



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2015-06-02
Dnr: 2015:55

Kv Lappen 17 Munksjö fabriksområde etapp 2

Munksjö Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk innehåller även en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

[Ansökan](#)

[Förutsättningar](#)

[Slutsats](#)

[Förslag till beslut, process och tidplan.](#)

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Lappen 17

Fastighetsägare

Tolust Holding Ett AB

Sökande

Företag

Tolust Holding Ett AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Detaljplan 2 Munksjöstaden avseende Lappen 17

Beskrivning

Underlag finns i detaljplan 1, Lappen 5

Bilagor

Detaljplan för kv Lappen 5 m fl, södra delen av Munksjö fabriksområde.
Idéskiss flytande park Munksjön

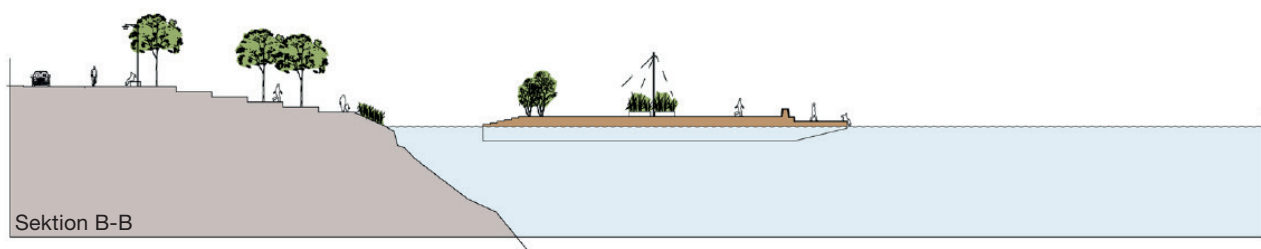
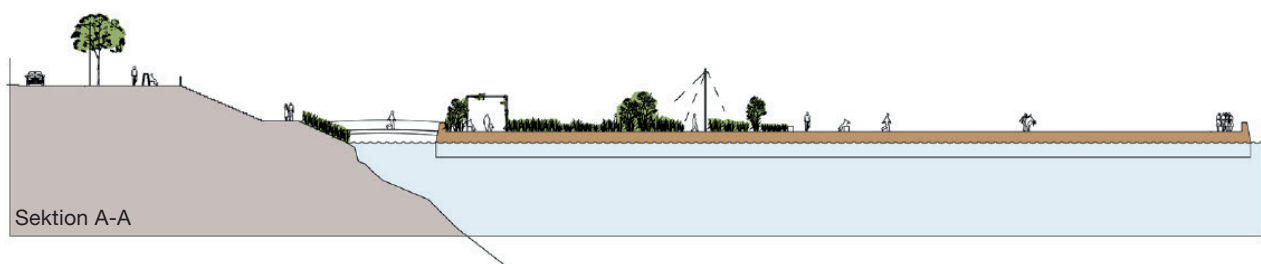
Idéskiss Plan
Illustration: Tyréns



Idéskiss Perspektiv från
Vaggerydsgatan
Illustration: Tyréns



Idéskiss Sektioner
Illustration: Tyréns



Förutsättningar

Karta med befintlig strandlinje, ursprunglig utfyllnad och nu föreslagen utfyllnad med flytande park. Kartan visar även området som är aktuellt för etapp 2.

Munksjö fabriksområde är ett centrumnära industriområde som ska omvandlas till en blandad stadsdel. Inom fabriksområdet men norr om planområdet bedrivs verksamheter i form av industriell tillverkning och energiproduktion. I gällande plan har större delen av föreslaget planområde bestämmelsen industri. Planområdet berör indirekt riksintressena Vätterns och Söder-Torpa för kulturmiljövården.



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige mars 2003, anger att ”Munksjön ska förvandlas till en stadssjö med en vacker och tilltalande bebyggelse och strandpromenad runt hela sjön”. Planområdet är inte direkt utpekad i översiktsplanen. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida www.jonkoping.se

Ny Översiktsplan 2015 (samrådsversion)

Området ingår i omvandlingsområde Södra Munksjön (O:802) som är en del i Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare, se nedan.

Kommunikationer

För att framtidssäkra trafiksystemet ska mark reserveras för en eventuell framtida broförbindelse över Munksjön. Länken ska främst hantera gång- och cykel samt biltrafik. Bron ska länka samman östra och västra sidan av Munksjön, vilket ökar integrationen mellan de nya stadsdelarna och staden i övrigt Översiktsplanen Vid planläggning och lovgivning ska hänsyn tas till en eventuell framtida broförbindelse.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

I Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare är aktuellt området utpekats som ett omvandlingsområde. Följande rekommendationer finns för omvandlingsområden:

- I förtätnings- och omvandlingsområden ska det normalt eftersträvas en hög exploatering om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild.
- En hög exploateringsgrad ska eftersträvas inom förtätnings- och omvandlingsområden som ligger längs med kollektivtrafikstråk. Områden som ligger i närheten av en högkvalitativ kollektivtrafiklinje, centrumfunktion eller en större arbetsplats ska ges en särskilt hög exploatering.
- Platser som särskilt lämpar sig för ny eller utökad kommersiell eller offentlig service ska reserveras för sådan. Det kan vara platser som ligger nära befintliga servicefunktioner eller goda kollektivtrafiklägen t.ex. omstigningshållplats, järnvägsstation eller stadsdelstorg.
- Grönaytorsomharstortvärdeförrekreationellerstadsmiljönska inte exploateras.
- Om en förtätning görs inom en stadsdel/ kommunal del som har en mycket ensartad upplåtelseform eller hustyp så ska den typ av upplåtelseform och hustyp som det finns brist på i området prioriteras. Detta för att tillmötesgå olika människors behov av olika typer av bostäder inom varje stadsdel.

Ramprogram för Södra Munksjön

Området ingår i delområde Munksjö fabriksområde. Till delområdet finns anvisningar om hur åtgärder ska göras innan ett genomförande kan påbörjas. I stort sätt samtliga åtgärds punkter som tas upp i ramprogrammet berör aktuellt område och föreslagna utbyggnad.

Åtgärder som är relevanta och beskrivna i ramprogrammet

Barnarpsgatan, Kajpromenad, Verksamheter på Munksjö fabriksområde, Stadsutveckling blandad stad, Gestaltningssprogram, Kulturhistoria, Aktivitetsparken, Utfyllnad, Marksanering, Geotekniska förutsättningar, Omgivningspåverkande verksamheter, Avtal.

Parallella uppdrag

En parallell idéutredning genomfördes under 2010 där tre arkitektkontor redovisade sina förslag. I bedömningsgruppen deltog både fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret. Vinnande förslag var framtaget av Nyréns arkitektkontor och deras struktur har legat till grund för det fortsatta arbetet.

Blandstadsprogram

Programmets huvudsyfte är att hålla ihop stadsdelens innehåll och gestaltning till en välsammansatt blandning, framväxt under lång tid och uppdelad på flera detaljplaner och etapper. Programmet redovisar principer för stadens innehåll och gestaltning, framtagna i överenskommelse mellan kommunen och exploatören. Programmet kopplas till samarbetsavtal aktörerna emellan och kommer att ligga till grund för kommande projekterings- och bygglovinsatser. Programmet är daterat: 2012-10-25 och fanns som bilagd till detaljplan för etapp 1

Detaljplan etapp 1

I detaljplanen för området söder om rubricerad plan, antagen 2014, anges riktlinjer inför arbetet med fortsatta etapper. Exempelvis framhålls att åtgärder för hantering av ytavrinning och höga vattennivåer bör undersökas ytterligare i kommande etapper.

I föregående detaljplan beskrivs att *”Den övergripande kvartersstrukturen förutsätter att den större utfyllnaden blir utförd för att ge plats till den park som är en förutsättning för att ge en fungerande stadsdel. Skulle det visa sig att ett tillstånd inte kan ges eller att projektet inte är ekonomiskt eller tekniskt genomförbart så får strukturen anpassas så att en motsvarande park kan rymmas på befintlig mark på bekostnad av byggbar mark i senare detaljplaneetapper inom området.”* (s. 43)

Samverkansavtal

Samverkansavtalet som finns reglerar översiktligt parternas ansvar och åtaganden under planeringsprocessen och genomförandeprocessen. Detta avtal reglerar frågor som rör området från Tabergsåns mynning i söder till Bygatan i norr. I samband med att detaljplanen tas fram behöver ytterligare avtal (exploateringsavtal och entreprenadavtal) träffas som reglerar själva genomförandet av detaljplanen. Dessa avtal måste vara klara innan detaljplanen tas upp för antagande. Avtalen bör läggas med i tidplanen.

Grönstrukturplan

Enligt kommunens grönstrukturplan från 2004, ska ingen ha mer än 200 meter till grönområde av god kvalitet, vilket planområdet uppfyller då en aktivitetspark skapas inom området. Enligt grönstrukturplanen ska Munksjön

utgöra en stadssjö, med god tillgänglighet till dess stränder för gående och cyklister.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Byggnation inom området är inlagt med byggstart 2017 både i gällande KBFP

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för framtida sträckning av Götalandsbanan men anses inte beröra detta då riksintresset täcker hela Jönköping och det inte finns något konkret sträckningsförslag genom området.

Omedelbart väster om området, på Söder/Torpa, finns riksintresse för kulturmiljövård ”Jönköpings tätort” där målsättningen är att bevara områdenas kulturvärden och speciella karaktär. Bör tas i beaktande vid utformning av bebyggelse utmed Barnapsgatan

Kulturhistoria

Inom det aktuella planområdet finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetsägaren har tagit fram fördjupade antikvariska studier i syfte att bevara och utnyttja den värdefulla bebyggelsen.

Trafik

En framtida broförbindelse över Munksjön är planerad att ha sitt västra brofäste inom området och måste sannolikt studeras detaljerat för att kunna säkerställa dess funktion och utformning i en kommande detaljplan.

Området ligger i direkt anslutning till Barnapsgatan där påverkan på miljökvalitetsnormen avseende luft bör särskilt beaktas.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i nuläget bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning för utfyllnad och anläggande av flytande park görs i samband med ansökan om vattendom . Det har även gjorts en miljökonsekvensbeskrivning i samband med den fördjupade översiktsplanen ”Ramprogram för södra Munksjön”

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked.

Förslaget omfattar den andra utbyggnadsetappen av området och ett detaljplanearbete är synnerligen väl förankrat i tidigare beslut.

När det gäller förutsättningarna så kan det konstateras att planläggningen blir relativt komplicerat och att alla kända förutsättningar inte ryms i det här dokumentet. De större förändringar som har tillkommit sedan etapp 1 är följande:

Flytande park och utfyllnad

Utgångspunkten i etapp 1 var att en park skulle anläggas intill Munksjön, och för att anlägga parken krävdes en omfattande utfyllnad. I efterhand visade det sig att en sådan utfyllnad både är ekonomiskt och miljömässigt oförsvarbar. För att ersätta den ursprungliga parkytan innehåller det aktuella förslag istället en ”flytande park”. Även för en flytande park krävs en vattendom. Ansökan om vattendom kommer att ske parallellt med detaljplanearbetet och för att kunna anta detaljplanen krävs en beviljad vattendom. Om vattendomen inte beviljas, så att den flytande parken inte kan anläggas, måste den förlorade parkytan ersättas på annat sätt. Det alternativ som har diskuterats är att motsvarande yta tas av den tänkta kvartersmarken.

Förslaget kräver även att kommunen godtar den flytande parken som likvärdigt alternativ till den ursprungliga parken på fast mark samt accepterar att ansvara för drift och underhåll av anläggningen.

Vattendom

Förslaget kräver en beviljad vattendom där ansökan kommer att ske parallellt med detaljplanearbetet. Om samråd genomförs innan beslut om vattendom kan det vid ej beviljat beslut bli nödvändigt att genomföra ett nytt samråd eftersom det sannolik innebär relativt stora förändringar i detaljplanen. Detta med hänsyn både till själva detaljplaneprocessen och till det praktiska genomförandet. Ansökan om vattendom planeras att lämnas in av Tolust i augusti-september 2015 och handläggningen beräknas till ca 1 år.

Etapper

Eventuellt kan området delas upp i flera detaljplaneetapper men hela området måste projekteras och planeras som en helhet och finnas klart innan etapper kan brytas ur.

Förbindelse över Munksjön

För att säkerställa en framtida förbindelse över Munksjön krävs att förutsättningarna för den klarläggs tidigt i detaljplaneskedet. Ett brofäste har påverkan på höjdsättningen av hela området och det läge som finns illustrerat i Ramprogrammet sammanfaller med markföroreningsområdet där föreslagen åtgärd kan komma i konflikt med ett brofäste.

Hälsans stig

Parallellt med detaljplanen kommer utvecklings- och trafikavdelningen att se över utformningen av hälsans stig från Jordbron till Högsolan.

Utredningsbehov

Det som i dagsläget finns behov av att utreda särskilt är markföroreningar, höjdsättning, utformning av allmänna platser, volymstudier av kvarter, omgivningspåverkande verksamheter (bensinstation, industrier), buller från trafik och verksamheter, dagvatten, geoteknik med skredrisk samt lokalisering och anpassning för framtida broförbindelse över Munksjön. Listan kommer sannolikt att behöva kompletteras under arbetets gång.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande.

Förslag till tidplan

Samråd vinter/vår 2016

Granskning höst 2016 (efter besked i vattendom)

Antagande vinter/vår 2017

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Mattias Karlsson &
Bodil Lorentzon
Planarkitekter

