



Medaljen 9 och 12

Torpa, 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 om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart 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.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

3

Fastighetsägare

KB Medaljen 9

Sökande

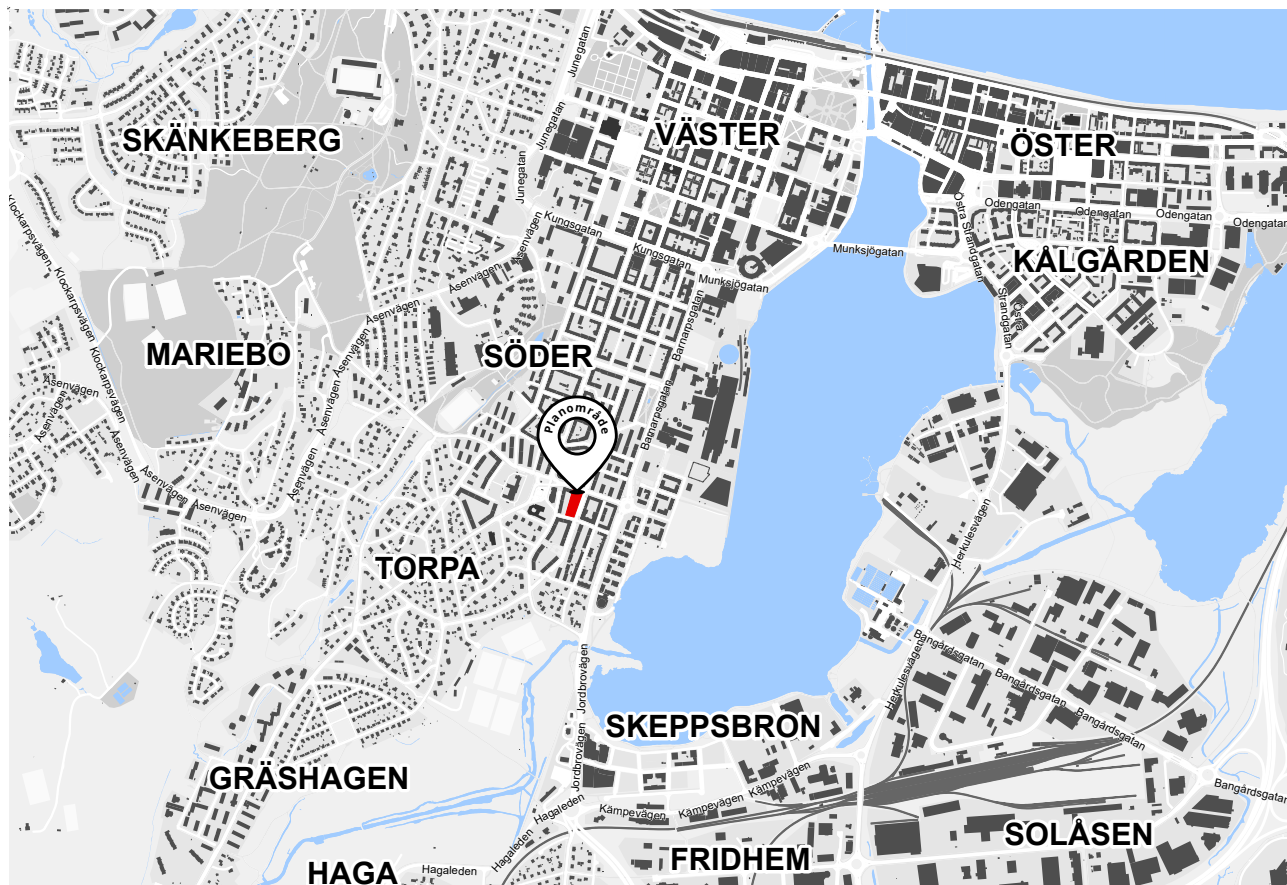
KB Medaljen 9 genom Daniel Utbult.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för att pröva lämpligheten för användningarna centrum och bostäder på fastigheten Medaljen 9 samt inredning av vind på Medaljen 9 och 12.

Användning skola bedöms inte vara lämpligt att pröva vidare på grund av brist på utemiljö. Påbyggnad av en hel våning på befintlig bebyggelse bedöms inte heller vara lämpligt på grund av områdets kulturhistoriska värden.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta som visar
placeringen av området
planbeskedet berör.



Flygfoto som visar det
aktuella områdets
utbredning.

Foto som visar bebyggelse på Medaljen 9 och 12.



Medaljen 9 är bebyggd med en kontorsbyggnad (f.d. industribyggnad) i tre våningar. Byggnadens östra fasad är uppglasad. I övrigt består fasaden av mörkt tegel och regelbunden fönstersättning. Byggnaden är ursprungligen från 1925. Bottenvåningen har tidigare inrymt butik, vuxenutbildning m.m. Byggnaden används idag som kontor för bland annat hemtjänst samt grundskola för ca 15 grundskoleelever med särskilda behov och med behov av mindre sammanhang. Lokalerna inom Medaljen 9 uppfyller de tillgänglighetskrav som resursenheten fordrar. Bristen på utemiljö kan kompenseras för genom det förhållandevis låga elevantalet samt genom att enheten kan göra utflyktsmål i närområdet. Hämtning och lämning av barn till skolverksamheten sker på gatan. Skolverksamheten har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2026-06-10. Verksamheten kommer därefter att flytta från lokalerna.



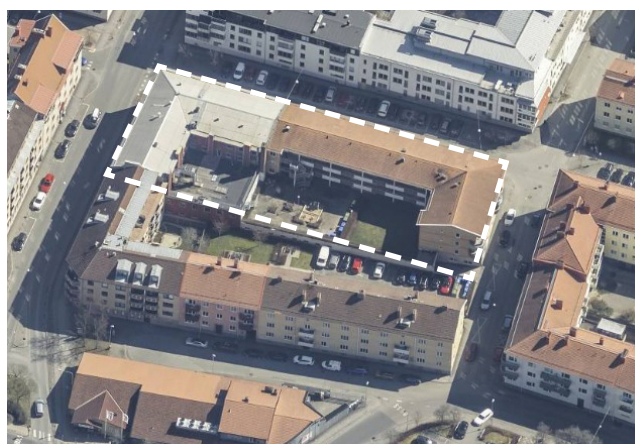
Foton som visar bebyggelse på Medaljen 9.



På Medaljen 12 finns ett flerbostadshus från 1990 i tre våningar. Lägenheterna består av rymliga tvåor och treor. Fasaden består av ljust tegel med mörkare detaljer vertikala och horisontella band. Mot Brahegatan och Bruksgatan finns inbyggda balkonger med rundade räcken. På nedersta våningen är balkongerna inglasade. Inom kvarteret finns en delvis upphöjd innergård som sammanlagt är ca 1700 kvm. På Medaljen 9 och 12 är innergårdarna på olika höjder och avskärmas med staket. Mellan innergårdarna finns en trappa.

Parkering finns i ett garage under Medaljen 12, med tillfart från Bruksgatan. Branddörr finns från garaget till Medaljen 9. För att parkeringen ska vara tillgänglig för båda fastigheterna och parkeringstalet uppfyllas för respektive fastighet oberoende av om det är samma fastighetsägare, behövs antingen servitut på parkeringsplatserna eller fastighetsindelingsbestämmelse som reglerar att fastigheterna ska vara en fastighet.

Innergården på kvarteret Medaljen, sett från väster. Blå yta är innergården på Medaljen 9. Orange yta är innergården på Medaljen 12. Vit streckad linje visar avgränsningen för planbeskedet.



Foton som visar bebyggelse på Medaljen 12.

3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingsinriktning

Området ligger inom den regionala kärnan och inom Jönköpings stadskärna.

Regional kärna

Tack vare sin storlek, sitt geografiska läge, högskolorna, det aktiva näringslivet och rika naturen med vackra omgivningarna har Jönköping goda förutsättningar att vara en stark stadsregion. Jönköping spelar en roll för hela regionens tillväxt, att den växer och är attraktiv samt dess samspel med regionen.

Den regiongemensamma kärnan är den mest hållbara och samhällsekonomiskt bästa platsen för i princip alla regionala verksamheter som inte är ytkrävande. Vårt mål är att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek. Regionkärnan ska ha en mångfald i fråga om boende, arbetsplatser, utbildning, kultur, handel, nöjen och andra verksamheter.

Inom regionkärna är tillgången till samhällsservice god och ny bebyggelse är därmed positivt inom hela detta område. Ny bebyggelse inom regionkärnan är också positivt, då det ger arbetsplatser och bostäder som hela regionen har nytta av. Därför ska exploateringsgraden vara högre i de centrala stadsdelarna.

Jönköpings stadskärna

De centralaste delarna av regionkärnan utgörs av Jönköpings stadskärna. Stadskärnan ska vara den självklara mötesplatsen och "vardagsrummet" för varje människa. Den ska vara tillgänglig samt trygg och säker att vistas i under alla tider på dygnet. För att stadskärnan ska få maximal attraktivitet krävs ett samspel mellan innehållet vid Södra Munksjön och de centralaste delarna samt med övriga delar av kommunen och närliggande kommuner.

Stadsstrukturen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk samt ge plats för rekreation och grönska. Den högsta ambitionsnivån på den offentliga miljöns utformning ställs på stadskärnan. Höga krav ställs därför på arkitektur och gestaltning inom stadskärnan. Stadsmiljön och livet i staden är viktiga för livskvalitet, utveckling och hållbarhet. Sjöarna är en viktig del för att skapa en varierad och vacker stadsmiljö. Sjöarna är dessutom en viktig del i stadens ekosystem och bidrar till ett bra lokalklimat.

Markanvändning

Området för ansökan är i översiktsplan för centrala tätorten planerat för pågående mångfunktionell bebyggelse. Torpagatan är utpekad stadsstråk som ska utvecklas för alla trafikslag (kollektivtrafik, bil, cykel) och där den omgivande bebyggelsens möte med gatumiljön är särskilt viktig. Området för ansökan har inget platsspecifikt ställningstagande.

Generellt ställningstagande för stadsdelen Torpa

Torpa är en del av det större regioncentrumet. Här kan regionala funktioner finnas. Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Södergatan mot Lovisagatan och till Klostergatan mot Jordbrovägen.

Torpa tillhör centrala Jönköpings centrumnod och har därför inget eget stadsdelscentrum. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är önskvärd inom hela stadsdelen.

För utvecklingen av stadsdelen ska antalet arbetsplatser öka, med fördel i den nordöstra delen mot Söder och Munksjöstaden.

Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas upp med fler bostadsrätter och äganderätter, främst i form av flerbostadshus, men med vissa mindre inslag av tätare småhusbebyggelse.

Mer grönska behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark. De kulturmiljövärden som finns inom stadsdelen ska präglade utvecklingen av den byggda närmiljön. Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatu- och kvartersmark.

Platsen för ansökan ligger på gränsen till stadsdelen söder där hänsyn ska tas till att det finns ett behov av att öka mängden gröna inslag, träd, fasadgrönska, gröna tak, klätterväxter, planteringar inom området. Det behovet bedöms vara relevant även vid området för ansökan.

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Indikatorer för ett hållbart stadsbyggande

De indikatorer för ett hållbart stadsbyggande som särskilt bör följas upp i detaljplanarbetet är:

Blandad bebyggelse, starka stadsdelscentrum och huvudstråk

- Inom regionala kärnan max 70 % BTA boyta/minst 30 % BTA kommersiella ytor eller offentlig service

Multifunktionella stadsgator

- Minst 50 % av gatumarken prioriterad för gång, cykel, vistelse och grönt.

Aktiva bottenvåningar

- Minst 75 % gatulokaler utmed stadsstråk
- Max 15 m mellan entréer längs fasad utmed stadsstråk
- Max 25 m mellan entréer längs fasad vid huvudgata och lokalgata

Rymliga gårdar

- Minst 1500 kvadratmeter gårdsyta ska vara solbelyst kl. 12 vid vår- och höstdagjämning.

Gröna gårdar

- Minst 50 % grönt på kvartersmark vid bostadsbebyggelse

Gällande detaljplan

Området är detaljplanlagt med Detaljplan för Medaljen 9 (0680-P78, DP890126/B). Detaljplanen medger kontor och lager på norra delen, nuvarande Medaljen 9, samt bostäder på södra delen, nuvarande Medaljen 12. Enligt gällande detaljplan får vind inte inredas. Delar av fastigheterna får byggas under med planterbart bjälklag. Tillåten byggnadshöjd över nollplanet är +111 m samt +105 och +101,5 för det planterbara bjälklaget. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För att kunna genomföra föreslagna ändringar enligt ansökan behöver användningen på Medaljen 9 ändras samt tillåten byggnadshöjd ändras.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje som på kartan ligger 3 m utanför planområdet.
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- K₁ Kontor och lager

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

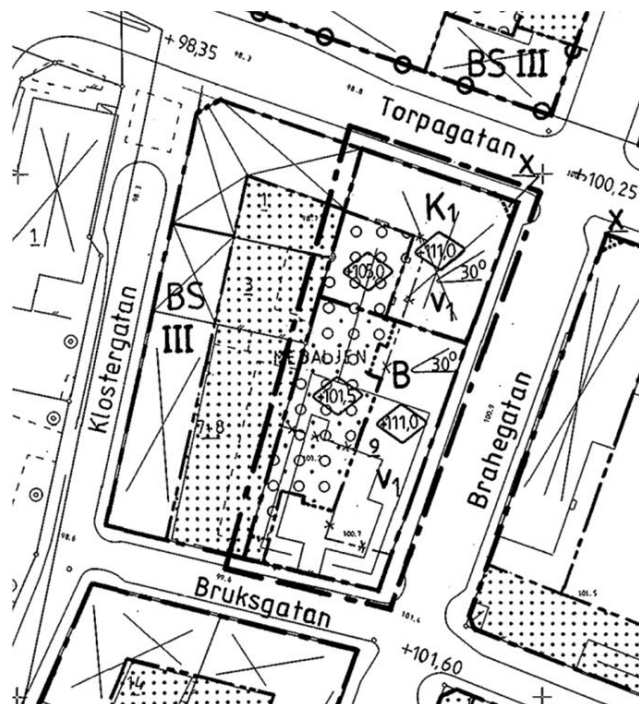
- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med terrassbjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

4. UTFORMNING

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- V₁ Vind får inte inredas
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,5 meter
- 30° Största taklutning i grader

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 1993-12-31



Gällande detaljplan för området.

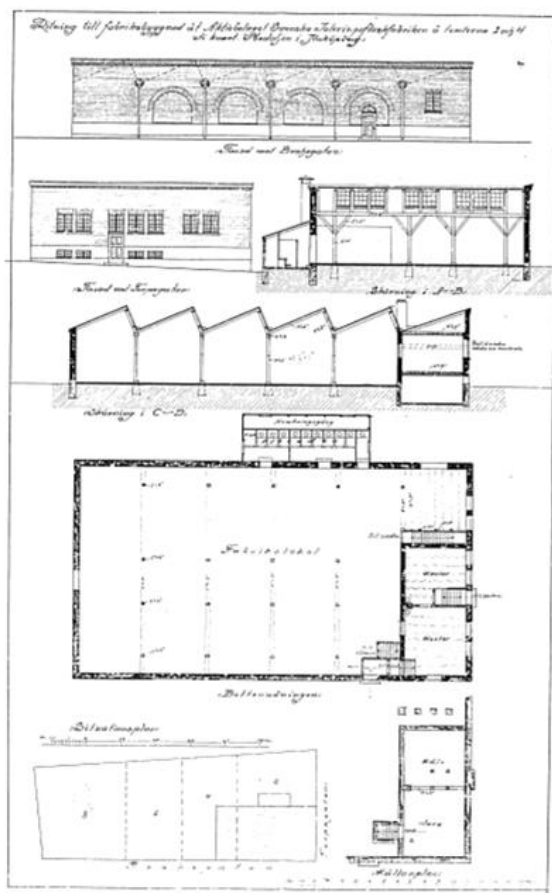
Riksintressen

Flygplats - flyghinder influensområde

Området är lokaliserat inom influensområde för Axamo flygplats. Krav på samråd med flygplatsen och Luftfartsverket vid byggnation över 20 m. Det kommer inte bli aktuellt med så höga byggnader.

Kulturmiljövård

Det aktuella området ingår i riksintresse för kulturmiljövård. I riksintresset ingår stora delar av stadsdelarna Söder och Torpa. För att undvika skada på områden som ingår i riksintresset bör hänsyn tas till befintlig bebyggelse och stadsplanemönster vid planering av ny bebyggelse. Områdenas kulturvärden och speciella karaktär ska bevaras. För områdena gäller varsamhetskraven i plan- och bygglagen.



Bygglövsritningar för Medaljen 9 från 1917.

I samband med ändring av detaljplaner inom berörda områdena bör det prövas att införa särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som inte redan är skyddad. Uttrycket för den aktuella delen av riksintresset är;

”Stadsdelen Söder och del av Torpa som visar stadsbyggnadsutvecklingen under 1900-talets tidigare del med ett planmönster som utgår från den äldre rutnätsplanen och sedan antar den tidstypiska oregelbundna, terränganpassade formen och med bebyggelse av flerbostadshus som är karaktäristisk för 1920-talets klassicism och funktionalismen.”
(Riksantikvarieämbetet)

Kulturmiljö

Medaljen 9

Befintlig fabriksbyggnad på Medaljen 9 är uppförd 1917 och inrymde inledningsvis en isoleringsflaskfabrik. Senare fortsatte olika termosartiklar att tillverkas i byggnaden, bland annat termosflaskor, termoskannor och mattermosar. Termoverksamheten är den verksamhet som varit aktiv under längst period på platsen, mellan åren 1941-1987.



Flygfoto över kvarteret Medaljen och Mjölneren.

Byggnaden har ändrats i omgångar från den ursprungliga utformningen, från att ha varit en fabrikslokal i ett plan längs Brahegatan, med gavel mot Torpagatan, till dagens utformning. Tillbyggnaden längs Torpagatan tillkom år 1944. Därefter har byggnaden kompletterats med fler bjälklag för att möjliggöra våningar för bl.a. kontor och lärosalar.

Byggnaden berättar om en viktig del av Torpas historia, från att stadsdelen tidigare huserat diverse jordbruks- och industriverksamheter, till att alltmer övergå till blandstad med hög andel bostäder. På grund av byggnadens kulturhistoriska värden skulle det kunna bli aktuellt med ett rivningsförbud. En utförligare bedömning av byggnadens bevarade och förvanskade värden behövs vid ett eventuellt planarbete.

Kvarteret Medaljen och Mjölneren

Området för planbeskedet angränsar till kvarter med stor enhetlighet i utformning, vilka även ingår i kulturmiljöområde med förhöjd bygglovplikt (se bild nedan). Kvarteren Medaljen, Mjölneren och Masen är även utpekade i inventering av värdefull bebyggelse på Torpa (Jönköpings läns museum rapport nr 9 1983) och beskrivs enligt följande;



Karta som visar område med förhöjd bygglovplikt samt riksintrasse för kulturmiljövård. Området för planbeskedet är markerat med vit linje.

”Stråk av välbevarad och tidstypisk funktionalistisk bostadsbebyggelse finns även i området söder om Torpagatan. I kvarteret Medaljen och Mjölaren ger den kuperade terrängen och Klostergatans svängning en speciell prägel åt gaturummet. En rad av oxelträd är placerad utmed gatan. I området ingår den lilla parken Lurakulle, bevuxen med björkar. Utmed Norgårdsgatan finns en enhetlig byggnadslinje av funktionalistiska bostadshus från 1940-talet.”

Kvarteret Masen är beläget väster om Torpaskolan. Kvarteret Mjölaren och Medaljen karaktäriseras av liknande skala och en tydlig takfotshöjd som är anpassade efter omkringliggande bebyggelse. Byggnaderna inom kvarteren är tre våningar, med undantag för byggnaden i korsningen mellan Torpagatan/Klostergatan, där byggnaden anpassats både efter Torpagatans lutning och efter omkringliggande bebyggelses höjder. Få vindar är inredda i dessa kvarter. Det är endast en vindkupa mot gata (Brahegatan, se gatuvy nedan).

Entréer mot gatan, regelbunden fönstersättning samt takutformningen är ytterligare gemensamma karaktärsdrag. De flesta byggnaderna inom kvarteren har antingen sadeltak eller valmat tak i rött tegel samt runt 30 graders takvinkel. Byggnaderna på Medaljen 9 och 12 har lägre takvinkel, mellan ca 14,5 - 20 grader.

Befintlig byggnad på Medaljen 9 är ca +110, och byggnaden på Medaljen 12 är ca +110 m över nollplan vid takfoten. För att en vind ska definieras som en våning ska byggnadshöjden vara minst 0,7 m högre än nivån för vindbjälklagets översida. Inredda vindar kan därför vara möjligt med byggnadshöjden +111 över nollplan som tillåts i befintlig detaljplan. Troligen behöver även takets vinkel vara högre för att vindsinredning ska vara möjligt. Takets vinkel kan enligt gällande detaljplan vara 30 grader, vilket bedöms vara en lämplig begränsning då det överensstämmer med omkringliggande byggnaders takutformning. För att inredning av vind ska vara möjligt enligt gällande detaljplan behöver bestämmelsen om att vind inte får inredas tas bort.

Enligt lagrådsremissen *Ett nytt regelverk för bygglov* från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet föreslås bl.a. bygglov får ges för vindsinredning i bostadshus i strid med vindsinredningsförbud i detaljplan. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2025. Om dessa lagändringar träder i kraft kan det vara möjligt att få bygglov för vindsinredning utifrån gällande detaljplan.

Samlad bedömning kulturmiljö

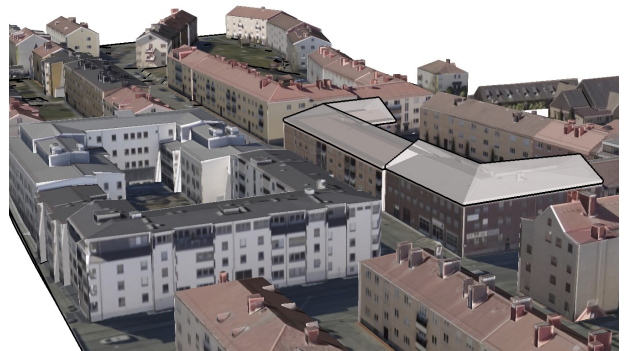
Till följd av att kvarteret ingår i kulturmiljöområde med förhöjd bygglovplikt och riksintrasse för kulturmiljövård samt har höga välbevarade kulturhistoriska värden bedöms inte en kompletterande våning vara lämpligt på byggnader inom Medaljen 9 och 12. Påbyggnad med en hel våning skulle innebära en negativ påverkan på riksintrassen och befintliga kulturvärden. Det skulle också kunna medföra en eventuell negativ kumulativ påverkan med ett förändrat taklandskap och ändrad gatuvy om många takkupor tillkommer mot gatan eller om takfotslinjen framträder mindre pga. takkupors placering och storlek.

Eftersom befintlig byggnad på Medaljen 12 har något lägre bebyggelse samt lägre takvinkel jämfört med övrig bebyggelse inom kvarteret Medaljen och Mjölaren kan däremot inredning av vind vara möjligt att pröva vidare i ett planarbete. Vindsinredningen behöver i så fall vara möjlig att lösa med takfönster mot gatan. Det är ej lämpligt med takkupor mot gatan. Mot gård skulle takkupor, infällda balkonger och infällda terrasser för utrymning kunna finnas i mindre utformning som anpassar sig till byggnadens fönsterlinjer och kulturvärden i omgivningen. För att inreda vindar ska vara möjligt behöver brandskydd kunna lösas mot gården så takutformningen inte påverkas pga. brandskyddskraven. I kommande planarbete behöver områdets kulturhistoriska värden samt gestaltning av eventuella ändringar på befintliga tak utredas vidare.

Modellen nedan visar befintliga byggnader med påbyggnad 0,7 m ovan befintlig takfot samt med 30 graders takvinkel.



Vy från nordväst



Vy från nordöst



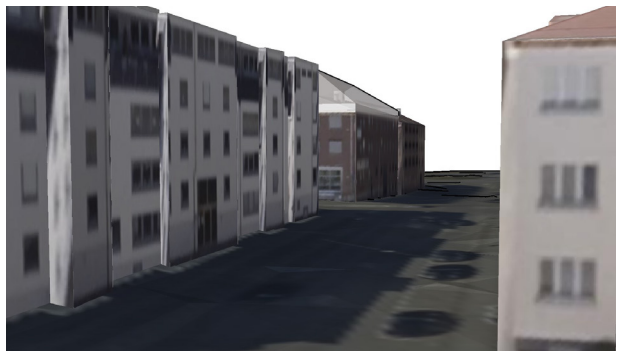
Vy från söder



Gatuvy från söder (Brahegatan). Till vänster syns befintlig takkupa mot Brahegatan.



Gatuvy från öster (Bruksgatan)



Gatuvy från väster (Torpagatan)

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark berörs.

Natur

Området är lokaliserat mellan två gröna stråk som finns i anslutning till Junebäcken (Friaredalen) samt Tabergsån och Munksjön. Föreslagen ändring bedöms inte påverka de gröna stråken. I övrigt omges området främst av befintlig kvartersstadsbebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Vid ett 100-årsregn går sekundära ytvattenflöden vid Torpaplän väster om det aktuella området. Där finns även en lågpunkt.

- Lågpunkter - 1.0- m
- Lågpunkter - 0.8-1.0 m
- Lågpunkter - 0.6-0.8 m
- Lågpunkter - 0.4-0.6 m
- Lågpunkter - 0.2-0.4 m
- Lågpunkter - 0-0.2 m
- Lågpunkter - vattenyta

Kartan till vänster visar vattendjup vid 100-årsregn.

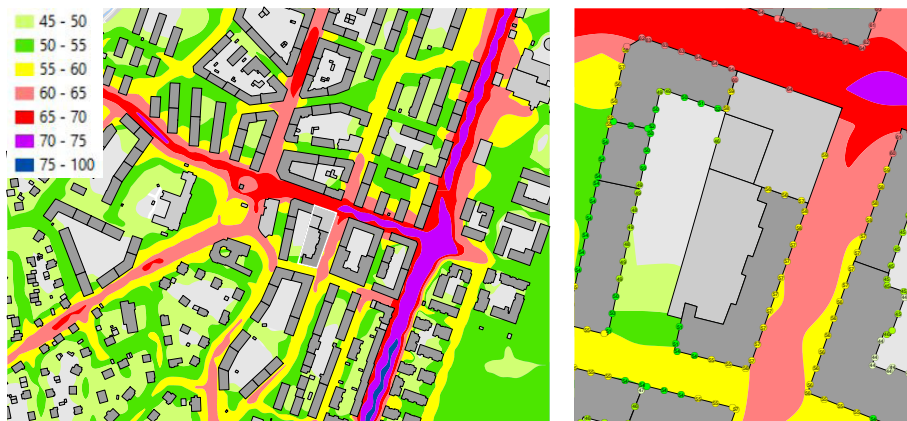
Kartan till höger visar sekundära ytvattenflöden vid 100-årsregn.



Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 uppnår bullernivåerna vid Torpagatan nordost om aktuellt område som mest 75 dBA. Närmare det aktuella området är bullernivåerna 70 dBA. Vid Medaljen 12 är bullernivåerna som mest 60-65 dBA.

Utdrag ur bullerkartläggning från 2022 som visar bullernivåer för det aktuella området. Den högra bilden visar bullervärden vid fasadpunkter.



Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att 60 dBA ekvivalent ljudnivå är tillåtet utomhus vid fasad. Vid uteplatser i anslutning till bostaden är 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå tillåtet. För bostäder om högst 35 kvm är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

För Medaljen 12 visar bullerkartläggningen att bullernivåerna håller sig inom tillåtna nivåer för bostadsbyggnader. Om det blir aktuellt att gå vidare med att pröva lämpligheten för bostäder i ett kommande planarbete för Medaljen 9 behöver en bullerutredning genomföras för att säkerställa att förordningens riktvärden inte överskrids samt att kraven för en ljuddämpad sida går att uppfylla. Beroende på bullerutredningens resultat kan det bli aktuellt att endast tillåta genomgående lägenheter eller smålägenheter mot Torpagatan och Brahegatan vid Medaljen 9. En mer detaljerad bullerutredning krävs för att kunna bedöma om bostäder är lämplig användning på Medaljen 9.

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är 1-10 min.

VA och fjärrvärme

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten. Serviser till fastigheterna finns från norr (Torpagatan) och söder (Bruksgatan). Fastigheterna bedöms kunna fortsätta vara anslutna till det kommunala VA-nätet om föreslagna ändringar genomförs. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

Mark

Geoteknik

Inom kvarteret Medaljen har två viktsonderingar gjort år 1982, i samband med byggnation på fastigheten Medaljen 1. Sonderingarna visade att fyllningsmaterialet består av sand samt att fyllningen har fast lagring i hela sitt djup.

Potentiellt förorenade områden

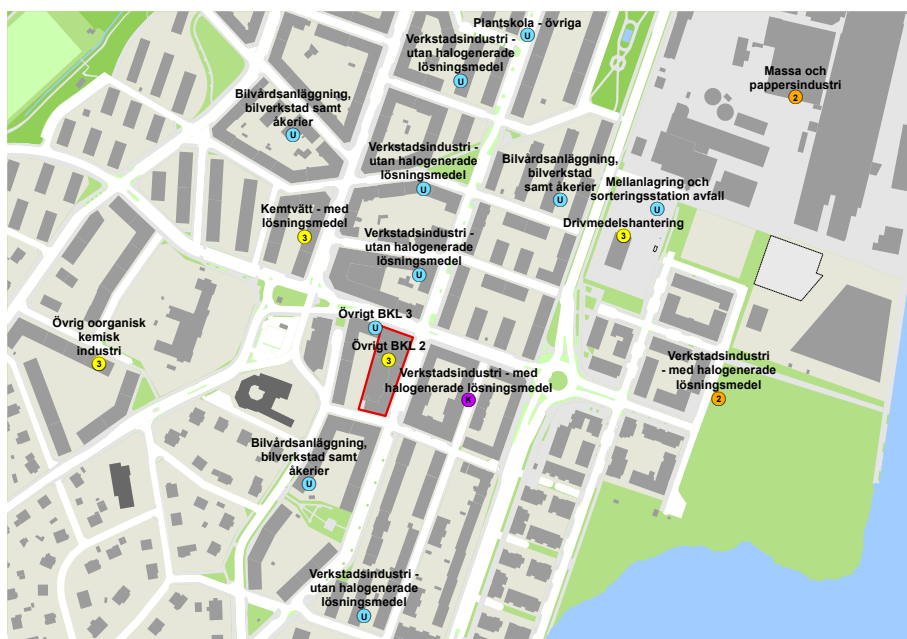
Det finns ett flertal potentiellt förorenade område inom och i närheten av aktuellt område. Inom det aktuella området har AB Termoverken tidigare funnits, vilket är inom den primära branschen BKL 2 (branschklass 2). Den sekundära branschen för föroreningskällan är Övrig oorganisk kemisk industri; Grafisk industri; Tillverkning av plast - polyester; Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel. Verksamheten bedöms ingå i riskklass 3, vilket innebär en måttlig risk för människa och miljö. Status för förekomsten är förstudie avslutad - ingen åtgärd.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts i mars 2024 av Vatten och Samhällsteknik AB. Undersökningen visar på föroreningar i jord över känslig markanvändning (KM), där nuvarande användningar inom kvarteret bedöms ingå. I betong/källargolv finns barium och kvicksilver i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Låga halter påträffades i grundvatten och porgas. I ett eventuellt framtida planarbete som medför någon form av ombyggnation behöver den översiktliga undersökningen kompletteras, eventuellt inklusive kompletterande provtagning av betonggrunden. Detta är främst motiverat på Medaljen 9 där den gamla fabriksbyggnaden finns kvar.

På Medaljen 1, väster om aktuellt område, har Jönköpings Modellverkstad och Träindustri varit lokaliserat, vars primära bransch är BKL 3. Objekt i branschklass 3 brukar oftast endast identifieras, inte inventeras. I närområdet finns även f.d. verkstadsindustri där halogenerade lösningsmedel förekommit. Stausen för objektet är delåtgärd avslutad - uppföljning genomförd. Kartan nedan visar placering, primär bransch och riskklass för potentiellt förorenade områden i närheten.

Potentiellt förorenade områden inom och i närheten av området planbeskedet berör. Aktuellt område är markerat i rött.

- 2 Riskklass 2
- 3 Riskklass 3
- U Uppgift saknas
- K Känslig markanvändning



Omgivningspåverkan

Huvuddelen av bebyggelsen på Torpa uppfördes mellan åren 1910-1945. Sen dess har ny bebyggelse tillkommit och äldre bebyggelse renoverats och gjorts om, vilket gjort att det är en blandad stadsdel när det gäller bebyggelsetyper och utformning. I flera delar av stadsdelen finns dock exempel på välbevarad funktionalistisk arkitektur. Omkringliggande bebyggelse har främst 3-4 våningar. En god anpassning till befintlig bebyggelse och gatuvyer behöver säkerställas, både vad gäller skala och utformning, särskilt då området är inom riksintresse för kulturmiljövård. Eventuell påverkan av inredda vindar på omgivningen och befintlig innergård behöver även utredas i en sol- och skuggstudie.

Service och rekreation

Förskola, skola och bibliotek

Ca 100 m från området finns Kyrkklockans förskola som drivs av Svenska kyrkan. Munksjöstadens förskola finns även ca 270 m väster om området. Ca 430 m norr om området finns Idas förskola. Ca 100 m väster om området finns grundskolan Torpaskolan och drygt 500 m från området finns Bäckadalsgymnasiet.

Närmaste bibliotek finns i centrala Jönköping, drygt 2 km från området.

Livsmedelsbutik

Vid Torpaplan, mindre än 100 m från området, finns livsmedelsbutik. Det finns även i Munksjöstaden, ca 170 m från området. Längs Klostergatan norrut finns ytterligare service, såsom restauranger, caféer och butiker.

Parker och grönytor

Tillgången till parker och grönytor är relativt god även om det inte finns några parker eller grönyta i anslutning till området (se karta nedan). Friaredalen, Idas park och Munkplan finns alla inom 500 m från området. Till Stadsparken är det ca 850 m. Mariedalsparken och gångstråket längs Munksjön är ytterligare närliggande rekreativ möjlighet, dit tillgången kommer underlättas i och med utvecklingen av Munksjöstaden och Skeppsbron.

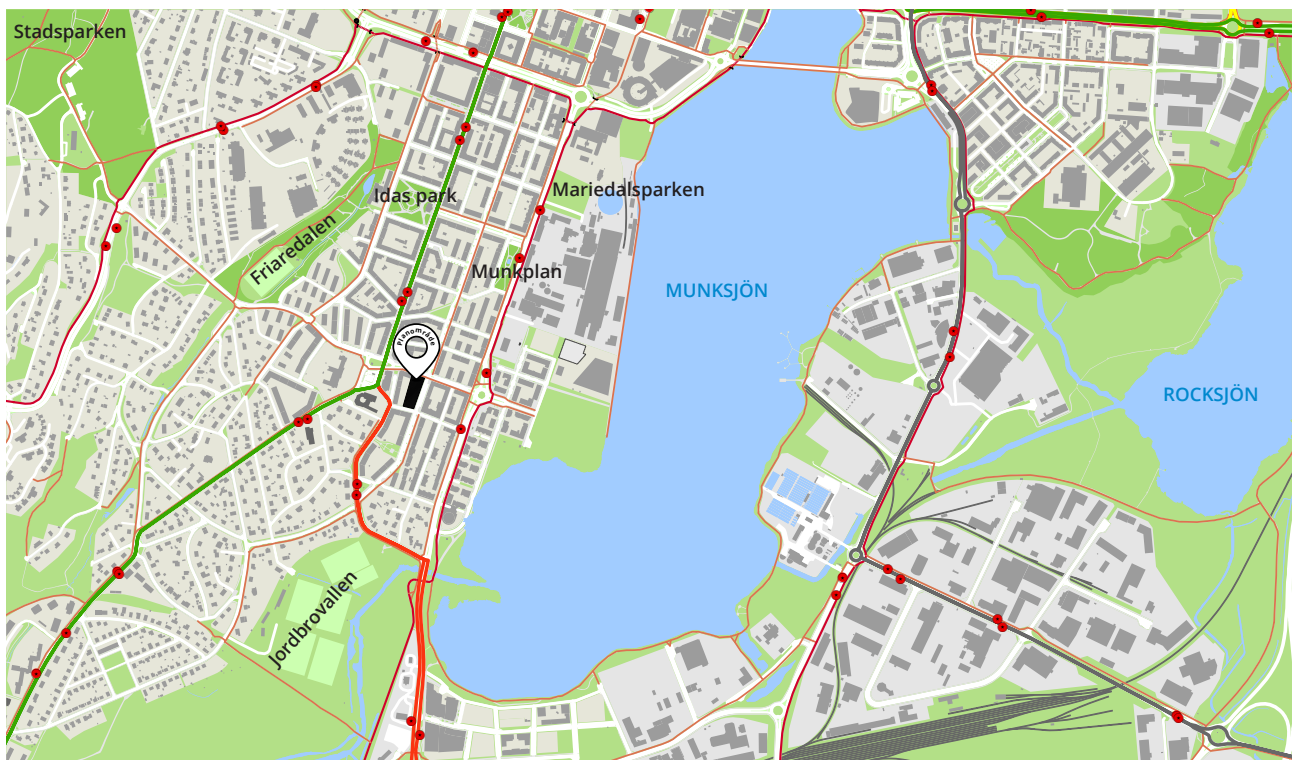
Trafik och kommunikationer

Grönområden och kommunikationer i närområdet.

-  Busshållplats
-  Stombusslinje 1
-  Stombusslinje 2
-  Cykelväg, huvudstråk
-  Cykelväg

Närmaste busshållplatsen finns vid Munksjöstaden ca 210 m från området. Vid Torpaplan ca 250 m från området stannar stombusslinjerna 1 och 3. Busshållplatserna Ekgatan, Brahegatan och Munksjöstaden är också nära till området (se karta nedan).

Gång- och cykelvägnätet i närområdet är relativt välutbyggt. Trottoarer finns vid de flesta gator. Längs Torpagatan norr om området finns cykelväg. Längs Barnarpsgatan finns ett huvudcykelstråk.



Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls.

Då planarbetet startar kommer ett planavtal att upprättas. I planavtalet kommer bl.a. en preliminär kostnad för framtagande av detaljplanen redovisas som sen kommer justeras och debiteras berörd part. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

4. Utredningsbehov

Om det blir aktuellt att gå vidare med ett planarbete för att möjliggöra användning centrum på Medaljen 9 samt inredning av vind på Medaljen 9 och 12 bedöms i dagsläget följande utredningar behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Översiktlig bullerutredning
- Utredda att inredning av vind är möjligt med tanke på befintliga byggnaders konstruktion samt krav på utrymning, tillgänglighet, dagsljus och parkering
- Kulturhistorisk beskrivning
- Komplettering av genomförd översiktlig miljöteknisk undersökning

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Detaljerad bullerutredning
- Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys

- Solstudie
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Översiktsplanen

Ansökan om planbesked bedöms i stort gå i linje med översiktsplanens intentioner, bland annat gällande en önskvärt tätare bebyggelse inom Torpa. Antalet arbetsplatser ska även öka, likaså andelen flerbostadshus. En större flexibilitet i användning och möjlighet till vindsinredning för de aktuella fastigheterna kan främja detta. Eftersom fastigheterna redan är bebyggda påverkas inte andelen grönska inom stadsdelen, vilket behöver öka enligt översiktsplanen.

Genom att utöka möjliga användningar mot Torpagatan kan ett framtida stadsstråk gynnas. I kommande planarbete är det viktigt att se över mötet mellan kvartermark och gata, samt lämplig fördelning mellan centrumverksamheter och övriga användningar särskilt mot Torpagatan. I bottenplan bör endast centrum och kontor möjliggöras för att skapa ett levande gaturum. Torpagatan är även befintlig utryckningsväg, vilket också är viktigt att beakta i framtida planarbete.

Användning skola på Medaljen 9

Användningen skola bedöms inte vara lämpligt på platsen eftersom det inte finns tillräckligt med friyta. Befintlig innergård på Medaljen 9 är ca 220 kvm. Enligt Boverkets allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket, 10 och 11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att vid placering och anordnande av friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Boverket menar att ett rimligt mått på friyta är 30 kvadratmeter per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvadratmeter.

Utbildningsverksamhet som inte kräver friyta är dock möjligt inom användningen centrum, t.ex. olika slags vuxenutbildningar eller kursverksamhet, trafikskola osv. Dessa kan vara lämpliga att placera på den aktuella platsen men kräver inte att det planläggs för användningen skola.

Kulturmiljö

Tekniska krav	Fastighet
Tillgänglighet ej hisskrav för B < 35 m ²	
Krav på P , nybyggnad!	
Luftkvalitet , äldre hus med självdrag behöver anpassas	
Energi , klarar BBR-krav; risk för isbildning av krypvärme.	
Högre byggnad, skuggning	
Förråd , 1 m ² / boende	

Påbyggnad med ett helt våningsplan på befintliga byggnader bedöms inte som lämpligt med tanke på områdets kulturhistoriska värden samt då det ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Inredning av vindar samt att pröva för användningen centrum på Medaljen 9 skulle däremot kunna vara lämpligt att utreda vidare i ett planarbete. Om ett planarbete inleds behöver det säkerställas att det är möjligt att inreda vindar utifrån lämplig gestaltning med tanke på områdets kulturmiljövärden samt för befintlig industribyggnad på Medaljen 9. Dagsljuskrav, utrymning, tillgänglighet, parkering och buller behöver också undersökas. Checklistan till vänster visar tekniska egenskapskrav som ska kunna lösas på inredda vindar och kan fungera som ett stöd i det fortsatta arbetet.

Planförfarande avgörs vid planstart.

Tekniska krav	Fastighet
Brand , klass 1 - generellt OK. ☐ Fönster, stort för utrymning ☐ Utrymningsplatta ☐ Öka brandklass i trapphus? ☐ Gård ska nås av stegbil	
Rumshöjd – vindsinredning eller tillbyggnad en våning?	
Dagsljus , utblick och utrymningsfönster krävs	
Parkering antal idag/antal bostäder Nytt för B < 35 m ² – P	
Utemiljö , grönska	
Ljud , vägtrafikbuller Stomljud i äldre hus?	
Kulturmiljö Stadsbild mot huvudgata?	

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för att pröva lämpligheten för användningarna centrum och bostäder på fastigheten Medaljen 9 samt inredning av vind på Medaljen 9 och 12.

Användning skola bedöms inte vara lämpligt att pröva vidare på grund av brist på utemiljö. Påbyggnad av en hel våning på befintlig bebyggelse bedöms inte heller vara lämpligt på grund av områdets kulturhistoriska värden.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2028.

Stadsbyggnadskontoret

Checklistor för tekniska krav vid inredning av vindar.

Malin Andersson

Jenny Larsson

Planarkitekt

T.f. planchef