

Detaljplan för ny huvudgata, verksamheter och bostäder på Kålgården 1:1 m.fl. Etapp 1 av 2

Kålgården, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning	5
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	6
Planförslag	8
Plankarta och planbestämmelser.	34
Planens konsekvenser	43
Upphävande av strandskydd	57
Förutsättningar	61
Genomförande av detaljplanen.	83

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Bilagor för hela området

Naturvärdesinventering av John Bauers park, av Fennicus 2019

Ekosystemtjänstanalys, av Jönköpings kommun 2020

Arkeologisk utredning, av Jönköpings läns museum 2020

Resultat från arkeologisk utredning inför vägbyggnation på fastigheten
Eremiten 2 m fl, Jönköpings socken och kommun, meddelade från
Länsstyrelsen i Jönköpings län 2021

Trafikutredning, av Ramboll 2022-06-15

PM Utredning grundförhållanden Ahlstrom-Munksjö AB:s
intagsledning under ny genomfartsled - John Bauersgatan, av BGK &
VOS, 2024-05-16

Trafikbullerutredning, av WSP 2024-12-03

Solstudie, av Norconsult, 2024-09-03

Dagsljusstudie, av Norconsult, 2024-09-06

Solstudie, av Enter, 2024-05-24 och 2024-06-12

Dagvatten:

PM - dagvatten inför projektering av John Bauersgatans förlängning, av Geosigma, 2020-03-31

Komplettering till PM dagvatten inför projektering av John Bauersgatans förlängning, av Geosigma, 2020-05-13

Skyfallsmodellering Charaden, av Rejlers, 2023-09-04

Bilaga 1 - Fältbesök

Bilaga 2 - Resultat från skyfallsmodellering av olika scenarion

Bilaga 3 - Skyfallsmodellering Charaden, av Rejlers, 2024-10-31

Skyfall Charaden - Flödesväg vid Tullportsrondellen mot Knektadammen, av Rejlers, 2024-05-31

Geoteknik:

PM 1 Geoteknik John Bauersgatan Jönköping, av BGK 2019-02-28

MUR John Bauersgatan Jönköping, av BGK 2019-02-25

PM Geoteknik, Cyklopen 11, Jönköping, Atteviks, nybyggnad bilhall, av Mitta 2019-03-22

PM Geoteknik, Cyklopen 11, Jönköping Atteviks, nybyggnad bilhall, Stabilitetsberäkning, av Mitta 2019-10-02

PM Geoteknisk detaljerad stabilitetsutredning, detaljplan Charaden 10 m.fl. Jönköpings kommun, av Tyréns 2023-10-23

MUR Geoteknisk detaljerad stabilitetsutredning, detaljplan Charaden 10 m.fl. Jönköpings kommun, av Tyréns 2022-11-29

PM Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil, av Tyréns 2017-03-31

MUR Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil, Tyréns 2017-

03-31

PM Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil AB, av Tyréns
2022-03-02

MUR Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil AB, av Tyréns
2022-03-02

PM Geoteknik Översiktlig geoteknisk undersökning detaljplan
Charaden 10 m.fl, av Tyréns 2021-09-30

MUR Översiktlig geoteknisk undersökning detaljplan Charaden 10
m.fl, av Tyréns 2021-09-30

Stabilitetsberäkning, sektion G och F, detaljplan Charaden, 2023-05-30

MUR, Kålgårdsskolan Kompletterande geoteknisk undersökning, av
Mitta 2021-02-11

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
www.jonkoping.se/detaljplaner

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

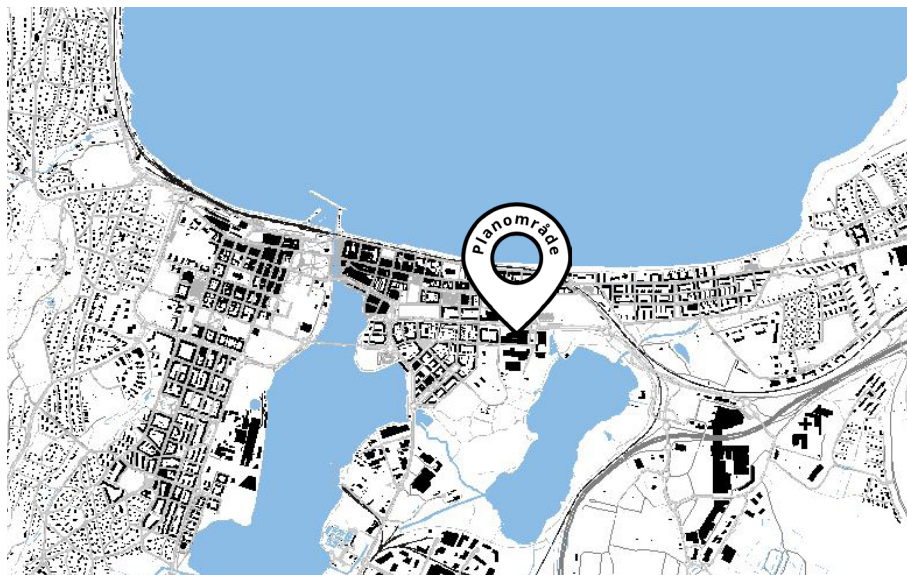
Området ligger i stadsdelen Kålgården i centrala Jönköping. Området gränsar till Odengatan i norr, Munksjön och Stenhuggaregatan i öster och Rocksjön naturreservat i väster och söder. Området är idag bebyggt med bland annat verksamheter, skola, bostäder och tillhörande infrastruktur. På planområdet ligger även John Bauers park samt delar av Kålgårdsparken, Knektaparken och Rocksjöns naturreservat. I området finns ytor som ser ut som parker men som är planlagda som gator och A-område. Planen föreslår att dess ytor blir parker även i gällande detaljplan.

Målsättningen är att utbyggnadsområdet Östra Kålgården ska utvecklas till en tätare kvarterstad med blandad bebyggelse. I området planeras det för lägenheter, kontor, kommersiell och offentlig service så som förskola och idrottshall. Den nya John Bauersgatan ska utformas som ett stadsgata och ska fördela trafiken i området.

Efter samrådet har planområdet minskats och delats upp i två etapper. Båda etapperna kommer gå ut på granskning samtidigt.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för en tätare kvartersstad med blandad användning i form av bl.a. skola, bostäder, centrumverksamhet, icke störande verksamheter, park samt tillhörande gator och gång- och cykelvägar. Planen syftar även till att planlägga John Bauersgatan för att fördela den befintliga trafiken i området och därmed minska trafikbelastningen på Odengatan och Teaterrondellen i dess förlängning. Syftet med detaljplanen är även att den föreslagna John Bauersgatan skall vara en barriär mot översvämning då den kommer att förläggas över +90.3.

Spetsen markerar mitten av planområdet



Etapp 1 omfattar den norra delen av området och innehåller befintlig del av John Bauersgatan samt de befintliga verksamhetsområdena som föreslås kompletteras med bostäder och kontor. Planen inkluderar även en befintlig fördelningsstation som behövs för att försörja området med el.

Även om denna granskningshandling bara behandlar etapp 1, beskrivs vissa delar fortfarande utifrån hela området som omfattades av samrådsförslaget. Det är viktigt för att få en helhetsförståelse av områdets ambitioner och de samlade effekterna av exploateringen på Kålgården. I de fall hela området enligt samrådsförslaget avses, hänvisas till hela området.



Bild som visar etappindelningen av hela området, Etapp 1 och Etapp 2. Streckad svart linje visar utbredning av planområdet i samrådsförslaget

Planförslag

Plandata

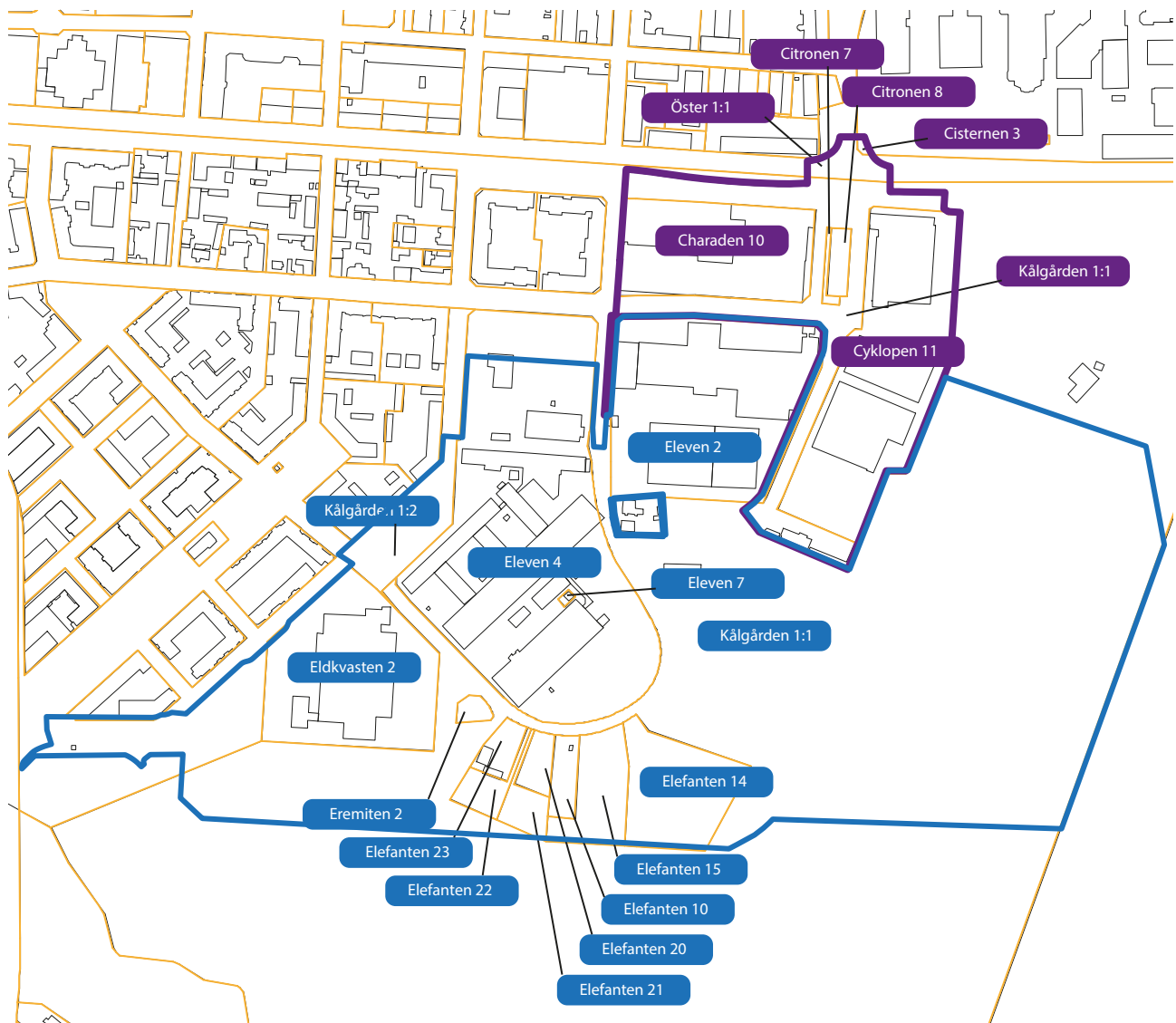
Läge och Areal

Planområdet ligger cirka 1,5 km öster om Jönköpings resecentrum. Hela området är cirka 26 hektar stort, varav planområdet för etapp 1 är cirka 5 hektar stort.

Bild som visar de fastigheter som omfattas av planförslaget. Etapp 1 markeras i lila och Etapp 2 markeras i blått

Markägförhållanden

Etapp 1 består av fastigheterna Charaden 10 som ägs av Fastighets AB Charaden, del av Eleven 2 och Cyklopen 11 som ägs av Atteviks bil AB. Etapp 1 består också av del av Kålgården 1:1, Citronen 7, Citronen 8, del av Öster 1:1 och del av Cisternen 3 där kommunen äger samtliga fastigheter.



Bebyggelsestruktur

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets intention är att förtäta området med en högre exploatering som kan bidra till mer liv och rörelse i området under dygnets alla timmar och skapar stadsmässighet i denna centrala del av staden. Planen föreslår att bygga vidare på den i väster angränsande kvartersstaden. Fastigheten Charaden 10 föreslås att brytas upp i två kvarter genom en kommunal gata. De befintliga bilverksamheterna föreslås kompletteras med bostäder för att skapa mer blandstad. Atteviks nya bostäder kopplas parken visuellt med Knektaparken

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén är att skapa en variation och uppdelning av fasader genom varierande materialval, färgsättning och utformning, markerade bottenvåningar och indragna takvåningar som markerar taklandskapet.

Den föreslagna bebyggelsen karakteriseras av en variation av höjder och indrag i fasaden. Bebyggelsens utformning, höjd och placering bidrar till den stadsmässighet som eftersträvas i en kvartersstad.

Samspel

Den nya bebyggelsen samspelar med sin omgivning. Verksamheterna i bottenvåningarna och stora inglasade partier bidrar till levande fasader som öppnar sig mot gaturummet.

De tillkommande bostäderna öppnar sig mot parken och mot gaturummet.

Bidra

Planförslaget kan bidra till ökad stadsmässighet och till mer liv och rörelse under dygnets alla timmar. Förslaget innebär att de befintliga verksamheterna även i framtiden kan finnas kvar på platsen. Tillskottet av de föreslagna bostäderna bidrar till att tillmötesgå det fortsatt höga behovet av nya bostäder i Jönköping. Genom en högre exploatering utnyttjas marken mer effektivt vilket bidrar till att Jönköping växer även i de centrala delarna av staden.

Illustrationsplan för hela området

Illustrationsplanen visar ett exempel på hur bebyggelsen kan inrymmas på planområdet.



Bild som visar illustrationsplan över området i sin helhet

Av: Radar

Illustrationsplan Etapp 1

Illustrationsplanen visar ett exempel på hur bebyggelsen kan inrymmas på planområdet för Etapp 1.



*Bild som visar
illustrationsplan över Etapp 1*

Av: Radar

Beskrivning av kvarter

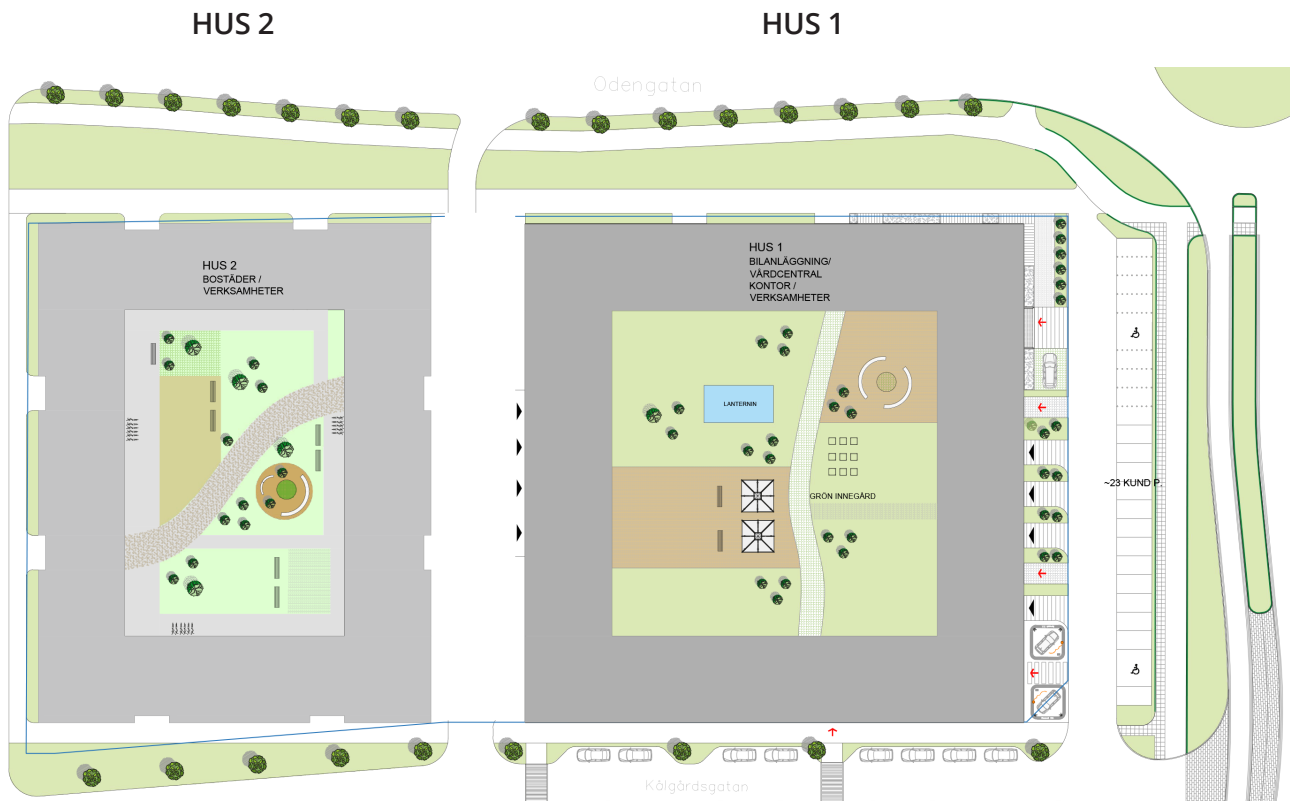
Charaden 10 - Nybergs

På fastigheten Charaden 10 driver idag Nybergs bil AB bilförsäljning av både nya och begagnade bilar.



Orienteringsbild som visar kvarterets lokalisering

Planförslaget innebär nybyggnad av bebyggelsen på fastigheten. Det befintliga kvarteret föreslås brytas upp med en gata för att skapa en kvarterstruktur som harmoniserar med omkringliggande bebyggelsestruktur. Två kvarter är tänkt att uppföras på fastigheten. Dessa benämns i planförslaget som Hus 1 och Hus 2 och sammanlänkas med ett gemensamt underjordiskt garage under en allmän gata.



*Illustrationsplan över
ny planerad bebyggelse
på Charaden 10
Av: Norconsult*

Hus 1

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor på platsen. I Hus 1 planeras underjordiskt parkeringsgarage, bilförsäljning, vårdcentral och kontor att finnas i byggnaden.

Mot John Bauersgatan och Odengatan möjliggör detaljplanen för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 25,5 meter. Mot Kålgårdsgatan och den nya gatan möjliggör planen för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 20 meter. I korsningen mot Odengatan och John Bauersgatan tillåts bebyggelsen uppföras till en nockhöjd på 29,5 meter.

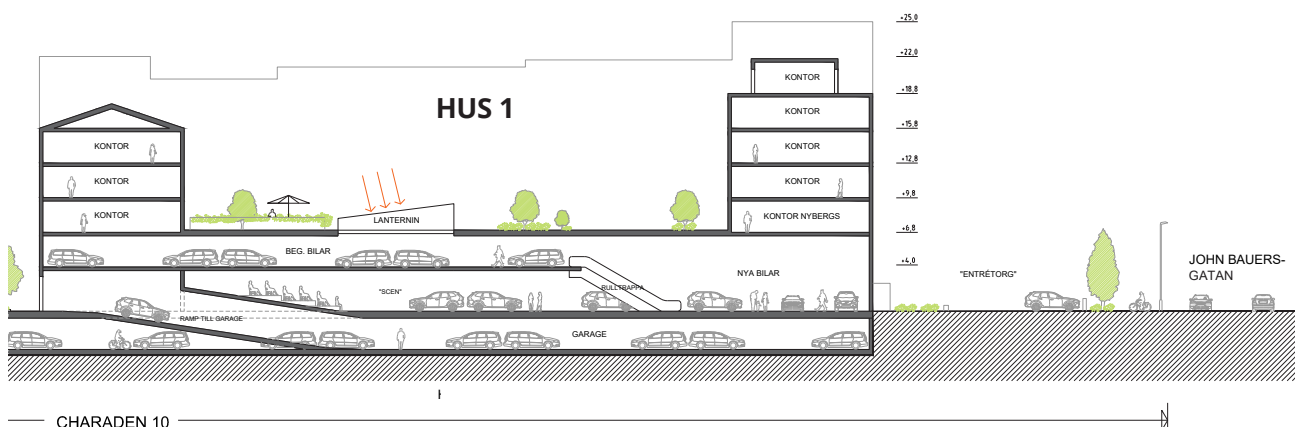
Hus 1 planeras att till största del uppföras i 6 våningar samt med underjordsikt parkeringsgarage. Byggnadens nordöstra hörn i korsningen mot Odengatan och John Bauersgatan planeras att uppföras i 8 våningar. Delar av våningarna ska utformas indragna sett från gatan.

På plan 1 och plan 2 planerar Nybergs att fortsatt driva bilförsäljning i nya lokaler i byggnaden. Huvudentrén planeras att finnas mot John Bauersgatan.

Den befintliga vårdcentralen som finns på området idag planeras att flyttas och få nya lokaler i byggnaden. Vårdcentralen planeras att lokaliseras till byggnadens nordvästra hörn på plan 1 - 3. Huvudentrén planeras att finnas mot den nya gatan väster om byggnaden.

I resterande del av byggnaden planeras kontor att uppföras. Entréer kommer finnas på samtliga sidor av byggnaden. På plan 3 planeras en innergård som kan nyttjas av de som arbetar i byggnaden.

*Sektion som visar ny
bebyggelse på fastigheten
Charaden 10 sett från
Kålgårdsgatan
Av: Norconsult*



Hus 2

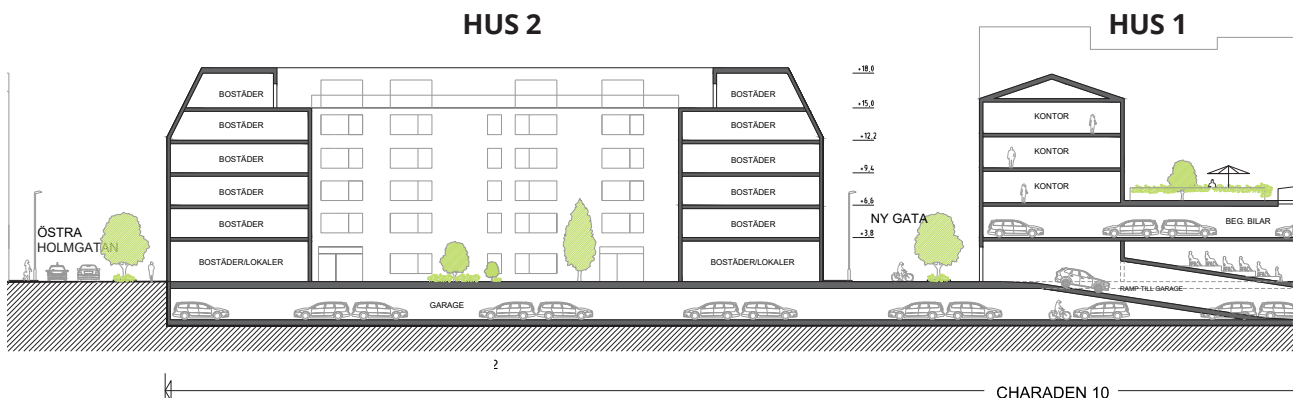
Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus, parkering och centrum på platsen. I Hus 2 planeras underjordiskt parkeringsgarage, verksamheter och bostäder.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 19 meter. Mot Östra Holmgatan, Odengatan och den nya gatan ska byggnaden utformas vinklad eller indragen från 12,5 meters höjd för att anpassas till befintlig intilliggande bebyggelse. Mot Kålgårdsgatan och del av Östra Holmgatan samt John Bauersgatan ska byggnaden utformas indragen från 15,5 meters höjd alternativt vinklad från 12,5 meters höjd för att anpassas till intilliggande bebyggelse.

I Hus 2 planeras att uppföras i 6 våningar samt med underjordiskt parkeringsgarage. På plan 1 planeras bostäder eller lokaler att anordnas. I resterande del av byggnaden planeras bostäder att uppföras. Entréer kommer finnas på samtliga sidor av byggnaden. På plan 1 planeras en innergård som kan nyttjas av de boende och av dem som eventuellt arbetar i byggnaden.

Gårdsytan som kommer att anordnas inuti kvarteret klarar ca 46% solbelsysning vid kl 12.

Dagsljusstudier behöver tas fram vid bygglovets då man vet vilka ytor som ska användas till verksamheter, bostadskomplement och bostadsyta. Bostadsytor som inte klarar dagsljuskraven får inte användas för stadigvarande vistelse.



Sektion som visar ny
bebyggelse på fastigheten
Charaden 10 sett från
Kålgårdsgatan
Av: Norconsult



*Vy på föreslagen ny bebyggelse för Hus 1 på Nybergs fastighet mot John Bauersgatan och Odengatan
Av: Norconsult*



*Vy på föreslagen ny bebyggelse för Hus 1 och Hus 2 på Nybergs fastighet mot John Bauersgatan och Odengatan
Av: Norconsult*



Orienteringsbild som visar kvarterens lokalisering

Cyklopen 11 - Atteviks

På fastigheten Cyklopen 11 driver idag Atteviks bil AB bilförsäljning och servning av bilar. På fastigheten finns idag tre byggnader som tillhör Atteviks verksamhet. Dessa benämns i planförslaget som Kvarter 1, Kvarter 2 och Kvarter 3.

Kvarter 1

I Kvarter 1 driver Atteviks bilförsäljning och för Kvarter 1 planeras nybyggnad av den befintliga verksamhetsbyggnad som idag finns på platsen.

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor på platsen. I den nya byggnaden planeras bilförsäljning, kontor och bostäder att finnas.

För den nordvästra delen av byggnaden som ligger mot Odengatan och John Bauersgatan möjliggör detaljplanen för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 29,5 meter. Den här delen av byggnaden tillåts vara som högst och trappas sedan successivt ner mot Knektaparken i sydväst. Mot Knektaparken möjliggör planen för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 18,0 meter.

Mot Odengatan och John Bauersgatan planeras byggnaden till största del att uppföras i 5 våningar. Byggnadens nordvästra hörn i korsningen mot Odengatan och John Bauersgatan planeras att uppföras i 6 våningar. Byggnaden trappas sedan succesivt ner mot sydöst och mot Knektaparken planeras bebyggelsen att uppföras i 4 våningar. Delar av våningarna ska utformas indragna sett från gatan.

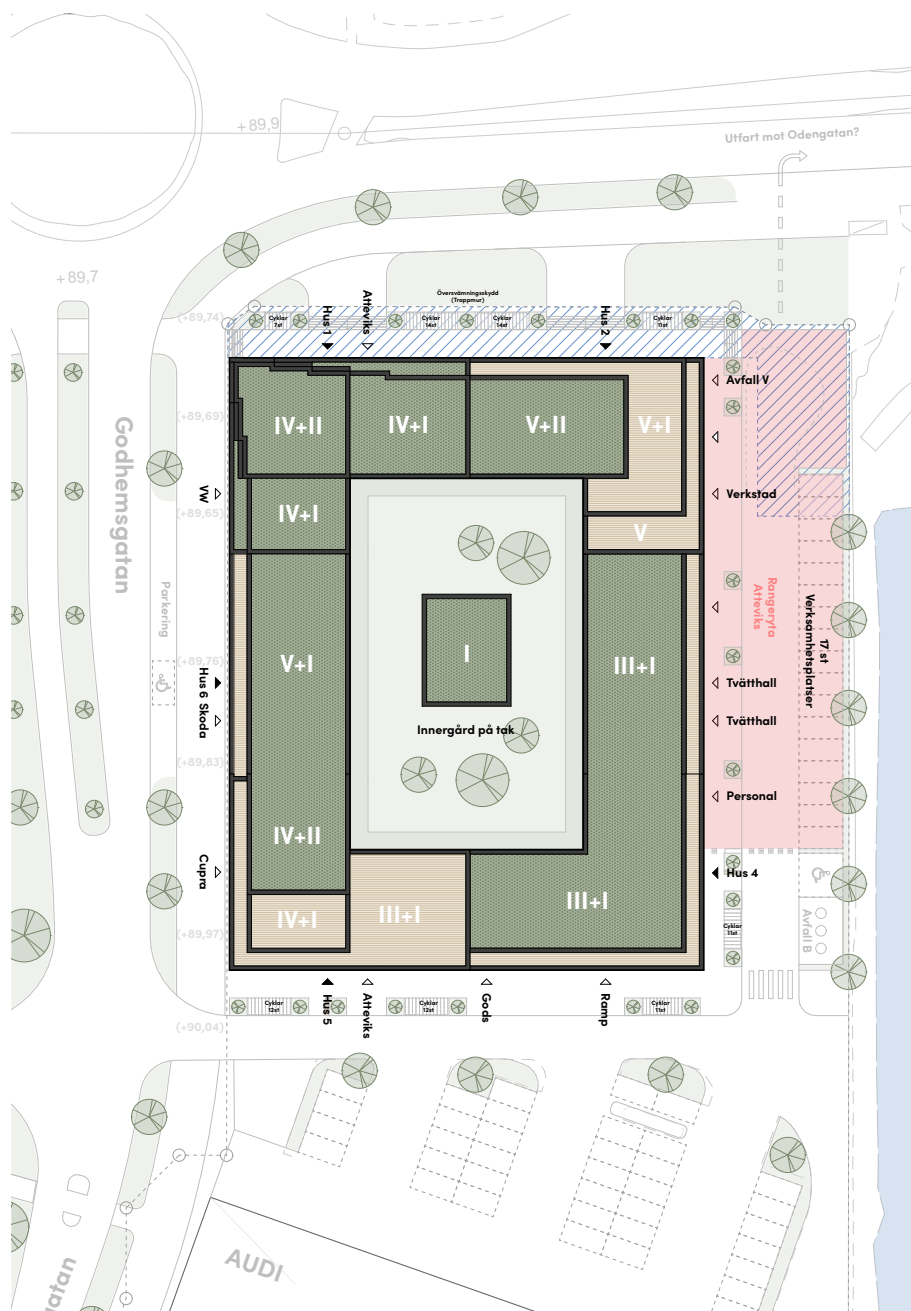
På plan 1 och plan 2 planerar Atteviks att fortsatt driva bilförsäljning i nya lokaler i byggnaden. Huvudentrén planeras att finnas mot John Bauersgatan.

I nordvästra delen av byggnaden mot korsningen för Odengatan och John Bauersgatan planeras kontor att uppföras på plan 2 - 6. I resterande del av byggnaden planeras bostäder. På plan 2 planeras en innergård som kan nyttjas av de som bor och arbetar i byggnaden.

Odengatan →

Kvarter 1 - Bostäder,
Bilverksamhet →

Kvarter 2 -
Befintig byggnad
Bilverksamhet →



Bilden visar illustrationsplan över ny bebyggelse för Kvarter 1
Av: Enter

Kvarter 1



Bild som visar fasad mot John Bauersgatan för Kvarter 1

Av: Enter



Bild som visar fasad mot Knektaparken för Kvarter 1

Av: Enter

Kvarter 2

I Kvarter 2 driver Atteviks bilförsäljning av bland annat märket Audi. Byggnaden planeras att behållas i sin nuvarande utformning.

Detaljplanen möjliggör för detaljhandel med skrymmande varor, parkering och centrum. Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 11 meter och bebyggelsen kan uppföras i max två våningar.

Kvarter 3

I Kvarter 3 har Atteviks ett parkeringsgarage för sina kunder samt tvätthall. Den befintliga byggnaden planeras att behållas i sin nuvarande utformning men byggas på med fler våningar, samt utökas mot söder.

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor på platsen. I byggnadens nordvästra del möjliggör planen även för transformatorstation.

Planen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 21,5 meter. Från 18,5 meter ska bebyggelsen vara indragen. Byggnaden kan som mest uppföras i 7 våningar. I byggnadens nordöstra del där befintlig tvätthall finns möjliggör detaljplanen för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 11 meter och här kan bebyggelsen uppföras i max två våningar.

Byggnaden planeras att uppföras i 7 våningar där översta våningen är indragen. Plan 1 och på plan 2 uppförs som parkeringsgarage och resterande plan uppförs som bostäder. del av bygganden uppförs som bostäder. I öst mot Knektaparken ligger den befintliga tvätthallen.

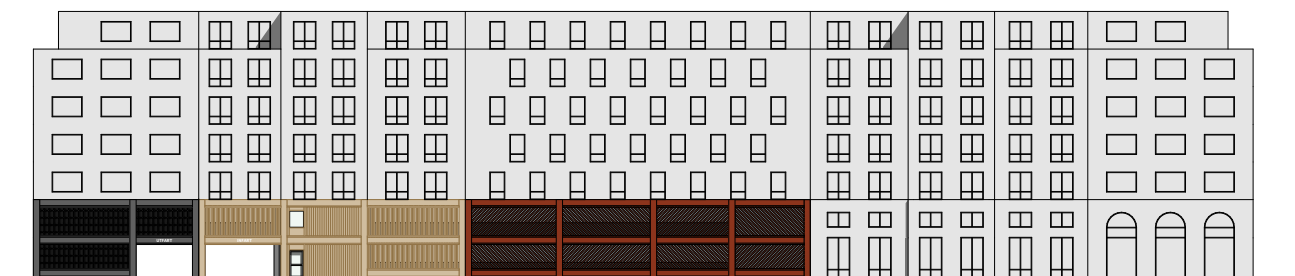
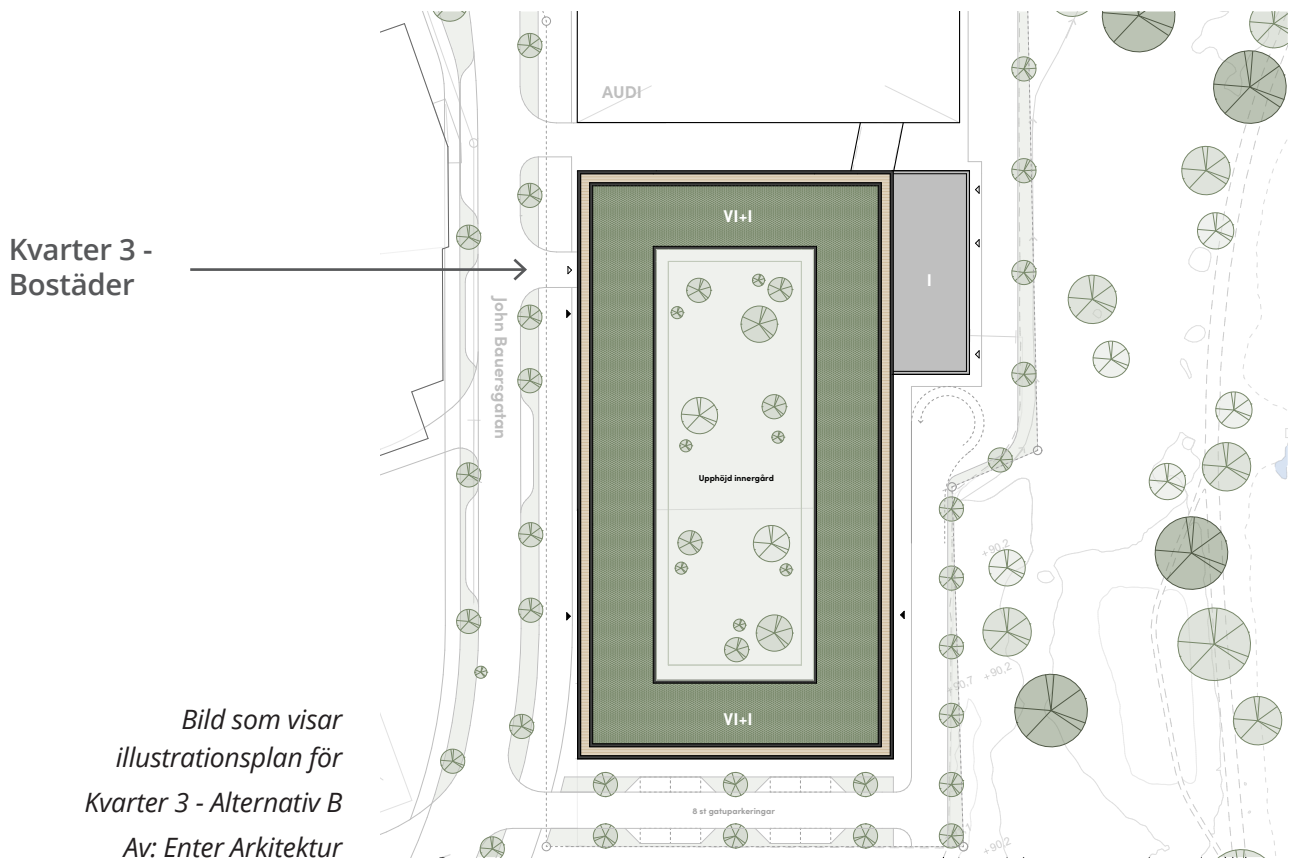


Bild som visar fasad mot
John Bauersgatan för
Kvarter 3 - Alternativ B
Av: Enter Arkitektur



*Vy på föreslagen ny bebyggelse för Kvarter 1 på Atteviks fastighet mot John Bauersgatan
Av: Enter Arkitektur*



*Vy på föreslagen ny bebyggelse för Kvarter 1 på Atteviks fastighet mot Knektaparken
Av: Enter Arkitektur*

Trafik

Gång och cykel

Kommunfullmäktige antog 2012 *Kommunikationsstrategi – åtgärder för ett hållbart trafiksystem*. Strategin beskriver vilka åtgärder som krävs, i samtliga trafikslag, för att uppnå kommunens mål för trafiken i staden. Intentionen är att de hållbara färdmedlen ska ges förutsättningar att utvecklas så att de får en kraftigt ökad konkurrenskraft gentemot bilen. De nya stadsdelarna ska därför ha en stadsstruktur som ger förutsättningar för ett hållbart resande. I bilden nedan presenteras ett framtida principiellt huvudnät för cykeltrafik inom de centrala delarna av Jönköping.



Bilden visar
kommunikationsstrategins
förslag
till ett framtida huvudnät för
cykeltrafik inom de centrala
delarna av Jönköping

I detaljplanen ges förutsättningar för nya gång- och cykelbanor som kopplar ihop planområdet med övriga nätet för gång- och cykel. Utmed John Bauersgatan planeras en ny separerad gång- och cykelbana som blir en del i det framtida cykelhuvudnätet i Jönköping. Längst övriga gator inom planområdet planeras gång- och cykelbanor.

I Kommunikationsstrategin anges att ett gång- och cykelstråk ska skapas som binder samman Gamla flygfältet och Kålgården. Det här stråket ligger utanför planområdet och frågan drivs därför utanför detaljplanen.

För gång och cykeltrafik angörs planområdet idag från Odengatan norr om planområdet samt via Kålgårdsgatan eller Västra Holmgatan väster om planområdet. Anslutande gång- och cykelbanor finns även på Stenhuggaregatan samt från samtliga omkringliggande parker. Inom planområdet saknas idag kopplingen John Bauersgatan samt koppling mellan befintliga gång- och cykelbanor.

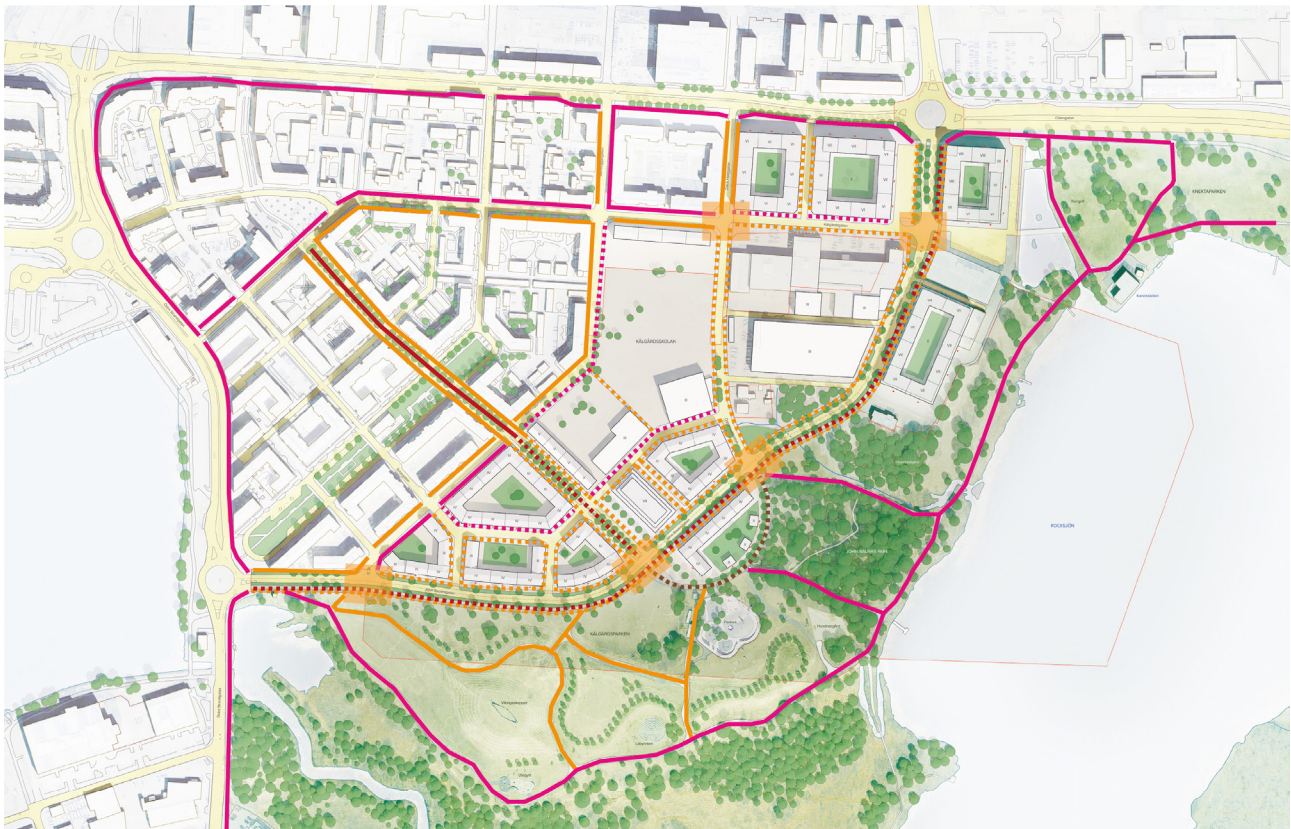
*Illustration som visar
kommunikationer och
kopplingar inom området
Illustrationsplan av RADAR*

Passager för fotgängare och cyklister

I området för det nya planförslaget behöver det skapas nya gångpassager samt cykelpassager för att skapa en trafiksäker miljö för fotgängare och cyklister. Där det finns behov att korsa den nya John Bauersgatan är exempelvis vid det planerade torget i anslutning till Västra Holmgatans esplanad samt vid samtliga vägskorsningar.

Kollektivtrafik

Inga nya busshållplatser planeras inom planområdet. I översiktsplanen för Jönköpings kommun anges det att det stora kollektivtrafikstråket med avgångar ska koncentreras till Odengatan från Södra Strandgatan i väster och under Jönköpingsbanan mot Starrgatan i öster samt till John Bauersgatan med koppling mot Odengatan och Östra Strandgatan.



	Bef. gång- och cykelbana		Ny gång- och cykelbana
	Bef. gångbana		Ny gångbana
	Bef. cykelbana		Ny cykelbana
	Behov av passage		Nytt gångfartsområde

Bil

Planen föreslår att förlänga den befintliga John Bauersgatan söder om Cyklopen 11 utmed Kålgårdsparken och fram till Kålgårdsrondellen.

Parkering för bil och cykel

Kvartersmark

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun (2016). För lägenheter inom detaljplanen som är större än 35 kvadratmeter innebär det ett parkeringsbehov på 8 bilplatser och 18 cykelplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

För kontor inom detaljplanens område innebär det ett parkeringsbehov på 8 bilplatser och 12 cykelplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

All parkering för den nya bebyggelsen ska ske på kvartersmark. Särskild hänsyn ska tas till funktionshinder och tillgänglighet och bilplatser för funktionshindrade ska placeras inom 25 meter från huvudentréer.

Eftersom det blir allt vanligare med elbilar så rekommenderar kommunen att det installeras sprinklers i alla garage, så att det finns möjlighet att minimera skadorna vid en eventuell brand.

För de nya bostadskvarteren gäller att cykelparkering ska ordnas inom tomtmark vid bostäders entréer samt i förrådsutrymmen i flerbostadshus enligt Jönköpings kommuns program för parkeringstal. Utformning av cykelparkeringar ska följa angivna riktlinjer i styrdokument Cykelprogram för Jönköpings kommun.

Charaden 10, Nybergs

I förslaget finns cirka 365 stycken bilparkeringsplatser i underjordiskt garage. I garaget finns möjlighet att anordna tillgängliga parkeringsplatser inom 25 meter från varje trapphusentré. För Nybergs bilverksamhet finns cirka 23 bilparkeringsplatser i markplan utanför huvudentrén mot John Bauersgatan. Tillgänglig parkering finns inom 25 meter från verksamhetens huvudentré. Cykelparkeringsplatser finns möjlighet att anordna i parkeringsgaraget, på gården eller på förgårdsmark i anslutning till entréer.

Cyklopen 11, Atteviks

I förslaget finns 346 st (Hus 1, 83st & Hus 3, 263st) parkeringsplatser på kvartersmark, fördelade till 36 stycken i markplan och 310 st i garage (Hus 1, 55st & Hus 3, 255st). Utöver finns även 36st befintliga markparkeringar tillhörande Audi (Hus 2). Totalt 382 parkeringsplatser.

Behovet av parkeringsplatser på fastigheten är 261st (Hus 1, 77st & Hus 3, 164st). Resterande parkeringsplatser på fastigheten är avsatta till Audis verksamhet.

Tillgängliga parkeringar finns inom 25 meter från verksamhetens huvudentré samt bostadstrapphus. Cykelparkeringsplatser finns möjlighet att anordna i parkeringsgaraget, på gården, på förgårdsmark i anslutning till entréer eller i cykelrum i entréplan.

Allmän platsmark

Utmed John Bauersgatan, Östra Holmgatan, Stenhuggaregatan och Kålgårdsgatan planeras allmän bilparkering i form av kantstensparkering.

I södra delen av planområdet planeras allmänna parkeringsytor vid den befintliga fördelningsstationen som finns vid John Bauersparksen samt i anslutning till den befintliga lekplatsen i Kålgårdsparken.

Genhets- och restidskvot

Genhetskvoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare är cykelvägnätet.

Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Inom Kålgården är genhet- och restidskvoterna goda då det finns flertalet cykelvägar inom området. Dessutom finns huvudcykelstråk i anslutning på Odengatan och i nära anslutning på Östra Strandgatan.

Genhet- och restidskvoten från Kålgården till Resecentrum, Höskolan och länssjukhuset Ryhov goda enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016. Närheten till nämnda cykelinfrastruktur gör att det finns goda möjligheter att nå viktiga målpunkter.

Jönköpings kommun har hög prioritet i sitt arbete med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Gata

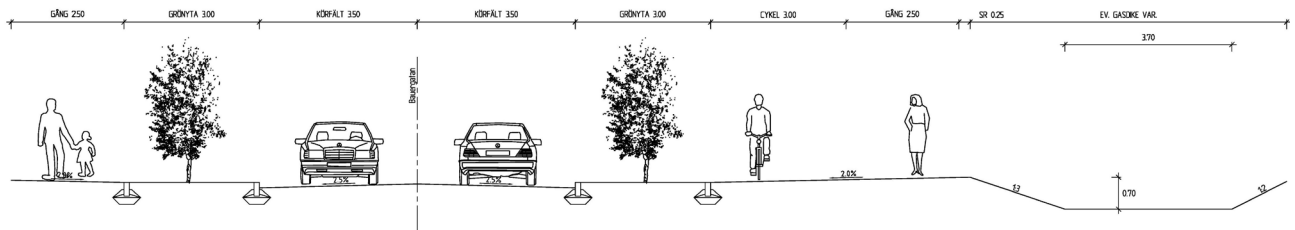
Nedan presenteras planerad utformning av gatorna inom planområdet.

John Bauersgatan

Den befintliga John Bauersgatan planeras att förlängas genom hela planområdet, från Kålgårdsrondellen i väst till Tullportsrondellen i öst. Gatan planeras bli 21 meter bred och utformas med en 2,5 meter bred gångbana följt av en 3 meter bred cykelväg i söder mot bland annat Kålgårdsparken. Sektionen fortsätter med en grönyta med trädplantering på 3 meter, körbana på totalt 7 meter och grönyta med trädplantering på 3 meter. Sektionen avslutas med en gångbana på 2,5 meter. Kantstensparkering föreslås mellan träden utmed gatans sträckning.



Orienteringsbild för gatans placering



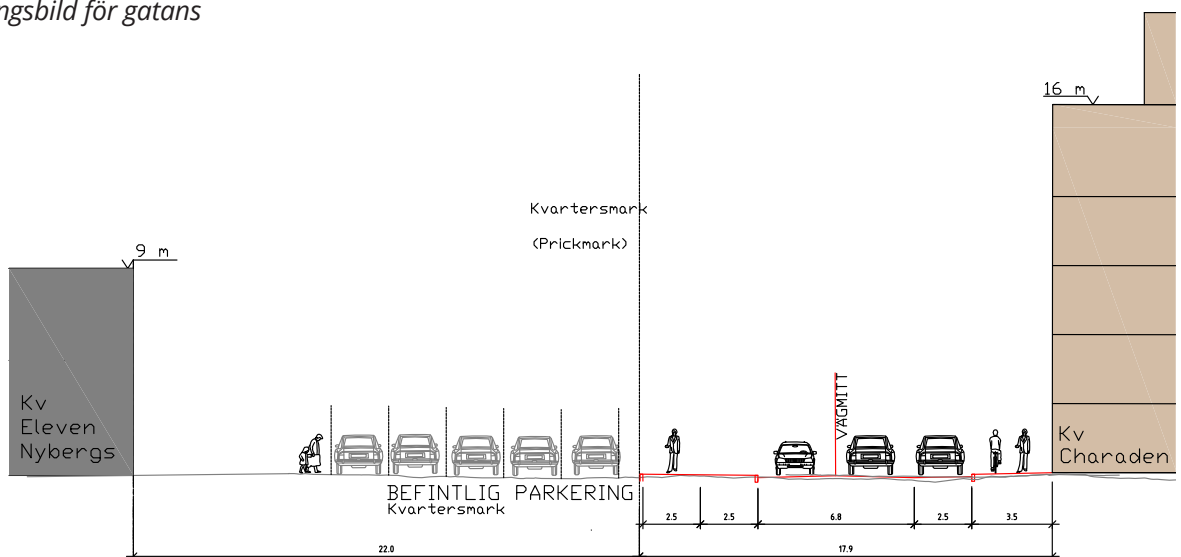
Bilden visar föreslagen gatusektion för John Bauersgatan

Kålgårdsgatan

Kålgårdsgatan planeras bli 17,9 meter bred och utformas med en 3,5 meter bred gång- och cykelbana mot fastigheten Charaden 10, följt av kantstensparkering och grönyta på 2,5 meter, körbana på 6,8 meter, och grönyta på 2,5 meter. En 2,5 meter bred gångbana avslutar gaturummet mot Eleven 2. I grönyterna planeras busk- eller blomsterplanteringar.



Orienteringsbild för gatans placering



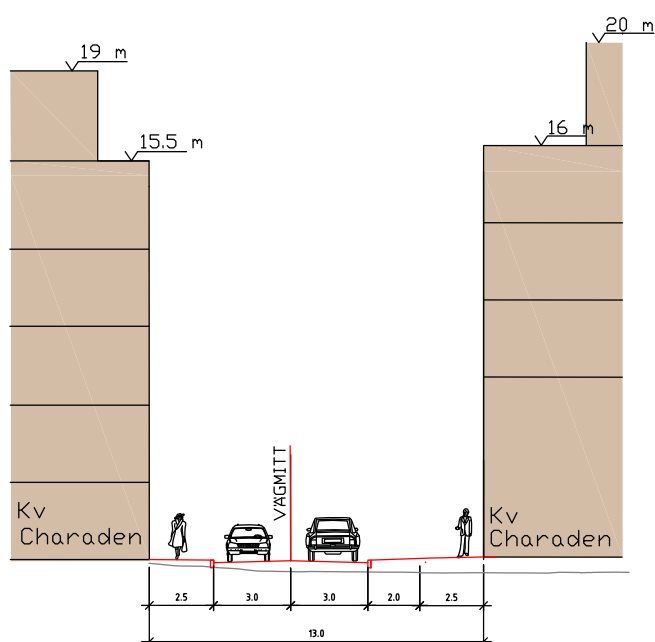
Bilden visar föreslagen gatusektion för Kålgårdsgatan



Orienteringsbild för gatans placering

Sekundärgatan till Odengatan

Fastigheten Charaden 10 planeras att bytas upp av en allmän gata och kommer ansluta till Kålgårdsgatan och Odengatan. Gatan benämns i planförslaget som Sekundärgatan till Odengatan. Gatan planeras bli 13 meter bred och utformas med en 2,5 meter bred gångbana mot västra delen av fastigheten Charaden 10, följt av en grönyta på 2 meter och en körbana på 6 meter. Sektionen avslutas med en 2,5 meter bred gångbana mot östra delen av fastigheten Charaden 10. En 3d fastighetsbildning krävs för att möjliggöra garaget som knyter ihop de båda kvarteren under den allmänna gatan.



Bilden visar föreslagen gatussektion för Sekundärgatan till Odengatan

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet finns det vatten- och avloppsledningar som området kan anslutas till.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Befintligt ledningsnät omhändertar 2-års regn.

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytaavrinningsens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet nämnvärt, befintliga hårdgjorda ytor kommer fortsatt vara hårdgjorda och det kommer inte att leda till mer förorenat dagvatten.

Planområdet är lokaliserat i centrala delarna av Jönköping med mycket hårdgjord yta i närområdet. Inom planområdet finns ett flertal lågpunkter där dagvatten ansamlas vid större nederbörds mängder. Höjdsättning inom planområdet är viktig så dessa lågpunkter avvattas mot föreslagen riktning.

Infiltrationen inom planområdet anses vara obefintlig då i stort sett all mark är hårdgjord. Dessutom är grundvattennivån i området hög. Fastigheterna inom planområdet kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Skyfallsvatten och risk för översvämning

Planområdet ligger inom lågområde i Jönköpings tätort. I och med arbetet med detaljplaner har skyfallsstråk utretts så att skyfallsvatten leds antingen mot Knektaparken i söder eller längs med Odengatan mot Knektaparken i norr, se bild nedan hur lågpunkterna är idag.

Hantering av dagvatten

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet förväntas inte öka nämnvärt vid exploateringen då området redan idag är hårt exploaterat och bebyggt.

Hantering av skyfallsvatten



*Bilden visar föreslagen
hantering av skyfallsvatten.
Rund bild visar dagens
situation vid skyfall*

Av: Rejlers

Situationen nedströms området som idag tar emot vatten vid skyfall kommer även i fortsättningen hantera skyfallsvatten från planområdet. Dock krävs att åtgärder görs för att inte skada bebyggelse inom och även utanför planområdet. Skyfallsvatten behöver ledas via en skyfallsväg längs med Odengatan mot Tullportsrondellen och vidare längs med Odengatan förbi befintligt pumphus och därefter in i Rockssjöparken för att nå dagvattendammen och därefter vidare till Rocksjön. Höjdsättningen i området är av yttersta vikt i denna detaljplan då den är i ett redan bebyggt område som ligger lågt i jämförelse med det tre stadssjöarna (Rocksjön, Munksjön och Vättern) och dessutom är ett område som har väldigt lite lutningar.

För den södra delen av planområdet leds skyfallsvatten längs med Östra Holmgatan och vidare över föreslagen John Bauersgatan och in i parkområdet. Befintligt dike som ligger öster om bostadshuset behöver bevaras då detta är ett utlopp för dagvatten. Vid bostadshuset krävs dessutom att någon form av mur placeras längs med Östra Holmgatan för att skyfallsvatten inte ska rinna mot denna fastighet som ligger lågt i förhållande till omkringliggande mark.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att förbli den samma som idag. Området är hårt exploaterat idag och kommer vara bebyggt även när detaljplanen genomförs. Detsamma gäller mängden dagvatten som uppkommer inom området i och med detaljplanen, det kommer vara ungefär detsamma som idag.

För att klara skyfallsproblematiken och samtidigt hantering av höga flöden från Rocksjön krävs att byggnaderna placeras på angiven plushöjd i plankartan. Utformning av allmän platsmark bestäms mer i detalj i genomförandeskedet.

Risk för översvämning

Utöver risken för skyfallsöversvämningar finns inom planområdet även risk för översvämning av vatten från Rocksjön om nivåerna här höjs. Enligt kommunens program för anpassningar till klimatförändringar, antagen av KF 2018-06-20 ska kommunen se till att nya områden planeras för en vattennivå i Rocksjön, Munksjön och Vättern på minst +90,3. Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och infrastruktur som ligger på nivåer under denna lägsta nivå och därmed behöver åtgärder genomföras för att detta ska uppnås i detaljplanen. Nedan visas bilden över områden som översvämmas vid ett 200 års flöde i Tabergsån enligt karteringen från MSB.



De gröna områdena är de områden som översvämmas vid en vattennivå på + 90,3.

John Bauersgatan kommer att placeras på en nivå som är minst +90,3 för att utgöra en vall mot staden. Denna åtgärd kommer att medföra att vatten inte kan komma att rinna in till befintlig bebyggelse denna väg. Lågpunkter och även trummor under John Bauersgatan kommer att krävas för att inte stänga in skyfallsvatten norr om John Bauersgatan så att detta vatten kan ledas ut i John Bauersparksen.

För att klara skyfallsproblematiken och samtidigt hantering av höga flöden från Rocksjön krävs att byggnaderna placeras på angiven plushöjd i plankartan.

Vid byggnation av underjordiskt garage är det viktigt att höjdsättning görs på sådant sätt att nedfarten inte hamnar i lågpunkt.

Planen reglerar med skyddsbestämmelser att entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Placeras teknisk utrustning under +90,3 meter ska den placeras minst 0,5 meter över golvnivån samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning.

Uppvärmning

Ny bebyggelse kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga fraktioner finns inom fastigheten, och med ett avstånd av maximalt 50 meter från entréer, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. Riktlinjerna vid ny- och ombyggnation är att insamlingen av avfall ska omfatta följande fraktioner: matavfall, returpapper, t.ex. tidningar, pappersförpackningar, metallförpackningar, ofärgade glasförpackningar, färgade glasförpackningar, plastförpackningar, elektronik, ljuskällor och batterier, restavfall, grovavfall. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna.

Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall, returpapper, plast, glas (färgad och ofärgad) och metall bör som huvudregel ske från fastighetsnära. Utrymme för det bör planeras och avsättas vid byggnation då regeringens utredning "En förbättrad förpackningsinsamling – nya roller för kommuner och producenter" föreslår att insamlingen ska ske fastighetsnära från 1 januari 2026 istället för som idag kvartersnära.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Gränsen för att räddningstjänsten kan vara alternativ utrymningsväg är 8 våningar eller 23 meter i höjdd.

Delar av den nya bebyggelsen är högre än 23 meter, vilket kan innebära ytterligare krav på interna utrymningsmöjligheter som följs upp i bygglovsskedet.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställning platser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR:5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

The image is a detailed architectural site plan of a residential development in Gata, Stockholm. The plan shows several building footprints, including BPC, BPCH, H1PC, BE-PCH, and P-PLATS, each with specific room layouts and furniture placement. The site is bounded by Gata street to the north and Kälvgården to the south. The plan includes various annotations such as 'DOMSTOLEN', 'DOMHERREN', 'OSTER', 'Tulipporten', 'Knektadammen', and 'KÄLGÅRDEN'. The plan is oriented with North at the top.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen kommunal gata, är att den skall tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

P-Plats

P-PLATS

Bestämmelsen anger parkeringsplats som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkra en allmän parkeringsplats för bland annat besökare till Kålgårdsparken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Kvartersmark

Bostäder, Parkering, Centrum, Detaljhandel med skrymmande varor

BPCH₁

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder, verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor i form av bilförsäljning samt kontor. Detaljhandeln begränsas till bottenvåning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Bostäder, Parkering, Centrum

BPC

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av nya bostäder samt tillhörande parkeringsmöjligheter och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Bostäder, Transformatorstation, Parkering, Centrum, Detaljhandel med skrymmande varor

BE₁PCH₁

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av nya bostäder samt tillhörande parkeringsmöjligheter, centrumverksamhet och bilhandel. Motivet är också att säkra den befintliga transformatorstationen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Tekniska anläggningar, Parkering

E₁P

Syftet med bestämmelsen är att säkra befintlig fördelningsstation och skapa möjlighet till placering av ny fördelningsstation i framtiden. Motivet är också att möjliggöra för anläggandet av allmän parkering till parkens besökare. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Parkering. Avgränsad vertikalt

(P)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för parkering under allmän platsmark gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

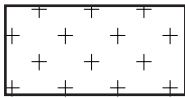
H₁PC

Detaljhandel med skrymmande varor, Parkering, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att säkra den befintliga bilhandeln samt möjliggöra för parkeringsplatser och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får endast förses med komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt

Syftet med bestämmelsen är att i huvudsak att säkerställa sammanhållen gårdsmiljö för de boende. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



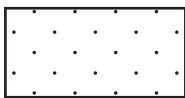
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnads högsta nockhöjd för att uppnå en ändamålsenlig helhet i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglera största tillåten takvinkel för att uppnå en ändamålsenlig helhet i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Marken får inte förses med byggnad ovan mark

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnads placering för att uppnå en ändamålsenlig helhet i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Utformning

f₁

För lägenheter som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs. Lägenheter över 35 kvadratmeter utformas med minst hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂

Entréer ska i första hand orienteras mot allmän plats. Entréer till bostäder ska vara genomgående så att trapphus kan nås från gård och gata. Bestämmelsen gäller ej skyddsrum

Syftet med bestämmelsen är att entréer i första hand vänds mot gatan för att bidra till ökad trygghet och flöde i gaturummet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₃

Frontespis får uppföras enbart för trapphus och hiss

Syftet med bestämmelsen är att reglera uppförande av frontespis för att uppnå en ändamålsenlig helhet i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₄

För byggnader som överstiger 28 meter i längd ska dess fasad delas upp så kvarteret upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval

Syftet med bestämmelsen är att skapa en stadsmässig karaktär genom att bebyggelsen får ett varierande uttryck. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₅

Sammanhängande byggnad eller bullerskydd ska finnas mot John Bauersgatan

Syftet med bestämmelsen är att skapa en stadsmässig karaktär och säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₆

Fasad räknat från 20,5 meter höjd ska utföras indragen med minst 0,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Fasad räknat från 25 meter höjd utföras indragen med ytterligare 0,5 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₇

Fasad räknat från 20,5 meter höjd ska utföras indragen med minst 1 meter från fasadliv mot allmän plats. Fasad räknat från 25 meter höjd utföras indragen med ytterligare 0,5 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₈

Fasad räknat från 20 meter höjd ska utföras indragen med minst 2 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₉

Fasad räknat från 17 meter höjd ska utföras indragen med minst 2 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som

ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₀

Fasad räknat från 17 meter höjd ska utföras indragen med minst 2 meter från fasadliv mot väster och mot söder

Syftet med till bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₁

Fasad räknat från 20 meter höjd ska utföras indragen med minst 1 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₂

Fasad räknat från 25 meter höjd ska utföras indragen med minst 0,5 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₃

Fasad räknat från 20 meter höjd ska utföras indragen med minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur så att byggnaden upplevs som lägre från gatunivån och att överstigande delar upplevs som ett taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₄

Fasad räknat från 16 meter höjd ska utföras indragen med minst 3 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₅

Fasad räknat från 16 meter höjd ska utföras indragen med minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₆

Fasad mot öster räknat från 20 meter höjd ska utföras indragen med minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur. Bestämmelsen har

stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₇

Fasad mot allmän plats räknat från 15,8 meter höjd ska utföras indragen med minst 2 meter från fasadliv eller vinklad 70 och 75 grader räknat från 12,5 m höjd. Fasad mot gårdssidan utföras med indrag på minst 2 meter räknat från 15,8 m höjd

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₈

Fasad mot söder räknat från 15,8 meter höjd ska utföras indragen med minst 2 meter från fasadliv eller vinklad mellan 70 och 75 grader räknat från 12,5 m höjd. Fasad mot öster och mot väster räknat från 15,8 meter höjd utföras indraget med minst 2 meter eller vinklad mellan 70 och 75 grader räknat från 12,5 m höjd. Fasad mot gårdssidan utföras med indrag på minst 2 meter mot öster och mot väster räknat från 15,8 m höjd

Syftet med bestämmelsen är att utforma den tillkommande bebyggelsen och därmed skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₉

Maximalt fyra våningar och en indragen våning, alternativt inredd vind

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagnabebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₀

Maximalt fem våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₁

Maximalt sex våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₂

Maximalt sju våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₃

Maximalt åtta våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₄

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen

har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₅

Bostäder får ej inrymmas i bottenvåning

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningarna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₆

Gångbro får uppföras ovan prickmark

Syftet med bestämmelsen är att säkra den befintliga gångbron inom verksamhetsområde på fastigheten Cyklopen 11. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₇

Maximalt två våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₈

Maximalt tre våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera den föreslagna bebyggelsestrukturen och därmed skapa en stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂₉

Endast lägenheter mindre än 35 kvadratmeter får finnas mot John Bauersgatan, Odengatan och Knektadamen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast mindre lägenheter får byggas enligt bullerutredningens rekommendationer då bullernivåerna inte möjliggör större lägenheter än 35 kvadratmeter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utförande

b₁

Marken får byggas under/över med planteringsbart bjälklag

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för planteringar i olika form på inngårdarna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

b₂

Gas- och radonsäkert byggande ska utföras. Bestämmelsen gäller ej för befintlig bebyggelse

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gas som kan bildas från deponin inte påverkar inomhusluften negativt i form av ånginträngning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Störningsskydd

m₁

Entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 meter skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivå samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens golvnivå ska vara minst 90,3 meter över nollplan (m.ö.h) eller förses med översvämningsskydd. Syftet med bestämmelsen är att minimera

konsekvenserna vid höga vattennivåer i Rocksjön. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

m₂

Entréer, fönster ska placeras över +89,8 meter för skyfallshantering och förses med skyddsåtgärd mot översvämning upp till +90,3 meter. Känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 meter skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivån samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens golvnivå ska vara minst +89,8 meter över nollplan (m.ö.h) och förses med översvämningsskydd för att minimera konsekvenserna vid skyfall och översvämningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

m₃

Entréer, fönster ska placeras över +89,7 meter för skyfallshantering och förses med skyddsåtgärd mot översvämning upp till +90,3 meter. Känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 meter skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivån samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens golvnivå ska vara minst +89,7 meter över nollplan (m.ö.h) och förses med översvämningsskydd för att minimera konsekvenserna vid skyfall och översvämningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

m₄

Marknivå får inte understiga +89,8 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skydda mot skyfallsvatten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 15 år för allmänna platser från det datum planen vinner laga kraft.

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Genomförandetiden är 5 år för kvartersmark från det datum planen vinner laga kraft.

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

a₁

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för allmän plats

Område där strandskydd upphävs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL

a₂

Strandskyddet är upphävt för kvartersmark

Område där strandskydd upphävs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av ytor för allmänna underjordiska ledningar.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Syftet med bestämmelsen är att reglera att bygglov inte behöver sökas för byggbodar under planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § 1 st punkt 1 PBL

a₃

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän utpekade markföreningar avhjälpes. Kvartersmark,

Syftet med bestämmelsen är att reglera villkor för startbesked. Syftet är att säkerställa att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 14 § 1 st punkt 4 PBL

Illustrationer

Illustrationslinje – Heldragen

Syftet med den heldragna illustrationslinjen är att förbättra läsbarheten av plankartan.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: www.jonkoping.se/detaljplaner

Alternativ och andra ställningstaganden

Bebyggelsestruktur

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall är det främst det enskilda intresset att utveckla den befintliga bilverksamheten och det allmänna intresset att bygga ut den befintliga John Bauersgatan som vägar tyngt och styr planförslaget.

Under planarbetet har olika alternativa vägsträckningar utretts. Den valda sträckningen bedöms innebära minst påverkan på parkens natur- och friluftsvärden samt befintliga verksamheter.

Olika exploateringsgrader och olika utformningar av de föreslagna kvarteren har utretts för att åstadkomma en lämplig stadsstruktur och en avvägning mellan exploateringsgrad och anpassning till befintlig bebyggelse på Kålgården har gjorts.

Under planarbetet har den nya John Bauersgatans utformning och sträckning utvecklats. Den föreslagna nya John Bauersgatan bedöms ha minst påverkan på Atteviks och Nybergs kvartersmark och på parkens natur- och friluftsvärdena längre söderut.

Planförslaget har särskilt bearbetats angående höjdsättning i området samt andra anpassningar för hindra problem vid skyfall samt hindra problem vid översvämning pga höga vattennivåer i Rocksjön.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att de befintliga bilverksamheterna inom planområdet inte kommer att utvecklas. Inte heller byggs det nya bostäder.

För att bedöma konsekvenserna av att inte bygga de föreslagna nya bostäderna, behöver detaljplanen ses i ett större kommunalt sammanhang. Befolkningsökningen i Jönköpings kommun är fortsatt hög och befolkningsprognosen innebär att folkmängden under prognosperioden 2024–2027 ökar med cirka 3 970 personer från 146 161 år 2023 till 150 130 år 2027.

Ingen ny gata kommer anläggas genom fastigheten Charaden 10 för att bryta upp det stora kvarteret.

John Bauersgatan byggs inte ut vilket innebär att Odengatan och Östra Strandgatan mellan Musei- och Kålgårdsrondellen inte avlastas och kollektivtrafikens framkomlighet förbli densamma.

Hälsa och säkerhet

Trafikutredning

En övergripande trafikutredning gjordes år 2009/2010. Då utredningen behöver aktualiseras har Ramboll har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en trafikutredning för detaljplaneområdet. För att ta del av den i sin helhet, se bilaga Trafikutredning.

Utredningen har tagit i beaktning den trafikökning som skapas av detaljplaneförslaget för att kunna kartlägga vilka konsekvenser planens genomförande skulle ge. En trafikanalys har genomförts kring hur förlängningen av John Bauersgatan påverkar ingående och omgivande trafiksystem.

Trafikutredningen har omfattats av följande delar:

1. Övergripande trafikanalys (VISUM)
2. Detaljerad trafiksimulering (VISSIM)

Övergripande trafiksimulering

Den övergripande trafikanalysen jämför dygnstrafiken för ett nulägesscenario (cirka år 2017) och en framtidsprognos för år 2050 som återspeglar kommunens färdmedelsmål. Resultatet visas i bilden nedan. Rött indikerar ökat trafikflöde och grönt indikerar ett minskat trafikflöde. Genomfartstrafiken står för mellan 60 - 75 % av trafikflödet genom Kålgården på nya John Bauersgatan.



Bild som visar skillnad i trafikflöde mellan prognos 2050 med kommunens färdmedelsmål och nuläget

Detaljerad trafiksimulering

Simuleringen har undersökt korsningspunkterna Tullportsrondellen, Kålgårdsrondellen och Teaterrondellen och identifierat var det finns bristande kapacitet. Simuleringen har undersökt scenario Nuläge och scenario Prognos 2050 under förmiddag och eftermiddag.

Mikrosimuleringarna visar att systemet redan i scenario Nuläge är hårt belastat främst vid Munksjöbron där köbildning uppstår vid västra tillfarten mot Teaterrondellen under eftermiddagen. Enligt simuleringsresultaten kan maxköerna sträcka sig upp mot 500 meter västerut, vilket påverkar trafiken i cirkulationsplatsen på motsatt sida Munksjöbron. Även vid södra tillfarten mot Kålgårdsrondellens uppstår viss kö under eftermiddagens maxtimma.

För scenariot Prognos 2050 Färdmedelsmål observeras något längre köer för samtliga tillfarter i Tullportsrondellen och Kålgårdsrondellen. För Kålgårdsrondellens norra och södra tillfart reduceras dock maxköerna under eftermiddagen jämfört med nuläget. En markant reduktion i kölängd i Teaterrondellens västra tillfart noteras under eftermiddagen.

Cirka 50% av den östgående trafiken längs Odengatan utgörs av genomfartstrafik som väljer att använda den nya länken istället för att fortsätta längs Odengatan och sedan svänga av söderut mot Östra Strandgatan. Detta leder till köbildning söder om Kålgårdsrondellen men också till att Teaterrondellen avlastas. De minskade trafikflödena vid Teaterrondellens norr tillfart innebär att fler trafikanter västerifrån kan utnyttja cirkulationsplatsen, vilket i sin tur avhjälper köbildning på Munksjöbron.

Trafikbuller

I trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktvärden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

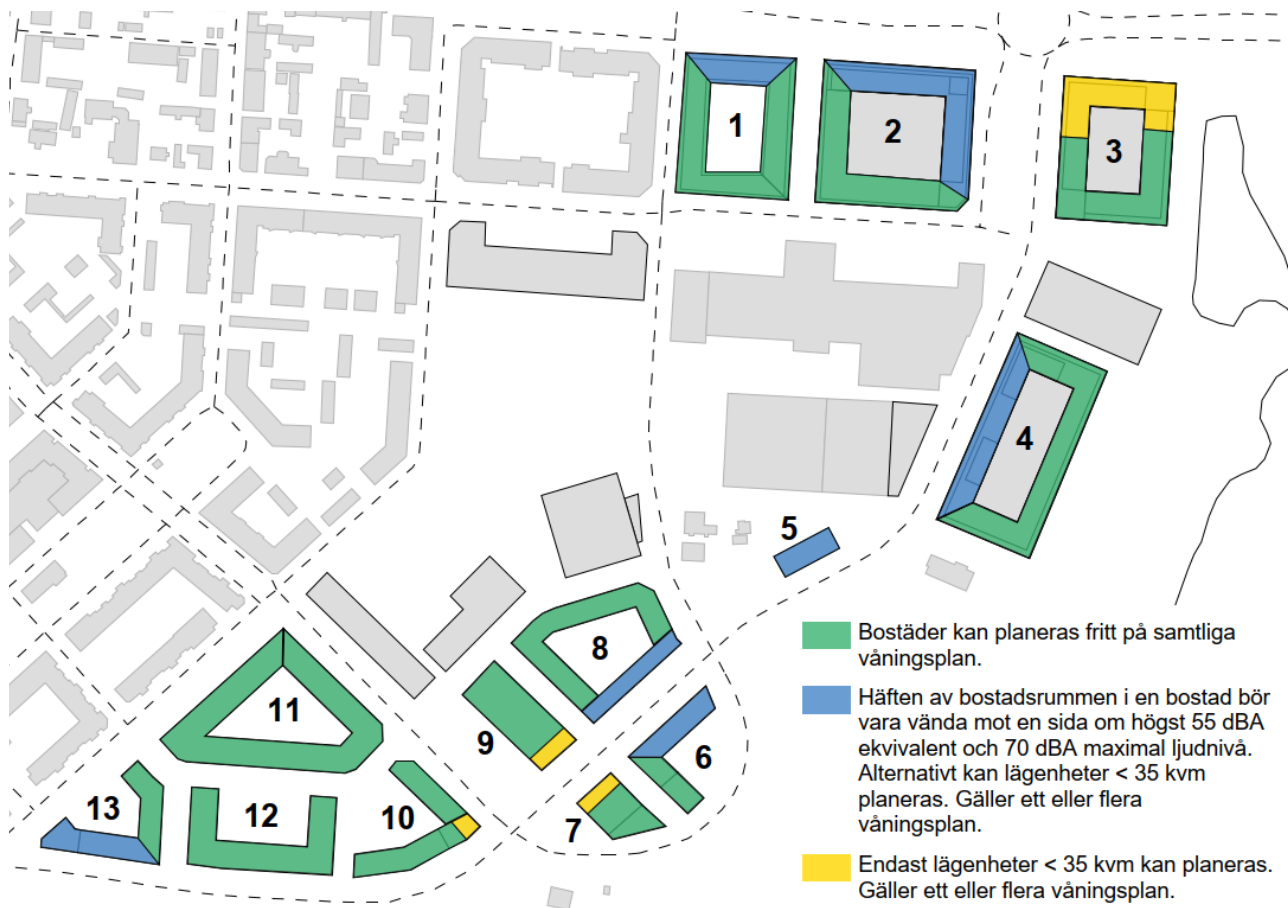
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

WSP har tagit fram en trafikbullerutredning för hela området som visar hur föreslagen bebyggelse kommer att påverkas av buller från väg- och järnvägstrafik samt hur dessa ljudnivåer förhåller sig till aktuella riktvärden. Beräkningarna har gjorts med trafikflöden för prognosår 2040. För att ta del av den i sin helhet, se bilaga Trafikbullerutredning.

Buller från statlig infrastruktur

I trafikbullerutredningen har även hänsyn tagits till den statliga infrastrukturen som ligger i närheten av planområdet eftersom planområdet även påverkas från buller österifrån (E4:an) och järnvägen.



Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar en sammanställning
över förutsättningarna för att
planera bostäder.

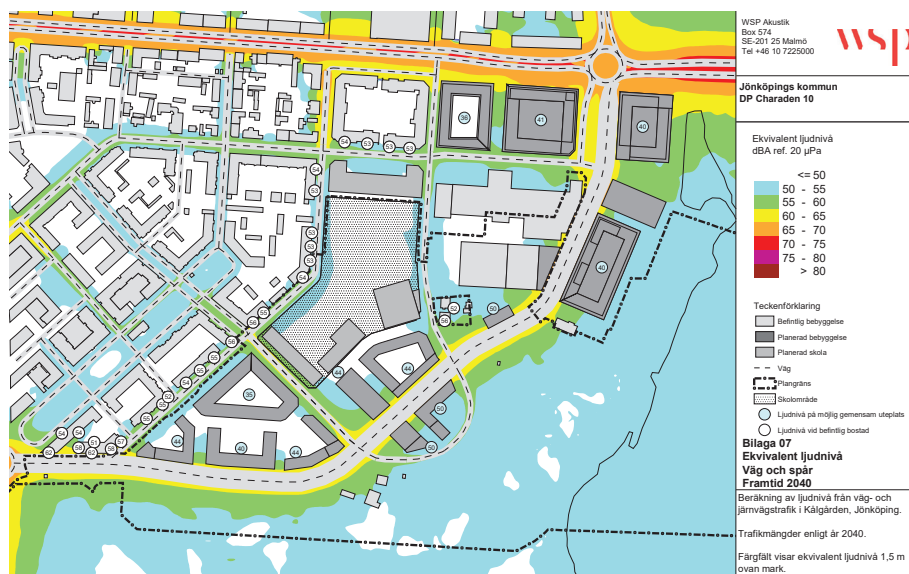
Av: WSP

Riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid några fasader inom området. I Etapp 1 gäller det för fasader mot Odengatan och John Bauersgatan. Vid dessa fasader och våningsplan bör lägenheter planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en luddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För de kvarter där det är svårt att skapa en luddämpad sida kan lägenheter som är mindre än 35 m2 planeras.

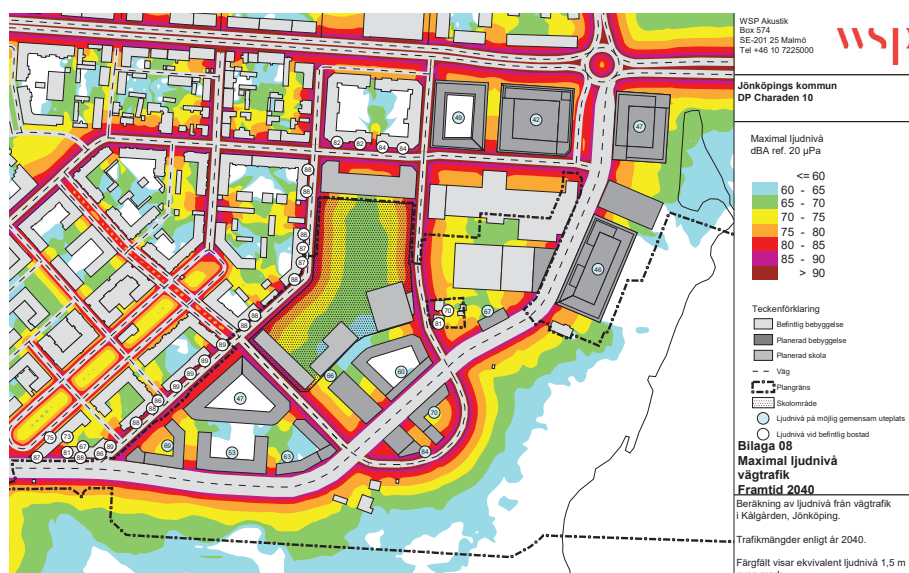
Atteviks tänkta bebyggelse inom fastigheten Cyklopen 11 har mellan samråd och granskning arbetats om till en sluten kvartersstruktur vilket ger möjlighet till bullerskyddade gemensamma uteplatser.

I de som mest bullerutsatta lägen reglerar plankartan antingen genomgående lägenheter eller att endast små lägenheter får byggas utifrån trafikbullerutredningens resultat.

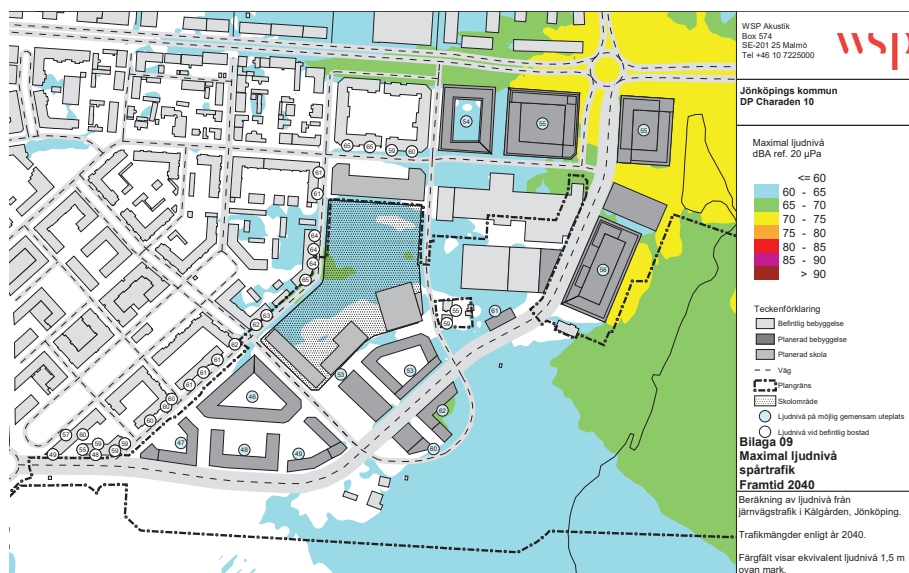
Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar prognos för ekvivalent
ljudnivå 2040



Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar prognos för maximal
ljudnivå vägtrafik 2040



Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar prognos för maximal
ljudnivå för tågtrafik 2040



Omgivningspåverkan

Den föreslagna förtätningen och komplettering med bostäder innebär att mer folk kommer att röra sig i området. Utbyggnaden av John Bauersgatan kommer att tillföra mer trafik till området. Nya gång- och cykelvägar som planen föreslår kommer att underlätta för oskyddade trafikanter.

Kvarteret Drotten kommer att beröras negativt av planförslaget genom att delar av bebyggelsen kommer skuggas. Väderstrecken är fördelaktiga vilket gör att skuggning påverkar mest på förmiddagen. De platser som kommer skuggas mest är gång- och cykelvägen utmed Odengatan och de allmänna platserna runt fastigheten Charaden 10. För mer information se kapitel "Sol- och skuggstudie".

Den nya bebyggelsen på Charaden 10 kommer bidra till mer insyn men med tanke på att avståndet mellan befintlig byggnad och tillkommande bebyggelse är 13,5 meter och trafiken på Östra Holmgatan så anses det inte utgöra en betydande olägenhet med tanke på att planområdets centrala läge i staden. Avståndet kan jämföras med Klostergatan som har en gatusektion på 14,5 meter.



Bilden visar Klostergatans gatusektion som är 14,5 meter bred.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att stadsbilden kommer att förändras.

Atteviks och Nybergs befintliga bebyggelse för bilverksamhet ersätts med ny bebyggelse av högre exploateringsgrad som kompletteras med ytor för nya bostäder och kontor.

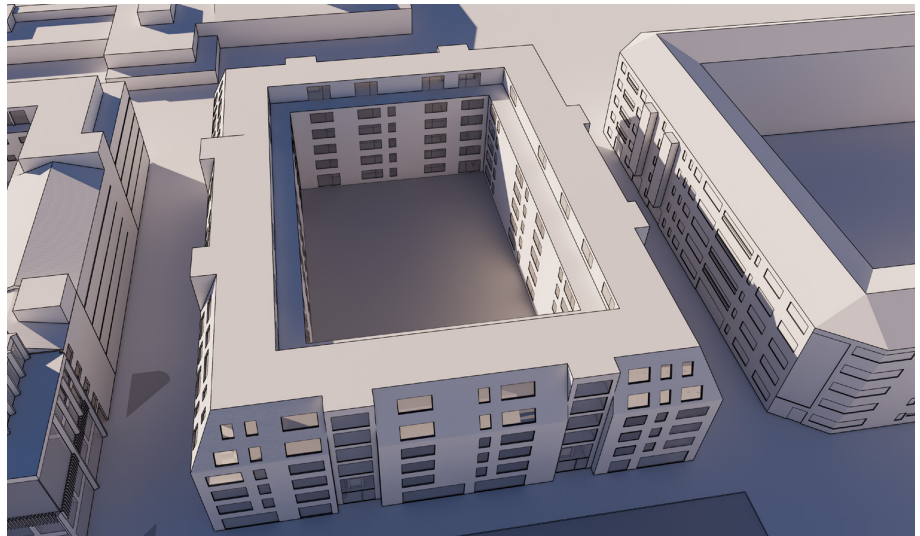
Den större exploateringsgraden, bebyggelsens högre höjd och varierande fasadindelning samt entréer som riktar sig ut mot allmänna platser och interna gator bidrar till en önskad stadsmässighet i detta centrala läge av staden.

Sol- och skuggstudie

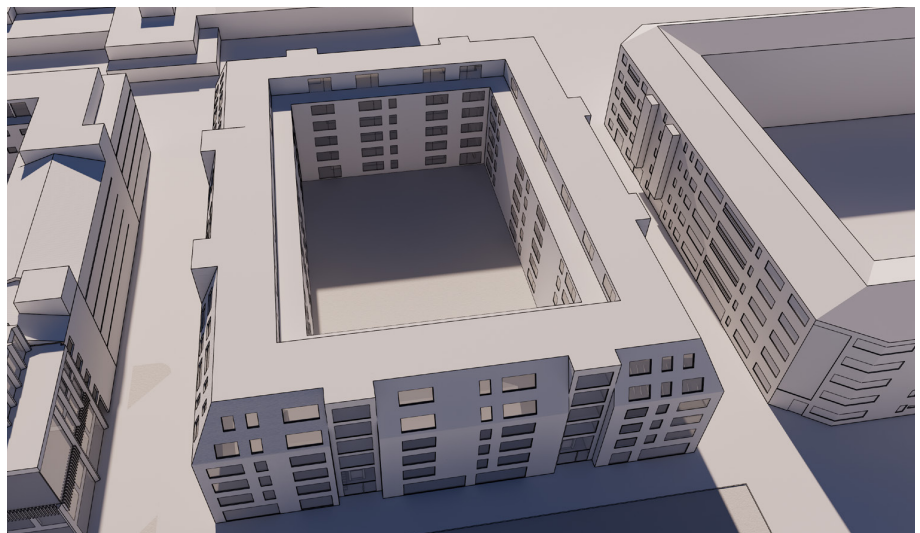
Eftersom området redan idag är tätt bebyggt så påverkar skuggorna som den nya bebyggelsen ger omgivningen. Skuggstudier för de olika kvarteren har därför tagits fram och presenteras nedan.

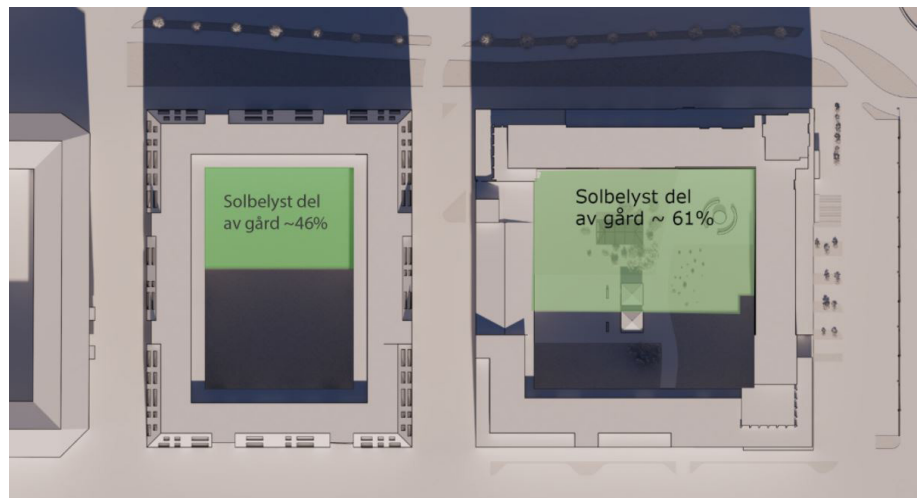
Charaden 10

Kvarteret Drotten väster om Charaden 10 utsätts för mest skuggning där morgonsolen vid vårdagsjämning delvis kommer skuggas av kommande bebyggelse.



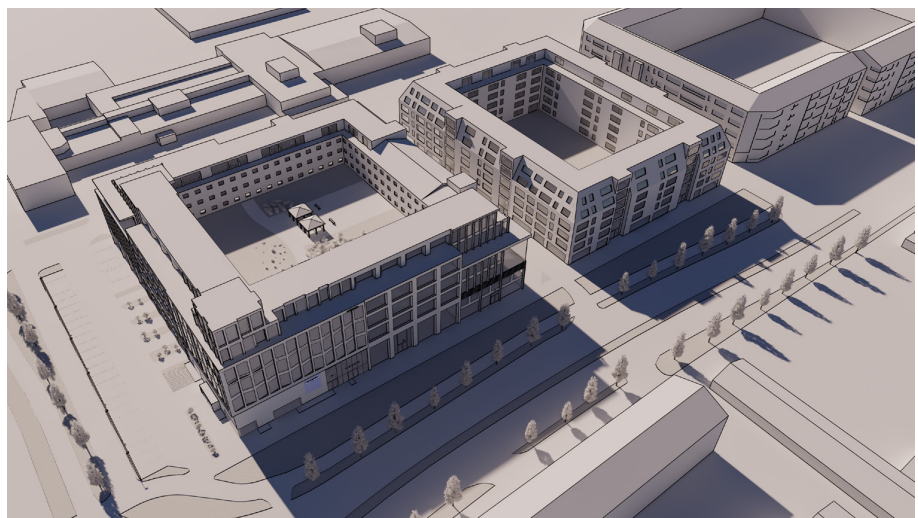
Kl. 12:00 är skuggorna borta. Innergårdarna är tillräckligt solbelysta.





Befintliga bostäder norr om Odengatan påverkas inte av skuggningen.

Bilderna nedan visar resultatet för höstdagjämning kl. 9:00 och kl. 12:00.

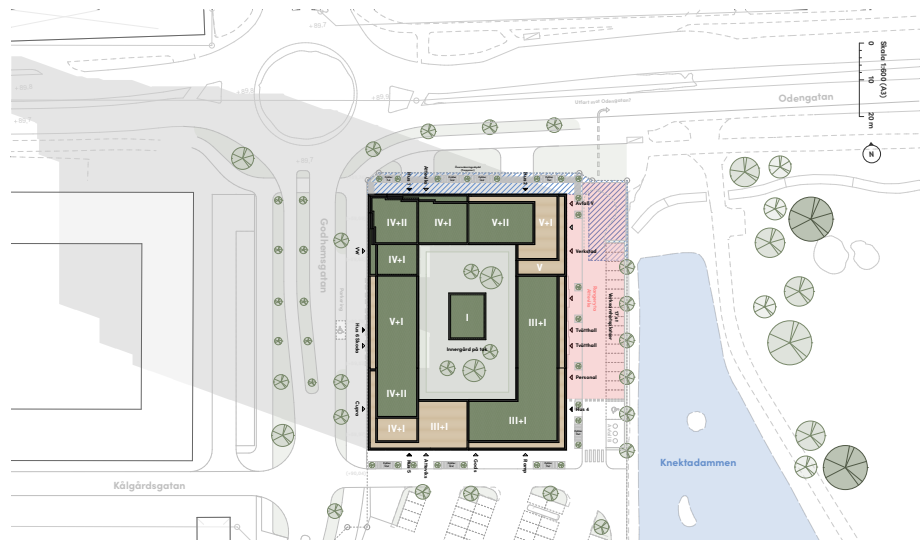


De platser som kommer skuggas mest är gång- och cykelvägen utmed Odengatan och de allmänna platserna runt fastigheten Charaden 10.

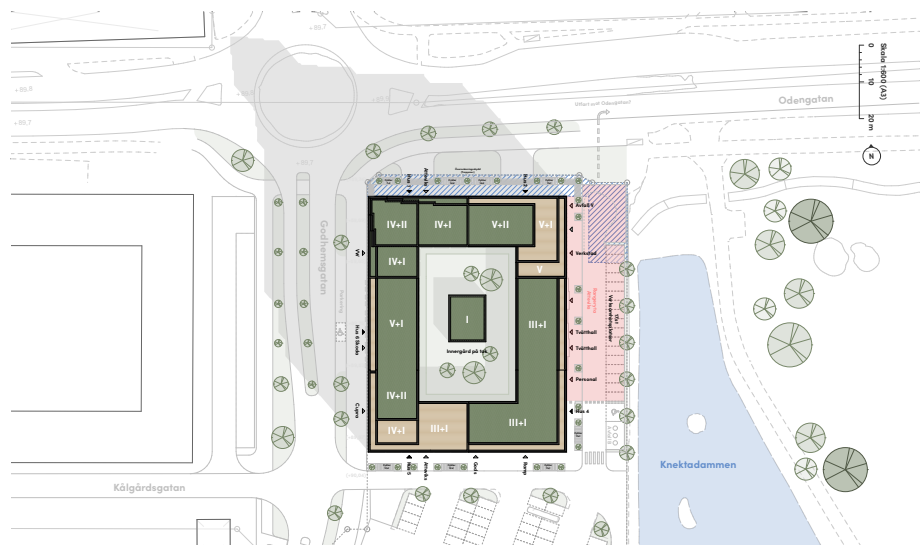
Cyklopen 11

Kvarter 1

Kvarteret Charaden 10 utsätts för mest skuggning där morgonsolen vid vårdagsjämning delvis kommer skuggas av kommande bebyggelse.



Kl. 10:00 är skuggorna borta.

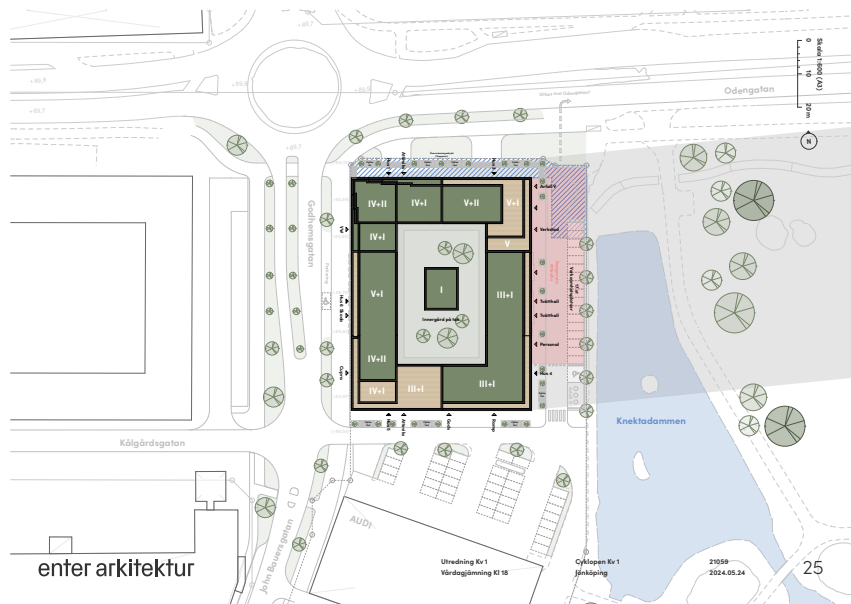


Befintliga bostäder norr om Odengatan påverkas inte av skuggningen.

Omkring 74 % av gårdsytan är solbelyst på vårdagsjämning kl. 12:00.

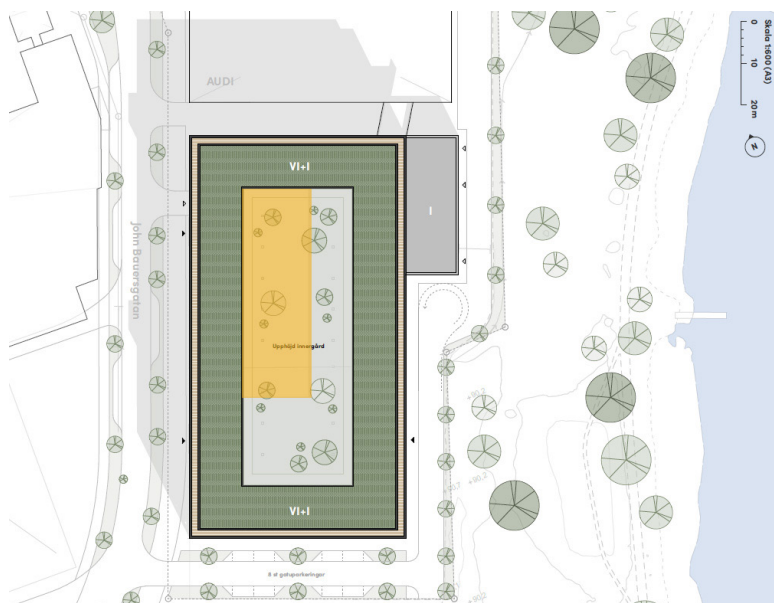


De platser som kommer skuggas mest är de allmänna platserna kring den tänkta bebyggelsen och den norra delen av Knektarparken.



Kvarter 3

Skuggorna påverka som mest verksamhetsområdet på andra sidan John Bauersgatan på morgonen vid vårdagsjämnningen och parken i öster vid kvällstiden.



Omkring 42 % av gårdsytan är solbelyst på vårdagsjämning kl. 12:00.

Dagsljusstudie och ytterligare skuggbilder från sommarsolstånd och vintersolstånd finns i bilagorna till detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Vätter-Storvättern (SE646703-142522). Vättern-Storvättern har statusklasningen "God ekologisk status" men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för bostäder samt parkering såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa trots att andelen hårdgjord yta kan öka något.

Luft

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Den förväntade trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10} . I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har

idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10} .

FN:s Barnkonvention

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom planområdet.

Detaljplanen gör det möjligt att avsätta ytor för bostadsgårdar för flerbostadshus där det finns möjlighet att skapa lekytor för barn. Barn som kan komma att bo i området kommer ha god tillgång till grönområden då bostäderna ligger i direkt anslutning till park- och naturområde som kan nyttjas för lek och rekreation. Området ligger även intill sammanhängande gång- och cykelvägar som leder till skola och förskola i närheten av planområdet. Gång- och cykelvägarna ligger avskilt från biltrafiken vilket gör det möjligt för barn att röra sig till skolan utan att passera trafikerade gator.

För barn kan den nya dragningen av John Bauersgatan utgöra en barriär som behöver korsas för att kunna ta sig till eller från John Bauers- och Kålgårdsparken. Det är mycket angeläget att utforma passagerna till och från parken trafiksäkert för att skydda oskyddade trafikanter och öka möjligheterna för barn att ta sig fram på egen hand och utforska sin närmiljö.

Mål för hållbar utveckling

Nedan redovisas hur planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Målen finns att läsa i sin helhet via Naturvårdsverkets hemsida.

Miljömål Frisk luft

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Luftkvaliteten inom planområdet kan komma att försämrans genom den ökade trafiken som är en konsekvens av planförslaget. Den förväntade trafikökningen i och omkring området bedöms däremot inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10} . I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10} .

Miljömål Giftfri miljö

Planförslaget innebär att delar på planområdet saneras från markföroreningar, vilket gynnar miljömålet.

Miljömål Ingen övergödning

För den nya bebyggelsen gäller att dagvattnet renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Miljömål Grundvatten av god kvalitet

Planförslaget innebär att delar på planområdet saneras från markföroreningar, vilket kommer grundvattenkvaliteten tillgodo.

Miljömål God bebyggd miljö

Planen föreslår en högre bebyggelsetäthet som innebär en bättre hushållning med markresurserna. De befintliga verksamheterna kompletteras med bostäder vilket utgör ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur i syfte att göra Kålgården till en stadsdel med mer variation och större utbud.

Miljömål Ett rikt växt- och djurliv

Denna etapp berör inte grönområdena runt Rocksjön. Planförslaget innebär en mindre ändring av den planerade utvidgningen av reservatet norr om John Bauers park. Detta bedöms inte ha någon påtaglig negativ effekt för naturreservatets värden då det inte är några särskilda utpekade naturvärden i det området. De rödlistade arterna som har undersökts är sävsparv, rosenfink, stare, klosterlav och Almsnabbvinge. Dessa arter påverkas i liten till obetydlig grad av planens genomförande. Fridlysta arter som har undersökts är vanliga groda, åkergröda, mindre vattensalamander och utter. Planen påverkar inte arternas möjlighet att finnas kvar i området. Den citronfläckade kärrtrollsländan har hittats i Knektadammen vilken ej påverkas av planförslaget.

Upphävande av strandskydd

Planområdet för Etapp 1 ligger i närheten av Rocksjön och Knektadammen och delar av området ligger enligt kommunens karteringar inom strandskyddat område. Detta innebär att ett upphävande av strandskydd krävs för rubricerad detaljplan.

Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder innanför planområdet och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för verksamhets- samt bostadsändamål. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för gata och parkering. Strandskyddet föreslås också upphävas för befintlig teknikbyggnad (Jönköpings Energis befintliga ställverk). Strandskyddet upphävs enligt kartan efter mörkblått markerat område.

Illustrationen visar planområdet markerat med röd linje. Skraffering innanför planområdet visar område där strandskyddet återinträder. Mörkblått område visar var strandskyddet behöver upphävas i samband med detaljplanen



Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser

Inom planområdet finns ingen natur som berörs av strandskydd. Området som berörs är redan bebyggt och består av hårdgjord yta med verksamhetsbyggnader.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet till stranden är god då det finns fri passage närmst vattnet på ca 50 meter.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I aktuell detaljplan är det punkt 1 som åberopas.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 1.

För del av området där strandskyddet upphävs åberopas det särskilda skälet:

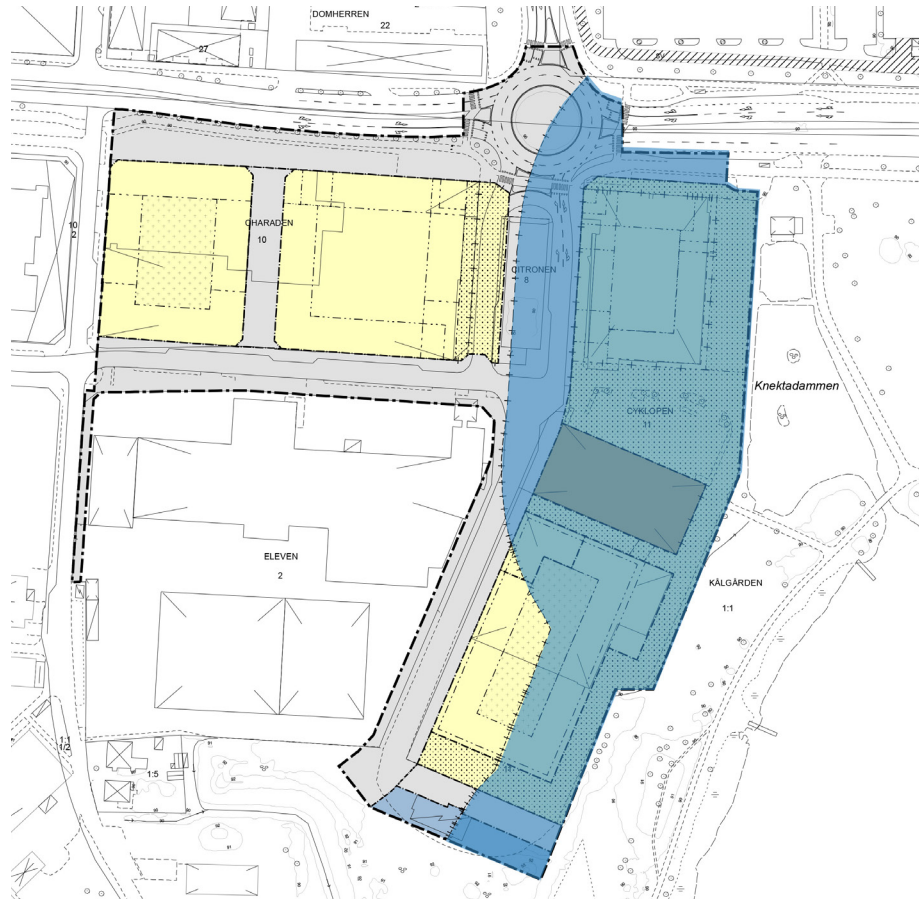
- 1 . redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Lagligen ianspråktagen

Delar av strandskyddsområdet är redan ianspråktaget. På platsen ligger idag Atteviks bilhandel och verkstad, delar av Jönköpings Energis ställverk samt befintlig del av John Bauersgatan.

Atteviks byggnaderna fick bygglov år 1955 och uppfördes i olika etapper innan år 1975 varför marken är lagligen ianspråktagen. Vidare gör kommunen bedömningen att marken är ianspråktagen på ett sådant sätt

att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I den nya detaljplanen tas marken i anspråk dels för att vidareutveckla verksamheten inom sin befintliga gräns samt för vägsträckningen för John Bauersgatan och gång- och cykelväg. Området kommer fortsätta att utnyttjas för samma markanvändning som tidigare.



Bilden visar området där strandskydd upphävs

Planens konsekvenser för strandskyddets syfte

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till Knektardammen och Rocksjön. Området som berörs av upphävandet är idag redan ianspråktaget och kan inte nyttjas av allmänheten. Detaljplanen påverkar inte den fria passage som finns längst med vattnet.

Naturvärden

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påverka naturvärdena på platsen. Området som berörs av upphävandet är idag redan i anspråkstaget och inga naturvärden bedöms förekomma inom ytan.

Fri passage

Ett upphävande av strandskydd får inte omfatta områden som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Området som berörs av upphävandet påverkar inte den fria passagen.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas utifrån angivna skäl. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Under våren 2023 antogs en ny översiktsplan för den centrala tätorten i kommunen. Detta är den första delen av kommunens nya översiktsplan: *Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare*.

Kålgården är en del av Jönköpings stadskärna där hög ambitionsnivå eftersträvas på arkitektur och gestaltning. För utvecklingen av stadsdelen behövs fler arbetsplatser och upplåtelseformerna för bostäderna behöver blandas med både äganderätter och bostadsrätter. Området ska utvecklas för att få en tätare och blandad bebyggelse.

Detaljplanen går i linje med den nya översiktsplanen då området är utpekad för mångfunktionell bebyggelse. Det innebär bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå.

Förlängningen av John Bauersgatan från Tullportsrondellen till Kålgårdsrondellen är utpekad som ny huvudgata i området.

Kartan visar ett utsnitt ur kommunens översiktsplan



Riksintressen

Planområdet ligger ca 600 meter väster om E4 och som närmast ca 300 meter sydväst om Jönköpingsbanan som båda är av riksintresse för kommunikation. På grund av dessa avstånd bedöms planförslaget inte medföra att riksintresset skadas påtagligt.

Kulturhistoria

Fornlämning

Stadslager

Planområdet ligger inom fornlämningen L1973:2508 och benämns som stadslager. Område med kulturlager kan väntas påträffas från medeltid (1500- och 1600-talen) inom detta område. För mer information, se Arkeologisk utredning under avsnittet Mark och vegetation.

*Bild som visar område för
fornlämningen Stadslager
L1973:2508 (röd markering)
i förhållande till hela
planområdet för Etapp 1 och
Etapp 2 (svart streckad linje)*



Planprogram

Ett planprogram har tagits fram 2007 för Kålgårdsområdet i samband med planeringen för anläggandet av en ny park (Kålgårdsparken) i Kålgårdens södra del. I norra delen har det planerats för skolverksamhet och i väster för en fortsatt utbyggnad av bostäder söder om Aspholmsplanaden.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av flertalet detaljplaner. För att kunna omvandla området krävs ny detaljplan.



*Bild ovan: Orienteringskarta
för lokalisering av
gällande detaljplan
Förslag till ändring och
utvidgning av stadsplanen
för Odengatsleden och
angränsande områden inom
östra stadsdelen i Jönköping*

*Bild till höger: Gällande
detaljplan*

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Odengatsleden och angränsande områden inom östra stadsdelen i Jönköping

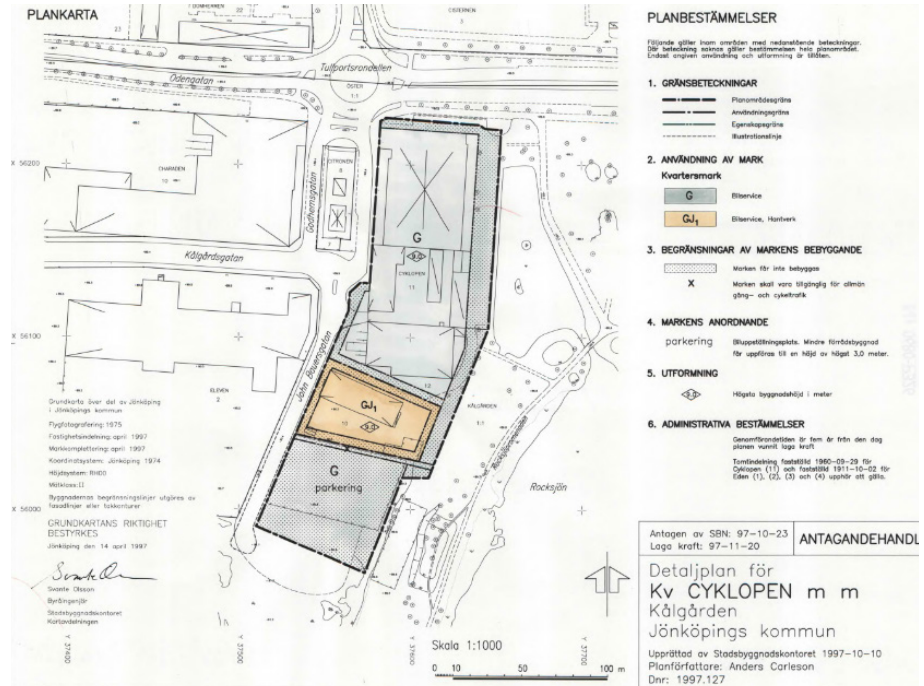
Gällande detaljplan för Charaden 10 är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Odengatsleden och angränsande områden inom östra stadsdelen i Jönköping* med aktnummer 06-JÖS-702 från 1961. Inom berört område regleras markanvändningen till G - område för garageändamål, Jm - område för småindustriändamål samt Gd - område för serviceändamål. Byggnadshöjden begränsas till 9,0 och till 7,0 meter.





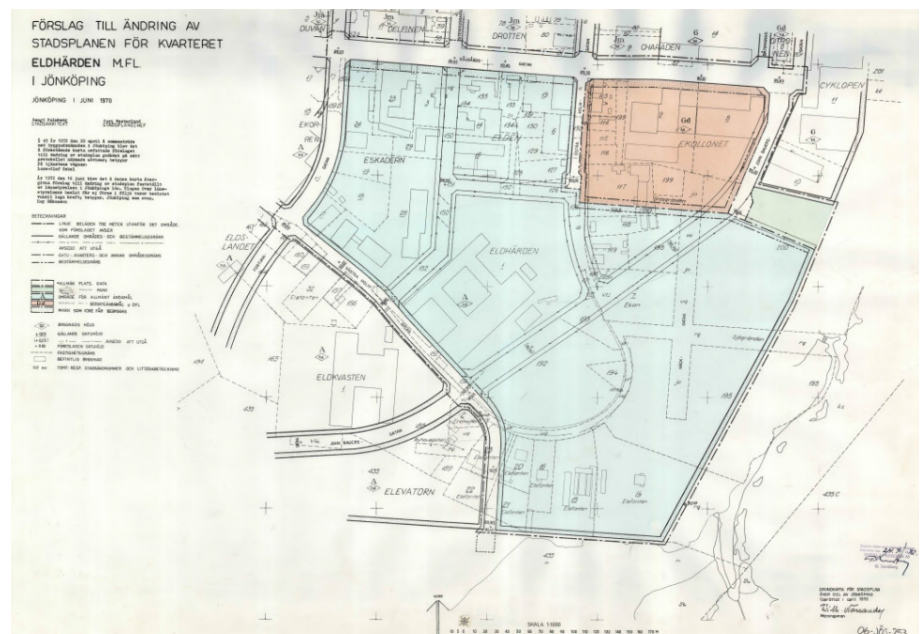
Detaljplan för kv Cyklopen m.m.

Gällande detaljplan för Cyklopen 11 är *Detaljplan för kv Cyklopen m.m.* med aktbeteckning 0680-P326 från 1997. Inom berört område regleras markanvändningen till Bilservice, Bilservice, Hantverk samt parkering. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter.



Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Eldhärden m.fl.

Gällande detaljplan för del av Eleven 2 och del av Kålgården 1:1 är *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Eldhärden m fl i Jönköping* med aktbeteckning 06-JÖS-253 från 1972. Inom berört område regleras markanvändningen till allmänt ändamål och till område för serviceändamål och dylikt.



Tomtindelningar

Berörda tomtindelningar inom detaljplanen: del av 0680K-EIII31, 0680K-EIII660, 0680K-EIII445, 0680K-EIII937, 0680K-EIII946 och del av 0680K-EIII957.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028, med planerad byggstart 2027-2029. Det uppskattas att det byggs cirka 140 - 150 bostäder inom planområdet, varav 50 bostäder byggs av Atteviks och 90-100 bostäder byggs av Nybergs.

Program för anpassningar till klimatförändringar

De förväntade klimatförändringarna kan komma att påverka Sverige kraftigt, varför klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis ett varmare klimat med ökade nederbörd under höst- och vintermånaderna samt ökad risk för översvämning på grund av korta intensiva skyfall samt översvämning genom höga vattennivåer i Rocksjön.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom höjdsättning av John Bauersgatan, strategisk placering och höjdsättning av den nya bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Haltkartor för luft

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Den förväntade trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10} . I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10} .

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet är idag bebyggt och består av fastigheterna Cyklopen 11, Charaden 10, Eleven 2 och del av Kålgården 1:1.

Atteviks bil AB

Atteviks bil AB har idag tre byggnader på fastigheten Cyklopen 11 där de bedriver bilförsäljning. Byggnaden som ligger längst i norr mot Odengatan är en verksamhetsbyggnad i två våningar. På fastigheten ligger även en nybyggd verksamhetsbyggnad i två våningar, ett nybyggt parkeringsgarage samt en markparkering.



Bild som visar byggnad mot Odengatan där Atteviks driver bilförsäljning



Bild som visar verksamhetsbyggnader där Atteviks driver bilförsäljning samt byggnad för parkeringsgarage

Nybergs bil AB

Nybergs bil AB har idag flera byggnader på fastigheten Charaden 10 där de bland annat driver bilförsäljning. Byggnaden som ligger längst i norr mot Odengatan är en verksamhetsbyggnad i två våningar. en byggnad på Charaden 10 där de bedriver bilförsäljning. På fastigheten Eleven 2 har Nybergs en byggnad där de bedriver bilverkstad och servicecenter.



*Bild som visar byggnad mot
Odengatan där Nybergs
driver bilförsäljning*



*Bild som visar byggnad mot
Kålgårdsgatan där Nybergs
driver bilförsäljning*

*Bild som visar byggnad mot
Kålgårdsgatan där Nybergs
bland annat driver service
center och bilspa*



Jönköpings energi

Söder om Atteviks mot John Bauers park ligger en fördelningsstation för el som ägs av Jönköpings energi.



Bild på fördelningsstation

Bebyggelse utanför planområdet

Stadsdelen Kålgården

Under lång tid har kålgårdsområdet varit under förvandling vilket starkt kommit till uttryck i bebyggelsens utformning. På 1600-talet var området låglänt med sank ängsmark och kärr. Området användes till *Kålgårdar*, där välbärgade hushåll odlade köksväxter för husbehov och kanske även för försäljning.

Under 1800-talet industrialiserades delvis Kålgården och här fanns exempelvis Framnäs snickerifabrik och Nydals gjuteri. Under 1900-talet revs en stor del av byggnaderna på Kålgården för att ge plats för nya stadsbyggnadsideal.

Idag består bebyggelsen på Kålgården främst av flerbostadshus i 4-5 våningar. I nordvästra delen av stadsdelen ligger *Gamla Kålgården* som uppfördes i sin helhet i slutet av 1900-talet. Området består av tre kvarter med byggnader i trä och sten där det äldsta huset är från 1800-talet. Några av husen byggdes i samband med kvarterens skapades och några av husen är ditflyttade.

*Bild från Gamla
Kålgården, bebyggelse på
Gelbgjutargatan*



*Bild från Kålgården,
bebyggelse i 4-5
våningar i korsningen
Stenhuggaregatan/Västra
Holmgatan*



*Bild som visar ett befintligt
småhus längst Östra
Holmgatan*



Stadsdelen Öster

Norr om planområdet, på norra sidan av Odengatan ligger stadsdelen Öster. Bebyggelsen är relativt varierande, men domineras av flerbostadshus i 4-5 våningar där många hus har butiks eller verksamhetslokaler i bottenplan. Bebyggelsens ålder är mycket varierande och innehåller exempel från 1600-tal till 2000-tal.

*Bild som visar exempel på
bebyggelse längst Kanalgatan*



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

I anslutning till planområdet ligger John Bauers park, del av Kålgårdsparken, del av Knektaparken samt del av Rocksjön naturreservat.



Naturreservatet Rocksjön är värdefullt ur natur- och friluftssynpunkt. Runt sjön finns en populär motionsslinga som vid sjöns västra sida består av tillgänglighetsanpassade spänger som löper genom stora vassbälten. Sjön används för olika evenemang såsom kanottävlingar och guidningar.

Rocksjön tillhör de artrikaste fisksjöarna i Jönköpings län och är känd för sitt goda fiske efter bland annat stor gädda. Även Simsholmskanalen lockar en del sportfiskare. Ett femtiotal olika fåglar häckar vid sjön vilket gör att ornitologer är en vanlig syn längs stränderna och i fågeltornen.

Den biologiska mångfalden i och kring rocksjön är rik och många hotade arter finns representerade. Vid de södra delarna av Rocksjön finns rikkärr där intressant flora växer. Den rosablomning Höstspiran beskrevs som ny för vetenskapen från denna plats. Öster om sjön finns alkärr som har utsetts är nyckelbiotop klass 1. Rocksjöns badgäster brukar föredra de norra delarna av sjön som ligger utanför reservatet.

Målsättningen med naturreservatet är att bevara natur av ursprunglig karaktär med sumpskogar, våtmarker, sjö och vattendrag. Goda förutsättningar för fladdermöss finns.



Bild som visar brygga som finns ut i Rocksjön samt bild som visar del av motionsslingan på spänger runt naturreservatet

Kålgårdsparken

Stora delar av Kålgårdsparkens öppna och kuperade område utgörs av sandigängsmark. Ett ringlande stråk med kortklippt gräs och nyplanterade träd löper genom området i östvästlig riktning. Även asfalterade gångbanor finns. Den södra gångbanan närmst naturreservatet Rocksjön kantas av lyktstolpar. I östra delen finns en hundrastgård och ett stenkast längre västerut finns en lekplats med flera klätterställningar. Stora stenar har lagts ut så att de liknar en skeppssättning. Uppe på kullen är sikten god bland annat över Rocksjön. Området är ett utfyllnadsområde, som under 1900-talets första hälft utgjorde avfallsupplag för hushållssopor och industriavfall och som senare fyllts med överskottsmassor.

Målsättningen med Kålgårdsparken är ett område med stora ängsytor, vidsträckt öppenhet, utsikt samt promenad och lek.

Bild som visar lekplatsen som finns i Kålgårdsparken



Bild som visar utsikt från kullen ut över del av Kålgårdsparken



Knektaparken och John Bauers park

Knektaparken anlades i slutet på 1800-talet på en utfyllnad. Parken har gjorts om flera gånger, men utgör nu en park för evenemang och idrottshändelser. Parken rymmer kanotstadion och frisbeegolfbana och har gott om utrymme för picknick, sol, bad och andra aktiviteter.

Parken karakteriseras i huvudsak av gräsytor med friväxande träd och buskar. Några gräsbevuxna kullar finns. Rocksjöstranden är till stor del träd- och vassbevuxen men en del öppna gluggar med sandstrand som lämpar sig för bad förekommer. Sydväst om knektaparken vidtar John Bauers park där konstnären John Bauers hus, Villa Sjövik tidigare låg. I norra delen av John Bauers park rinner en bäck finns kortklippt svagt kuperade gräsytor där ett vindskydd med grillplats bidrar till områdets värde för stadsnära friluftsliv.

Målsättningen med Knektaparken och John Bauers park är aktivitets- och evenemangspark vid vatten med variation i naturtyper och framhålla kulturhistoriska värden i John Bauers park.

Bild som visar del av John Bauers park. Till vänster i bilden syns del av den damm som finns i parken



Bild som visar entré till knektaparken från Odengatan



Jönköpings läns museum har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en arkeologisk utredning i samband med detaljplaneförslag inför en ny väg på Kålgården inom del av fornlämning L1973:2508 Jönköpings stadslager.

Utredningen utfördes under hösten 2020. Det framkom rester efter kulturlager med fynd av yngre rödgoods, porslin, skaft till en kritpipa och spik. I flera av schakten låg risbäddar som anlagts för att göra det möjligt att fylla på till en fast marknivå. Området bestod tidigare av träskmark och öppna vattenspeglar innan det fylldes upp för att användas till stadens kålgårdar under 1700-talet.

Ett ben till en trefotsgryta (fyndnummer 1), har sparats. Jönköpings läns museum anser, efter samråd med länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska insatser behövs inom utredningsområdet.



76

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar inklusive stabilitetsutredningar har gjorts för hela detaljplaneområdet.

Generellt gäller rekommendationer om förstärkt grundläggning gällande byggnader som uppförs inom planområde. Huvudrekommendationen för grundläggning av byggnader är pålning. Vad gäller anläggande av hårdgjorda körytor och torgytor eller likande rekommenderas förstärkningsåtgärder, generellt i form av geonät för att minimera framtida sättningar. Även urgrävning av jord är aktuellt. Vid anläggande av ledningar kan det kräva förstärkt grundläggning alternativt urgrävning av lös jord.

Hela detaljplaneområdet är undersökt med avseende på stabilitet. Potentiellt riskabla områden är främst mot Rocksjön i öster och mot torvområdet (våtmarksområdet) i söder. Stabiliteten är tillfredsställande för hela planområdet.

En del av slänten från Kålgårdsparken ner till våtmarksområdet i södra delen av detaljplaneområdet, som vid samrådet var en del av planområdet, visade på otillfredsställande stabilitet. Inför granskning har planområdets justerats, vilket innebär att hela nuvarande planområdet har en tillfredsställande stabilitet.

Undersökningar avseende geoteknik och stabilitet för finns framtagna för respektive delområde enligt nedan, där geotekniska förutsättningar samt föreslagna åtgärder och rekommendationer kan utläsas.

John Bauersgatan (Etapp 2)

- John Bauergatan Jönköping, Utredning för utbyggnad av väg, översiktlig geoteknisk undersökning, PM 1 geoteknik, BGK 2019-02-28 (inklusive MUR 2019-02-25)

Cyklopen 11 (Etapp 1)

- NCC Infrastructure, Cyklopen 11, Jönköping, Atteviks, nybyggnad bilhall, PM Geoteknik, Mitta 2019-03-22
- NCC Infrastructure, Cyklopen 11, Jönköping Atteviks, nybyggnad bilhall, Stabilitetsberäkning, PM Geoteknik, Mitta 2019-10-02
- PM + MUR Geoteknisk detaljerad stabilitetsutredning, detaljplan Charaden 10 m.fl. Jönköpings kommun, Tyréns PM 2021-12-10 rev 2022-11-29 rev 2023-10-23, MUR 2021-12-10 rev 2022-11-29

Charaden 10 (Etapp 1)

- PM + MUR Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil, utredning för detaljplan, Tyréns 2017-03-31
- PM + MUR Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil AB, utredning för detaljplan, Tyréns 2022-03-02

Eleven 2 (Etapp 2)

- Kv Eleven 2 Jönköpings kommun, Nybergs bil AB, nybyggnad parkeringsdäck, BGK 2007-02-15

- PM Geoteknisk utlåtande, Eleven 2. Tyréns 2022-03-11

Övrig mark (Eldkvasten 2, Eleven 4, Kålgården 1:2 - Etapp 2)

- PM + MUR Översiktlig geoteknisk undersökning detaljplan Charaden 10 m.fl, kvartersmark, Tyréns 2021-09-30
- PM + MUR Geoteknisk detaljerad stabilitetsutredning, detaljplan Charaden 10 m.fl. Jönköpings kommun, Tyréns PM 2021-12-10 rev 2022-11-29 rev 2023-10-23, MUR 2021-12-10 rev 2022-11-29
- Stabilitetsberäkning, sektion G och F, detaljplan Charaden, 2023-05-30
- Kålgårdsskolan Kompletterande geoteknisk undersökning MUR, Mitta 2021-02-11

Förorenade områden

Miljötekniska undersökningar har gjorts för hela detaljplaneområdet. Undersökningar visar att generellt består det översta jordlagret i hela detaljplaneområdet av fyllnadsmassor av varierande mäktighet. Fyllnadsmassorna innehåller inslag av avfall samt föroreningar av främst metaller och PAH.

Inför exploatering kommer sanering således att bli aktuellt i stora delar av området. Inför byggnation/omvandling/exploatering ska projektering genomföras för att i detalj bedöma åtgärdsomfattning. Sanering på kvartersmark, gatumark och den del av planerad naturmark som omvandlas från industrimark till parkmark kommer sanering att ske inför omvandlingen, dvs innan startbesked för respektive omvandling.

I vissa delområden har sanering utförts vid tidigare tillfällen. Sanering har utförts på del av fastigheten Cyklopen 11 samt vid befintlig lekplats på fastigheterna Elefanten 14, 15 och 16 (åtgärd känslig markanvändning, se ebh-stödet). För norra delen av skoltomten Eleven 4 har långtgående undersökningar genomförts samt har saneringsanmälan och saneringsbeslut tagits fram. Skolbyggnationen på denna del har skjutits upp och ingen sanering har ännu utförts i delområdet. I norra delen av planerad gatusträckning för John Bauersgatan, på fastigheten Citronen 7 och 8, har sanering av drivmedelsstation genomförts samt har en bilvårdsanläggning undersökts. Området där bilvårdsanläggning fanns måste saneras. Sanering görs i samband med anläggning av John Bauersgatan.

I naturmarken finns en gammal nedlagd deponi. Naturmarken (inklusive nedlagd deponi) bedöms generellt inte utgöra någon risk för den planerade utvecklingen av detaljplaneområdet med avseende på föroreningar. Deponin har en skyddstäckning som är fullgod för att minimera risker för direktexponering. Den nedlagda deponin går in på ett delområde där det planeras bebyggelse (västra delen av Eldkvasten 2). Inför byggnation av denna del bedöms åtgärder för deponin behövas.

Potentiell spridning från deponin kontrolleras via ett pågående

kontrollprogram. Kontrollprogrammet visar ingen oacceptabel spridning av förorening.

För delområdet Elefanten (fastigheterna Elefanten 20, 21, 22 och 23), där olika verkstadsindustrier tidigare funnits och som i nuläget delvis används som parkeringsyta, rekommenderas på grund av viss hälsorisk med påvisad föroreningsförekomst att sanering av yttlig jord genomförs i samband med omvandling av området till parkmark. I övrig naturmark (park-/naturområden) bedöms riskerna vara små. Inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga i planerad naturmark med undantag för ovanstående åtgärder som föreslås för fastigheterna Elefanten 20, 21, 22 och 23.

Klorerade lösningsmedel har undersökts i hela detaljplaneområdet. Resultaten redovisas främst i undersökningen som har utförts på kommunens kvartersmark. Resultaten visar att inga halter av klorerade lösningsmedel har uppmätts i något grundvattenrör, vilket gör att slutsatsen kan dras att klorerade lösningsmedel inte utgör någon risk för dagens eller planerad markanvändning.

Bekämpningsmedel har analyserats i planområdet, inklusive på fastigheterna Eldkvasten 2, Eleven 4 och Eleven 2.

Undersökningar avseende miljöteknik för finns framtagna för respektive delområde enligt nedan, där miljötekniska förutsättningar samt föreslagna åtgärder kan utläsas.

John Bauersgatan (Etapp 2)

- Översiktlig markundersökning, John Bauergatan, Vatten och samhällsteknik 2019-03-18
- John Bauergatan - Citronen 7 och 8
- Rapport om avhjälpandeåtgärd samt riskbedömning av kvarlämnad förorening, Ramböll 2022-12-12 (samt handlingar från MHK – föreläggande och svar på saneringsrapport)
- PM Kompletterande grundvattenundersökning, Ramböll 2024-02-14
- PM Citronen, Sweco 2023-10-09
- Åtgärdsförslag Efterbehandling inom fastigheterna Jönköping Citronen 7 och 8, Svevia 2023-11-16 (samt handling från MHK – föreläggande)

Cyklopen 11 (Etapp 1)

- Miljöteknisk markundersökning av Atteviks på Cyklopen 11, Jönköpings kommun 2019-06-10
- Åtgärdsutredning Cyklopen 11, NCC 2019-06-13 (samt saneringsanmälan, Handlingar angående sanering 2019 (samt handlingar från MHK – svar på rapport, anmälan, föreläggande)

Charaden 10 (Etapp 1)

- PM + MUR Geoteknik/miljöteknik Charaden 10, Nybergs bil,

utredning för detaljplan, Tyréns 2017-03-31

- PM+MUR geoteknik/miljöteknik, Charaden 10 Nybergs bil AB, utredning inför detaljplan, Tyréns 2022-03-02

Eleven 2 (Ettapp 2)

- Miljögeoteknisk rapport Eleven 2, Tyréns 2022-03-03

Eldkvasten 2, Eleven 4, Kålgården 1:2, Eremiten 2 (Ettapp 2)

- Miljöteknisk markundersökning Detaljplan Charaden 10 m.fl., Vatten och samhällsteknik 2021-11-26 rev 2023-08-25
- PM Kompletterande miljöteknisk undersökning av grundvatten Detaljplan Charaden 10 m.fl., Vatten och samhällsteknik 2023-06-30
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Kålgårdsskolan F-6 (del av Eleven 4), Vatten och samhällsteknik 2021-06-28
- Åtgärdsförberedande undersökningar inför efterbehandling, Kålgårdsskolan F-6 (del av Eleven 4), Vatten och samhällsteknik 2021-11-19 rev 2022-12-06 (samt handling från MHK – föreläggande)
- Miljökontroll efterbehandling förorenad mark m.m. Kålgårdsskolan F-6 (del av Eleven 4), Vatten och samhällsteknik 2022-12-06

Naturmark, fastigheterna Elefanten, Kålgården 1:1, Kålgården 1:5 (Ettapp 2)

- Miljöteknisk markundersökning Detaljplan Charaden 10 m.fl., Vatten och samhällsteknik 2021-11-26 rev 2023-08-25
- PM Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom parkmark för detaljplan Charaden 10 m.fl., Vatten och samhällsteknik 2023-11-22
- Redovisning av kontrollprogram för f.d.Framnäsdeponin, Vatten och samhällsteknik 2022-08-24

Deponigas

I del av detaljplaneområdet (i naturmarken) finns en nedlagd deponi som genererar deponigas. Tidigare mätningar av deponigas i området har visat att gaspotentialen från deponin i naturmarken söder om bebyggelsen är låg. Gasåtgärder finns anlagda för att skydda befintlig bebyggelse norr om deponin. Följande gasåtgärder finns utförda sedan tidigare;

- Gasdränerande dike utmed Stenhuggargatan.
- Gasdränering under Stenhuggargatan, Sotargatan samt Vinterviksgatan.
- Gasdränering i befintliga kvarter och byggnader inom fastigheterna Entitan 1, Elldonet 1 samt Enhörningen 1. Kontrollprogram för mätning av gas i byggnaderna finns.

Potentiell spridning av förorening från den nedlagda deponin via grundvatten kontrolleras via ett pågående kontrollprogram. I samma kontrollprogram kontrolleras deponigas. I dessa kontrollprogram har

ingen oacceptabel spridning av varken grundvatten eller deponigas konstaterats. Kontroll av deponigas har också skett i en punkt i samband med miljöteknisk undersökning (Vatten och samhällsteknik 2021-11-26 rev 2023-08-25). Analyser har visat på låga halter av deponigas.

I följande detaljplaneprojekt har undersökningar/utredningar genomförts med avseende på deponigas (Sweco 2020 och 2023). Utredningarna visar att förslag på nedanstående åtgärder:

- Åtgärd av deponimassor i planerad kvartersmark (västra delen av Eldkvasten 2)
- Anpassning av befintliga gasåtgärder
- Gasdränerande barriär söder om framtida John Bauergatan
- Byggnadstekniska åtgärder i byggnader och planbestämmelser om gasåtgärder för framtida byggnader
- Öppna ytor mellan vägar och byggnader
- Träd och planteringar
- Åtgärder kopplat till Munksjös vattenledning söder om John Bauergatan
- Kontroll av åtgärder

Framtagna undersökningar för deponigas samt förslag på åtgärder kan utläsas i följande rapporter.

- Deponigas John Bauergatan Riskbedömning och åtgärdsförslag, Sweco, 2020-07-09
- Gasåtgärder John Bauersgatan, Utredning av åtgärdsbehov avseende deponigas för ny detaljplan Charaden 10 m fl, Jönköpings kommun, Sweco 2023-04-14
- Redovisning av kontrollprogram för f.d.Framnäsdeponin, Vatten och samhällsteknik 2022-08-24
- Miljöteknisk markundersökning Detaljplan Charaden 10 m.fl., Vatten och samhällsteknik 2021-11-26 rev 2023-08-25

Trafik

Gång och cykel

Området angörs idag från Odengatan norr om planområdet samt via Kålgårdsgatan väster om planområdet. Längst med Odengatan finns en separerad gång- och cykelbana som är en del av huvudcykelvägnätet i Jönköping. Trottoar för gångtrafikanter finns längst Kålgårdsgatan och längst Godhemsgatan.

Kollektivtrafik

Det finns idag ingen kollektivtrafik inom planområdet. Närmsta busshållplats är Knektaparken som ligger på Odengatan, direkt norr om planområdet.

Bil

Infart till planområdet sker huvudsakligen via Odengatan och Tullportsrondellen i norr samt via Östra Strandgatan och Kålgårdsrondellen i väster.

Service

Offentlig service

I anslutning till planområdet finns Kålgårdsskolan, en F-6 skola, samt ett flertal förskoleavdelningar.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsaffär finns på Öster cirka 750 meter från planområdet. På Kålgården i anslutning till planområdet finns ett bageri och café vid Aspholmsgatan.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för upprättande av detaljplanen, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder, anläggning för vatten och avlopp och utbyggnad av allmän plats.

Kostnader för upprättande av detaljplanen och övergripande utredningar fördelas mellan kommunen och exploatörerna för Charaden 10, Eleven 2 samt Cyklopen 11. Kostnadsfördelningen utgår från en bedömd nytta av detaljplanen och regleras i exploateringsavtalet.

Nybyggnation av VA-ledningar bekostas av kommunen, tekniska kontoret VA-avdelningen och sedvanlig taxa kommer debiteras utifrån servisanmälan.

För John Bauersgatan finns ett särskilt projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Det är stadsbyggnadskontoret (utvecklings- och trafikavdelningen) som har anslaget och därmed även ansvaret för denna utbyggnad samt rivning av befintliga byggnader som ligger inom John Bauersgatans utbyggnad.

Övrig byggnation av allmän plats kommer att finansieras av tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) genom exploateringsbudgeten för området (objekt 4272).

Exploatörerna för Charaden 10, Eleven 2 samt Cyklopen 11 kommer att bekosta del av utbyggnad av allmän plats utifrån exploatörens bedömda nytta av de allmänna anläggningarna. Exploatörerna ansvarar för att beställa och finansiera utredningar inom sina fastigheter, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och för fastighetsbildningsåtgärder som krävs för sina fastigheter. Exploatörerna ansvarar även för finansiering av byggnationen med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Gatumark som idag tillhör fastigheterna Charaden 10, Eleven 2 samt Cyklopen 11 som planläggs som kommunal gata ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

12 oktober STBN- planuppdrag

2020

8 april STBN - beslut om plansamråd
13 maj - 31 oktober Samråd

2024

5 december STBN - beslut om granskning
december - januari Granskning

2025

mars STBN - beslut om antagande
april Laga kraft (om inte planen överklagas)

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen behandlas för antagande i stadsbyggnadsnämnden ska det tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörer för Eleven 2, Charaden 10 samt för Cyklopen 11. I exploateringsavtalen regleras bland annat ansvarsfördelning avseende utbyggnad av allmän plats, plankostnader, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Även upplåtande av rättigheter, överlåtelse av mark samt anvisningsrätt av bostäder regleras genom avtalen.

Arrendeavtal

Inom exploateringsområdet finns befintliga arrendeavtal som kommer behöva hanteras.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna.

Detaljplanen medför att mark som ska utgöra allmän plats kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1 och Öster 1:1. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13§ rätt att lösa in den berörda marken. Om fastighetsägaren begär, är kommunen enligt PBL 14 kap 14§ även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Delar av Kålgården 1:1 och Citronen 7 som planläggs för kvartersmark kan överföras till fastighet inom kvartersmarken.

Inom kvartersmarken där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuellt.

Detaljplanen möjliggör även bildande av ledningsrätt eller bildande av ny fastighet för transformatorstation (med E1 betecknade områden).

Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen under rubrik ”Fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt. Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter.

Inom område betecknat med u1 ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet att ha ledningar inom området, utan ledningsrätt behöver bildas eller avtalsservitut skrivas för att uppnå åtkomst till marken.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation (med E1 betecknade områden), alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Charaden 10 berörs av fastighetsindelningsbestämmelser (ursprungligen fastställda som tomtindelningar), akt 0680K-EIII660, akt 0680K-EIII445 och akt 0680K-EIII937.

Citronen 7 och 8 och Kålgården 1:1 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII946.

Eleven 2 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII957.

Kålgården 1:1 och Charaden 10 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII31.

Samtliga fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdet.

Något behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se nedanstående tabell med tillhörande fastighetskonsekvenskarta för hur fastigheter och rättigheter påverkas av detaljplanen.

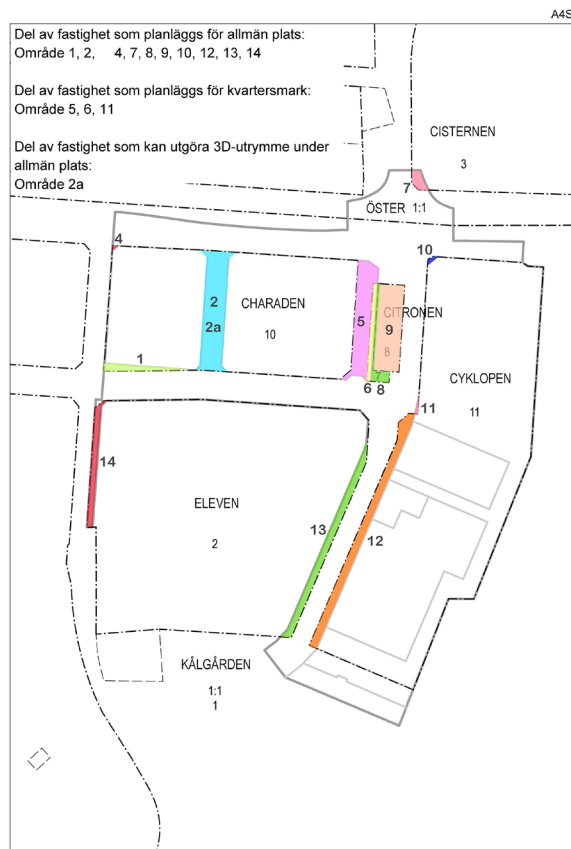
Fastighet/rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Charaden 10	Kvartersmark planläggs för (B) bostäder, (P) parkering, (C) centrum och (H1) detaljhandel med skrymmande varor. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 1 och 2, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken ska överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1. Markutrymme för parkering (P) under allmän plats, område 2a, kan utgöra tredimensionellt utrymme till intilliggande fastighet med samma ändamål. Mark för bostäder, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor (BPCH1) kan överföras genom fastighetsreglering till Charaden 10 från Kålgården 1:1, område 3 samt från Citronen 7, figur 4. Rättighet ska upplåtas för det markområde som reserveras för allmännyttig underjordisk ledning (u-område). Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell.
Cisternen 3	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 7, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten, Öster 1:1.

Fastighet/rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Citronen 7	Mark för bostäder, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor (BPCH1), område 4, kan överföras genom fastighetsreglering till Charaden 10. Rättighet ska upplåtas för det markområde som reserveras för allmännyttig underjordisk ledning (u-område). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 5, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1.
<i>Citronen 8</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 6, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1.
<i>Cyklopen 11</i>	Kvartersmark planläggs för (B) bostäder, (P) parkering, (C) centrum och (H1) detaljhandel med skrymmande varor samt (E1) transformatorstation. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för bostäder, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor (BPCH1) kan överföras genom fastighetsreglering till Cyklopen 11 från Kålgården 1:1, område 9. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 8 och 10, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1. Mark för transformatorstation (E1) bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt. Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell.

Fastighet/rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Eleven 2	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA), område 11 och 12, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1.
Kålgården 1:1	Mark för allmän plats (GATA) kan överföras till Kålgården 1:1 från Charaden 10 område 1-2, Citronen 7 område 5, Citronen 8 område 6, Cyklopen 11, område 8 och 10 samt Eleven 2, område 11-12. Mark för bostäder, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor (BPCH1), område 3, kan överföras genom fastighetsreglering till Charaden 10. Rättighet ska upplåtas för det markområde som reserveras för allmännyttig underjordisk ledning (u-område). Mark för bostäder, parkering, centrum och detaljhandel med skrymmande varor (BPCH1), område 9, kan överföras genom fastighetsreglering till Cyklopen 11. Mark för transformatorstation (E1) bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt.
Öster 1:1	Mark för allmän plats (GATA) kan överföras till Öster 1:1 från Cisternen 3, område 7.
Avtalsservitut: Väg (D-2018-00235225) Till förmån för: Kålgården 1:1 Belastar: Charaden 10	Rättighetsområdet för vägen kommer att planläggas som allmän plats och kan upphävas vid genomförandet.
Avtalsservitut: Gång- och cykelväg (08/1556) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Cyklopen 11	Rättighetsområdet för gång- och cykelvägen kommer att planläggas som kvartersmark. Rättigheten kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighet/rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut: Nätstation, jordkablar (D-2020-00126129) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Cyklopen 11	Rättighetsområdet är lokaliserat inom kvartersmark med ändamålet transformatorstation. Rättigheten bedöms inte påverkas vid genomförandet.
Avtalsservitut: Kraftledning (D-2020-00488211) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Cyklopen 11	Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen men kan behöva beaktas vid överföring av kvartersmark till allmän platsmark genom fastighetsreglering.
Avtalsservitut: Ledning (77/1415) Till förmån för: Överskottet 1 Belastar: Eleven 2	Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskonsekvenskarta med områden enligt tabell ovan



Teckenförklaring

Del av fastighet som planläggs för allmän plat

- Område 1 Charaden 10 cirka 135 kvm
Område 2 Charaden 10 cirka 973 kvm
Område 4 Charaden 10 cirka 4 kvm
Område 7 Cisternen 3 cirka 84 kvm
Område 8 Cyklopen 11 cirka 116 kvm
Område 9 Citronen 8 cirka 848 kvm
Område 10 Cyklopen 11 cirka 11 kvm
Område 12 Cyklopen 11 cirka 788 kvm
Område 13 Eleven 2 cirka 522 kvm
Område 14 Eleven 2 cirka 267 kvm

Del av fastighet som planläggs för kvartersmar

- Område 5 Kålgården 1:1 cirka 741 kvm
Område 6 Citronen 7 cirka 144 kvm
Område 11 Kålgården 1:1 cirka 9 kvm

Del av fastighet som kan utgöra utrymme under allmän plags

- Område 2a Charaden 10 cirka 973 kvm

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Matilda Eriksson, Planarkitekt
Anette Granstedt, Lantmätare
Anna Klahr, Bygglovchef
Matilda Åberg, Bygglovingenjör
Annica Magnusson, Dagvattensamordnare
Bengt Karlsson, Stadsarkitekt
Dag Fredriksson, Kommunekolog (slutat)
Sandra Broström, Kommunekolog
Mats Ruderfors, Trafikingenjör
Victoria Rohwer Bokvist, Projektledare
Peder Lundberg, Projektledare

Tekniska kontoret

Christine Forsander, Mark och exploateringsingenjör
Helez Bawari, Projektingenjör VA
Fredrik Sandberg Svärd, Miljöingenjör
Linn Svahn, Landskapsarkitekt (slutat)
Emilia Rylander, Landskapsarkitekt
Sandra Wiberg, Gatuprojektör
Maria Blomstedt, Projektutvecklare

Räddningstjänsten

Henric Dovrén (slutat?)
Erik Holgersson, Brandingenjör

Christian Bruhn
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef