

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

Kålgården, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning	5
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	6
Planförslag	8
Plankarta och planbestämmelser.	35
Planens konsekvenser	43
Upphävande av strandskydd	62
Förutsättningar	67
Genomförande av detaljplanen.	95

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

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 detaljplanen.

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 som i sin helhet har redovisats i samrådsförslaget, ligger i stadsdelen Kålgården i centrala Jönköping. Området gränsar till Odengatan i norr, Munksjön och Stenhuggaregatan i väster och Rocksjön naturreservat i öster och söder. Området är idag bebyggt med bland annat verksamheter, skola, bostäder och tillhörande infrastruktur. Inom planområdet ligger även John Bauers park samt delar av Kålgårdsparken, Knektaparken och Rocksjöns naturreservat. Det finns även ytor inom detaljplaneområdet som ser ut som parker men som är planlagda som gator och A-område i gällande detaljplan. Aktuellt planförslag innebär 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, centrumanvändning och en ny förskola samt idrottshall. Den nya John Bauersgatan ska utformas som en 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. I detaljplanens syfte ingår även att John Bauersgatan skall utgöra en barriär mot översvämning då den kommer att förläggas över +90.3 meter över angiven nollplan.

Spetsen markerar mitten av planområdet



Etapp 2 omfattar den södra delen av området. I detaljplanen för etapp 2 inkluderas förlängning av John Bauersgatan, Kålgårdsskolan, sex nya bostadskvarter, ny bebyggelse för centrumverksamhet, nytt parkeringsgarage, parkeringsyta, verksamheter samt de gator och den infrastruktur som behövs för att försörja området (exempelvis transformatorstationer). Etapp 2 omfattar även John Bauers park och den norra delen av Kålgårdsparken.

Även om denna granskningshandling bara behandlar etapp 2, 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. 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

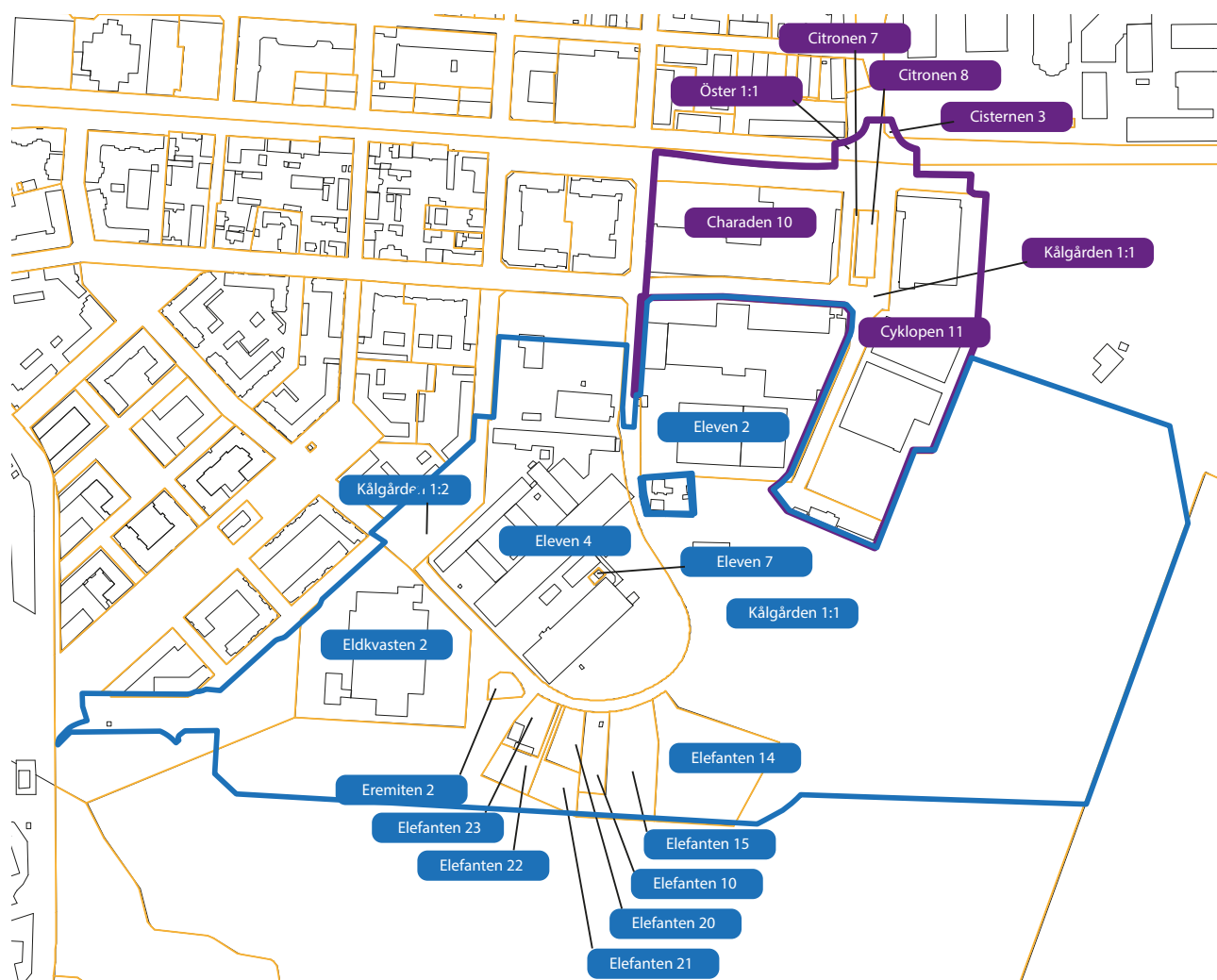
Läge och Areal

Planområdet ligger cirka 1,5 km öster om Jönköpings resecentrum. Hela området är cirka 26 hektar stort, varav planområdet för etapp 2 är cirka 21 hektar stort.

Markägförhållanden

Etapp 2 består av del av fastigheten Eleven 2 som ägs av Fastighets AB Eleven. Etapp 2 består också av fastigheterna del Eleven 4, del av Kålgården 1:2, del av Kålgården 1:1, Eleven 7 och Eldkvasten 2 där kommunen äger samtliga fastigheter. Kommunen äger även fastigheterna Elefanten 14, Elefanten 15, Elefanten 16, Elefanten 20, Elefanten 21 och Eremiten 2. Fastigheterna Elefanten 22 och Elefanten 23 ägs av privatperson.

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



Bebyggelsestruktur

Stadsbyggnadsidé

Kålgården är en del av Jönköpings stadskärna och ska utgöra en mötesplats för människor som bor och besöker Jönköping. Stadskärnan ska vara tillgänglig samt trygg och säker att vistas på under alla tider på dygnet. För att skapa attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk ställs höga krav på arkitektur och gestaltning i området.

Planens intention är att utveckla Kålgården till en stadsdel med tätare och blandad bebyggelse. En hög exploateringsgrad eftersträvas i detta centrala läge vilket bidrar med fler bostäder och arbetsplatser i centrala Jönköping.

Den befintliga John Bauersgatan förlängs söder om Elven 2 och Cyklopen 11 utmed Kålgårdsparken fram till Kålgårdsrondellen. Gatan utformas som en stadsgata med dubbla trädtrader, gångbanor på båda sidor och cykelväg. Bilparkering för besökare till parken föreslås ske mellan träden utmed gatans sträckning.

Arkitektonisk idé

Befintliga industrilokaler ersätts till stor del genom ny bebyggelse och torgytor som kan skapa bullerskyddade miljöer samt platser för såväl vila som aktivitet.

Samspel

Planområdet angränsar till västra Kålgården som i huvudsak innehåller bostäder. Detaljplanen möjliggör att nya och blandade funktioner tillförs till området vilket kan bidra till en utveckling av Kålgården som stadsdel. Den nya bebyggelsen ska kopplas samman med den befintliga bebyggelsen och förtätningen ska bidra till en funktionsblandad stadsdel.

Bidra

Planförslaget bidrar till ett större utbud i form av bland annat bostäder, verksamheter och nya mötesplatser.

Illustrationsplan för hela området

Illustrationsplanen visar ett exempel på hur bebyggelsen kan inrymmas inom hela området (etapp 1 och 2).



Bild som visar illustrationsplan över området i sin helhet

Av: Radar

Illustrationsplan Etapp 2

Illustrationsplanen visar ett exempel på hur bebyggelsen kan inrymmas på planområdet för Etapp 2.



Bild som visar illustrationsplan över Etapp 2

Av: Radar

Beskrivning av kvarter

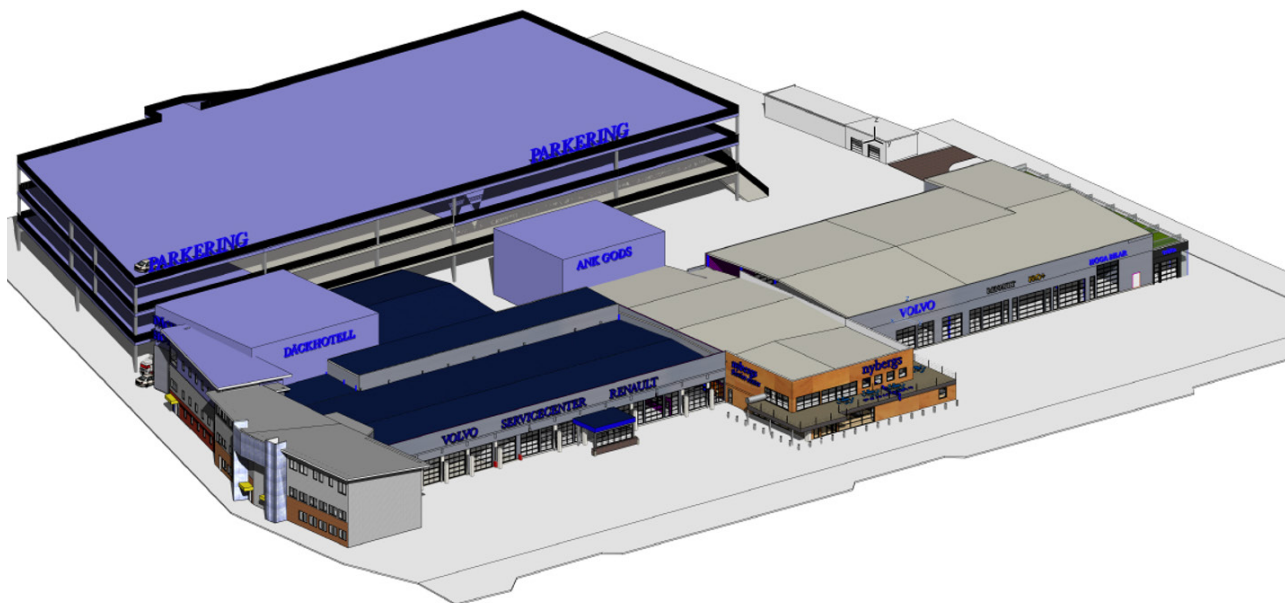
Eleven 2 - Nybergs

På fastigheten Eleven 2 driver idag Nybergs bil AB bland annat verkstad, biltvätt och däckhotell. Det finns även en vårdcentral inom fastigheten som hyr sina lokaler av Nybergs bil. Verksamhetsområdet planeras att byggas ut genom att befintligt parkeringsdäck utökas, befintligt däckhotell utökas samt tillkommer ny bebyggelse för ankommande gods till verksamheten. Befintlig vårdcentral planeras utökas inom fastigheten. Planen möjliggör att den på sikt flyttas till nya lokaler i den angränsande fastigheten Charaden 10.



Orienteringsbild som visar kvarterens lokalisering

Mot Kålgårdsgatan möjliggör detaljplanen för centrumverksamhet att uppföras till en nockhöjd på 13 meter. I den södra delen av fastigheten möjliggör detaljplanen för parkering, verksamhet och centrumanvändning till en nockhöjd på 15 meter.



Illustrationen visar bebyggelse på fastigheten Eleven 2. De delar som planeras att utökas (befintligt parkeringsdäck, befintligt däckhotell samt ny bebyggelse för ankommande gods) är ritade i blått

Av: Norconsult



Orienteringsbild som visar kvarterens lokalisering

Eleven 4

På fastigheten Eleven 4 finns idag ett antal byggnader. Bland annat ligger här Kålgårdsskolan F-6, en idrottshall samt förskola. På fastigheten finns också ett flertal verksamheter i befintliga lokaler som exempelvis Windens mekaniska. Planförslaget innebär nybyggnad på fastigheten.

Planförslaget delar upp fastigheten i fyra kvarter som redovisas i illustrationen nedan.

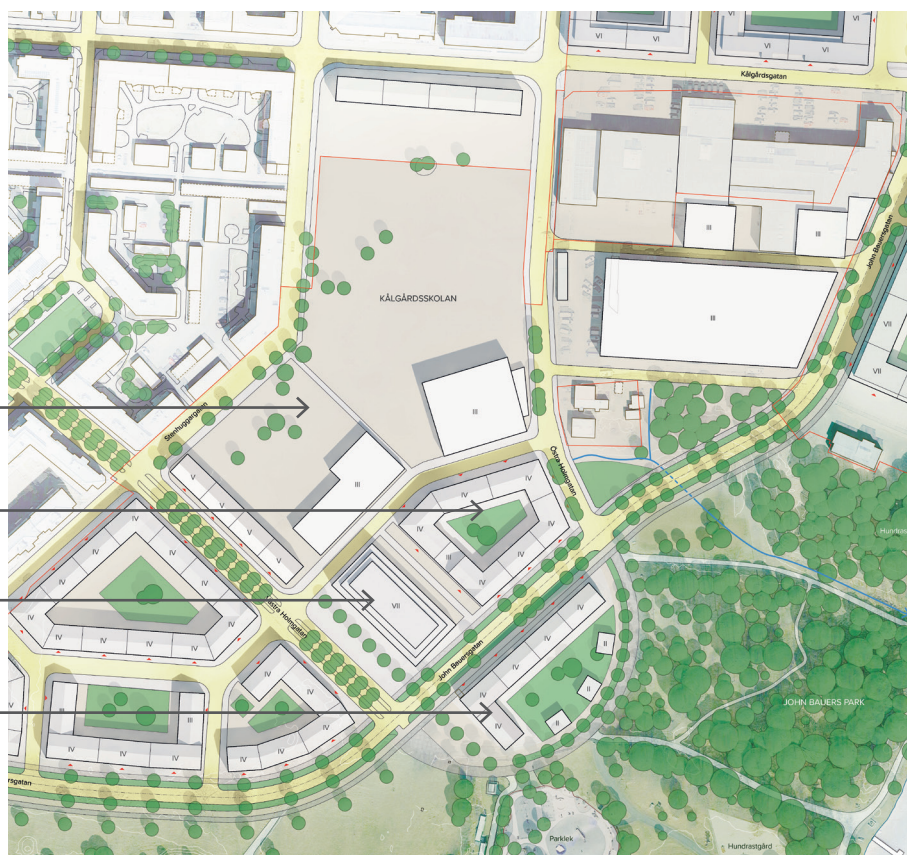
Kvarter 1 - Skolområde

Kvarter 2 - Bostäder, centrumverksamhet

Kvarter 3 - Parkering, centrumverksamhet

Kvarter 4 - Bostäder, centrumverksamhet

Bild som visar Kvarter 1, 2, 3 och 4 på fastigheten Eleven 4



Kvarter 1 - Skolområde

För Kvarter 1 möjliggör detaljplanen för skola. En ny gångbana binder samman Stenhuggaregatan med den nya gatan som blir Sotargatans förlängning. Gångbanan delar upp skolområdet i en södra del innehållande förskoleverksamhet och i en norra del där det planeras för idrotts- och grundskoleverksamhet. Förskolans byggnad planeras byggas mot Västra Holmgatan och är tänkt att uppföras i två till tre våningar med plats för cirka 120 - 150 barn. Detta motsvarar cirka 8-10 avdelningar. Huvudentré planeras mot Västra Holmgatan.

Byggandet av förskolan kommer att ske efter 2029. Planen föreslår därför ytterligare en användning (centrumanvändning) ifall det skulle visa sig i framtiden att det finns behov för en sådan användning som bedöms vara lämplig ihop med förskolan eller om en förskola inte längre är aktuell på denna plats. Förskola-/centrumbebyggelse mot Västra Holmgatan kan uppföras till en byggnadshöjd på 16 meter och en nockhöjd på 20 meter vilket motsvarar 3-4 våningar. Inom resterande skolområdet föreslår

planen en byggnadshöjd på högst 12 meter och en nockhöjd på högst 17 meter.

Bilparkeringsplatser för personal samt för hämtning och lämning av barn, liksom plats för sophämtning och matleveranser, planeras att anordnas inom den egna fastigheten. In- och utfarten ska placeras mot Stenhuggaregatan.

Cykelparkeringsplatser för personal och för hämta och lämna funktionen ska lokaliseras på den egna fastigheten i direkt anslutning till huvudentrén.

På platsen planeras även nybyggnad av en idrottshall som är tänkt att ligga i korsningen mellan den nya gatan som blir Sotargatans förlängning och Östra Holmgatan. Huvudentré planeras mot Östra Holmgatan.

Bilparkeringsplatser för idrottshallen planeras att i stor utsträckning samutnyttjas med parkeringsplatserna för den nya Kålgårdsskolan, som planeras ligga vid Kålgårdsgatan. In- och utfarten till parkeringsplatsen planeras att ligga mot Stenhuggaregatan.

Norr om skolområdet planeras det att uppföras en grundskola på två våningar som grundar sig på en planändring för stadsplan för kvarteret Eldhärden m.fl. år 2017.

Utemiljö

Eleverna på Kålgårdsskolan har tillfrågats om vad de gillar i sin nuvarande miljö och vad de för önskemål på en ny skolgård. Barnens idéer och önskemål har beaktats i utformningen av den nya skolgården. Utemiljön planeras noga med hänsyn till tillgänglighet och barnens utvecklingsbehov. Utemiljön ska stimulera till fysisk aktivitet, utmana balans och stimulera alla sinnen. Det kommer finnas en stor variation av växtlighet i form av bär- och bladväxter. Träd planteras för att skapa skugga och rumslighet på gårdarna. Belysningen utformas med tanke på trygghet och säkerhet. Skolområdet ligger i nära anslutning till John Bauerparken som nyttjas frekvent redan i dag för bl.a. lek, idrott och vid friluftsdagar.

För mer information om utformning av skolgårdar se ”Råd och riktlinjer: Utemiljö vid grundskolor och anpassad grundskola i Jönköpings kommun” samt ”Planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever i Jönköpings kommun”

Kvarter 2 - Bostäder och centrumverksamheter

För Kvarter 2 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus. Mot John Bauersgatan möjliggör planen även för centrumverksamhet i bottenplan.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en byggnadshöjd på högst 13 meter och en nockhöjd på högst 17,5 meter med en maximal

taklutning på 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Mot det nya centrumskvarteret sänks bebyggelsen till 10 meter byggnadshöjd och 11 meter nockhöjd för att öka andel gårdsyta som är solbelyst. Bebyggelsehöjden i denna del motsvarar 3 våningar.

Kvarter 3 - Parkering och centrumverksamheter

För Kvarter 3 möjliggör detaljplanen för centrum i bottenvåning samt parkering. På kvarteret planeras nybyggnad av ett parkeringshus med centrumverksamhet i bottenplan som exempelvis kan användas för handel och service. På västra sidan av kvarteret planeras ett torg.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 22 meter vilket motsvarar 5-6 våningar. Bebyggelsen ska sedan trappas ner mot samtliga anslutande gator. Mot gatorna tillåts därför bebyggelsen att uppföras till en nockhöjd på 14 meter vilket innebär 3-4 våningar.

Kvarter 4 - Bostäder och centrumverksamhet

För Kvarter 4 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus och lägre, friliggande bebyggelse mot parken.

Mot John Bauersgatan möjliggör detaljplanen en nockhöjd på 17,5 meter och en byggnadshöjd på 13 meter. Taklutningen begränsas till 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Mot Kålgårdsparken möjliggör detaljplanen för bebyggelsen att uppföras till en byggnadshöjd på 6 meter och en högsta nockhöjd på 9,5 meter. Den maximala taklutningen är 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i två våningar.

Förgårdsmarken på 3,5 meter mot Kålgårdsparken möjliggör plats för exempelvis uteplatser i ett sydläge för de boende.



Orienteringsbild som visar kvarterens lokalisering

Eldkvasten 2, Eremiten 2, del av Kålgården 1:2 och del av Kålgården 1:1

På fastigheten Eldkvasten 2 ligger idag Kålgårdshallen och UPPTECH Science Center. På Eremiten 2, del av Kålgården 1:2 och del av Kålgården 1:1 ligger delar av Kålgårdsparken. Planförslaget delar upp området för fastigheterna i 4 kvarter. Dessa benämns i planförslaget som Kvarter 5, Kvarter 6, Kvarter 7 och Kvarter 8.

Kvarter 5

Kvarter 6

Kvarter 7

Kvarter 8

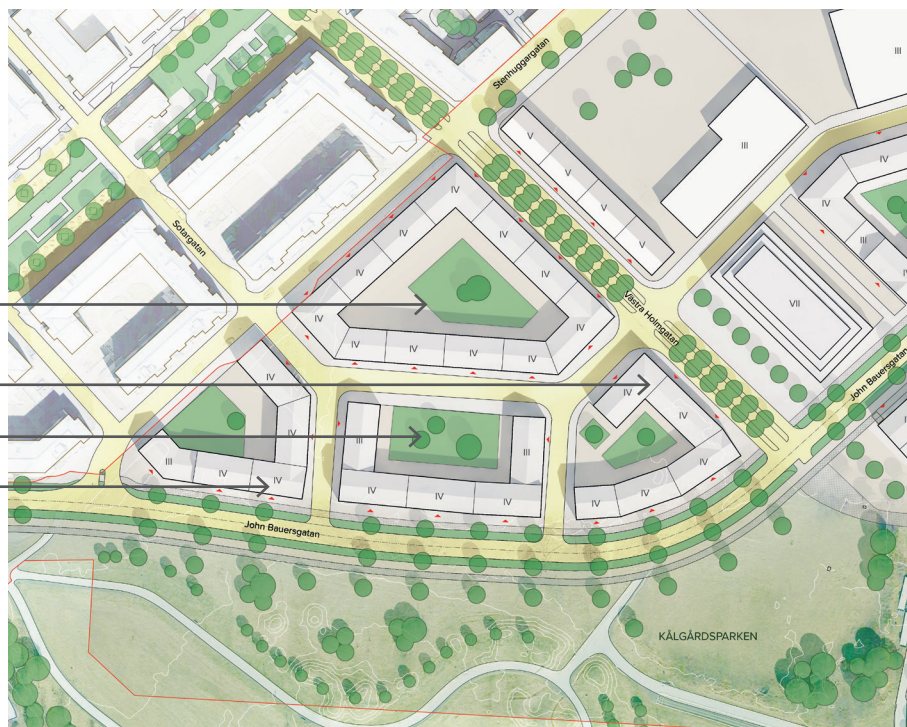


Bild som visar Kvarter 5 6, 7 och 8 på fastigheten Eleven 4

Kvarter 5

För Kvarter 5 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus.

På kvarteret planeras nybyggnad av bostäder. Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en byggnadshöjd på 13 meter och en nockhöjd på 17,5 meter. Taklutningen begränsas till 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Kvarter 6

För Kvarter 6 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus. I korsningen mot Västra Holmgatan och John Bauersgatan reglerar planen att endast centrumverksamhet får finnas bottenplan. Längst med resterande del av John Bauersgatan möjliggör planen för centrumverksamhet i bottenplan alternativt lokaler för bostadskomplement.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelsen att uppföras till en byggnadshöjd på 13 meter och en nockhöjd på 17,5 meter. Taklutningen begränsas till 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Kvarter 7

För kvarter 7 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus. Mot John Bauersgatan möjliggör planen även för centrumverksamhet i bottenplan.

Mot John Bauersgatan möjliggör detaljplanen en byggnadshöjd på 13 meter och en nockhöjd på 17,5 meter. Taklutningen begränsas till 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Inom resterande kvarteret begränsas byggnadshöjden till 13 meter och nockhöjden till 14 meter för att öka andel gårdsyta som är solbelyst. Det innebär att bebyggelse kan uppföras i tre våningar med inredd vind.

Kvarter 8

För kvarter 8 möjliggör detaljplanen för bostäder i form av flerbostadshus. Planen föreslår en byggnadshöjd på 13 meter och en nockhöjd på 17,5 meter. Taklutningen begränsas till 38 grader. Det innebär att bebyggelsen kan uppföras i fyra våningar med inredd vind.

Mot John Bauersgatan möjliggör planen även för centrumverksamhet i bottenplan.

Gårdar

För kvarteren säkerställs bostadsgårdar med hjälp av korsmark.

Torg

Detaljplanen möjliggör för två nya torg på planområdet som en ny länk mellan den nya bebyggelsen och parken.



Bild som visar placering av de nya torgen på planområdet

Park och Natur

Inom planområdet ligger John Bauers park, en del av Kålgårdsparken, en del av Knektaparken samt en del av Rocksjön naturreservat.

John Bauers park

Planförslaget innebär att John Bauers park till största del planläggs som allmän plats park. Del av parken föreslås planläggas som allmän plats gata för att möjliggöra för förlängningen av nya John Bauersgatan. Den del av grönområdet som i planförslaget hamnar norr om förlängningen av John Bauersgatan planläggs som allmän plats park. För mer information om påverkan på John Bauers park samt beskrivning av parken, se rubrik *Naturvärden* under avsnitt *Planens konsekvenser* samt rubrik *Mark och vegetation* under avsnitt *Förutsättningar*.

Kålgårdsparken

Planförslaget innebär att den del av Kålgårdsparken som ingår i planförslaget till största del planläggs som allmän plats park. Del av parken föreslås planläggas som kvartersmark för att möjliggöra bostadsbebyggelse. För mer information om påverkan på Kålgårdsparken samt beskrivning av parken, se rubrik *Naturvärden* under avsnitt *Planens konsekvenser* samt rubrik *Mark och vegetation* under avsnitt *Förutsättningar*.

Knektaparken

Planförslaget innebär att den del av Knektaparken som ingår i planförslaget planläggs som allmän plats park. Planförslaget kommer därför inte innebära någon förändring i parken. För beskrivning om Knektaparken, se rubrik *Mark och vegetation* under avsnitt *Förutsättningar*.

Naturreservatet Rocksjön

Planförslaget innebär att den del av Rocksjöns naturreservat som ingår i planförslaget planläggs som allmän plats park samt vattenområde. Planförslaget kommer därför inte innebära någon förändring i naturreservatet och vara förenligt med naturreservatets föreskrifter. För mer information om påverkan på Rocksjöns naturreservat samt beskrivning av reservatet, se rubrik *Naturvärden* under avsnitt *Planens konsekvenser* samt rubrik *Mark och vegetation* under avsnitt *Förutsättningar*.



Bild som visar park- och naturområden som berörs av planförslaget. Etapp 1 markeras i lila och Etapp 2 markeras i blått

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.

Övergångsställen och gångpassager

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 vägkorsningar.

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.



Illustration som visar
kommunikationer
och kopplingar inom
området

Illustrationsplan av
RADAR

 Bef. gång- och cykelbana

 Bef. gångbana

 Bef. cykelbana

 Behov av passage

 Ny gång- och cykelbana

 Ny gångbana

 Ny cykelbana

 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 för det parkeringstal som gäller för Jönköpings kommun den dagen som bygglov söks. Planförslaget har tagit höjd för att bebyggelsen ska klara dagens gällande krav enligt ”Parkeringstal för Jönköpings kommun 2016”.

För lägenheter inom detaljplanens område 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 funktionshinder 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.

Allmän platsmark

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

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

Genhets- och restidskvot

Genhetskvoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto bättre 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 Östra Strandgatan och i nära anslutning på Odengatan.

Genhet- och restidskvoten från Kålgården till Resecentrum, Högscholan 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

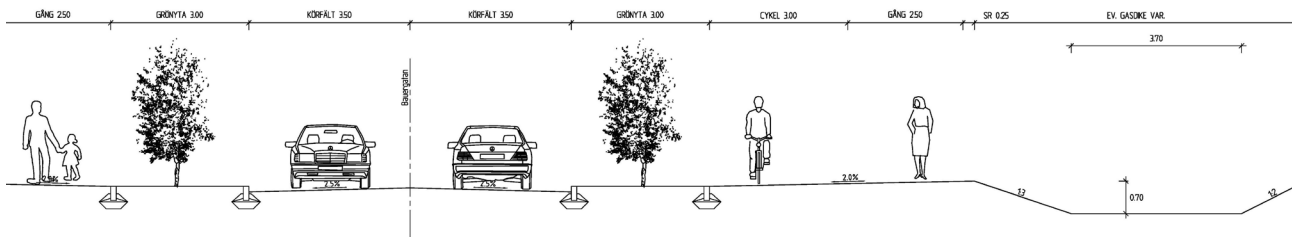
Nedan presenteras planerad utformning av gatorna inom planområdet.

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. Mot Kålgårdsparken planeras ett avskärmande gasdike för att skydda den tillkommande bebyggelsen mot gas som bildas i marken vid den befintliga deponin i parken. För mer information se kapitel "Deponigas" som beskrivs under "Förutsättningar", "Mark och Vegetation".



Orienteringsbild för gatans placering



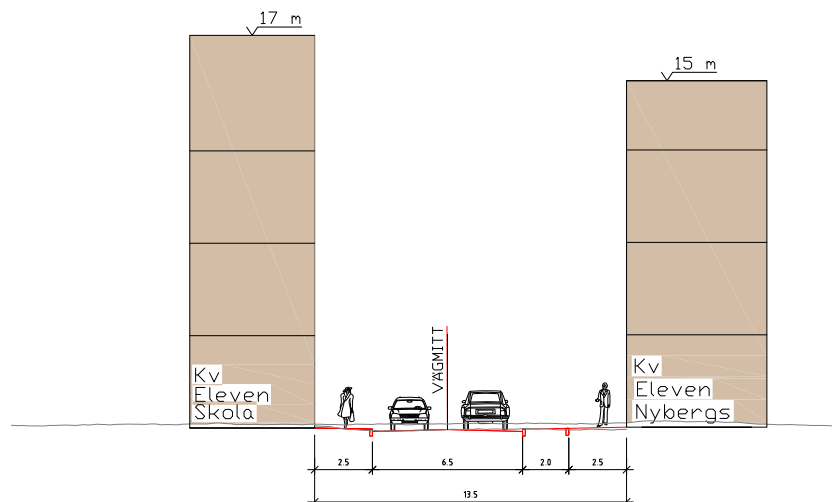
för John Bauersgatan

Östra Holmgatan

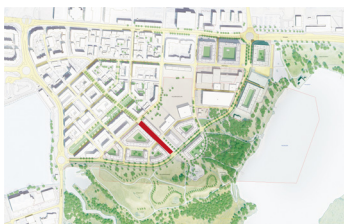
Östra Holmgatan planeras bli 13,5 meter bred och utformas med 2,5 meter bred gångbana mot Nybergs på fastigheten Eleven 2 följt av grönyta på 2 meter. Körbanan planeras bli totalt 6,5 meter bred. En 2,5 meter bred gångbana avslutar gaturummet mot det nya skolområdet på fastigheten Eleven 4.



Orienteringsbild för gatans placering



Bilden visar föreslagen gatasektion på Östra Holmgatan



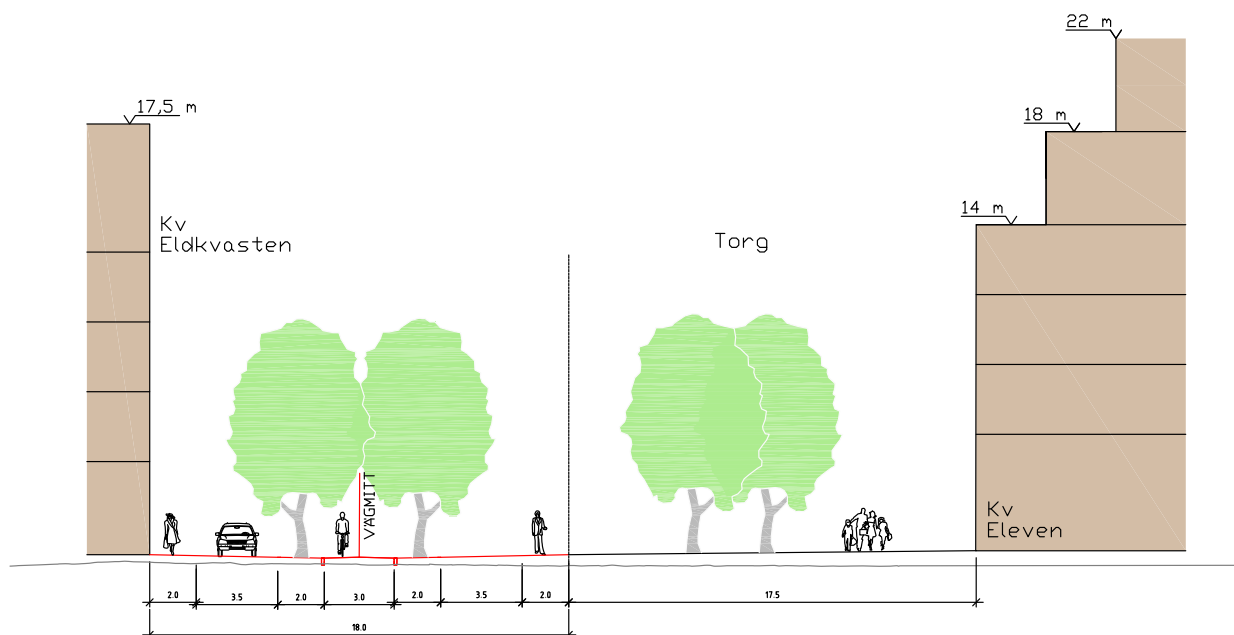
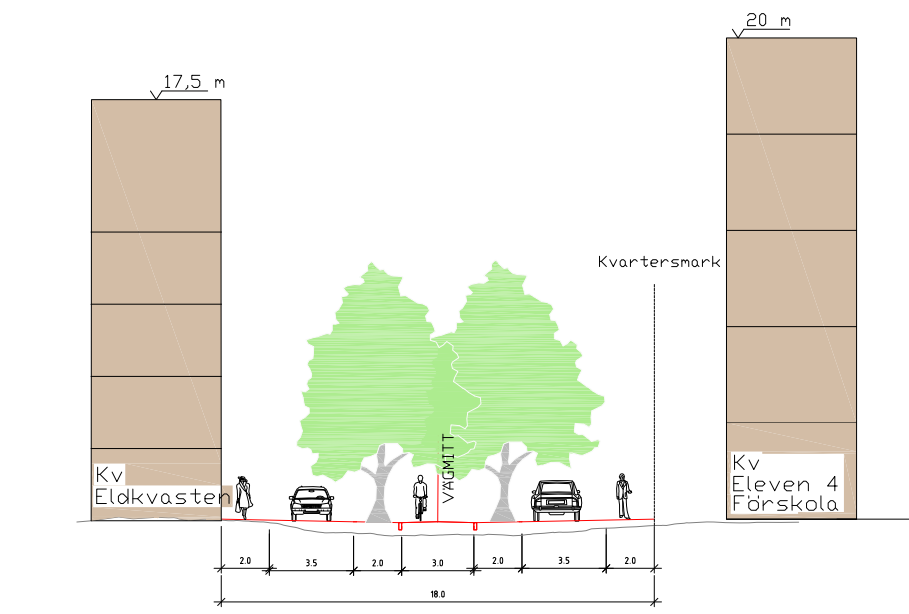
Orienteringsbild för gatans placering

Västra Holmgatan

Västra Holmgatan planeras att bli 18 meter bred. Gatan planeras att utformas med en 2 meter bred gångbana mot skolområdet på fastigheten Eleven 4 som följs av en körbana på 3,5 meter. I mitten av gatan planeras en fortsättning på den trädallé och cykelbana som finns på den befintliga norra delen av Västra Holmgatan. Ett genomgående cykelstråk skapas på så vis från Lennart Enanders plats och ända fram till Kålgårdsparken. Sektionen avslutas med en körbana på 3,5 meter och en gångbana på 2 meter mot nya kvarteret Eldkvasten. I södra delen av gatan planeras ett torg.

Bilderna visar föreslagen sektion på Västra Holmgatan.

Den översta bilden visar gatans sektion mot skolområdet och den nedersta bilden visar gatans sektion mot det nya torget.



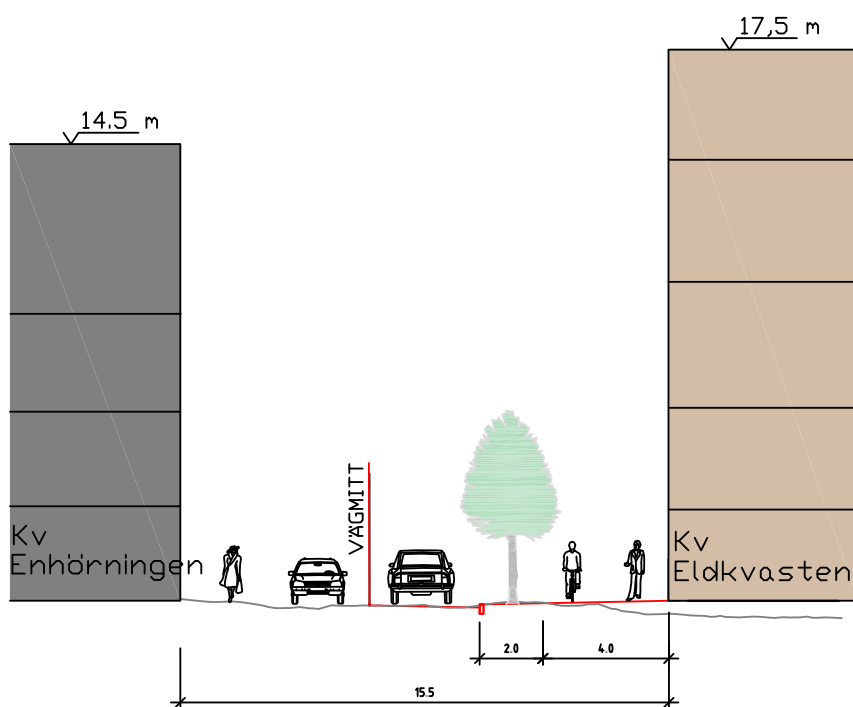
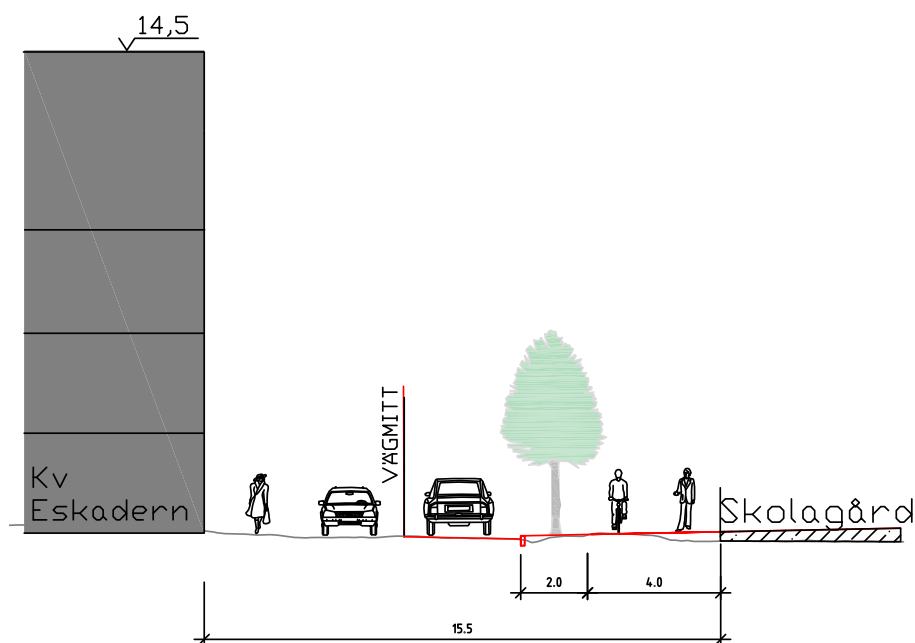
Västra Holmgatan: 18 m
Kvarter i söder



Orienteringsbild för gatans placering

Stenhuggaregatan

Stenhuggargatan planeras att bli 15,5 meter bred. Befintlig gångbana på västra sidan av vägen behålls på 2,5 meter och befintlig körbanan behålls på totalt 7 meter. Körbanan följs av en grönyta med trädplantering på 2 meter som delas av med fickparkeringar. Vägektionen avslutas med en 4 meter bred kombinerad gång- och cykelväg mot skolområdet och mot den nya bebyggelsen i kvarteret Eldkvasten.



Bilderna visar föreslagen sektion på Stenhuggaregatan.

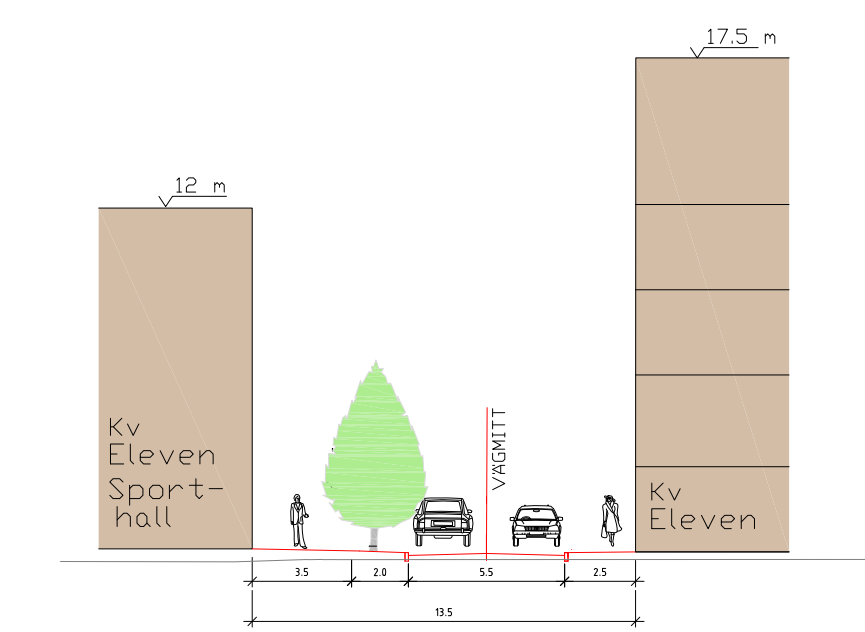
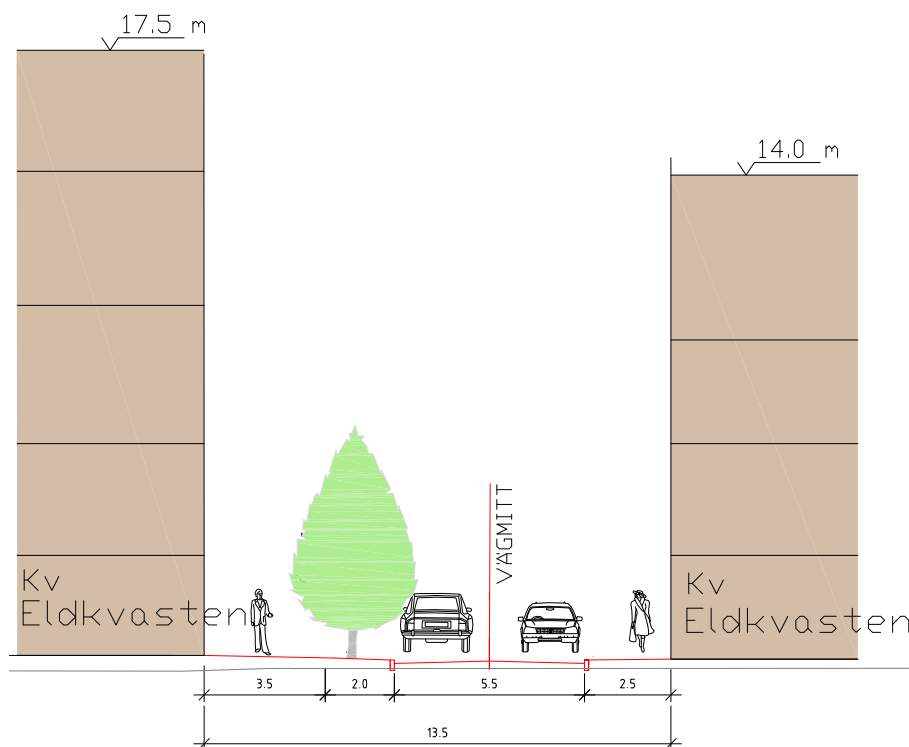
Den översta bilden visar gatans sektion mot skolområdet och den nedersta bilden visar gatans sektion mot den nya bebyggelsen i kvarteret Eldkvasten



Orienteringsbild för gatans placering

Sotargatan

Sotargatan planeras att bli 13,5 meter bred och förlängs från Stenhuggaregatan i väst till Östra Holmgatan i öst. Gatan planeras att utformas med en 3,5 meter bred gång- och cykelbana vilket följs av en grönyta med trädplantering på 2 meter och en körbanan på totalt 5,5 meter. Sektionen avslutas med en 2,5 meter bred gångbana. Sektionen avslutas med en 2,5 meter bred gångbana.



Bilderna visar föreslagen sektion på Sotargatan.

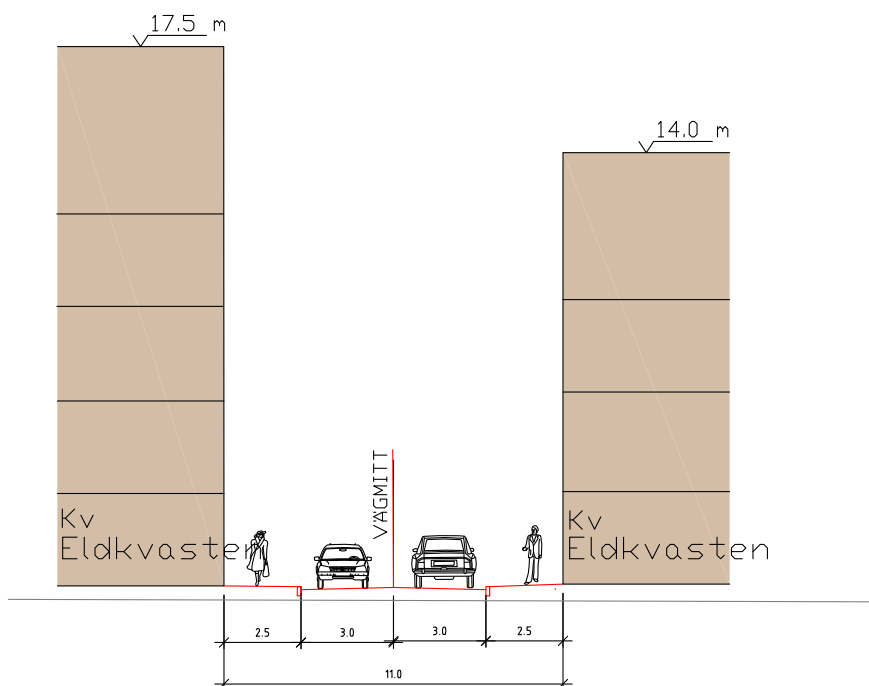
Den översta bilden visar gatans sektion genom ny bebyggelse i kvarteret Eldkvasten och den nedersta bilden visar gatans sektion mot den nya sporthallen och den nya bebyggelsen i kvarteret Eleven



Orienteringsbild för gatans placering

Sekundärgator till Sotargatan

Gatorna mellan den nya bebyggelsen i kvarteret Eldkvasten planeras att bli 11 meter breda. Gatorna planeras att utformas med en 2,5 meter bred gångbana på båda sidor om gatan följt av en körbana på totalt 6 meter.



Sektion som visar utformning av sekundärgatorna till ny förlängning av Sotargatan

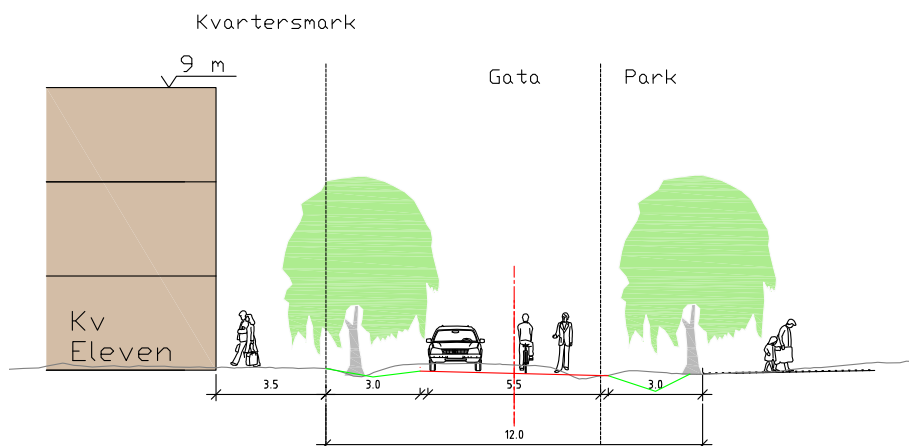


Orienteringsbild för gatans placering

Gatan som gränsar till Kålgårdsparken

Vägen där Västra- och Östra Holmgatan möts planeras att bli 8,5 meter bred och utformas med en körbana på totalt 5,5 meter som följs av en grönyta med trädrad på 3 meter. På östra sidan om körbanan ligger Kålgårdsparken där ett nytt gasdike samt ny trädrad planeras att anläggas i parken.

Gatan ska bli ett gångfartsområde där fordon inte får köra snabbare än gångfart. Parkering på gatan är förbjuden, och förare måste lämna företräde åt gående. Gatan ska användas för att komma till och från Kålgårdsparken och den nya bebyggelsen vid gatan.



Bilden visar föreslagen sektion för gatan som gränsar till Kålgårdsparken

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet finns det vatten- och avloppsledningar som området kan anslutas till. Den befintliga avloppspumpstation som ligger inom skolfastighet Eleven 4 behöver flyttas. Ett nytt läge (E- teknisk anläggning) för pumpstationens är planerat inom fastighet Elefanten 23.

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 ytavrinningens 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.



Bild visar dagens situation
vid 100 års regn avseende
lågpunkter inom området
(Utdrag från Scalgo live)

Dagvattenutredning

Till arbetet med detaljplanen har flertalet utredningar avseende dagvatten och skyfall tagits fram. I början av arbetet med detaljplanen togs en utredning fram av Geosigma som belyste dagvattenhanteringen inför projektering av John Bauersgatans förlängning, daterad 2020-03-31. Denna utredning belyser endast nya vägsträckningens påverkan på dagvatten.

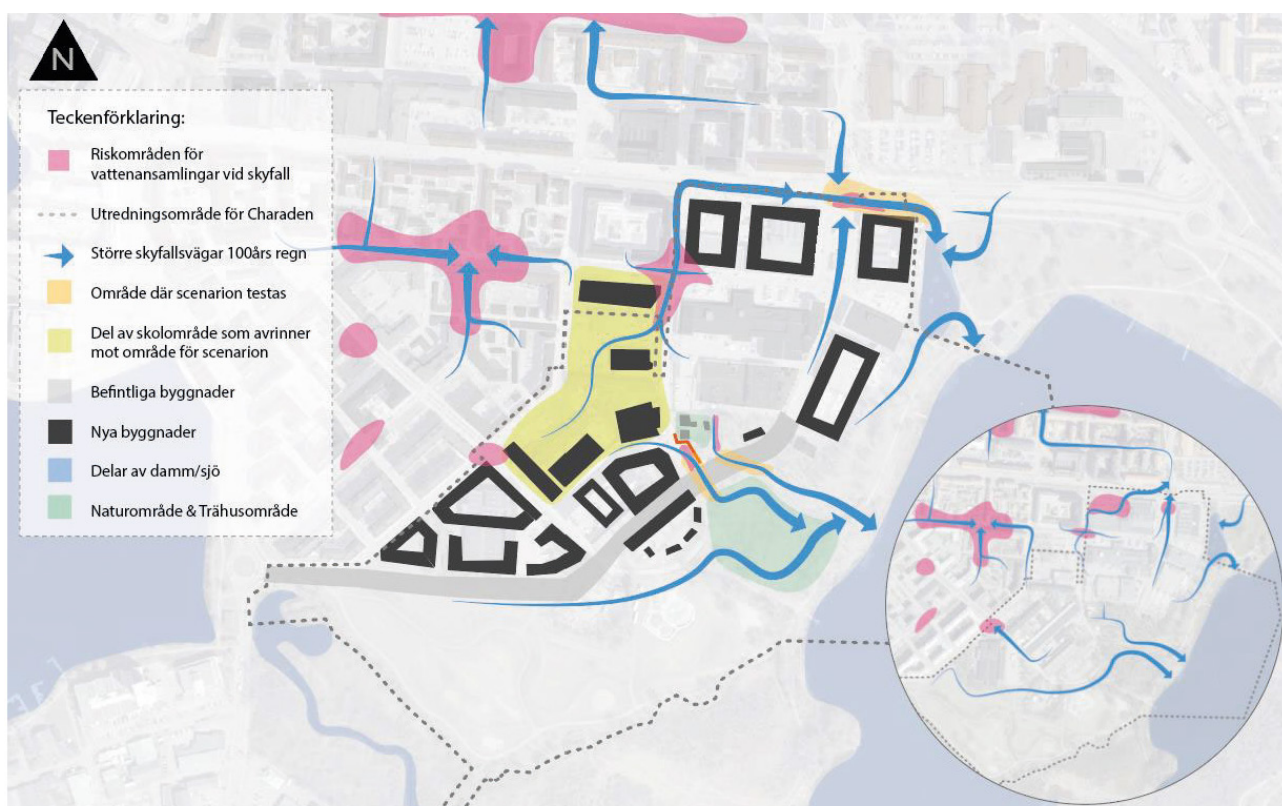
I maj samma år gjordes en komplettering till detta PM och då belystes hela planområdet (Ettapp 1 och Ettapp 2), inte endast nya vägsträckningen. Denna kompletterande PM är daterad 2020-05-13. Under 2023 intensifierades arbetet med detaljplanen och en skyfallsmodellering togs fram av Rejlers, daterad 2023-09-05. Denna utredning modellerade olika skyfalls-scenarier för detaljplanens utförande. Till denna skyfallsmodellering togs en bilaga 3 fram som anger dimensionering av diken och kulvertar, daterad 2023-10-27.

Den sista utredningen som tagits fram i arbetet med detaljplanen är daterad 2024-05-31, Skyfall Charaden - Flödesväg vid Tullportsrondellen mot Knektadammen.

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.

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 eventuell 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. Inom området möjliggörs 2 nya nätstationer.

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, grov avfall. 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 höjddled.

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

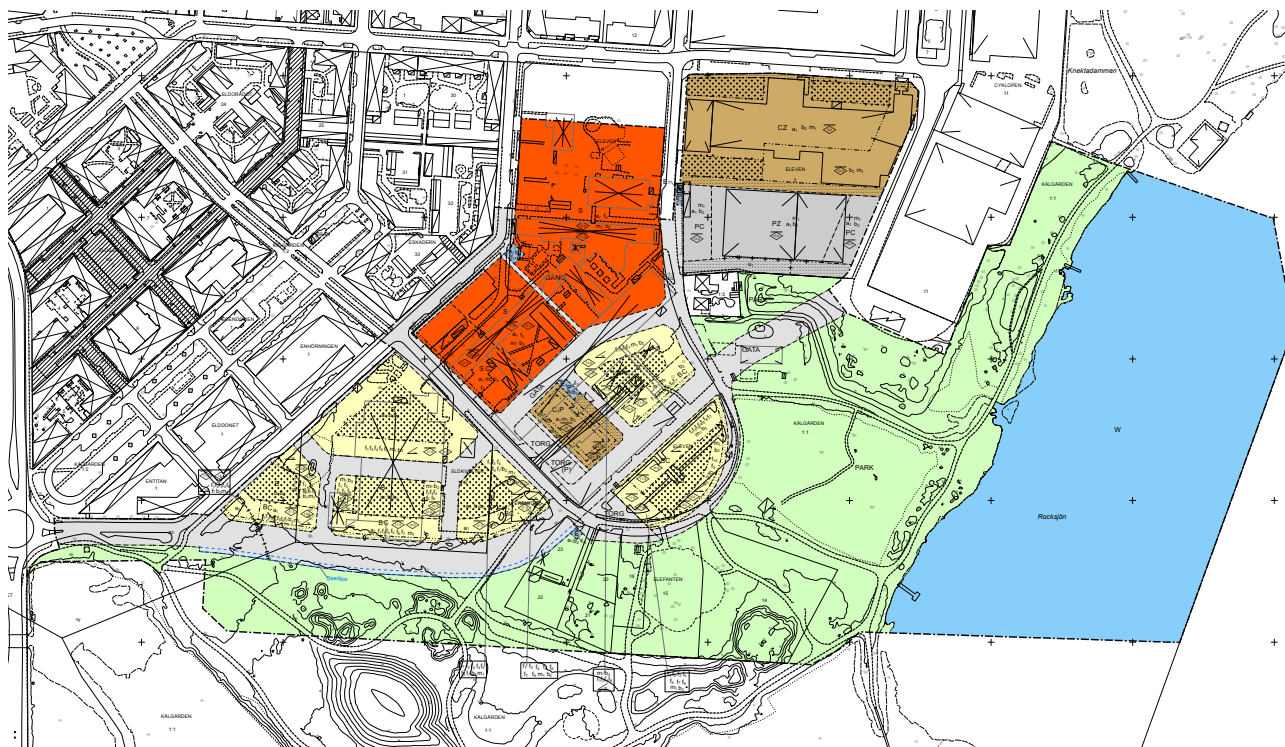
Tillgänglighet

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 och innebär 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.

Plankarta och planbestämmelser



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

PARK

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa område som kan nyttjas för rekreation m.m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

TORG

Torg

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänna ytor i form av torg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

GÅNG

Gång

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose ytor för allmän gångtrafik och öka tillgängligheten mellan Stenhuggaregatan och den nya interngatan söder om skolområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

B

Kvartersmark

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

BC

Bostäder, Centrum

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

PZ

Parkering, Verksamheter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utbyggnad av befintligt parkeringsdäck i kombination med inte störande verksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

PC

Parkering, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utbyggnad av befintligt parkeringsdäck i kombination med centrumverksamhet.

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av skola. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

SC

Skola, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av skola och centrumändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation tekniska anläggningar i form av transformatorstationer med tillräcklig kapacitet för planerad exploatering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

E₁P

Transformatorstation, Parkering

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation tekniska anläggningar i form av transformatorstation och parkeringsgarage. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

C₁P

Centrum, Parkering

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

(P)

Parkeringsgarage upp till mellan +89,2 m och +89,8 m beroende på dess konstruktion

Syftet med bestämmelsen är att reglera möjlighet till parkeringsgarage i höjddled under det nya torget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

E

Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra flytt av befintligt pumphus vid Kålgårdsskolan till ett nytt läge söder om John Bauersgatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

CZ

Centrum, Verksamheter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet inom kvarteret Eleven 2. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

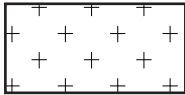
W

Vattenområde

Syftet med bestämmelsen är att säkra befintligt vattenområde i form av Rocksjön. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

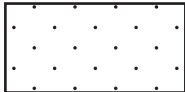
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får endast förseres 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



Marken får inte förseres med byggnad, Burspråk får uppföras. Balkong får placeras 2,5 meter över kvartersmark och gårdsbjälklag. Där bottenvåningen tillåter centrumverksamhet eller bostadskomplement ska balkong placeras 3,5 meter över kvartersmark och gårdsbjälklag.

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



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är attreglera 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



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

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

e₃0,0

Största byggnadsarean är angivet värde i kvadratmeter

Syftet med bestämmelsen är att högsta tillåten exploateringsgrad i kvadratmeter för den föreslagna bebyggelsen i parksvängen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Utformning

f₁

Endast flerbostadshus

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

f₂

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

f₃

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

f₄

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

f₅

För byggnader som överstiger 25 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

f₆

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

f₇

Maximalt fyra våningar och en indragen våning, alternativt inredd vind

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

f₈

Maximalt tre våningar och en indragen våning, alternativt inredd vind

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

f₉

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

f₁₀

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

f₁₁

Högsta tillåtnanockhöjd är 4,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadshöjd. 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

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

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

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

Villkor för stratbesked

Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän utpekade markföroreningar 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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för allmän plats

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

Strandskyddet är upphävt för kvartersmark

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

Illustrationer

Illustrationslinje – Streckad

Syftet med illustrationen är att förtydliga läget på det tillkommande gasdiket.

Illustrationstext

Syftet med illustrationstexten är att förtydliga illustrationslinjens innehåll.

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 har det främst varit behov av nya bostäder, en utökad skola och en ny väg som vägts mot behovet att bevara natur- och friluftsvärdena inom planområdet. Att behovet av bostäder, skola och ny väg är stort, samt att bebyggelsen sker intill befintlig bebyggelse, ger skäl för att godta påverkan på natur- och friluftsvärdena.

Det finns även ett starkt intresse i att bevara de befintliga parkområdena, även med tanke på den pågående förtätningen av innerstaden.

I dag är varken John Bauers park eller Kålgårdsparken planlagda som Parkmark även om de nyttjas och är utformade som detta. Dessa ytor är huvudsakligen planlagda som gata och Allmänt ändamål - skola. I och med detta planförslaget så pekas vissa ytor ut med markanvändningen PARK.

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 olika alternativa vägsträckningar för John Bauersgatan utretts. Den valda sträckningen bedöms innebära minst påverkan på parkens natur- och friluftsvärden samt befintliga verksamheter.

Nollalternativ

I gällande detaljplan är John Bauersgatan planlagd som gata i västra delen av planområdet. Vägen har dock inte byggts ut och planens genomförandetid har gått ut.

Nollalternativet skulle kunna vara att man bygger ut den delen av John Bauersgatan enligt gällande detaljplan fram till östra Holmgatan. Östra delen är planlagd som Allmänt ändamål - skola, där skulle ytterligare skolverksamhet kunna bedrivas även ut i det som är John Bauers park och Kålgårdsparken.

Planförslaget tar en del av A-området till skoltomt, gör två bostadskvarter och ett centrumkvarter samt vägområde och lägger de största delarna av det som idag uppfattas som park som ett parkområde.

Ett annat nollalternativ är att John Bauersgatan inte byggs ut vilket innebär att Kålgårdsparken inte tas i anspråk för ny gata. Befintlig bebyggelse som berörs av planförslaget kan vara kvar i sitt nuvarande läge.

Odengatan och Östra Strandgatan mellan Musei- och Kålgårdsrondellen avlastas inte och kollektivtrafikens framkomlighet förbli densamma.

Kålgårdsgatan avlastas inte och trafikmängden genom västra Kålgården via Kålgårdsgatan och Stenhuggaregata såsom trafikmängden i Kålgårdsrondellen förändras inte. Trafikbullernivån för den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet förändras inte.

Planerad utökning av Kålgårdsskolans fastighet görs inte enligt detta planförslag. Däremot kan en ny skolbyggnad byggas i Kålgårdsskolans norra del söder om Kålgårdsgatan, baserad på en tidigare byggrätt. Kålgårdsskolan kunde därmed flytta in i nya lokaler och förskolans samt särskolans verksamhet kunde flytta in i de befintliga lokalerna. Verksamheterna kommer dock bli ansträngda då det kommer att saknas erforderlig utemiljö i deras anslutning.

Nollalternativet innebär även att den föreslagna nya bebyggelsen inte byggs. För att bedöma konsekvenserna av att inte bygga de tänkta bostadskvarteren, behöver detaljplanen ses i ett större kommunalt sammanhang. Befolkningsökningen i Jönköping är fortsatt hög. För perioden 2024-2027 beräknas antalet hushåll öka med i genomsnitt 990 per år, vilket betyder att behovet av nya bostäder bedöms bli detsamma för perioden.

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.

Resultaten påvisar att det framförallt i Kålgårdsrondellen, baserat på Prognos 2050 färdmedelsmål, finns risk för periodvis hög trafikbelastning. Då det enligt simuleringsresultaten redan i dagsläget bildas köer i södra tillfarten kan åtgärder vara nödvändiga för att öka kapaciteten i denna cirkulationsplats. Enligt simuleringsmodellen riskerar köerna sträcka sig upp mot 175 meter söder om cirkulationsplatsen med målprognos 2050. Värt att notera är att det finns risk för att köerna växer ytterligare om framtida trafikflöden skulle visa sig vara högre än de som angetts i Prognos 2050 Färdmedelsmål.

Trafikbuller

I trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktväden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärderna 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 på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en trafikbullerutredning för hela området som visar hur föreslagen bebyggelse samt anslutande 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.

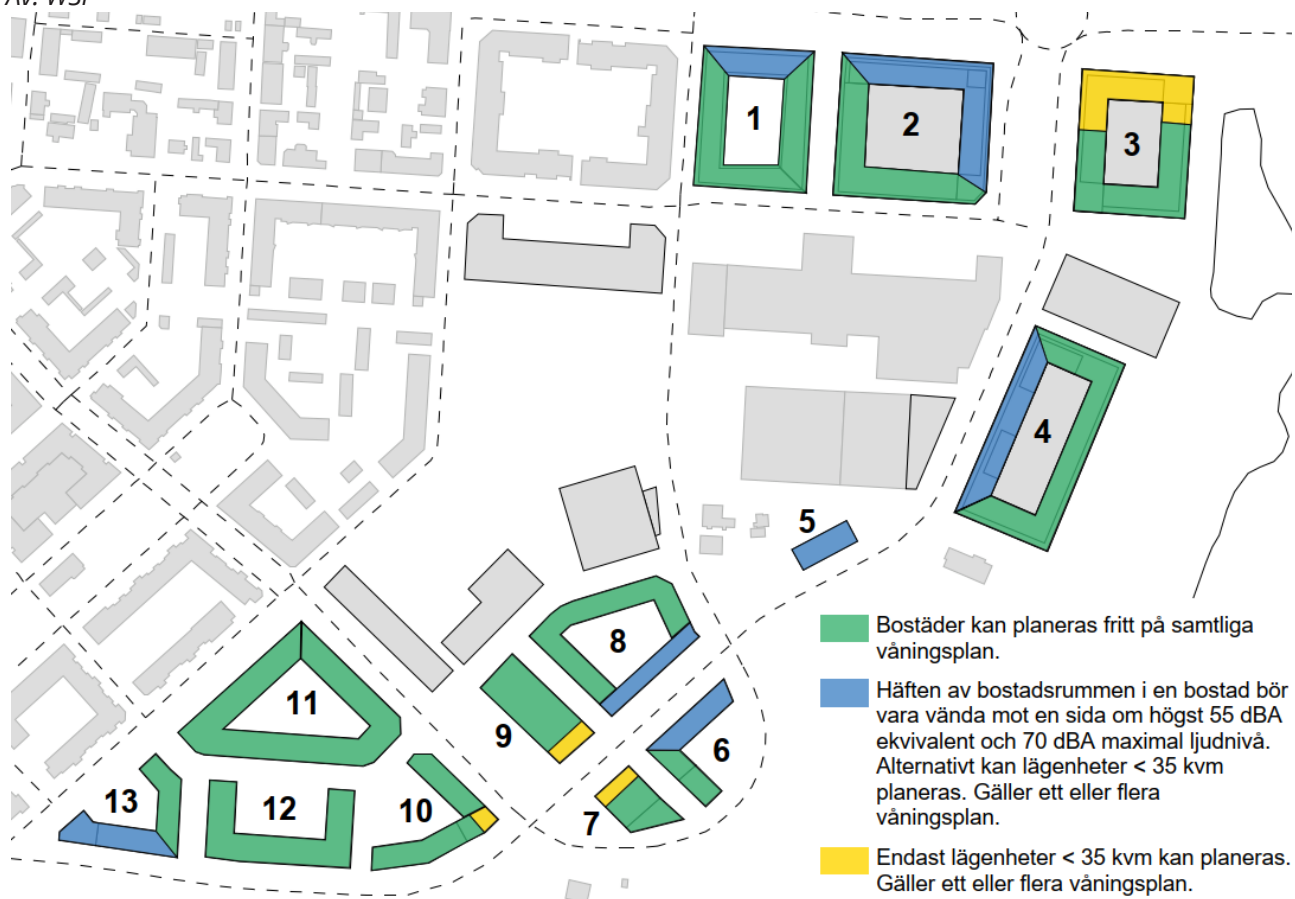
Utdrag ur

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

Av: WSP

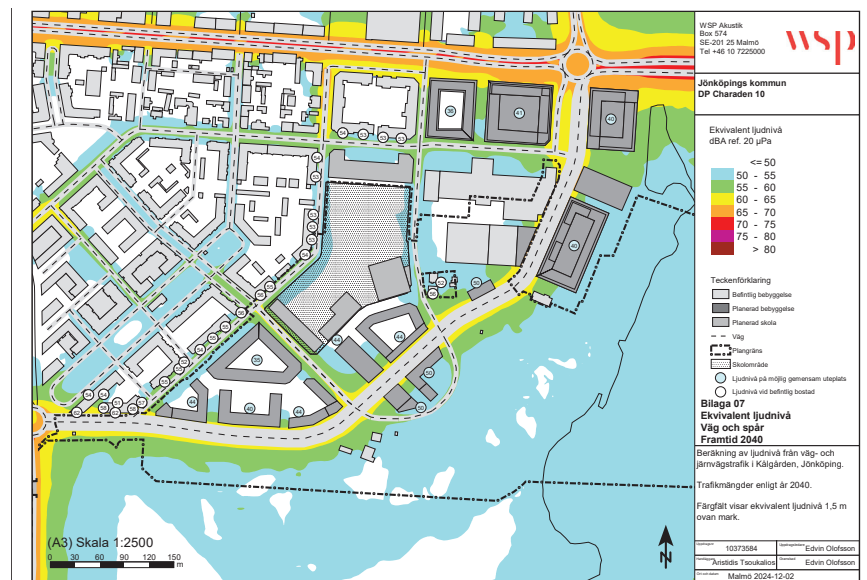
Buller från statlig infrastruktur

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.

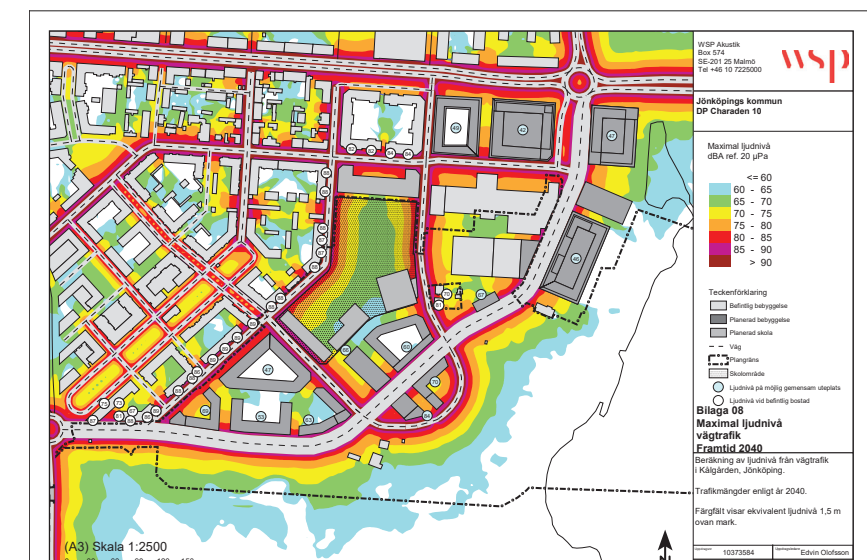


Riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid några fasader inom området. I Etapp 2 gäller det för delar av John Bauersgatan. Vid dessa fasader och våningsplan bör lägenheter planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpadsida om högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För de kvarter där det är svårt att skapa en ljuddämpad sida kan lägenheter som är mindre än 35 m² planeras.

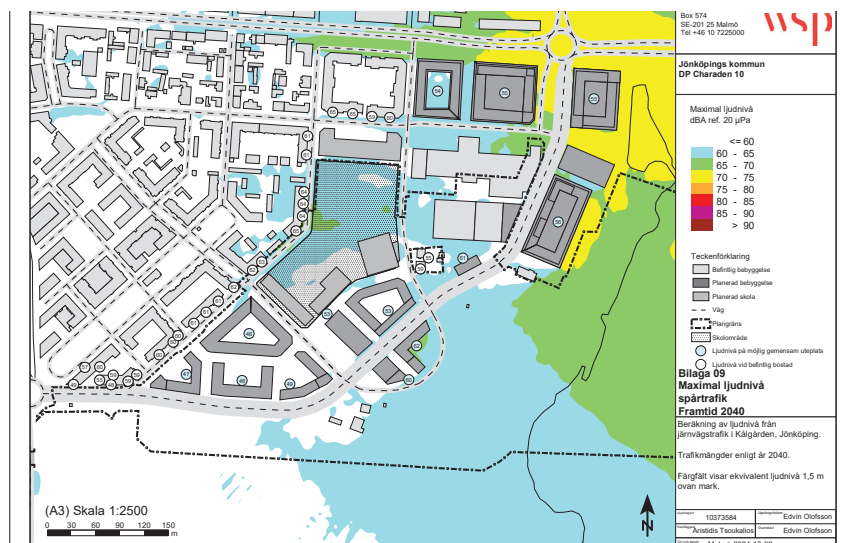
Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar prognos för ekvivalent
ljudnivå 2040



Utdrag ur
Trafikbullerutredningen som
visar prognos för maximal
ljudnivå vägtrafik 2040



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



Urbana värmeöar

Kålgården är ett område där det i dagsläget uppmätts lokala urbana värmeöar. Tätt bebyggelse och många hårdgjorda ytor skapar en lokal värmeö, det vill säga en ökning av lufttemperaturen i dessa områden. Det går delvis att påverka hur varmt det blir i en stad genom hur den är utformad och uppbyggd. Grönska och natur kan bidra med att reglera temperaturen. Vegetation sänker temperaturen omkring sig genom att ge skugga till närliggande områden samt genom avdunstning av vatten från mark och vegetation. Avdunstningen höjer luftfuktigheten. Vegetation i flera skikt, det vill säga med gräs, olika stora buskar och träd ger en större volym på vegetationen, vilket leder till mer avdunstning och därmed en större temperaturminskning. Rocksjön med omgivande natur och park fungerar på Kålgården som en temperatursänkare.

I detaljplanen planläggs för temperaturkänsliga verksamheter så som bostäder och skola/förskola. Äldre och barn är exempel på grupper som är särskilt känsliga för höga temperaturer.

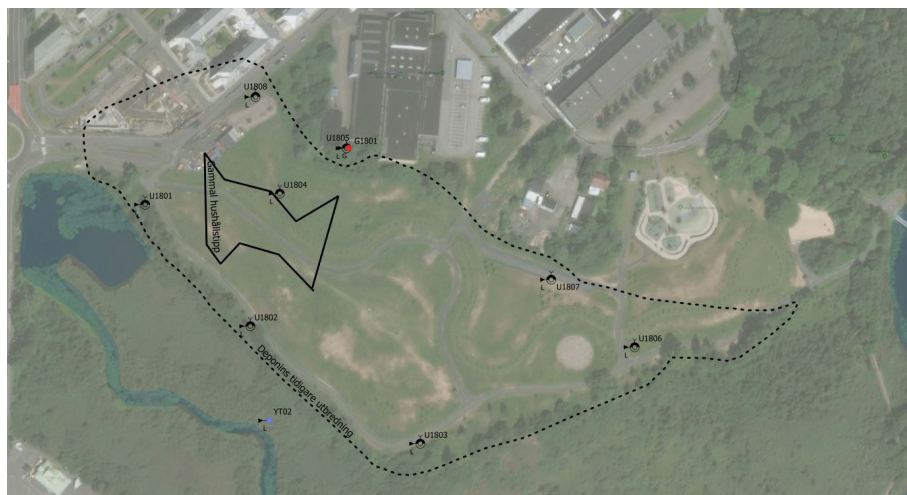
Området är i dagsläget till stor del hårdgjort och inslaget av grönt är litet, förutsättningarna finns därför att planens genomförande skulle kunna minska den urbana värmeeffekt som finns i dagsläget. För att det ska bli verklighet krävs ett stort inslag av vegetation, träd, buskar, gröna tak, markvegetation såväl på allmänplatsmark som på kvartersmark när planen genomförs. Detaljplanen kan inte säkerställa mängden grönt på kvartersmark men lyfta fram och peka på behovet. Det är sedan angeläget att frågan lyfts med samtliga aktörer genom hela samhällsbyggnadsprocessen.

Kommunen planerar för trädplanteringar på allmänplatsmark-gata, dessa kommer att bidra till att sänka temperaturen och ge skugga. Kommunen har också rådighet över utformning av skola/förskola. Dessa ytor är barnens vardagslandskap och bör utformas med barnens bästa i första rum. Ett behagligt lokalklimat är då en viktig parameter och träd eller annan grönska som sänker temperatur och ger skugga

helt avgörande. Utformning av eventuell utemiljö på tak behöver beakta vind- och solförhållandena får att åstadkomma en miljö som är anpassad till mindre barnens behov. Utformningen av skolgård/förskolegård bör ske med ett stort inslag av lummighet och grönska samt så att det finns en lummig att vistas på varma dagar.

Deponi

Föreslagen sträckning för John Bauersgatan angränsar till befintlig deponi under Kålgårdsparken. I ett kontrollprogram behöver gaser och gasmängden som härrör från deponin kontrolleras. Dessa gaser kommer att avledas i särskilda diken. Planbestämmelser styr gassäkert byggande för all bebyggelse som tillkommer.



Flygfoto som visar ungefärlig avgränsning av deponin under Kålgårdsparken.

Omgivningspåverkan

Den föreslagna förtätningen och komplettering med bostäder innebär att mer folk kommer att röra sig i området. 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. Allmänhetens tillgång till naturreservatet har särskilt beaktats för att säkerställa att tillgången inte försämras eller att befintliga rekreationsstråk skärs av.

Utbyggnaden av John Bauersgatan kommer ske utanför naturreservatet. Bullerökningen på grund av den nya vägen kan framför allt påverka fågellivet. Dock saknas rikt- och gränsvärden för bullerpåverkan på djur och det är därför svårt att kvantifiera vilken effekt detta kan få. För att mildra bullerpåverkan kommer så många befintliga träd och buskar som möjligt att lämnas samt nya träd att planteras utmed vägen. Som skyddsåtgärd för fladdermöss kommer belysning utmed vägen vara nedåtriktad med varmvitt ljus.

Nya gång- och cykelvägar som planen föreslår kommer att underlätta för oskyddade trafikanter.

Stads- och landskapsbild

Planens genomförande innebär att stadsbilden kommer att förändras.

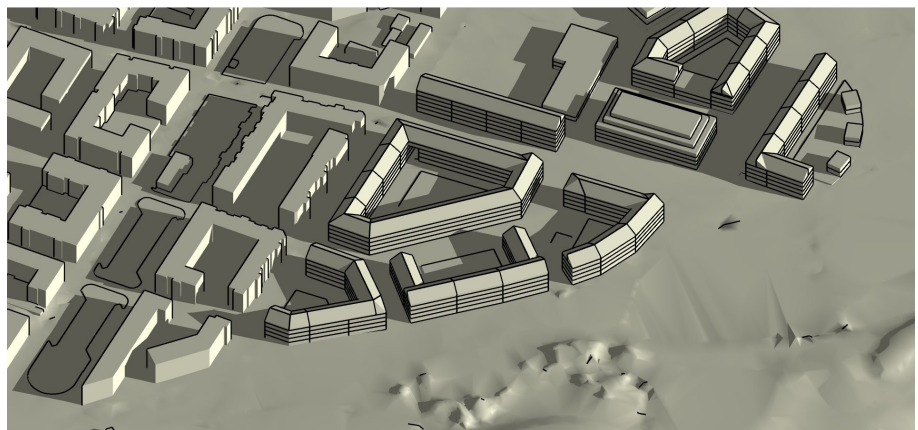
Planområdets bebyggelse utgörs idag framförallt av en befintlig skola och industrilokaler av olika slag och storlek. Planen föreslår att bebygga området med bostäder, skola, icke störande verksamheter och park. Intentionen är att omvandla Kålgården till kvartersstad med blandade användningar.

Sol- och skuggstudie

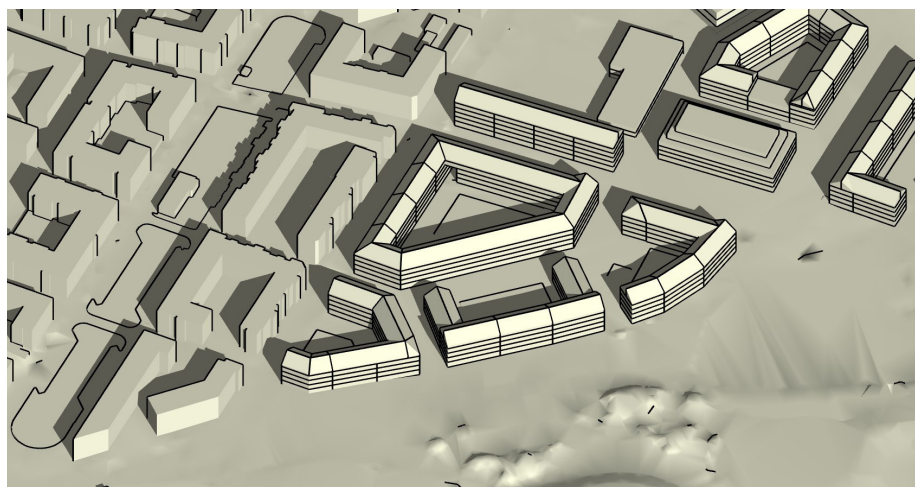
De interna gatorna är styrande för bebyggelsens utformning och den resulterande skuggbildningen.

Bilderna nedan visar hur skuggan från de föreslagna bostadskvarteren påverkar sin omgivning. Den befintliga bostadsbebyggelsen vid Stenhuggaregatan utsätts för mest skuggning under förmiddagen.

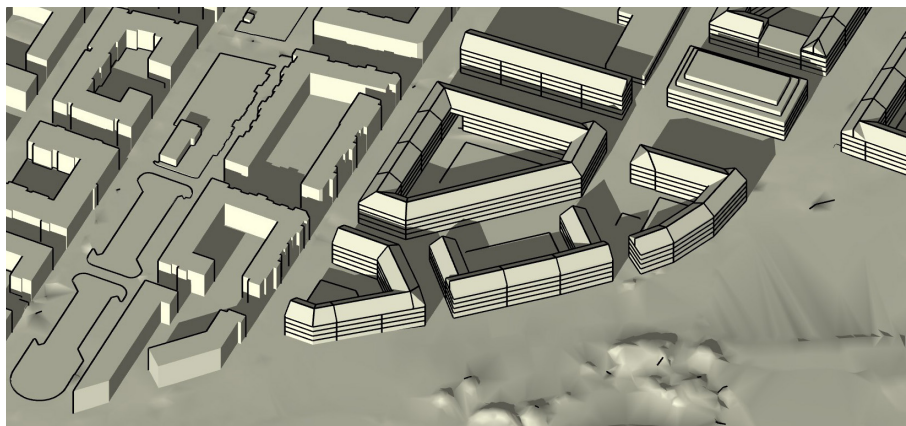
*Bilden visar hur
skuggorna påverkar den
befintliga bebyggelse vid
Stenhuggaregatan under
vårdagjämningen kl. 9:00*



*Bilden visar hur
skuggorna påverkar den
befintliga bebyggelse vid
Stenhuggaregatan under
vårdagjämningen kl. 12:00*



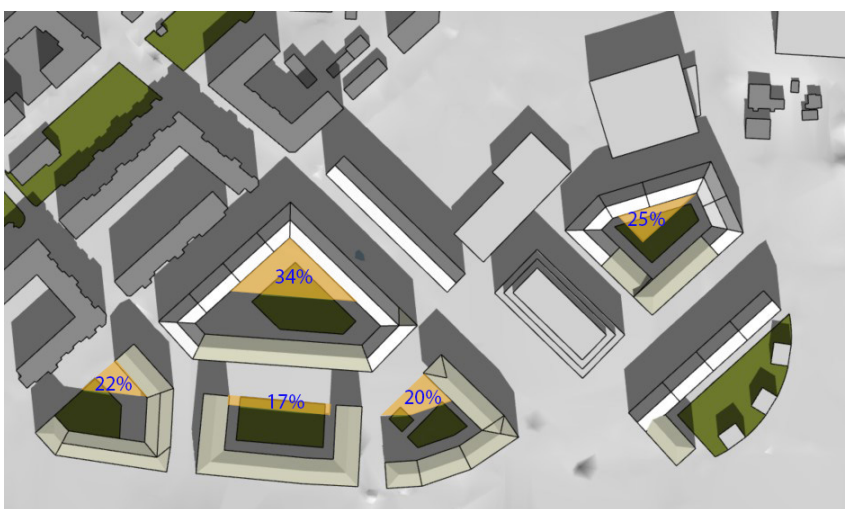
Bilden visar hur skuggorna påverkar den befintliga bebyggelse vid Stenhuggaregatan under vårdagjämningen kl. 15:00



Bilden nedan visar den solbelysta delen på innergårdarna under vårdagjämningen kl. 12:00.

De föreslagna nya kvarteren ligger på mark som ägs av kommunen. I markanvisningen kommer kvarterets utformning därför kunna styras mer i detalj för att åstadkomma en bra boendemiljö.

Bilden visar skuggbildning på innergårdarna under vårdagjämningen kl. 12:00



Bullersituation för befintliga bostäder

En uppdaterad bullerutredning har tagits fram nuläget och en framtidsprognos år 2040. Utredningen visar att den nya John Bauersgatan kommer att bidra till viss omfördelning av trafiken vilket bland annat innebär att trafikbullret kommer att minska på Stenhuggaregatan och Kålgårdsgatan.

För fastigheten Kålgården 1:5 visar bullerberäkning både nuläge och en framtidsprognos år 2040. I båda fallen så underskrider den ekvivalenta ljudnivån vid fasad nivåer för när det enligt praxis rimlig att vidta bullerdämpande åtgärder. Även vid uteplatser bedöms riktvärdena innehållas.

Naturvärden

Naturvärdena på platsen har tidigare dokumenterats i en rad utredningar och undersökningar:

- Fåglar 2006 och 2017
- Kärlväxter 1990 och 2003
- Kryptogamer 2009
- Landlevande mollusker 2011
- Nyckelbiotopsinventering 2010
- LONA-projektet: Projekt John Bauers Park 2015 Delrapport 2015
- LONA-projektet: Projekt John Bauers Park 2014-2017 Naturinventering, Slutrapport 2017
- Naturvärdesinventering av John Bauers parken 2019

I samband med detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering tagit fram och presenteras nedan. LONA-projektet John Bauers park som tagits fram 2014-2017 presenteras efter naturvärdesinventeringen.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram för John Bauers park och del av Knektaparken av Fennicus Natur AB under våren och sommaren 2019 för att belysa naturvärdena på platsen.

Utredningen följer i huvudsak "Svensk standard för naturvärdesinventering SS 199000 2014" med ambitionsnivå "Detalj" och tilläggen "Naturvärdesklass 4", "Generellt biotopskydd", "Värdeelement", samt "Detaljerad redovisning av arter". Vad gäller artdelen genomfördes ett särskilt fördjupat eftersök av groddjur och naturvårdsintressanta kärlväxter (två separata fältbesök vardera).

Sammanfattningsvis identifierades sex områden i John Bauers park som naturvärdesobjekt. Fem av områdena har påtagligt naturvärde (klass 3) och ett område har visst naturvärde (klass 4). Samt hittades ett antal naturvårdsarter under inventeringen.

Till största del är de naturvärden som finns i området knutna till vatten och våtmarker. I området finns dammar, ett skogklätt kärr och sjöstrand som är av värde. I den västra delen finns en del värden knutna till äldre ädellövträd.

Naturvårdsarter

Naturvårdsarter omfattar arter som indikerar att ett område har högt naturvärde och arter som i sig själva är av särskild betydelse för

biologisk mångfald. Med naturvårdsarter avses i detta fall skyddade arter, rödlistade arter, ansvarsarter och signalarter.

Inom inventeringsområdet har ett antal naturvårdsarter påträffats. I området leker vanlig groda, åkergroda och mindre vattensalamander där alla tre arter är fridlysta. Knutet till ädellövträd förekommer de rödlistade arterna klosterlav och svartöra. I parken misstänks de rödlistade fåglarna rosenfink och stare häcka och i vassen längs stranden hävdar den rödlistade fågeln sävsparv revir. Alla vilda fågelarter är fridlysta.

Naturvårdsobjekt

Arbetet för att identifiera naturvärdesobjekt innebär förenklat att områden med större positiv betydelse för biologisk mångfald än den genomsnittliga miljön redovisas och beskrivs samt klassas i en fyrgradig skala där klass 1 är högsta naturvärde (av stor betydelse på nationell eller global nivå), klass 2 är högt naturvärde (av stor betydelse för biologisk mångfald på regional nivå), klass 3 är påtagligt naturvärde, klass 4 är områden av visst värde för biologisk mångfald.

Inom inventeringsområdet har 6 naturvärdesobjekt identifierats samt påträffades 14 träd som bedömdes vara särskilt viktiga för biologisk mångfald.

Karta som visar de sex identifierade naturvärdesobjekten och träd med biologiska naturvärden från naturvärdesinventeringen samt den planerade vägdragningen för utökningen av John Bauersgatan



Område 1 består av en damm (Knektadammen) och har klass 3, Påtagligt naturvärde. Området ingår i revir för bland annat fågeln sävsparv. Området ligger utanför planområdet och berörs inte av planläggning.

Område 2 består av en damm och har klass 3, påtagligt naturvärde. Området planläggs som park för att möjliggöra bevarande av naturvärdena på platsen.

Område 3 består av limnisk strand och har klass 3, påtagligt naturvärde. Området utgör lekmiljö för åkergroda och det ingår i revir för bland annat fågeln sävsparv. Området planläggs som park för att möjliggöra bevarande av naturvärdena på platsen.

Område 4 består av sumpskog och har klass 3, påtagligt naturvärde. Området utgör lekmiljö för vanlig groda och troligen också för mindre vattensalamander. Här finns också enstaka förekomst av andra naturvårdsarter. Området planläggs som park för att möjliggöra bevarande av naturvärdena på platsen.

Område 5 består av park och har klass 3, påtagligt naturvärde. I området finns vanlig groda, mindre vattensalamander, klosterlav, svartöra, rosenfink och stare. Området planläggs som park för att möjliggöra bevarande av naturvärdena på platsen.

Område 6 består av sandområde och har klass 4, visst naturvärde. Området planläggs som park för att möjliggöra bevarande av naturvärdena på platsen.

Inom området påträffades 14 träd som bedömdes vara särskilt viktiga för biologisk mångfald. Främst handlar det om grova träd, hålträd och gamla träd. Dessa ligger i huvudsak i den parkartade skogen (naturvärdesobjekt 5) i den sydvästra delen av inventeringsytan. Undantag utgörs av en jättepoppel som uppfyller kriterierna för jätteträd (minst 1 m i diameter) som växer i den norra delen av området.

LONA-projektet John Bauers park 2014-2016

Ett LONA-projekt (lokalt naturvårdsprojekt) med stöd från Naturvårdsverket pågick 2014 - 2017. Projektet har genomförts för att dokumentera den biologiska mångfalden i parken med fokus på insekter, spindlar och landmollusker.

Vi inventeringen hittades fyra fridlysta arter, citronfläckad kärrtrollslända (upptagen i EU:s art- och habitatdirektiv), mindre vattensalamander, vanlig groda och åkergroda. I parken hittades även fjärilen almsnabbvinge som är rödlistad (nära hotad).

John Bauers Park hyser en rik fågelfauna och samtliga fåglar är fridlysta. Parken är en mycket viktig häckningslokal för bland annat mindre hackspett. Även rosenfink förekommer regelbundet i parken.

Konsekvenser

Inga av de i NVI utpekade naturvärdesobjekten kommer att exploateras. Skogsdungen norr om John Bauers park kommer att bevaras även väster om John Bauersgatan vilken föreslogs för exploatering i samrådsunderlaget. Skogsdungen är inte utpekad i NVI men bedöms ha ett visst värde för såväl biologisk mångfald som rekreation. Vidare kommer inte några av de utpekade särskilt skyddsvärda träden att påverkas.

Vägen kommer att innebära en mindre fragmentering, uppdelning, av området norr om Johan Bauers park men detta bedöms ha en liten eller obetydlig effekt för naturvärdena med tanke på att all intilliggande mark västerut redan är exploaterad. Vägen kommer att medföra störning i form av buller, ljus och generellt mer människor som rör sig i området.

Det finns idag inga gränsvärden för bullerpåverkan på fåglar. Det är känt att fåglar upplever stress till följd av buller från trafik vilket kan leda till sämre häckningsframgång. Olika arter är även olika känsliga för mänsklig närvaro. Eftersom Rocksjöns naturreservat med sina olika livsmiljöer för fåglar, fladdermöss och andra arter redan är omringad av centrala staden är det osannolikt att de arter som förekommer där skulle påverkas starkt negativt av en något större frekvens av människor i området.

Fladdermöss finns i reservatet men har inte inventerats, varken för reservatsbildningen eller för detaljplanen. En riktad inventering av fladdermöss har inte bedömts nödvändig då inga miljöer som är av särskild vikt för fladdermöss kommer att påverkas men artgruppen vägs in när det gäller sekundära effekter som buller och störning. Planen bedöms kunna ha liten till obetydlig negativ effekt på fladdermöss genom ljusförorening, dock blir skillnaden mot dagsläget försumbar eftersom belysta gångvägar redan finns både utanför och inom reservatet.

Planförslaget innebär inte någon förändring av grundvattennivån i området eller befintliga rinnvägar för dagvatten. Befintliga våtmarker i John Bauers park bedöms därför inte påverkas negativt. Eventuella lekplatser för groddjur bedöms inte bli påverkade.

Artlista

Följande naturvårdsarter har noterats i utredningarna.

Sävspurv är rödlistad som Nära hotad (NT) och nyttjar vass/busksnår i Rocksjöns reservat för häckning och födosök. Planen bedöms ha liten till obetydlig negativ effekt på artens förekomst i området då det finns risk för påverkan genom buller/störning. Planen bedöms ha obetydlig effekt på lokal, regional och nationell nivå.

Rosenfink är rödlistad som Nära hotad (NT) och nyttjar vass/busksnår samt park/lövskog i Rocksjöns reservat för häckning och födosök. Planen bedöms ha liten negativ effekt på artens förekomst i området då det finns risk för påverkan genom buller/störning och eventuell livsmiljö i John Bauers park minskar. Planen bedöms ha obetydlig effekt på lokal, regional och nationell nivå.

Stare är rödlistad som Sårbar (VU) och häckar i håll/holkar och födosöker på kortklippt gräs. Planen bedöms ha liten till obetydlig negativ effekt på artens förekomst i området då det finns risk för påverkan genom buller/störning men inga häcknings- eller födosöksbiotoper påverkas. Planen bedöms ha obetydlig effekt på lokal, nationell och regional nivå.

Vanliga groda, åkergroda och mindre vattensalamander är fridlysta och förekommer i våtmarker och i sjön. Planen påverkar inte arternas möjlighet att finnas kvar i området.

Klosterlav som är rödlistad som Sårbar (VU) samt svartöra som är rödlistad som Nära hotad (NT) förekommer på grova, gamla ädellövträd. Sannolikt påverkas arterna negativt av almsjuka som bidragit till att de stora almarna i John Bauers park dött. Planen påverkar inte arternas möjlighet att finnas kvar i området då lämplig biotop i John Bauers park inte påverkas.

Citronfläckad kärrtrollslända är fridlyst och hittad i Knektadammen vilken ej påverkas av planförslaget. Knektadammen har byggts till följd av upprustningen av dagvattenhanteringen på Öster. Eventuella effekter av ombyggnationen på trollsländan beror inte på detaljplanen för Charaden.

Utter är fridlyst och förekommer i Tabergsån, Munksjön och Rocksjön. Planen påverkar inte artens möjlighet att finnas kvar i området.

Almsnabbvinge är rödlistad som Nära hotad (NT) och är beroende av framförallt alm för sin fortplantning. Arten påverkas negativt av att almarna i John Bauers park har dött till följd av almsjuka. Planen påverkar inte artens möjlighet att finnas kvar i området.

Sumpkaparspindel och smalsektorspindel har hittats i de fuktiga områdena i John Bauers park. Planen påverkar inte artens möjlighet att finnas kvar i området.

Naturreservat

Planens effekter på naturvärdena i naturreservatet bedöms vara samma som ovanstående. Planen ändrar inte markanvändningen inom reservatet. 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. Det viktiga i det området bedöms vara att naturreservatet får en tydlig och rimlig gräns jämfört med nuläget där viss natur/parkmark ingår i reservatet

och annan liknande mark inte gör det vilket gör gränsen otydlig trots markering.

Allmänhetens tillgång till naturreservatet har särskilt beaktats i denna del av planförslaget för att säkerställa att tillgången inte försämras eller att befintliga rekreationsstråk skärs av. Planförslaget bedöms inte vara motstridigt naturreservatets syfte eller försvåra bevarande och utvecklande av naturreservatets värden för natur och friluftsliv. Särskilda åtgärder eller kompensation för påverkan på naturmiljön presenteras nedan.

Åtgärder och kompensation

Planförslagets främsta skyddsåtgärd är undvikande av naturmark vid exploatering. Planförslaget innebär i mycket begränsad omfattning en förändring av andelen exploaterad och hårdgjord mark i naturreservatets direkta närhet. De åtgärder som föreslås nedan syftar till att begränsa sekundära effekter som kan uppstå till följd av ökad mängd trafik och rörelse i naturreservatet och dess direkta närhet.

Påverkan på fåglar samt fladdermöss i reservatet mildras genom att befintlig vegetation utmed John Bauersgatan i form av stora träd och buskage bevaras. Detta minskar ljuspåverkan samt fungerar som ett enklare bullerskydd. Det bevarar också djurens möjlighet till skydd och förflyttning. Nyplantering av träd utmed gatan kommer på sikt bidra till naturmiljön genom att erbjuda skydd och födosök. Belysning utmed John Bauersgatan ska vara nedåtriktad med varmvitt ljussken för att minska negativa effekter på fladdermöss.

Det är sammantaget många faktorer som påverkar fåglars häckning förutom buller, som bl.a. väder, klimat och migration, och det krävs långa serier med mätdata för att konstatera några trender, vilket framgår av fågelinventeringen 2006 och uppföljningen 2017. Det bedöms därför orimligt att följa upp planens effekter då planen bedöms ha liten negativ effekt på en mycket lokal skala på angivna fågelarter. Istället rekommenderas att fågelinventeringen kontinuerligt följs upp som en del av reservatsförvaltningen och att eventuella åtgärder för att gynna fåglar sätts in där de gör mest nytta.

Biotopskydd

Inom detaljplaneområdet finns tre trädalléer som berörs av biotopskydd.

Allé nummer 1 utgörs av 6 klibbalar, allé nummer 2 utgörs av 15 vårtbjörkar och allé nummer 3 utgörs av 9 rönнар. I planförslaget föreslås det att dessa alléer tas bort för att ge plats åt ny byggnation.

Den västra allén (nummer 1) som finns på skolgården behöver tas ner

då det planeras för en skolbyggnad på platsen. Byggnaden planeras byggas utmed gatan för att ge plats åt en skyddande skoltomt innanför bebyggelsen. De två alléerna i sydost (nummer 2 och 3) behöver tas ned för att ge plats åt John Bauersgatan samt till nya bostads- och centrumkvarter.

Dispens från biotopskyddet för avverkning av dessa alleträd medgavs av länsstyrelsen 2022-08-09.

Återplantering ska ske för de alléträd som avverkats. I planförslaget föreslås det bland annat att dubbla trädrader planteras längst med John Bauersgatan samt att Västra Holmgatans gatustruktur med dubbla trädrader ska förlängas söderut.



*Bilden visar var de berörda
alléträden finns inom gröna
linjer*

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 försämrars 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 PM₁₀. 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 PM₁₀.

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 lektytor 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.

Den befintliga Kålgårdsskolan som är belägen inom planområdet föreslås att byggas nytt och eleverna har tillfrågats om vad de gillar i sin nuvarande miljö och vad de för önskemål på en ny skolgård. Barnens idéer och önskemål har beaktats i utformningen av den nya skolgården. Utemiljön planeras noga med hänsyn till tillgänglighet och barnens

utvecklingsbehov.

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 därmed förbättra barnens möjligheter 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 PM10. 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 PM10.

Miljömål Giftfri miljö

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

Miljömål Ingen övergödning

För de nya bostadskvarteren 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

Planförslaget föreslår en exploatering som innebär en omvandling och ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur i syfte att göra Kålgården till en stadsdel med mer variation och större utbud. Den högre bebyggelsetätheten som planen föreslår innebär en bättre hushållning med markresurserna.

Miljömål Ett rikt växt- och djurliv

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.

En naturvärdesinventering har tagits fram för att klargöra planförslagets konsekvenser för flora och fauna. Naturinventeringen utgör en bilaga till detaljplanen. Det har även gjorts en ekosystemtjänstanalys för att klargöra planförslagets påverkan på försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (EST) samt habitatnätverk.

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, åkergroda, 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

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.



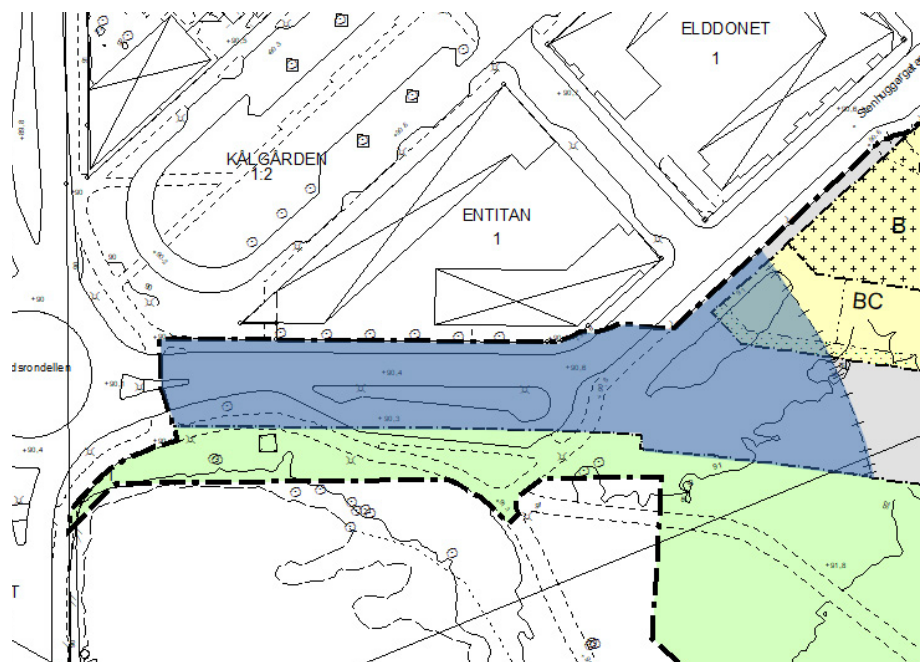
Illustrationen visar planområdet markerat med blå linje. Skraffering innanför planområdet visar område där strandskyddet återinträder.

Bilden visar var strandskydd har upphävts i tidigare detaljplan. Strandskydd gäller inom blå markerat område.



Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål och centrumverksamhet. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för gata. Inom allmän platsmark park ligger strandskyddet kvar. Strandskyddet upphävs enligt kartan efter mörkblått markerat område.



Mörkblått område visar var strandskyddet behöver upphävas i samband med detaljplanen

Strandskyddets syfte

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

Den natur som finns inom Kålgårdsparken som berörs av strandskydd består framför allt av ett öppet och kuperat område som utgörs av sandig ängsmark.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet till stranden är god då det finns fri passage närmst vattnet för hela planområdet.

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 och 5 som åberopas.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 5.

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

- 5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Angeläget allmänt intresse

Ett exempel på angeläget allmänt intresse är kommunens behov av tätortsutveckling om det kan ge långsiktiga fördelar för samhället.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram har det under ett antal år funnits få lediga lägenheter i kommunen samtidigt som bostadsbyggandet inte har motsvarat det behov som befolkningsökningen genererar. En grov uppskattning är att det finns ett underskott i kommunen på närmare 1 000 bostäder.

Enligt kommunens planeringsstrategi ska nya bostadsområden lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och hög exploatering ska tillämpas i anslutning till god kollektivtrafikförsörjning. Att även lokalisera bebyggelse nära stadsdelcentrum är en strategi för kommunen för att nå en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Detaljplanen möjliggör att ett område som idag är ianspråktaget för verksamheter omvandlas till ett område med blandad stadsbebyggelse som parkmark, plats för centrumverksamhet och bostäder. Planområdet utgör ett strategiskt läge för stadens tätortsutveckling då det ligger inom Jönköpings stadskärna i direkt anslutning till centrum och kollektivtrafik.

Utifrån planområdet strategiska läge och behovet av bostäder anses det vara ett angeläget allmänt intresse att utveckla området till en blandad stadsbebyggelse som ger ett positivt tillskott av bostäder i ett centralt läge.

Del av den befintliga Stenhuggaregatan är utpekad i översiktsplanen som huvudgata i form av förlängningen av John Bauersgatan och viktig för befintlig infrastruktur på Kålgården.

Alternativa lokaliseringar

Det angelägna allmänna intresset har inte ansetts kunna tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Omvandlingen av redan ianspråktagen mark till blandad stadsbebyggelse i centrala delar av Jönköping som detaljplanen innebär, bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats. Eftersom området planläggs för blandad stadsbebyggelse möjliggörs bostadsbebyggelse i ett strategiskt läge i kommunen och det har därför inte ansetts funnits andra lokaliseringsalternativ.

Annan lokalisering av del av Stenhuggaregatan bedöms inte som möjlig då gatan är en del av det befintliga vägnätet och bidrar till att trafikflödena fungerar på Kålgården.

Planens konsekvenser för strandskyddets syfte

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet

Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgänglighet till Rocksjön och Munksjön. Området som berörs av upphävandet är idag till största del redan ianspråktaget i form av befintlig väg. Detaljplanen påverkar inte den fria passage som finns längst med vattnet.

Naturvärden

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärdena på ett oacceptabelt sätt. De naturvärden som pekats ut i naturvärdesinventeringen och ligger

inom strandskyddat område kommer fortsättningsvis kunna finnas kvar då de planläggs som allmän plats park.

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.

Inom John Bauersparken och Kålgårdsparken ligger strandskyddet kvar för att bevara livsvillkoren för djur- och växtlivet. Möjligheten till fri passage kvarstår därför och aktuell detaljplan kommer inte försämra allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärde.

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 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



Riksidressen

Planområdet ligger inom del av naturreservatet Rocksjön som är utpekad för riksidress för skyddad natur och ekologiskt särskilda känsliga områden. Området som berörs föreslås planläggas som park respektive vattenområde. Planförslaget bedöms därför inte medföra att riksidresset skadas påtagligt.

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

Grönstrukturplan

Planförslaget berör John Bauers park och del av Rocksjöns naturreservat, del av Rocksjön, del av Kålgårdsparken och del av Knektaparken. Samtliga grönområden är del i ett grönt stråk som sträcker sig genom centrala Jönköping.

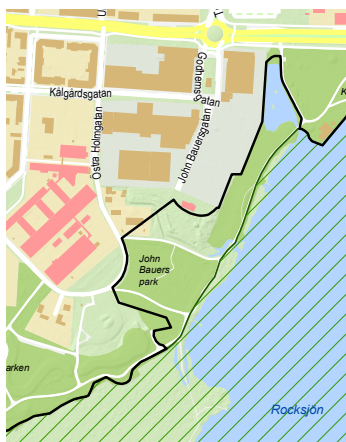


Karta som visar grönområden som berörs av planförslaget. Blå linje markerar planområdet

Naturvårdsprogrammet

I Jönköpings kommuns Naturvårdsprogram finns information om alla naturområden som har fastställts utifrån lokala, regionala och nationella inventeringar.

I Naturvårdsprogrammet (2019) redovisas delar av planområdet i form av John Bauers park, Rocksjön och Rocksjön naturreservat då dessa klassas som naturvårdsobjekt.



Bilden visar planerad utökning av Rocksjön naturreservat

Naturreservatet Rocksjön som beskrivs som ett våtmarkskomplex och är klassat enligt klass 1, högsta naturvärde. Sjön Rocksjön är i sin tur även klassad enligt klass 1, högsta naturvärde.

För John Bauers park genomfördes under 2019 en naturvärdesinventering som mer specifikt visar vilka naturvärden som finns i parken, för mer information se bilaga Naturvärdesinventering samt beskrivning under rubiken Naturvärden under avsnittet Planens konsekvenser.

I naturvårdsprogrammet ingår John Bauers Park som en del i 11:001 Naturreservatet Rocksjön. Kommunen planerar att utöka Rocksjöns naturreservat och har väntat på att arbetet med detaljplanen ska bli klart. Den södra delen av John Bauers park, som ligger söder om den nya John Bauersgatan, planeras att ingå i naturreservatet.

Kulturhistoria

Villa Sjövik

I John Bauers park hade familjen Bauer under början av 1900-talet ett sommarhus, *Villa Sjövik*. Här spenderade konstnären John Bauer mycket tid i sin barn- och ungdom och gjorde flera moln- och växtstudier i akvarell som idag tillhör Jönköpings läns museums samlingar. Huset finns inte kvar idag, men på platsen finns en skylt som markerar var byggnaden en gång låg.



Bilden visar Villa Sjövik
Källa: Jönköpings Läns museum

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.

Övrig kulturhistorisk lämning

Västra Holmgatan

En tidig föregångare till Västra Holmgatan utgör en del av en färdväg och är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning (L1973:3081) av Riksantikvarieämbetet.

Vägen anlades för att förbinda stadens östra del med de ängsmarker och kålgårdar som innehades av stadens invånare. Området utgjordes vid denna tid av uppstickande sandholmar, moss- och kärrmarker, där förutom ängar och kålgårdar även fanns väderkvarnar och troligen också karpdammar. För mer information, se Arkeologisk utredning under avsnittet Mark och vegetation.

Vägens uppbyggnad består av varvade skikt med granris, grenar och trädstammar med mellanliggande sandlager. Rustbädden har hållits samman av horisontellt liggande stockar samt av vertikalt stående stockar och störar i den underliggande mossen. För mer information, se Arkeologisk utredning under avsnittet Mark och vegetation.

Rackartorget

I detaljplaneområdets södra del ligger Rackartorget som är en övrig kulturhistorisk lämning (L1973:2787) och utgörs av en plats med tradition enligt Riksantikvarieämbetet. Platsen är ett före detta torg som idag används som parkeringsplats.

*Bild som visar område för
Stadslager L1973:2508
(röd markering), Västra
Holmgatan L1973:3081
(blå prick) och Rackartorget
L1973:2787 (Blå markering).
Hela planområdet för Etapp
1 och Etapp 2 markers med
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 Aspholmsesplanaden.

Detaljplaner

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



Bild ovan: Orienteringskarta för lokalisering av gällande detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Eldhärden m.fl. i Jönköping

Bild till höger: Gällande detaljplan

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

Gällande detaljplan för Eleven 4 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. Del av planen ändrades 2017 för att möjliggöra byggnation av en ny skolbyggnad innehållande förskola, grundskola och två fullstora idrottshallar.

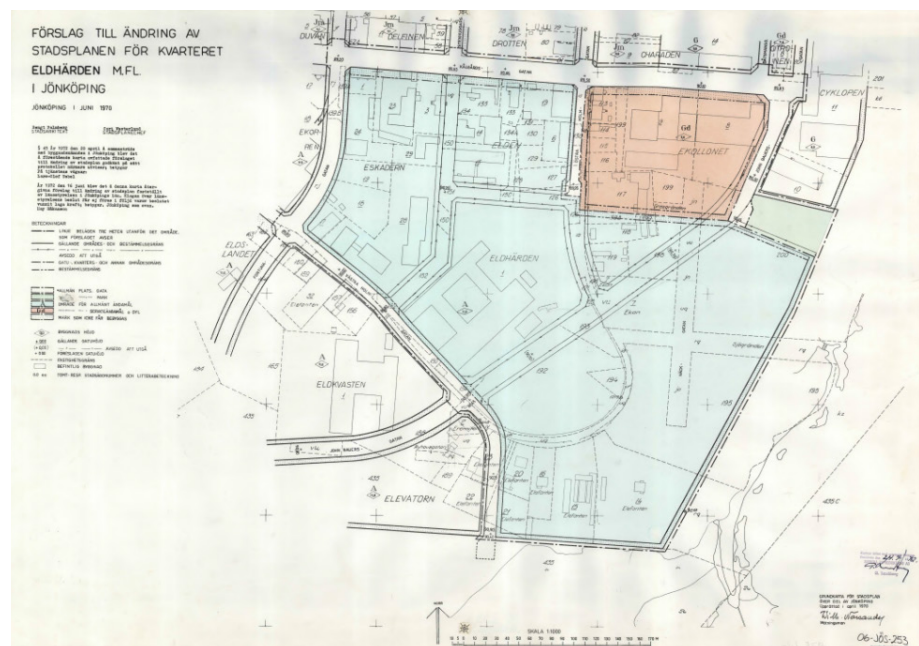




Bild ovan: Orienteringskarta för lokalisering av gällande detaljplan för del av Eleven 2 m fl

Bild till höger: Gällande detaljplan

Detaljplan för del av Eleven 2 m fl

Gällande detaljplan för del av Kålgården 1:1 är *Detaljplan för del av Eleven 2 m fl* med aktbeteckning 0680K-DP041014/A från 2004. Inom berört område regleras markanvändningen till bilservice och byggnadshöjden begränsas till 9,0 meter.

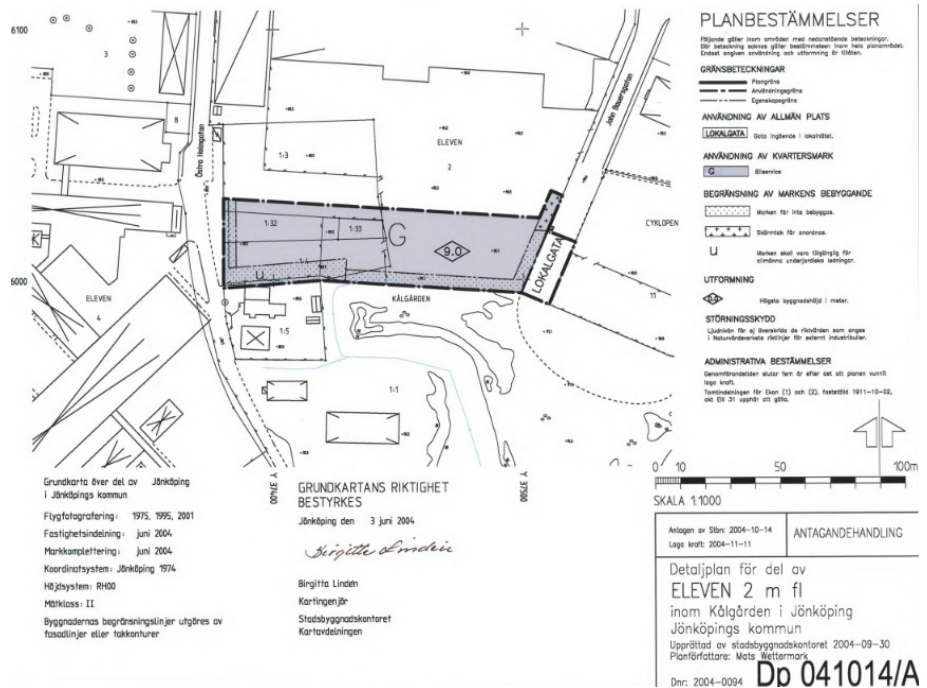


Bild ovan: Orienteringskarta för lokalisering av gällande detaljplan för kvarteren Eldsjälen, Eldoradot, Eskadern, Eran mm

Bild till höger: Gällande detaljplan

Detaljplan för kvarteren Eldsjälen, Eldoradot, Eskadern, Eran mm

Gällande detaljplan för del av Kålgården är *Detaljplan för kvarteren Eldsjälen, Eldoradot, Eskadern, Eran mm* med aktbeteckning 0680-P169 från 1992. Inom berört område regleras markanvändningen till skola, lokaltrafik, GC-väg samt regleras byggnadshöjden till 11,0 meter.

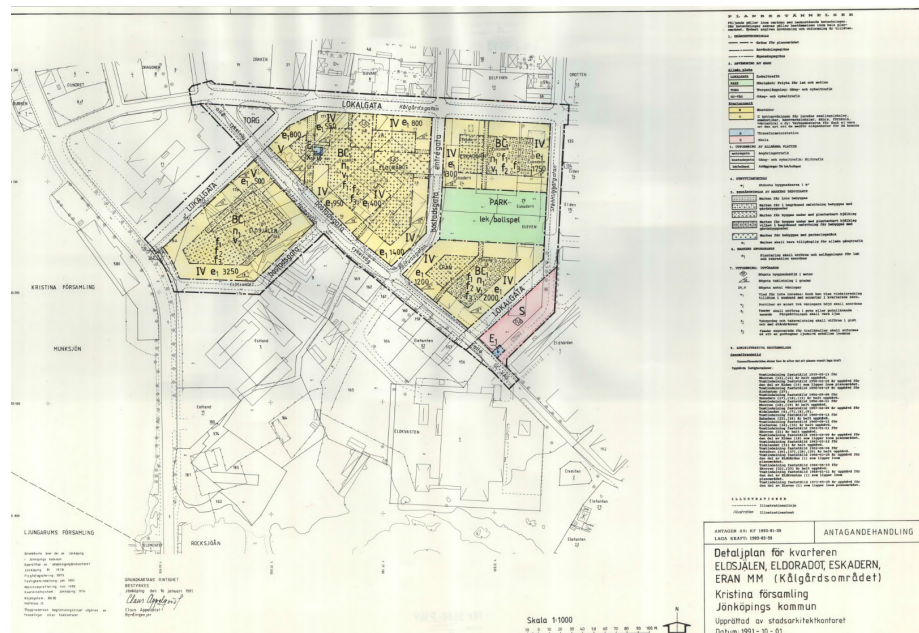




Bild ovan: Orienteringskarta
av gällande detaljplan
Eldhärden mfl inom östra
stadsdelen i Jönköping
Bild till höger: Gällande
detaljplan

Eldhärden m fl inom östra stadsdelen i Jönköping

Gällande detaljplan för del av Kålgården 1:1, Eldkvasten 2 m.fl. är *Eldhärden m.fl. inom östra stadsdelen i Jönköping* med aktbeteckning 06-JÖS-750 från 1965. Inom berört område regleras markanvändningen till främst allmänt ändamål.

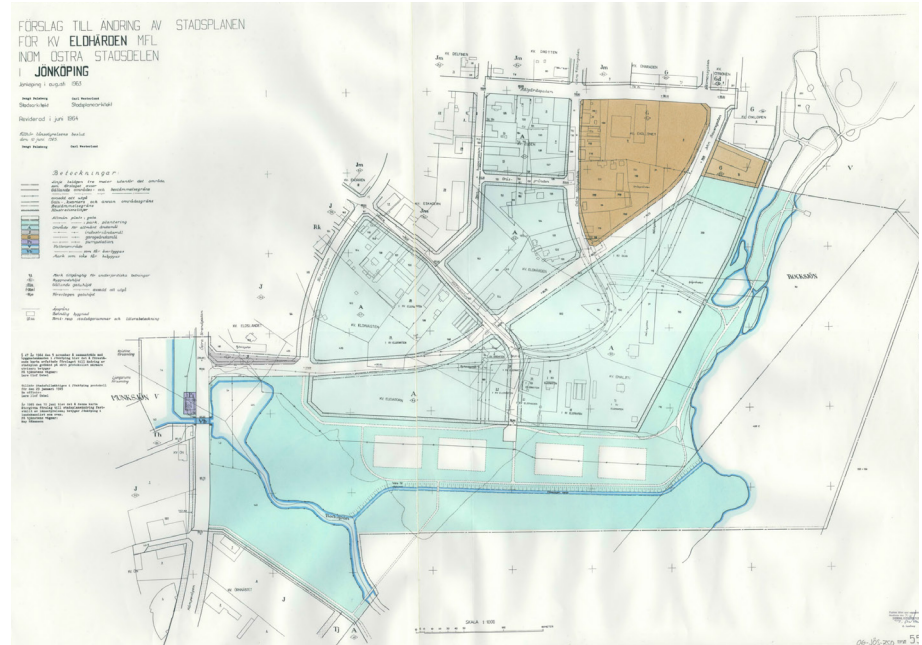
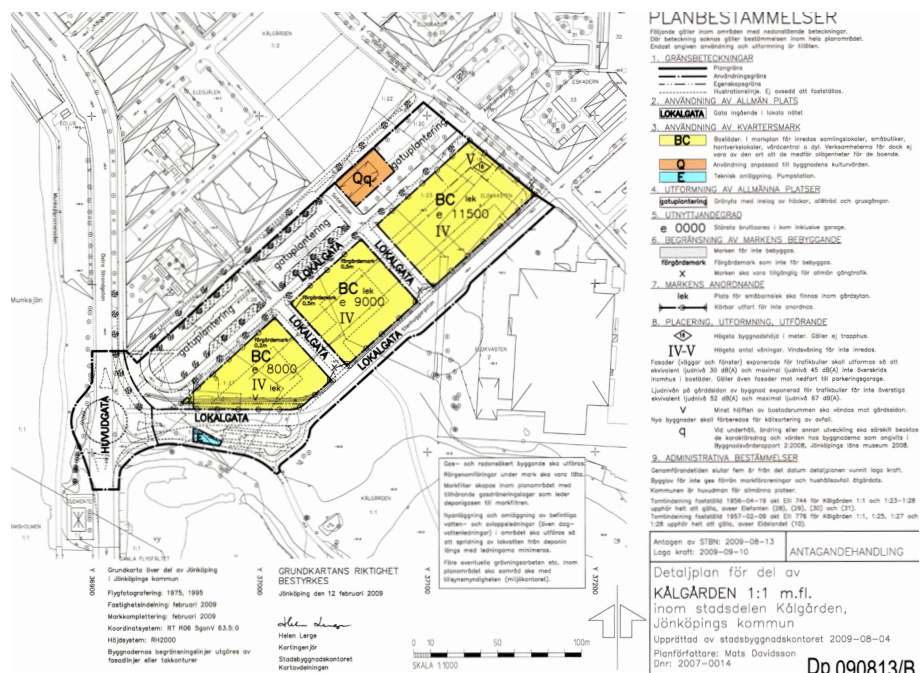


Bild ovan: Orienteringskarta
av gällande detaljplan
Kålgården 1:1
Bild till höger: Gällande
detaljplan

Kålgården 1:1 m fl

Gällande detaljplan för del av Kålgården är *Kålgården 1:1 m fl* med aktbeteckning 0680K-DP090813/B från 2009. Inom berört område regleras markanvändningen till lokalgata.



Förslag till ändring av Stadsplanen för kvarteret



Bild ovan: Orienteringskarta
av gällande detaljplan
Förslag till ändring av
Stadsplanen för kvarteret
Eldslandet m.fl. i Jönköping
Bild till höger: Gällande
detaljplan

Eldslandet m fl

Gällande detaljplan för del av Kålgården 1:2 är *Förslag till ändring av Stadsplanen för kvarteret Eldslandet m fl i Jönköping* med aktnummer 06-JÖS-955 från 1974. Inom berört område regleras markanvändningen till allmän plats GATA.

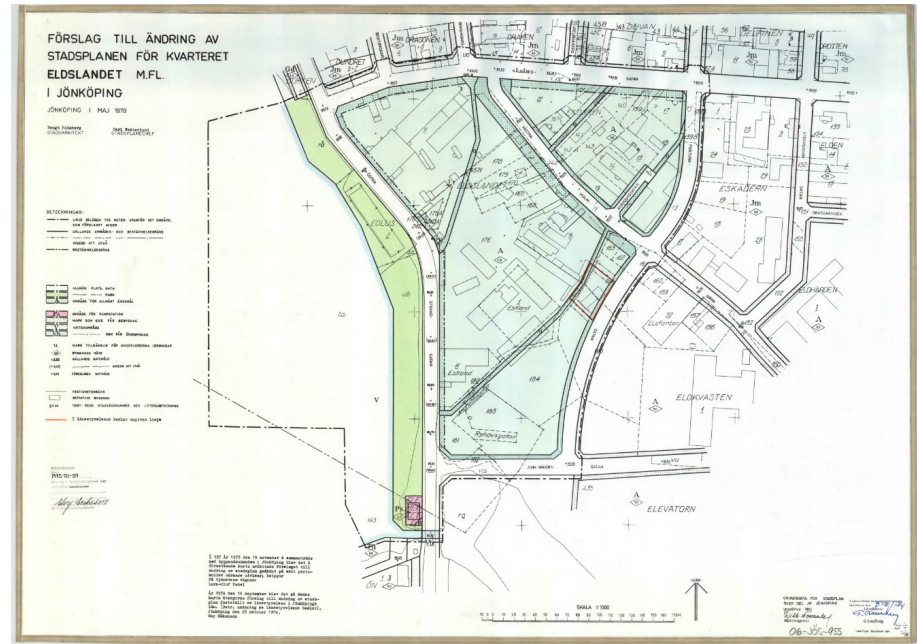
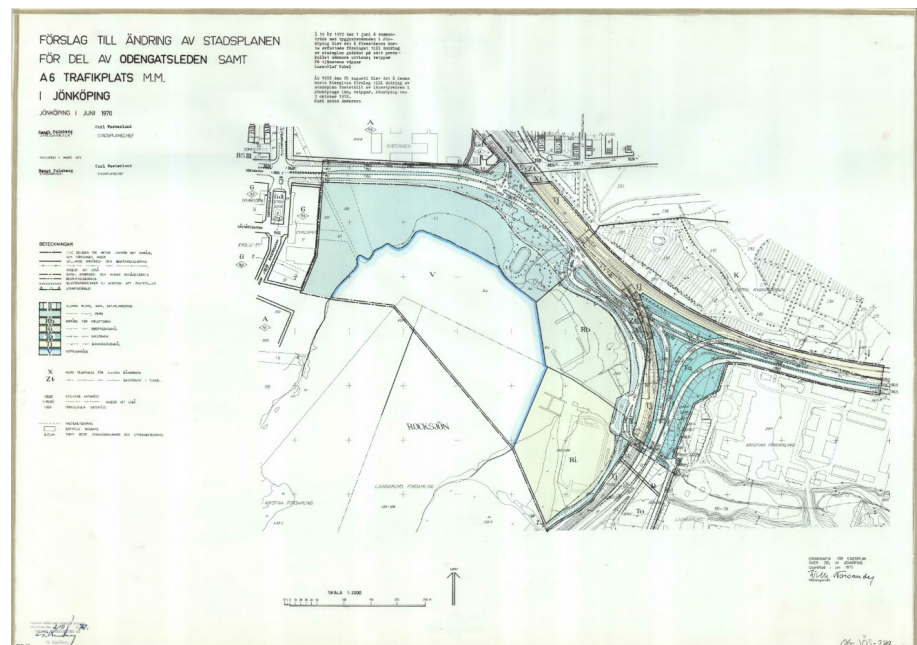


Bild ovan: Orienteringskarta
av gällande detaljplan
Stadsplan: Odengatsleden
samt A6 trafikplats mm i
Jönköping
Bild till höger: Gällande
detaljplan

Stadsplan: Odengatsleden samt A6 trafikplats mm i Jönköping

Gällande detaljplan för del av Kålgården 1:1 är *Stadsplan: Odengatsleden samt A6 trafikplats mm i Jönköping* med aktnummer 06-JÖS-289 från 1972. Inom berört område regleras markanvändningen till allmän plats PARK.



Tomtindelningar

Berörda tomtindelningar inom detaljplanen: del av 0680K-EIII1028, del av 0680K-EIII957, del av 0680K-EIII31, 0680K-EIII669 och del av 0680K-EIII706.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028, med byggstart efter 2029. Det uppskattas att det byggs cirka 300 bostäder inom planområdet.

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.

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} .

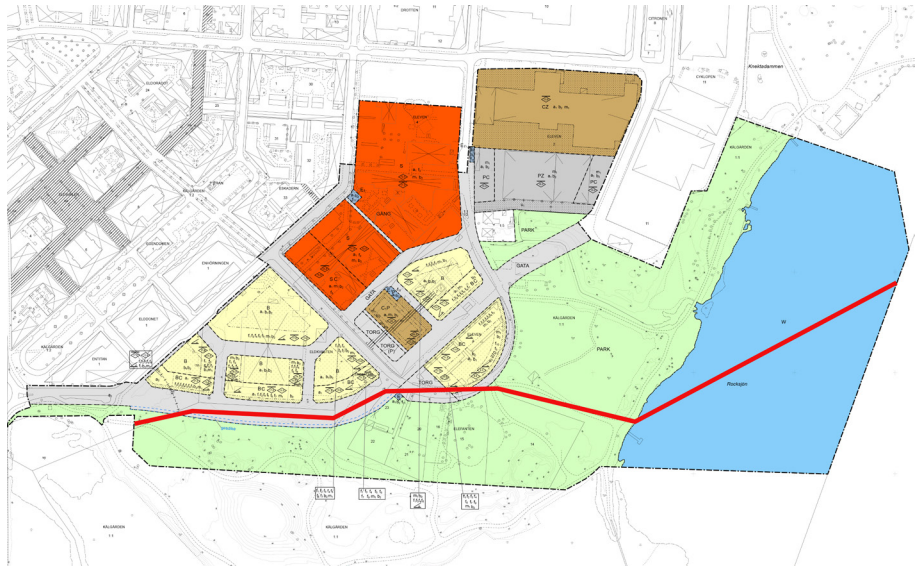
Ledningar inom området

Föreslagen sträckning av John Bauersgatan berör en befintlig betongledning under marken som försörjer Ahlström-Munksjö med vatten från Vättern till pappersproduktionen.

Bygg och Geokonstruktion AB (BGK) och Vatten och Samhällsteknik Ab (VOS) har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en utredning av grundförhållandena för den berörda intagsledningen under John Bauersgatan.

Utredningen visar att riskerna med att behålla ledningen i sin nuvarande utformning under John Bauersgatan anses för stora. Möjlighet till ny placering av intagsledningen planeras därför att förläggas söder om den nya John Bauersgatan under eller parallellt med planerat gasdräneringsdike.

Bild som visar utbredning av befintlig betongledning (markerat med rött) under marken som försörjer Ahlström-Munksjö med vatten från Vättern



Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet är bebyggt sedan tidigare.

Nybergs bil AB

På fastigheten Eleven 2 har Nybergs en byggnad där Läkarhuset Öster driver vårdcentral. Byggnaden är uppförd i fyra våningar. Söder om byggnaden finns ett parkeringsgarage och markparkering.

*Bild som visar vårdcentral
mot John Bauergatan*



*Bild som visar
parkeringsgarage och
markparkering mot John
Bauergatan*



Kålgårdsskolan

På området ligger Kålgårdsskolan F-6. På skolområdet finns även bland annat idrottshall och Kunskapens hus.



*Bild som visar
Kålgårdsskolan*



*Bild som visar
Kålgårdsskolan*

*Bild som visar Kunskapens
hus*



Upptech

På området ligger Upptech som är ett science center. Förutom experimenthall med ett 80-tal experimentstationer ingår även verksamheterna Ekobussen, Naturskolan, KomTek - kommunal teknik- och entreprenörsskola och NTA - naturvetenskap och teknik för alla.



Bild som visar Upptech

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 småhus i
form av en villa som ligger
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 på Öster längst
Kanalgatan*



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet ligger John Bauers park, del av Kålgårdsparken, del av Knektaparken samt del av Rocksjön naturreservat. För John Bauers park genomfördes under 2019 en naturvärdesinventering som mer specifikt visar vilka naturvärden som finns i parken, för mer information se bilaga Naturvärdesinventering samt beskrivning under rubriken Naturvärden under avsnittet Planens konsekvenser.

Naturreservatet Rocksjön

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 rosablommiga höstspiran beskrevs som ny för vetenskapen från denna plats. Öster om sjön finns alkärr som är nyckelbiotop klass 1. Goda förutsättningar för fladdermöss finns. Rocksjöns badgäster brukar föredra de norra delarna av sjön som ligger utanför reservatet.



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

Syftet med naturreservatet är att bevara tätortsnära natur vid Rocksjön samt tillgodose rekreations- och friluftslivsbehov:

- Bevara natur av ursprunglig och skött karaktär i form av sumpskogar, våtmarker, sjö och vattendrag.
- Upprätthålla den höga biologiska mångfalden i våtmarks-, vatten- och skogsområde.
- Restaurera och sköta vattenområden och våtmarker och andranaturområden för att öka biologisk mångfald och arternas livskraft.
- Tillgodose stadens och kommunens invånares samt besökares behov av rekreations- och friluftsområden i naturområden av ursprunglig karaktär.

Kålgårdsparken

Stora delar av Kålgårdsparkens öppna och kuperade område utgörs av sandig ängsmark. 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 dammen som finns i parken



Bild som visar entrén till Knektaparken från Odengatan



Utomhuspedagogik

Parkerna inom området bedöms ha pedagogiska värden som är viktiga att beakta vid planens genomförande. Den befintliga grillplatsen vid John Bauers brygga används av närliggande skolor och förskolor och det har även byggts en uteplats med tak i syfte att kunna användas i ett pedagogiskt syfte.



*Bild som visar bord och
bänkar under skyddande tak
i John Bauers park*

Arkeologisk utredning

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.

När beslutet om utredning togs av Länsstyrelsen 2019 så låg området utanför fornlämningsområdet L1973:2508 (Jönköpings stadslager) men sedan 2020 tillhör delar av Kålgården denna fornlämning. Området berör även Rackartorget (L1973:2787) samt en tidig föregångare till Västra Holmgatan (L1973:3081) där båda är utpekade som övrig kulturhistorisk lämning av Riksantikvarieämbetet.

Utredningen utfördes under hösten 2020. Det framkom rester efter kulturlager med fynd av yngre rödgods, 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 trefotsgräva (fyndnummer 1), har sparats. Jönköpings läns museum anser, efter samråd med länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska insatser behövs inom utredningsområdet.



Bild som visar område för Stadslager L1973:2508 (röd markering), Västra Holmgatan L1973:3081 (blå prick) och Rackartorget L1973:2787 (Blå markering). Planområde för Etapp 1 markeras med blå linje och planområde för Etapp 2 markeras med lila linje

Ekosystemtjänstanalys

Påverkan på försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (EST) samt habitatnätverk har gjorts i en ekosystemtjänstanalys för denna detaljplan. Påverkan klassas mellan 0 (obetydlig) och 3 (hög). Skattning av påverkan av planförslag samt åtgärder positiva för ekosystemtjänster respektive grön infrastruktur klassas på samma sätt. För detaljerad skattning av påverkan samt åtgärder se bilagd ekosystemtjänstanalys. Det verktyg som användes för ekosystemtjänstanalysen är föråldrat och används inte längre. Istället för att uppdatera ekosystemtjänstanalysen med granskningsförslaget har den ursprungliga analysen legat till grund för planens utformning och kompensationsåtgärder som föreslås nedan. Inga försörjande ekosystemtjänster (mat, bär, svamp, träråvara etc.) bedöms påverkas av planen.

Reglerande ekosystemtjänster är viktiga ekosystemtjänster för området. Reglering av flöden har i området en hög (3) produktion av ekosystemtjänsten. Området består av ett låglänt område med stor betydelse för dagvattenomhändertagandet vilket innebär att vägens norra del bör höjas för att avleda vatten från ny och befintlig bebyggelse. Det finns en risk för dränering av sumpskogen i JB parken. Dagvattenutredningen har legat till grund för planerade dagvattenåtgärder och skyfallsplanering. Orsaken till att sumpskogen i John Bauers park är blöt har utretts och konstaterats att det är sjön tillsammans med den vall som löper utmed gångvägen som möjliggör för våtmarkerna i parken. Planförslaget kommer inte ändra förutsättningarna för våtmarkerna.

Upprätthållande av fysiska, kemiska och biologiska förutsättningar är också viktiga och området har en påtaglig (2) produktion av ekosystemtjänsten. Vägdragningen riskerar att bli en barriär för grönområdet. Förtätning, mer hårdgjord yta, påverkan på luftrummet bidrar till sämre rörelsemöjlighet för flygande fauna som insekter, fåglar och fladdermöss. För att mildra påverkan minskar andelen exploaterad mark i planens nordöstra hörn och nuvarande naturområde planläggs som parkmark. Eftersom området väster om John Bauersgatan är och förblir exploaterat kommer ingen faunapassage att anläggas eftersom det inte är önskvärt att locka djur in i området. Befintlig vegetation utmed John Bauersgatan värnas och nya träd planteras så att avbrottet i grönområdet inte blir påtagligt.

Kulturella ekosystemtjänster som fysiska och upplevelsebaserade finns och området har en hög (3) produktion av ekosystemtjänsten. Det handlar om friluftsliv och rekreation. Påverkan är att en barriär till ett populärt grönområde skapas, den ökade trafiken ger en visuell störning och mer buller. Åtgärder för att mildra kommer vara att ha låg hastighet, trafiksäkra övergångsställen samt en genomtänkt sträckning och lummiga miljöer med lite hårdgjord yta så att avbrottet i grönområdet inte blir påtagligt.

En annan kulturell ekosystemtjänst är de spirituella och emblematiske värden som utgörs av att Bauerfamiljen hade sitt sommarställe just i John Bauer-parken.

Grön infrastruktur har kartlagts genom fyra habitatnätverk: Ädellövsnätverk, Barrskogsnätverk, Ängs- och betesmarknätverket samt Fladdermus – strand – nätverk.

Ädellövsnätverket kan få en viss (1) påverkan då ytterkanten delvis försvinner genom vägdragningen. Detta bedöms inte längre relevant eftersom almsjuka dödat i princip alla äldre almar i parken. Återplantering av alm bedöms inte i dagsläget som en relevant kompensationsåtgärd förrän robusta almhybrider som är resistenta mot sjukdomen finns att tillgå kommersiellt.

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 Bauergatan (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 (Ettapp 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 (Ettapp 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 - Ettapp 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 Bauergatan, 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 Bauergatan.

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 Bauergatan (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 (Ettapp 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 (Ettapp 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 före detta 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 Stenhuggaregatan, 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

Radon

Radonmätning har utförts i 5 st punkter med s.k. ROAC-detektorer med uppmätta halter mellan 6 – 29 kBq/m³.

Generaliserade gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: < 10 kBq/m³ Lågradonmark, 10-50 Normalradonmark, > 50 kBq/m³ Högradonmark.

De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark.

Hydrologi

Orsaken till att sumpskogen i John Bauers park är blöt har utretts och konstaterats att det är högt stående grundvatten som tränger fram i våtområdet i John Bauers park. Vattnet stängs inne av intilliggande gångvägar och vallen som löper utmed gångvägen som möjliggör för våtmarkerna i parken. Planförslaget kommer inte ändra förutsättningarna för våtmarkerna.

I den geotekniska utredningen har även de geohydrologiska förhållandena undersökts. Grundvattennivån ligger ca 1,8 meter under markytan. Höjdsättningen av den nya John Bauersgatan innebär att den inte påverkar grundvattnet inom området. Kommunen bedömer därför att naturvärdena i parken som är knutna till den blöta miljön inte kommer att påverkas negativt av den planerade vägen.

Trafik

Gång och cykel

Från Jönköping centrum angör man planområdet via Västra Holmgatan. Anslutande gång- och cykelbana finns även på Stenhuggaregatan samt från samtliga omkringliggande parker.

Kollektivtrafik

Det finns idag ingen kollektivtrafik inom planområdet. Närmsta busshållplats är Knektaparken som ligger på Odengatan cirka 500 meter från planområdet respektive busshållplats Kulturhuset Spira på Östra Strandgatan cirka 500 meter från planområdet.

Bil

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

Parkering

Parkering för befintliga verksamheter ska lösas på egen kvartersmark. Besökare till lekplatsen i Kålgårdsparken använder mestadels den grusade parkeringsplatsen i dess anslutning mellan Västra och Östra Holmgatan.

Service

Offentlig service

Kålgårdsskolan som är en F-6 skola ligger på planområdet. På Eleven 4 finns förskolan Diamanten och Vintergatans förskola.

Vårdcentralen Läkarhuset Öster ligger på planområdet.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsaffär finns på Öster respektive vid Munksjön cirka 1 kilometer 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.

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)

Markanvisning

För att få exploatörer som kan genomföra tänkt byggnation av bostäder inom planområdet behöver kommunen lämna markanvisningar som sedan följs upp med markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Markanvisningar kommer att tilldelas enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för upprättande av detaljplanen, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder, rivning av befintliga byggnader, sanering, byggnation av nya skolbyggnader med tillhörande anläggningar, flytt av ledningar, anläggning för vatten och avlopp och utbyggnad av allmän plats inklusive markförvärv. Intäkter fås från markförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för den administrativa kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

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

För John Bauersgatan kommer ett projektanslag behövas inom ramen för kommunens verksamhets- och investeringsplan. Det är stadsbyggnadskontoret (utvecklings- och trafikavdelningen) som kommer att ha anslaget och därmed även ansvaret för denna utbyggnad. Utöver rivning av befintliga byggnader som ligger inom John Bauersgatans utbyggnad ingår även flytt av större ledningar bl.a. de åtgärder som krävs för att flytta Munksjös vattenledning.

För de kommunala byggnaderna finns ett särskilt projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Det är tekniska kontoret (fastighetsavdelning) som har anslaget och svarar för att beställa och finansiera utredningar för skolan, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och för ny fastighetsbildning som utförs av den kommunala lantmäterimyndigheten. Utöver själva byggnationen av dessa så ska projektanslaget täcka rivning av befintliga byggnader inom aktuell fastighet, anpassningar av gator, sanering, samt flytt av ledningar och pumpstation.

Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera de övergripande utredningar som behövs för att kunna ta fram detaljplanen. Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) svarar även för övriga fastighetsbildningsåtgärder, rivningar, sanering och ledningsflytt samt för utbyggnaden av allmän plats. Exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4272).

Inlösen av mark avsedd för allmänt ändamål

Kommunen kommer att ha kostnader för förvärv alternativt inlösen av mark vilken planläggs som allmän plats. Kommunens intention är att köpa fastigheterna Elefanten 22 och 23. Om inte frivilliga avtal kan träffas har kommunen rätt att ta upp dialog med berörda fastighetsägare kring eventuell inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL.

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig då avsikten är att kvarter som planläggs för både enskilt och allmänt bebyggande ska fortsatt ägas av kommunen och bebyggas med kommunal skola.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsfördelning

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 1:2. 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.

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 tekniska anläggningar eller transformatorstation (med E och 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 tekniska anläggningar eller transformatorstation (med E och E1 betecknade områden), alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Eleven 2 berörs av två befintliga fastighetsindelningsbestämmelser (ursprungligen fastställda som tomtindelningar), akt 0680K-EIII957, akt 0680K-EIII1028. Kålgården 1:1 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII31.

Elefanten 14-16, Eremiten 2 och Kålgården 1:1 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII669.

Elefanten 20-23 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII706.

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	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Eldkvasten 2</i>	Kvartersmark planläggs för (B) bostäder och (C) centrum. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter och regleras ihop med markområden från Kålgården 1:1-2 och Eremiten 2. Mark för allmän plats (GATA), område 1, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1 eller 1:2.
<i>Elefanten 14-16, 20-22</i>	Mark för allmän plats (PARK, GATA, TORG), område 2, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1.
<i>Elefanten 23</i>	Mark för allmän plats (PARK, GATA, TORG), område 2, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1. Mark för tekniska anläggningar (E) bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt.
<i>Eleven 2</i>	Kvartersmark planläggs för verksamheter (Z), parkering (P) och centrumändamål (C) som kan avstyckas till nya fastigheter. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Eleven 4</i>	Kvartersmark planläggs för skola (S), bostad (B), centrumverksamhet (C), parkering (P) och transformatorstation E1 som kan avstyckas till nya fastigheter och regleras ihop med markområden från Kålgården 1:1, 1:2 och Eleven 7. Mark för transformatorstation (E1) bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt. Mark för allmän plats (GATA, TORG, GÅNG), område 3, 4 och 5, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1 och 1:2. Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell. Markutrymme för parkering (P) under allmän plats, område 5, kan utgöra tredimensionellt utrymme till intilliggande fastighet med samma ändamål.
<i>Eleven 7</i>	Fastigheten planläggs med mark för bostad (B) som kan regleras ihop med område från Eleven 4 till ny fastighet.
<i>Eremiten 2</i>	Kvartersmark planläggs för bostad (B) och (C) centrumverksamhet som kan regleras ihop med område från Kålgården 1:1 och Eldkvasten 2 till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA), område 6, får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken kan överföras till den kommunalt ägda fastigheten Kålgården 1:1.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Kålgården 1:1</i>	Mark för allmän plats kan överföras från Eldkvasten 2 (område 1), Elefanten 14-16, 20-23 (område 2), Eleven 4 (område 4 och 5) och Eremiten 2 (område 6). Mark som planläggs för skola och centrumverksamhet (SC), område 7, ska överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål. Mark som planläggs för skola (S), område 8, ska överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål. Mark som planläggs för bostad och centrum (BC), figur 9, ska överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål. Mark som planläggs för bostad (B) och bostad/centrumverksamhet (BC) kan tillsammans med områden från Eremiten 2 och Eldkvasten 2 avstyckas till nya fastigheter.
<i>Kålgården 1:2</i>	Mark för allmän plats kan överföras från Eldkvasten 2 (område 1) och Eleven 4 (område 3). Mark som planläggs för bostad (B) och bostad/centrumverksamhet (BC) kan tillsammans med områden från Eldkvasten 2 avstyckas till nya fastigheter. Mark som planläggs för skola (S) och skola/centrumändamål (SC) kan överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål. Mark för transformatorstation (E1) bildar tillsammans med område från Eleven 4 antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut: Kraftledning (12/28347) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Eleven 2	Rättighetsområdet för kraftledningen kommer att planläggas som kvartersmark och tryggas genom u-område i planen.
Avtalsservitut: Byggnad (73/3409) Till förmån för: Kålgården 1:1 Belastar: Eleven 2	Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
Officialservitut: Väg (0680K-2125.1) Till förmån för: Eleven 7 Belastar: Eleven 4	Rättighetsområdet för vägen kommer att planläggas som kvartersmark och gata/torg. Rättigheten kommer att behöva upphävas vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskonsekvenskarta. Med områden enligt tabell ovan



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
Emilia Rylander, Landskapsarkitekt
Sandra Wiberg, Gatuprojektör
Maria Blomstedt, Projektutvecklare

Räddningstjänsten

Henric Dovrén (slutat?)
Erik Holgersson, Brandingenjör

Christian Bruhn
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef