

Detaljplan för fotbollsarena på del av Torpa 2:1 m.fl.

Torpa, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	4
Plankarta och bestämmelser.	9
Planens konsekvenser	12
Upphävande av strandskydd	14
Förutsättningar	16
Genomförande av detaljplanen	23

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Illustrationsmaterial inklusive trämodell
Fastighetsförteckning
Föreskrifter för vattenskyddsområde Vättern
Tekniska utredningar

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Torpa 2:1 m.fl.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Jönköpings kommunfullmäktige beslutade 2015-02-26 § 40 att Stadsparksvallen upprustas för att uppfylla de arenakrav som Svenska fotbollsförbundet ställer på spel i Allsvenskan. Samtidigt gav kommunfullmäktige ett uppdrag till kommunstyrelsen att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden utreda om Stadsparksvallen ska upprustas för att klara gällande krav för spel i Allsvenskan eller om investering i en ny arena på annan plats i kommunen är att föredra samt ta fram förslag på alternativa platser. I utredningen konstateras att Stadsparken inte är en lämplig placering av en nybyggd elitarena för fotboll i Jönköping. I en sammantagen bedömning utifrån de kriterier som ställts upp rörande placering av en ny elitarena görs i utredningen bedömningen att Jordbrovallen är den bästa placeringen av de alternativ som identifierats.

Placeringen kräver ny detaljplan, vars syfte är att undersöka om aktuellt markområde är lämpligt att använda för ny arena för fotboll. Arenan ska klara Svenska fotbollsförbundets krav för Allsvenskt spel samt UEFA:s krav för en kategori 3-arena.

Nya trafiklösningar krävs för att trafikflödet ska fungera. Framförallt vid matcher. Nya bilparkeringsplatser för publik föreslås några hundra meter från arenan. I första hand ska besökare uppmuntras till att gå, cykla eller åka kollektivt till arenan. Inom ett par hundra meter finns hållplats för stomlinje 1 och 3 samt eventuellt en höghastighetsstation med terminal för såväl nationell som regional tåg- och busstrafik. Intill arenan ska finnas tillräckligt med cykelparkering.

På Jordbrovallen finns idag två grusplaner av 11-mannaformat, tre gräsplaner av 11-mannaformat samt en gräsplan av 7-mannaformat. Anläggningen inhyser hela Jönköping södras ungdomsverksamhet samt Torpa FF:s verksamhet. Fler föreningar finns det inte plats för i dagsläget. Om arenan placeras i det norra läget är det en förutsättning att de gräsplaner som tas i anspråk av en ny arena ersätts i nära anslutning till Jordbrovallen. Dessa måste i så fall vara färdiga innan arenabyggnationen påbörjas. Dock pågår fortfarande utredningar gällande placering norr eller söder om banvallen och båda alternativen är i dagsläget aktuella.

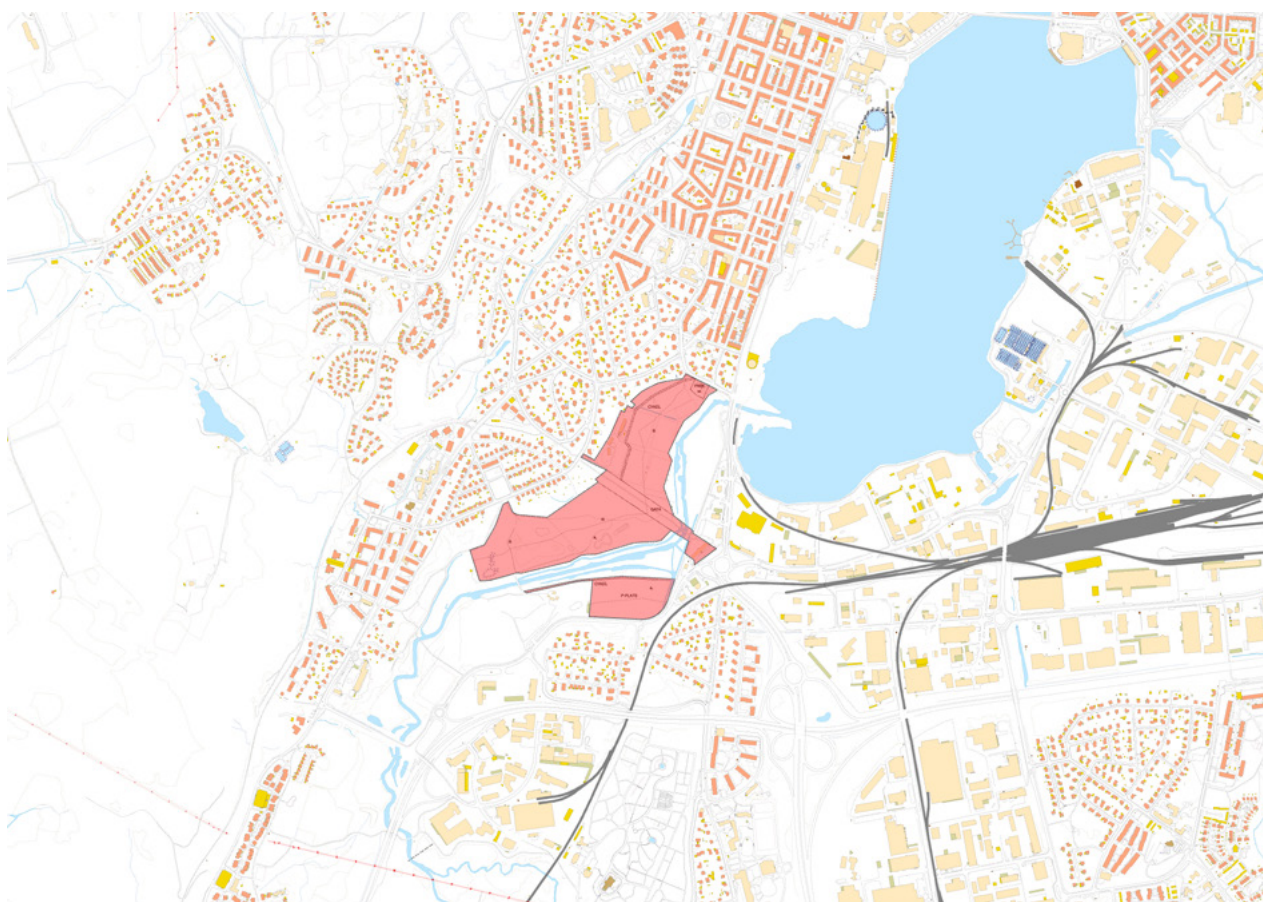
Om de två befintliga omklädningsbyggnader som finns på anläggningen påverkas av arenan krävs att dessa ersätts med nya, med motsvarande antal omklädningsrum och övriga funktioner. Placering i nära anslutning till träningsplanerna. Om J-södras kanslibyggnad påverkas av arenabygget måste denna ersättas eller flyttas till lämplig plats inom Jordbroområdet. Grusplanerna på Jordbrovallen fungerar idag som plats för bilbingo och cirkus. Senaste åren har det varit 5-6 cirkusföreställningar per år medan det är bilbingo en gång i veckan under sommarhalvåret. Arrangörer för bilbingon är Barnarps IF, Hovslätts IK, Mariebo IK och IK Tord. Kultur- och fritidsförvaltningen har ingen alternativ lokalisering för dessa verksamheter om grusplanerna försvinner.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Jönköpings kommun, förutom Öringen 12, som ägs av Smörkniven AB. Råslätts Haga 3:1 upplåts med tomträtt till Southland till och med år 2038, dels för kommersiell lekpark, dels camping samt med dessa samhöriga ändamål.

Planområdets läge

Planområdet ligger ca 2 km söder om Jönköpings centrum i östra delen av stadsdelen Torpa. Området avgränsas i öster av Tabergsåån, i söder av Hagaleden, och i norr av bebyggelsen längs John Ericsonsgatan. Stora delar av området utnyttjas redan för fotbollsverksamhet.



Planområdets läge.

Planförslag

Bebyggelse

Bebyggelse

Arenan

Arenan ska vara ”sluten”, dvs läktare med tak runt hela spelplanen och inga öppna hörn. Arenan ska vara avgränsad genom arenavägg eller inhägnad med stängsel/staket av så god kvalitet att det inte medger intrång. Arenan ska vara orienterad så att huvudläktaren med huvudkamera mm inte störs av solen.

Fyra stycken insläpp ska finnas, ett i vardera hörn. Totalt 16 spärrar/vändkors, fördelade efter hur många åskådare som använder respektive sektion. Utanför vändkorsen ska finnas grindar/portar som ska vara stängda då inga arrangemang pågår på arenan.

Totalt ska det finnas 5000 sittplatser samt 1000 ståplatser för hemmapublik och 1000 ståplatser för bortapublik. Ståplatser för bortapublik placeras på ena kortsidan och ståplatser för hemmapublik på den andra kortsidan. Samtliga ståplatser ska på ett enkelt sätt gå att göra om till sittplatser vid behov. Klart avgränsade sektioner ska finnas för såväl hemmalagets som bortalagets supportrar med möjlighet att kunna utöka den sistnämnda sektionen om behov föreligger. Dessa sektioner ska ha egna in- och utpasseringar med spärrar. Planen ska avgränsas från läktaren med en ca 2 m hög barriär i betong. Första läktarraden påbörjas minst 1,3 m över spelplanen.

Samtliga sittplatser ska vara placerade under tak. Taket ska kraga ut en meter mer än första läktarraden. Yttersta delen av taket (in mot planen), cirka 5 meter, utförs av glas för bättre ljusinsläpp.

Planen

Spelplanens storlek ska vara 68x105m. Till detta tillkommer en fem meter bred säkerhetszon runt planen, vilket ger en total gräsyta på 78x115 m. Planen ska ha markvärme för att möjliggöra spel året runt. Avvattningsrännor ska finnas runt hela planen. Inga föremål får finnas lägre än 21 meter ovanför spelplanen.

Utemiljö runt arenan

Utanför huvudentrén ska finnas ett ”entrétorg”. Där ska finnas plats för konstverk och tio flaggstänger.

Friytor

Lek och rekreation

Om arenan skulle placeras på den norra sidan kan det söder om banvallen förutom ersättningsplaner för fotboll, även möjliggöras för annan idrott. Befintlig informell mountainbikebana bör kunna anpassas så den kan finnas kvar även om delar av området anläggs för fotboll.



Arenans exakta placering är ännu inte bestämd och både den norra och södra delen av planområdet är möjlig. Arenan på bilden är inte till utseendet den som kommer att byggas utan är endast en illustration för att tydliggöra storlek och volymer.

Trafik

Gång och cykel

Planområdet är lätt att nå med cykel via John Ericsonsgatan från stadsdelen Torpa i nordväst och via cykelbron över Tabergsån från Skeppsbron i öster.

Planer finns på en ny cykelförbindelse från planområdets nordöstra del vid Jordbron och längs slänten ner mot kansli- och omklädningsbyggnaderna. Detta skulle förbättra anslutningen mot stadsdelarna Torpa, Söder och Munksjö norr.

Anslutningen mot söder skulle förbättras genom en ny cykelväg via en befintlig äldre bro över Tabergsån och vidare mot cykelvägen längs Hagaleden.

Kollektivtrafik

I syfte att öka kollektivtrafikresandets andel och få en minskad miljö- och klimatpåverkan har kommunen tagit fram ett handlingsprogram för kollektivtrafiken inom ramen för stadsbyggnadsvisionen. Här beskrivs hur kollektivtrafiken kan utvecklas. En ny stomlinje 4 från Huskvarna centrum via Österängen centrum, Ryhov och centrala Jönköping till Bankeryd planeras. Vidare planeras en omledning av stomlinje 1 från Råslätt till Huskvarna centrum via Skeppsbron och den eventuella höghastighets-stationen. Stomlinje 1 kan också komma att utvecklas till BRT eller spårvagn.

Avståndet till den eventuella höghastighetsstationen, som även planeras bli terminal för regional tåg- och busstrafik, är ca 1 000 meter i riktning österut.

Bil

Planområdet kan antingen angöras via befintlig anslutning via John Ericsgatan. Alternativ anslutning kräver ny bro över Tabergsån. Planförslaget redovisar en möjlig placering av en ny broförbindelse. Publik till arenan som åker bil hänvisas dock vid matcher till parkering söder om Tabergsån med angöring mot Hagaleden och trafikplats Haga eller Södra infarten/trafikplats Ljungarum.

Parkering

750 cykelparkeringsplatser ska finnas i nära anslutning till arenan. Det ska finnas möjlighet att låsa fast sina cyklar (i ramen).

100 bilparkeringsplatser för bilburna funktionärer mm ska finnas i nära anslutning till arenan. Dessutom ska 10 bilparkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning finnas intill huvudentrén.

I anslutning till arenan ska också finnas skyddade parkeringsplatser för minst två bussar och 20 bilar avsedda för lagen och funktionärer samt minst 100 parkeringsplatser för bilburna VIP. När det inte är match ska VIP-parkeringarna kunna användas för arenans vardagliga bilburna nyttjare. Ytan ska utformas så att man kan köra igenom, bussar ska inte behöva backa för att komma ut. Staket ska finnas som är minst två meter högt.

Inom ett avstånd på ca 500 m från arenan ska finnas minst 500 bilparkeringsplatser för publik. Dessa platser ska kunna samutnyttjas med service, handel och som infartsparkering de dagar arenan inte är i bruk för matcher.

Samtliga bilparkeringar ska vara asfalterade och med linjemarkeringar. De ska även vara belysta. Gångpassager för gående ska finnas i lämplig omfattning.

Teknisk försörjning

VA

Vatten och spillvatten kan anslutas till kommunala ledningar i planrådets närhet. VA-ledningar ligger i kanten på området upp mot fastigheterna Nordpolen 4, 6-10 och Mältaren 2-8.

Dagvatten

Jönköpings kommuns dagvattenpolicy anger hur dagvatten inom planlagda, bebyggda områden ska hanteras för allmän, samfällid och privat mark. Mål och åtgärder ska beaktas i nybyggnation samt vid ombyggnader och underhåll utifrån gällande lagstiftning och så långt som det är tekniskt, ekonomiskt och juridiskt möjligt. I befintliga områden får anpassningar göras till rådande förhållanden.

Policyn ska vara vägledande i plan- och bygglovhanteringen och beaktas

allmänt i förvaltningarnas arbete. Till policyn är dokumentet ”Handlingsplan för dagvatten” knutet. Handlingsplanen innehåller riktlinjer för hur arbetet med dagvatten ska bedrivas i Jönköpings kommun och ska vara ett levande dokument som uppdateras varefter nya kunskaper erhålles.

VA-ledningar ligger i kanten på området upp mot fastigheterna Nordpolen 4, 6-10 och Mältaren 2-8 och en dagvattenledning skär genom området ner till Tabergsåån.

En exploatering kommer innebära en hårdare exploateringsgrad av området vilket innebär en större mängd dagvatten ut från området. Eftersom planområdet helt eller delvis använts som deponi finns det anledning att minimera utlakning av ämnen till Tabergsåån. Detta kan göras genom att ett tätskikt anläggs nära markytan. Regnvatten kan då inte infiltrera varvid flödena måste tas om hand antingen via brunnar och ledningar, eller öppna diken. En dagvattenutredning ska genomföras innan beslut tas om ett antagande av detaljplanen.

För de mest trafikerade delarna inom planområdet, så som körytor och parkeringsytor, kan en lokal dagvattenrening i form av t ex filterinsatser i dagvattenbrunnarna övervägas.

Utformning av reningsanläggning för dagvatten ska ske i samarbete med Miljökontoret.

Anmälan om utformningen av reningen av dagvattnet enligt 9 kap § 6 miljöbalken ska göras till Miljönämnden i god tid innan arbetet påbörjas.

Störningar, risker, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området är mellan 1-10 minuter.

Brand- och utrymningssäkerhet

Om möjligt ska utrymning via planen undvikas. Utredds i samråd med brandskyddskonsult.

Brandlarm installeras i erforderlig omfattning. Larmtablåer ska finnas på ett flertal platser inom anläggningen. Brandlarmet ska byggas upp med en larmorganisation. Timer för att blockera brandlarmet vid evenemang mm ska finnas från säkerhetsrummet. Talat utrymningslarm installeras i erforderlig omfattning. Möjlighet att sektionera utrymningslarmet ska finnas. Hänvisningsskyltar och nödbelysning installeras i erforderlig omfattning. Dessa ska kunna vara i drift minst 60 minuter vid strömavbrott.

Buller

Vid större matcher kan ljudnivån från entusiastiska supportrar höras i omgivningarna. Detta är dock ett fåtal tillfällen per år och några egentliga riktvärden för denna typ av buller finns inte att tillgå.

Trafikbuller från trafik som alstras främst vid större matcher förkommer också bara ett fåtal tillfällen per år. Den största skillnaden i trafikflöden jämfört med nuläget bedöms bli längs Hagaleden, Jordbrovägen, Barnhemsgatan och Kämpevägen eftersom parkering för publik är placerad vid Hagaleden.

Ras och skred

Mindre byggnader som inte pålas bör inte placeras i anslutning till släntkrönet ner mot Tabergsåån.

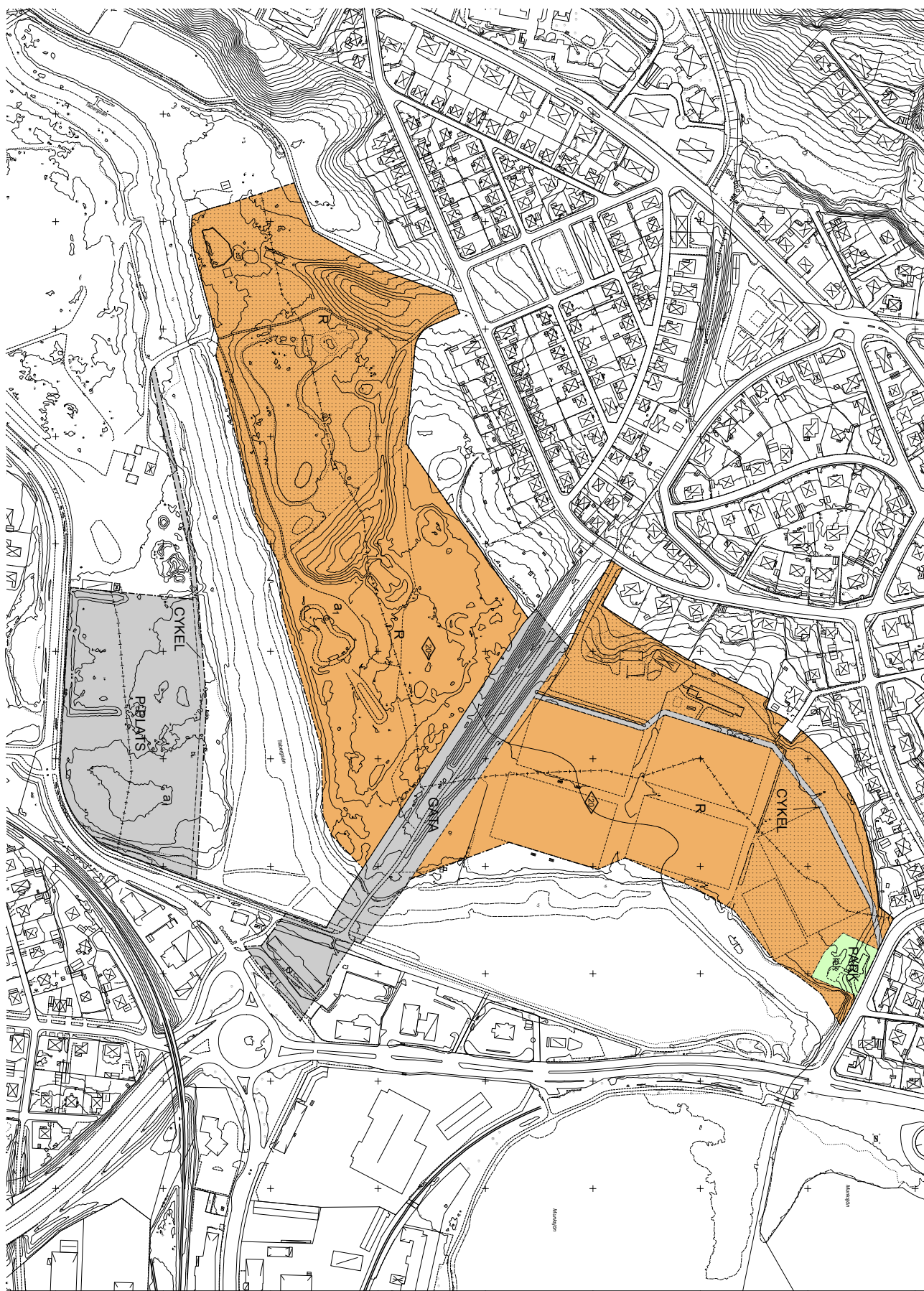
Metangas

Större delen av planområdet har utnyttjats som deponi, varför metangas bildas i varierande omfattning. Risken för läckage av ämnen till Tabergsåån bedöms dock av miljökontoret vara ett större problem, varför markytan bör övertäckas med ett tätskikt. Markföroreningarna förekommer främst på stora djup, varför en marksanering närmare ytan är mindre betydelsefull. Särskilda åtgärder krävs för metangassäkert byggande. Dessa åtgärder liknar dem som används vid radonsäkert byggande och bifogas planförslaget.

Belysningsmaster

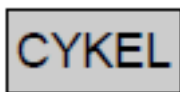
Om belysningsmaster anordnas är det viktigt att ljuset från dessa regleras på ett sådant sätt att bländning av omgivande områden kan undvikas. Detta kan behöva studeras vidare utifrån belysningsmaster blir aktuellt.

Planenkarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap



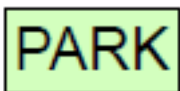
Område för cykeltrafik. Området är främst avsett för cykeltrafik till och från arena- och idrottsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 2 PBL.



Området är avsett för gång-, cykel-, och fordonstrafik inom tätorten. Området kommer också kunna fungera som angöring till arena- och idrottsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 2 PBL.

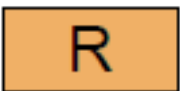


Området är avsett för parkeringsplats. Parkeringen ska vara tillgänglig för verksamhet kopplat till idrottsområdet. Vid övriga tillfällen kan parkeringen användas för verksamhet kopplat till exempelvis den nya stadsdelen Skeppsbron. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 2 PBL.



Området är avsett för anlagd park. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 2 PBL.

Kvartersmark



Område för idrottsplats och rekreationsområde. Området är främst avsett för en ny fotbollsarena men kan även innehålla andra funktioner kopplat till idrott eller rekreation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser allmänplats kommunal

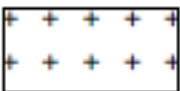
Utformning



Området avsett för lekplats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Området är endast avsett för bebyggelse i mindre omfattning. Inom området kan exempelvis mindre kanslibyggnader, omklädningsrum etc. finnas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11§ punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.

Höjd på byggnader

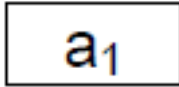


Högsta byggnadshöjd i meter. Utöver byggnadshöjden för arenan får besyningsmaster anordnas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datumet planen vinner laga kraft.

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.



Strandskyddet upphävs. Bestämmelsen anger inom vilket område som strandskyddet upphävs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.

Information

P-plats kan i framtiden, beroende på höghastighetsbanans sträckning, behöva överbyggas med järnväg. I sådant fall görs detta i ny detaljplan.

Detaljplanen påbörjades: 2015-12-10

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: detaljplan Torpa 2:1 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativet

Alternativet är att Jönköping Södra får fortsätta spela på Stadsparksvallen, eller att en alternativ plats hittas som motsvarar kraven.

Alternativ disposition

Hur planområdet ska disponeras utreds under planarbetet. I dagsläget är en placering av arenan möjlig både norr och söder om banvallen, vidare studier för att bestämma placeringen kommer att utföras. Planförslaget kommer därför efter genomfört plansamråd att detaljeras och preciseras ytterligare baserat på vad som framkommer under uppdraget.

Problemapavgränsning

Påverkan på staden

En aspekt är hur väl arenan bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Planområdet är beläget intill stomlinje 1 med hög turtäthet, och dessutom nära en eventuell järnvägsstation. Även möjligheten till cykelpendling kan tillvaratas genom koppling till befintliga cykelstråk. Synergieffekter kan uppstå genom arenans närhet till den planerade stadsdelen Skeppsbron, med blandat serviceutbud.

Påverkan på naturmiljön och fågelivet

Planområdets närhet till Tabergsån och dess trädbevuxna översvämningsområde innebär en viss påverkan på detta, främst i form av ljud i samband med större matcher. Trafikflödena och påverkan i form av trafikbuller beror mer på om en eventuell väg upp mot Åsensvägen förverkligas eller ej. De större trafikflödena i samband med större matcher sker söder om Tabergsån i anslutning till föreslagen parkering.

Naturmiljön inom själva planområdet är tämligen trivial och utgörs främst av några välvuxna lövträd i nordvästra delen. Dessa bedöms inte behöva beröras.

Sammantaget bedöms därför påverkan på naturmiljön vara begränsad.

Påverkan på friluftslivet

Längs Tabergsån har kommunen anlagt en kanotled, vilket bland annat innebär att flytbryggor lagts ut på ett antal platser längs ån. Planförslaget bedöms främst påverka denna led om en ny bro byggs över Tabergsån. Under byggskedet kan detta medföra vissa framkomlighetsbegränsningar längs leden. Nya gång- och cykelvägar i området innebär att tillgängligheten till naturmiljön längs ån ökar, vilket bör vara positivt för friluftslivet.

Påverkan på trafiksystemet

Planförslaget bedöms främst påverka Hagaleden och anslutande gator och trafikplatser, och då särskilt vid evenemang. Eftersom planområdet är beläget inom lätt promenadavstånd från kollektivtrafik, och även lättillgängligt med cykel, bör stor vikt läggas vid hur stora flöden av fotgängare och cyklister kan hanteras vid evenemang. En trafikutredning ska genomföras innan detaljplanen antas, som behandlar såväl bil-, buss-, cykel- och gångtrafik.

FN:s Barnkonvention

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Rubricerad detaljplan bedöms inte påverka barn på ett negativt sätt, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

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 det aktuella fallet är det framför allt punkt 1 som åberopas.

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

Motiv för upphävande av strandskydd

Inom föreslagen kvartersmark för idrottsändamål (R-områdena) är marken sedan länge ianspråktagen för idrottsverksamhet respektive lekland, även om leklandet sedan länge är nedlagt, och området används sporadiskt för mountainbikeåkning och hundrastning. Gällande plan anger även campingverksamhet för delar av planområdet.

Området söder om banvallen är svårtillgängligt och området söder om Tabergsån används delvis för materialupplag och är helt avspärrat för allmänheten. Strandskyddet saknar därför betydelse inom dessa delar av planområdet.

Allmänhetens möjlighet till att gå utmed Tabergsåns strand förbättras betydligt av planförslaget när alla stängsel tas bort och gång- och cykelvägar rustas upp eller nyanläggs. Jämfört med ett inhägnat lekland respektive campingplats innebär planförslaget att allmänheten har avsevärt bättre tillgänglighet.

Befintlig växtlighet längs Tabergsån påverkas av planförslaget. Däremot kommer

ett tätskikt över deponierna innebära att risken för urlakning av föroreningar till Tabergsås minskar.

Vätterns Vattenskyddsområde

Planområdet angränsar till området för Vätterns Vattenskyddsområde. Inom detta vattenskyddsområde gäller föreskrifterna antagna av länsstyrelsen 2014-01-30 med beteckningen 513-6888-2012. Se bilaga.

Skyddszonen omfattar i planområdets närhet Tabergsås vattenyta och omgivande strandområde 50 meter från strandlinjen. Denna del är redan planlagd som allmän plats/park och kvartersmark för nöjespark. I plan-förslaget kommer delar av strandområdet att planläggas som idrottsområde.

Eftersom ledningsnätet inom planområdet planeras som separerat bedöms inte planförslaget innebära någon risk för utsläpp till Tabergsås av sådant avloppsvatten som avses i föreskrifterna. Planförslaget medger inte heller upplag av sådana vätskor eller andra ämnen som kan medföra påverkan på vattenkvaliten i Tabergsås.

Under byggskedet finns dock anledning att tillse att inte tillfälliga händelser medför att skadliga vätskor eller partiklar hamnar i Tabergsås.

Vidare finns anledning att tillse att inget snöupplag planeras så att smältvatten kan hamna i Tabergsås.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2003-03-27, behandlar inte området norr om banvallen. Inte heller området mellan Tabergsås och Hagaleden behandlas, annat än som eventuellt framtida stråk för höghastighetsbanan.

Området söder om banvallen anges som tänkbart framtida utbyggnads-område.

En ny översiktsplan antas under 2016. Denna anger hela planområdet som strategiskt omvandlingsområde som ska hållas fritt från bebyggelse och annat som kan försvåra tillkomsten av en eventuell höghastighetsbana.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för järnväg. Ingen direkt påverkan finns dock på riksintresset.

Grönstrukturplan

Kommunens grönstrukturplan, godkänd av kommunfullmäktige 2004-05-27, behandlar bland annat Tabergsås, område 121. Målsättningen är att Tabergsås och dess omgivningar ska hysa ett växt- och djurliv typiskt för strömmande vatten och närheten till Vättern. Tillgängligheten till ån ska vara god. Förorenade områden i nära anslutning till Tabergsås ska inte förekomma.

Området söder om banvallen, före detta Kabe sommarland behandlas också, område 215. Målsättningen är att området ska vara ett omväxlande grönområde med god tillgänglighet och möjligheter till rekreation, lek och rofylldhet.

Utbyggnadsstrategien

Kommunens utbyggnadsstrategi är en fördjupning av översiktsplanen som syftar till att föreslå en utbyggnad för bostäder och verksamheter om kommunen växer från 126 000 till 150 000 invånare.

Behovet är då 15 000 nya bostäder och mark för verksamheter som motsvarar 10 000 nya arbetstillfällen. För att klara detta behov behöver kommunen en strategi och en markberedskap. Strategin ska tillgodose det långsiktiga utbyggnadsbehovet och samtidigt bidra till en hållbar utveckling.

Enligt utbyggnadsstrategin ska nya utbyggnadsområden koncentreras till platser där det finns kollektivtrafikstråk eller där sådana kan utvecklas. Denna plats anges som ett strategiskt omvandlingsområde på samma sätt som i översiktsplanen i avvaktan på höghastighetsbanan.

Detaljplaner

Området är till största delen planlagt som park och nöjespark. Mindre delar av området är planlagt som järnvägsområde.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Här beskrivs huruvida det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet eller inte, exempelvis om bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark så att en stadsutbredning kan undvikas. Bebyggelsen sker på mark som tidigare använts för sommarlandsändamål, utvecklingen kommer även att bidra till att idrottsverksamheten i området effektiviseras.

Barnkonventionen

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Rubricerad detaljplan bedöms inte påverka barn på ett negativt sätt, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter.

Bebyggelse

Bebyggelse

Befintliga byggnader utgörs av kansli, omklädningsrum och förråd som utnyttjas av Jönköping Södra IF. Under planarbetet utreds om byggnaderna kan vara kvar helt, delvis eller om de helt måste ersättas med nya lokaler.



Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs främst av kansli, omklädningsrum och förråd.

Natur och kultur

Lek och rekreatiomsområden

I planområdets norra del finns en relativt nyanlagd lekplats som förutsätts finnas kvar. Längs Tabergsån finns en kanotled, som också förutsätts finnas kvar och utvecklas i samband med utvecklingen av Skeppsbroparken inom planarbetet för Skeppsbron öster om Jordbrovägen.

Friluftsliv

I Tabergsån har en kanotled etablerats med en iläggningsbrygga dels vid Jordbron nära utloppet i Munksjön, dels vid en gång- och cykelbro över ån några hundra meter uppströms planområdet.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning daterad 2016-05-10 har utförts av Sigma civil. Ett kortfattat utdrag återges nedan.

Området norr om banvallen uppvisar en svårtydd jordlagerföljd då en stor mängd byggavfall och diverse fyllning tidigare blivit dumpat på platsen. Jordlagerföljden består från markytan av mulljord ovan fyllnadsmaterial. Under fyllnadsmaterialet återfinns ett mjukare lager bestående av torv med varierande mäktighet och förmultningsgrad följt av sand, silt alternativt lera. Torven har påträffats utspritt över hela området men endast i ett fåtal undersökningspunkter. Då fyllnadsmaterialet i många punkter har varit svårt att forcera är torvens exakta utbredning svår att fastställa. Det mjukare lagret efterföljs av ett hårdare material troligtvis bestående av friktionsmaterial. Ovan det tolkade berget återfinns ett mycket hårt lager med troligtvis morän eller hårt packad sand.

Mäktigheten på mulljorden varierar mellan ca 0 och 0,4 m. Fyllnadsmaterialet uppskattas ha en mäktighet på cirka 5-12 m, med tyngdpunkt på 7,5 m, för det norra området och består främst av naturliga material såsom sand, silt och lera men även vissa trärester. Vid undersökningspunkt SC022 bedöms mäktigheten vara som minst medan den bedöms som störst kring punkt SC007. Detta mäktiga och inhomogena lager har lett till att få provtagningar kunnat tas på underliggande lager.

Det mjukare lagret har en mäktighet på ca 25 m. Friktionsmaterialet som underlagrar det mjukare lagret har en mäktighet på ca 5 till 10 m. Ovan det tolkade berget återfinns ett hårt lager med troligtvis morän med en mäktighet på mellan 5 och 15 m. Lagret är som mäktigast i väst för att tunnas mot öst. Undersökningarna har visat att berget sluttar åt öst-sydöst med ca 4-5% och där förmodat berg har nåtts varierar djupet mellan 42 till 52 m under markytan eller nivån +40 till +50,5.

Området söder om banvallen uppvisar också en svårtydd jordlagerföljd då en stor mängd byggavfall och diverse fyllning tidigare blivit dumpat på platsen. Jordlagerföljden består från markytan av mulljord ovan fyllnadsmaterial. Under fyllnadsmaterialet återfinns ett mjukare lager bestående av torv med varierande

mäktighet följt av sand, silt alternativt lera. På grund av fyllnadslagrets varit svårt att forcera har torven endast påträffats i undersökningspunk SC058. Tidigare torvinventering visar dock på förekomst av torv över större delen av undersökningsområdet. Det mjukare lagret efterföljs av ett hårdare material troligtvis bestående av friktionsmaterial. Ovan det tolkade berget återfinns ett mycket hårt lager med troligtvis morän eller hårt packad sand.

Mäktigheten på mulljorden varierar mellan ca 0 och 0,4 m. Fyllningslagret uppskattas ha en mäktighet på cirka 9-11 m för det södra området, med en tyngdpunkt på 9 m. Till skillnad från det norra området består fyllnadsmaterialet av förutom sand, silt och lera även av byggrester såsom betong, metall och tegel.

Under fyllnadsmaterialet återfinns ett mjukare lager med en mäktighet på ca 20 m. Tidigare torvinventering på området visar att mäktigheten på torven varierar mellan 5 och 11 m. Under det mjukare lagret återfinns ett lager med friktionsmaterial med en mäktighet på mellan 5 och 10 m. Ovan det tolkade berget återfinns ett hårt lager med troligtvis morän eller packad sand med en mäktighet på mellan 5 och 15 m. Lagret är som mäktigast i nordväst för att tunnas ut i syd-sydöst.

Undersökningarna har visat att berget sluttar åt öst-sydöst med ca 4-5% där djupet varierar mellan 37 till 52 m under markytan eller nivån +40 till +56,5.

Sammanfattningsvis har inom båda delområdena utförda hejarsonderingar och slagsonderingar avbrutits på grund av mycket hög stångfriktion. I det norra området har inga vridmoment uppmätts på utförda hejarsonderingar varför uppmätta vridmoment från det södra området har använts vid utvärdering av härledda värden.

Jb-sondering har varit den enda metod som har kunnat användas på djupet. Med Jb sonderingar kan endast jordarter uppskattas mycket grovt varvid det är svårt att i detalj avgöra vilka egenskaper jordarna har.

Markföroreningar

Inom planområdet finns deponirester och därför har undersökning av förekomst av markföroreningar genomförts, bland annat av Vatten och samhällsteknik.

Miljö- och hälsoskyddskontoret delar Vatten och samhällsteknik bedömning med avseende på att åtgärder behöver göras oavsett var på deponierna som arenan kommer att placeras, både med avseende på förorening i jord, grundvatten/ytvatten och gas. Utifrån områdets lokalisering bedöms spridning av föroreningar ske mot Tabergsån. Hittills saknas utredningar för hur föroreningar sprids med grundvattnet från Gräshagsdeponin och Jordbron. Det har dock uppmätts föroreningar i grundvattnet och troligen sprids dessa mot Tabergsån. Från Hagadeponin (del av området som ska exploateras) söder om Tabergsån, har undersökningar visat att spridning sker mot Tabergsån. Undersökningar om påverkan på Tabergsåns har visat både på att ån påverkas samt att den inte påverkas. Undersökningarna har varit av stickprovskaraktär så några långtgående slutsatser kan inte dras utifrån dessa.

Utifrån detta bedömer Miljö- och hälsoskyddskontoret att en tät täckning av deponierna behöver utföras för att minska infiltration och för att minska läckaget av föroreningar till Tabergså. Täckningen behöver även utföras för att förhindra exponering av föroreningar. Täckningen kan utföras enligt samma principer som används vid täckning av pågående deponier.

Täckning är att föredra framför urschaktning av deponin. Detta pga. att föroreningshalten ökar med djupet i deponin och därmed exponeringen samt att det inte bedöms miljömässigt motiverat att schakta ur/sanera stora delar deponin. En kombination av både urschaktning och täckning kan dock behövas utföras i samband med exploatering av området för att både säkerställa geotekniska och miljömässiga aspekter.

Vid täckning ska gasförhållanden i deponin beaktas vilket medför att åtgärder troligen kommer att behövas för att avleda gas. Deponigasinnehållet i stora delar av deponiområdet behöver beaktas vid byggnation av arenan och ev. andra byggnader.

Kompletterande undersökningar och åtgärdsutredningar behöver utföras i samband med exploatering av området.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att planområdet är lämpligt för kvartersmark (lek och idrottsplats) samt naturmark men ej för bostäder.

Hydrologi

Området norr om banvallen har av Vatten och Samhällsteknik AB under 2015 markundersökts översiktligt miljötekniskt där grundvatten har mätts i fem undersökningspunkter. Grundvattennivåerna varierade i dessa punkter mellan 1,8 m och 2,9 m under markytan. För vidare beskrivning se rapport:

VoS 2015. Jordbrovallen. PM – översiktlig miljöteknisk markundersökning. 2015-06-04.

Området söder om banvallen har i samband med en av NCC Teknik genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning även undersökts hydrologiskt via fyra stycken grundvattenrör. Grundvattennivåerna har i dessa punkter noterats på mellan 1,9 m och 3 m under markytan. För vidare beskrivning se rapport:

NCC Teknik 2006a. Gräshagstippen. Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Fastställd handling 2006-03-06.

Arkeologi

Någon arkeologisk undersökning har inte genomförts.

Mark och vegetation

Området norr om banvallen utgörs huvudsakligen av gräs- och grusytor för fotboll. I anslutning till Kansli- omklädnings- och förrådsbyggnaderna i väster finns asfaltbelagda parkeringsytor. Uppe mot slänten i väster och norr växer lövträd av vilka vissa uppnått en ansevärd ålder.

Nivåerna på markytan varierar inom området mellan +90 och +100. De lägsta nivåerna återfinns i öster mot Tabergsån medan de högsta nivåerna finns vid banvallen i väster. Generellt är dock markytan relativt plan med nivåer mellan +91 och +93.

Området söder om banvallen innehåller ett kuperat landskap där rester av den före detta nöjesparken Kabe sommarland återfinns i form av träkonstruktioner och asfaltytor. I området har en informell mountainbike-bana anlagts i avvaktan på beslut om framtida markanvändning.

Terrängen i området är relativt kuperad och nivåerna på markytan varierar mellan ca +90 och +100. De högsta marknivåerna återfinns i anslutning till den gamla järnvägsbanken samt vid en höjd i de centrala delarna av området. De lägsta marknivåerna återfinns i anslutning till Tabergsån.

Området söder om Tabergsån är relativt plant, på en nivå mellan +91 och +93, och innehåller också vissa spår av nöjesparken, men är inte utan viss svårighet tillgängligt för allmänheten. Även här har naturen till stora delar tagit över.

Trafik

Gång och cykel

Området går idag att nå främst ifrån gångbron i öster över Tabergsån, ifrån John Ericssongatan i väster och ifrån Klostergatan i norr. En gång- och cykelbana löper idag på den gamla banvallen genom planområdet.



Befintlig gång- och cykelbana som idag löper igenom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för stomlinje 1 är hållplats Kämpevägen ca 400 meter österut. Västerut finns stomlinje 3 och hållplats Junegården inom ca 600 meter.

Bil

Nuvarande anslutning till området är främst via John Ericssongatan i väster, härifrån nås också de befintliga parkeringsplatserna till idrottsplatsen.

Parkering

Befintlig parkering finns idag intill idrottsplatsen i områdets nordvästra delar.



Befintliga parkeringsplatser intill den nuvarande idrottsplatsen.

Service

Kommersiell service

Området är beläget inom rimligt avstånd till kommersiell service, detta utbud kommer också att öka i och med utbyggnaden av den planerade stadsdelen Skeppsbron.

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 så kallat utökat planförfarande, vilket bland annat innebär att planförslaget ställs ut för granskning efter genomfört plansamråd innan beslut tas om antagande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

Augusti	STBN - beslut om plansamråd
7 September- 11 November	Samråd
December	STBN - beslut om granskning

2017

Januari	Granskning
Februari/mars	STBN- Beslut om godkännande
Februari/mars	KF- Antagande

Avtal

Kommunen äger en stor del av marken inom planområdet, men fastigheten Öringen 12 är privatägd och Råslätt Haga 3:1 är upplåten med tomträtt till Southland till och med 2038. Kommunen för diskussioner med ägaren till Öringen 12 om förvärv och med tomträttshavaren om omförhandling alternativt upphävande av tomträttsavtalet.

Inom planområdet finns det befintliga fotbollsplaner och om arenan placeras norr om banvallen kommer det behöva utredas vilka av dessa som behöver ersättas och var i så fall.

För den blivande arenan med tillhörande anläggningar behöver ett internt hyresavtal tecknas mellan tekniska kontorets fastighetsavdelning och kultur- och fritidsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansvarar för genomförande av samtliga anläggningar inom planområdet och kommer att bygga arenan i egen regi. Det innebär att kommunen ska svara för och bekosta alla utredningar och undersökningar som bedöms som nödvändiga för detaljplanen och att kommunen har det övergripande ansvaret för utförandet. Finansiering av den nya arenan med tillhörande anläggningar och övriga kostnader som hör till genomförandet förutsätts ske via ett särskilt anslag som inordnas i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Förstudier av ramhandlingar för kommande totalentreprenad har handlats upp av konsult och pågår.

Kommunen kommer att vara huvudman för det som blir allmänna anläggningar inom planområdet som tillfartsgata, p-platser och bro över Tabergsåån. Dessa anläggningar kommer att finansieras med särskilda anslag som beräknas och begärs av kommunens stadsbyggnadskontor och inordnas i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Förvaltningen ska tas över av tekniska kontoret när respektive anläggning är utförd.

Även finansiering av marklösen förutsätts ske via särskilda anslag.

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteri- förrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna Torpa 2:1 och Råslätts Haga 3:1 kan avskilja mark till en ny fastighet för idrottsplats. För att genomföra denna åtgärd krävs att berörd del av Råslätts Haga 3:1 inte är upplåten med tomträtt.

Detaljplanen möjliggör även överföring av allmän platsmark (park, cykel, gata och p-plats) till lämpliga angränsande fastigheter med sådana ändamål. De fastigheter som berörs av planens allmänna platsmark är Torpa 2:1, Simsholmen 1:1, Gräshagen 2:1 Öringen 12 och Råslätts Haga 3:1. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6:13 rätt att lösa in den marken. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14:14 även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen. Även i detta fall gäller att berörda delar av Råslätts Haga 3:1 inte är upplåtna med tomträtt för att ombildning av fastigheten ska vara möjlig.

Rättigheter

Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av att fastställa fastighetsindelningsbestämmelser för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Underlagsmaterial

Genomförda utredningar

Geoteknisk undersökning/Tekniskt PM, geoteknik

Vectura 2010-11-30

Markteknisk undersökningsrapport/Översiktlig geoteknisk utredning

Sigma 2016-05-10

PM Geoteknik/Översiktlig geoteknisk utredning

Sigma Civil 2016-06-23

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Jordbro arena

Vatten o Samhällsteknik 2016-05-30

Miljöteknisk markundersökning

Vectura 2010-12-14

PM (översiktlig studie avseende deponiutbredning)

SWECO 2009-06-12

Medverkande tjänstemän

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

Anders Larsson,

Tekniska kontoret

Vatten och avlopp 036-10 51 58

Dag Fredriksson

Stadsbyggnadskontoret

Översiktlig planering 036-10 52 42

Jacob Thörnblad

Stadsbyggnadskontoret

Lantmäteriavdelningen 036-10 57 93

Emelie Westin

Stadsbyggnadskontoret

Lantmäteriavdelningen 036-10 51 13

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Alexander Bredén-Jonsson
Planarkitekt
036-10 29 02

Mats Davidsson
Planarkitekt
036-10 52 47

