

Detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13

Stadsdelen Väster Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	5
Planförslag	7
Plankarta och planbestämmelser	24
Planens konsekvenser.	29
Förutsättningar	36
Genomförande av detaljplanen	48

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Till planförslaget hör även en trämodell i skala 1:400

Bilagor

Geoteknik
Arkeologi
Trädinventering
Trafikbuller
Kulturhistorisk
Dagvattenutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: Detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13

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 samrådskretsen 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 från granskningen i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

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

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund och motiv

Svenska kyrkan avser att avveckla verksamheten i Kristine församlingshem och koncentrera verksamheten till nya lokaler vid Sofiagården. I samband med detta vill man även pröva möjligheten att uppföra bostäder inom kvarteret Jungmannen. Dels väster och norr om Lagermanska villan, och i en senare etapp där Sofiagården är belägen idag. Sofiagården avses därmed rivas.

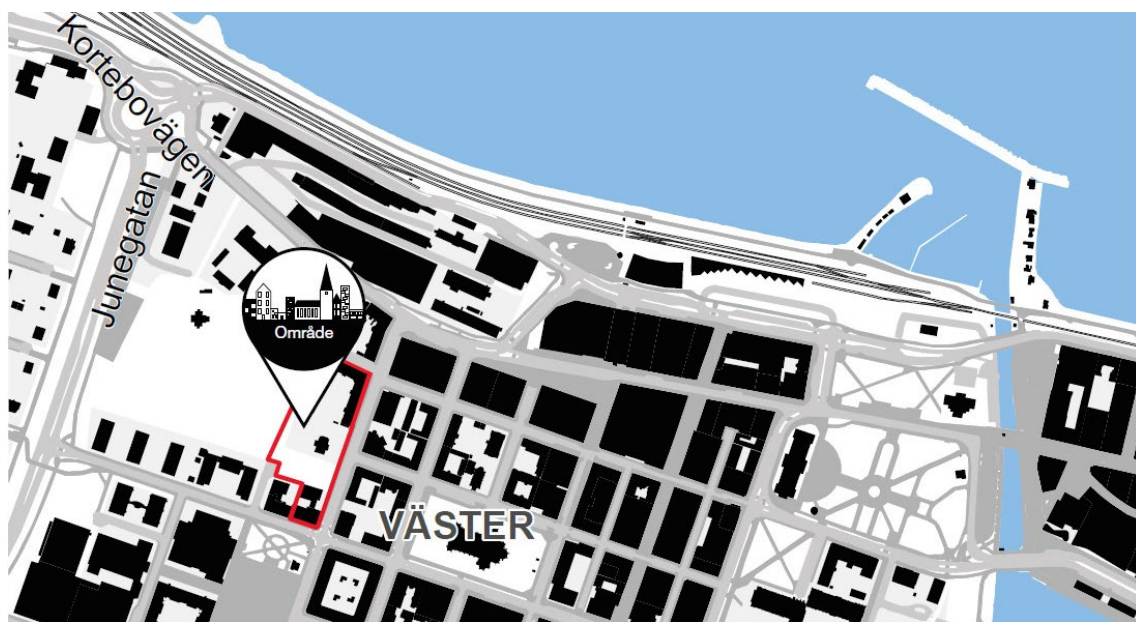
VBAB avser renovera befintlig byggnad inom kvarteret Jungmannen och i samband med detta inrymma nya bostäder i såväl befintlig byggnad som i en nybyggnad på innergården.

För att lösa parkeringsfrågan planeras ett gemensamt underjordiskt garage för hela planområdet med infart från Pilgatan.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för bostäder, församlingslokaler och kontor. Den känsliga miljön nära Slottskyrkogården och riksintresset centrala Väster ställer krav på anpassning till befintlig bebyggelse, kyrkogården och stadsstrukturen. Platsen karaktäriseras idag av flera solitära rumsskapande lövträd av olika art och ålder. Ambitionen i planarbetet är att bevara flera träd och vid behov ersätta de som behöver tas ner så att den lummiga karaktären bevaras.

För att Lagermanska villan med dess tillhörande trädgård ska kunna bevaras så behöver exploateringen anpassas. Endast en mindre del av planområdet är utpekad som förtätningsområde i kommunens gällande Översiktsplan 2016 samt i Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare. Planarbetet har därför inletts med omfattande studier av exploateringsgrad och disposition av planområdet.

Planområdet avgränsas i öster av Kapellgatan, i norr av Skolgatan, i väster av Slottskyrkogården och Pilgatan och i söder av gräns mot fastigheten Jungmannen 7 och Brunnsgatan. Planområdet är cirka 0,9 hektar stort.



Planområdets läge

Syfte och mål

Syftet med planförslaget är att möjliggöra samlade lokaler för kyrkans nuvarande verksamheter i Kristinegården och Sofiagården samt ett välbehövligt tillskott av centralt belägna bostäder. Planförslaget ska dessutom medverka till följande mål:

- Bevara Lagermanska villan som en fondbyggnad i Nygatans förlängning
- Förbättra tillgängligheten till Slottskyrkogården
- Förstärka befintliga axlar längs Kapellgatan och Pilgatan
- Bevara den lummiga karaktären inom kvarteret

Effekter

Sammanlagt skapas byggrätt för cirka 14 000 m² byggnadsarea för bostäder, samlingslokaler och kontor. Antalet möjliga bostäder uppgår till totalt 100-120 varav ca hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.

Planläggningen innebär att Sofiagården ersätts med en byggrätt för bostäder och att verksamheten flyttas till en ny byggnad några meter norrut. Ytor som idag är parkering och gräsmatta ersätts med byggnader. Delar av planområdet underbyggs med garage och förråd, vilket påverkar möjligheten att plantera träd och större buskar inom dessa delar. Även grundvattennivån kan påverkas lokalt.

Viktiga miljöskapande träd bevaras, bland annat eken sydväst om Lagermanska villan. Andra träd föreslås flyttas eller ersättas med nya, anpassade till planförslaget. Naturvärdesinventeringen visar att det finns enstaka naturvärden i området som kan påverkas. Sammantaget bedöms planen dock inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planförslag

Områdets inriktning

Planområdet omfattar byggrätter för nya lokaler för kyrkans administrativa och utåtriktade verksamhet, bostäder, trygghetsboende samt studentbostäder. Planområdet är också utformat för att bevara den lummiga karaktären runt Lagermanska villan, förbättra tillgängligheten till Slottskyrkogården från Nygatan, samt förstärka axialiteten längs Pilgatan och Kapellgatan.



Planmässiga överväganden och viktiga axlar illustrerat på stadskarta från 1915

Bearbetning av byggnadernas lägen och av parkeringsutformningen har möjliggjorts genom samarbete och samordning med grannen i norr, Vätterbygdens Byggnads AB, på Jungmannen 5.

Någon form av avtal om gemensamhetsanläggning kommer att upprättas.

Parkeringsutformningen i källarplanet har bearbetats och samordnas med Jungmannen 5 till en rationell parkeringsyta med gemensam parkeringsinfart från Pilgatan. Infartsrampen är placerad inom kvartersmark i sydvästra hörnet på Jungmannen 3.

För angöring till trygghetsboendet redovisas en anpassad parkväg i Pilgatans förlängning. Utformningen av parkvägen i detta förslag avslutas med en cirkelformad plats, vars nav ligger i den axel som går från Nygatan, genom Lagermanska villan och vidare västerut genom kyrkogårdens gångväg. Tanken är att även kyrkogårdsbesökare ska kunna få en kort angöring vid denna plats.

Utemiljöer

"Torgytan" framför Lagermanska villan har under planarbetet vidgats från 22 till 30 meter och gjorts öppnare både mot Kapellgatan och mot kyrkogården. Den tidigare avskärmande förbindelsegången mellan de två byggnaderna för trygghetsboende är nu borttagen.

Den stora eken har bevarats och ingår nu i grönmiljön runt Lagermanska villan.



Eken från väster med villan och Juvelen 1 i bakgrunden

Även kastanjen söder om Lagermanska villan och en av tysklönnarna norr därom har bevarats. Det finns även några vackra "paraplyalmar" inom västra delen av tomten som med fördel bör flyttas in på området. Se även trädinventeringen.

Grönmiljön avses förstärkas med nya träd och med perenner. Tanken är att försöka återskapa en del av den ursprungliga blomsterprakten runt Lagermanska villan. Se förslag till gårdsmiljö på nästa sida.





Volymstudie Fågelperspektiv från söder

rev 2021-10-22 SBK

ARKITEKT**H**USET

Bebyggelse

Trygghetsboende (hus 1 och 2)

De två bostadsbyggnaderna för trygghetsboende har under planarbetet sänkts från 7 till 4 våningar, förlängts till skivhus och dragits isär för att ge en tydlig kvartersstruktur både mot söder och mot norr. Norra byggnaden är nu i planförslaget placerad i tomtgräns mot Jungmannen 5.



Vy från Slottskyrkogården. Nyréns Arkitektkontor (från det parallella uppdraget)



Fågelperspektiv från sydväst. Arkitekthuset (från det parallella uppdraget)

Båda byggnaderna är nu så kallade fyrspännare med plats för fyra lägenheter per plan, kanske t.o.m. fem på något plan, om efterfrågan är stor på mycket små lägenheter. För att anknyta till slottskapellet utformas byggnaderna med högresta sadeltak med gavlarna mot kyrkogården. Av respekt för kyrkogården utförs fasaderna släta utan utstickande balkonger eller burspråk. Socklarna utförs något förhöjda mot kyrkogården för att minska insyn och bidrar tillsammans med en mur en tydligare gräns mellan kvarteren och kyrkogården. Ytskikten utförs i trä.

De båda byggnaderna har sina entréer vända mot varandra. Trapphusen kan med fördel placeras mot norr i båda husen för att möjliggöra stor flexibilitet i utformningen av lägenhetsytan mot söder.

I förslaget bör gemensamhetsyta och festlokal kunna inordnas i södra byggnadens södra del och gemensamhetsyta med expedition, gästrum mm i övrigt inordnas inom maximalt två lägenhetsytor på bottenplan.

Om en del av Lagermanska villan kan användas som gemensamhetsyta och festlokal så kan behovet av gemensamhetslokaler begränsas till enbart två lägenhetsytor. Detta innebär 44 lägenheter för uthyrning.

Studentbostäder (hus 6)

Byggnaden för studentboende har under planarbetet minskats i längd från 18 till 15 meter och sänkts i höjd med en hel våning. Byggnaden har under planarbetet omformats till en fyrvåningsbyggnad med indragen takvåning mot både Kapellgatan och Lagermanska villan. Taket har gjorts valmat för att ytterligare öka luftigheten. För att öka stadsmässigheten mot Kapellgatan ska entréplan utföras med högre våningshöjd än ovanförliggande våningar.



*Studenthuset till höger i bild. Nyréns arkitektkontor (från det parallella uppdraget)
Byggnaden på bilden är något kortare än vad planförslaget medger.*



Studenthuset från Kapellgatan/Nygatan i sydost. Arkitekthuset (från det parallella uppdraget)

För att möjliggöra ett genomförande på denna lilla byggyta så har byggnaden kompletterats med en anpassad vinkelbyggnad mot gård, vilket i sig medför att befintlig nätstation behöver flyttas.

Församlingshem och administration (hus 5)

Byggnaden för församlingshem och administration har under planarbetet minskats i längd från 29 till 26 meter och sänkts i höjd med drygt en meter. Byggnaden har omformats till en trevåningsbyggnad med indragen takvåning mot både Kapellgatan och Lagermanska villan. Taket har gjorts valmat för att ytterligare öka luftigheten. För att öka stadsmässigheten och välkomna besökare ska de publika delarna av byggnaden öppna sig mot Kapellgatan och platsen öster om Lagermanska villan.



Vy från Kapellgatan. Nyréns arkitektkontor (från det parallella uppdraget)



Vy från Kapellgatan. Arkitekthuset (från det parallella uppdraget)

Bostadshus (hus 4)

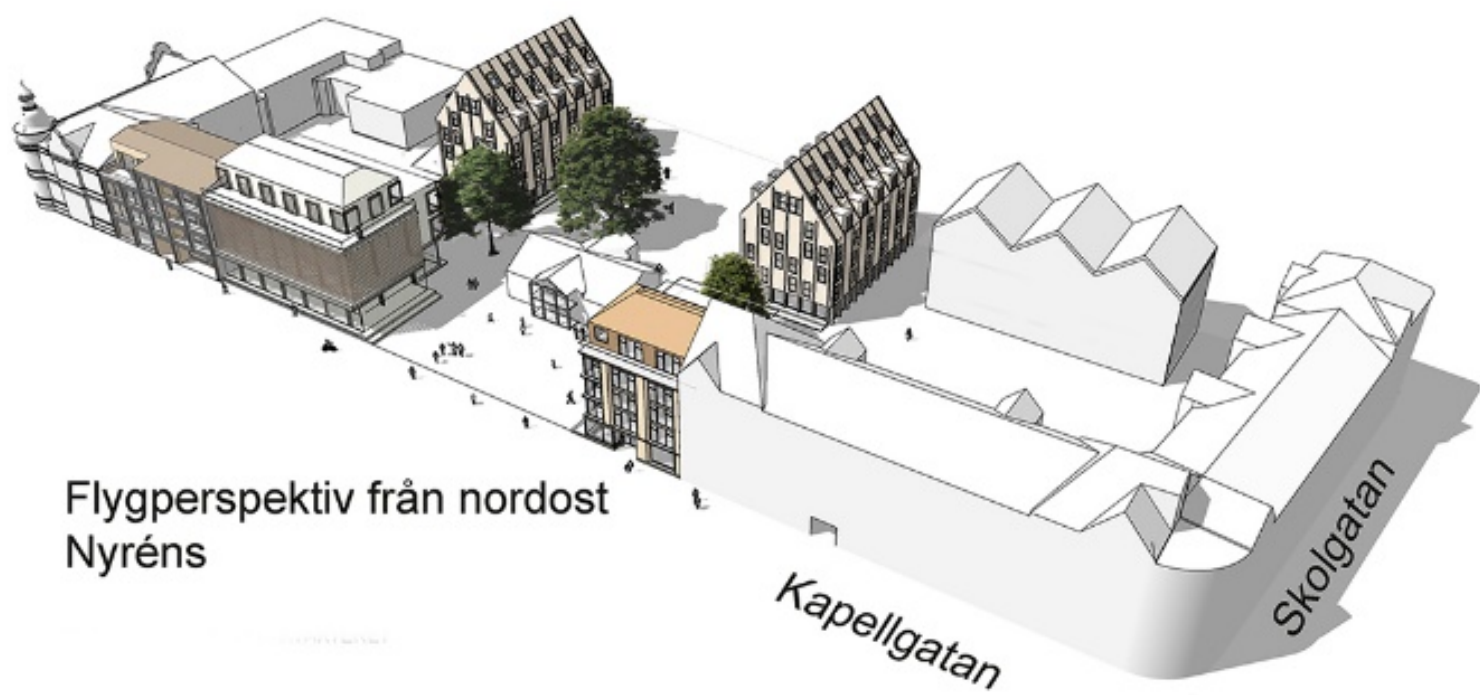
Planförslaget omfattar även en byggrätt för bostäder och administration i tre till fyra våningar inom Jungmannen 2 där nuvarande Sofiagården är placerad. Denna byggnad ingår dock inte i första utbyggnadsetappen eftersom Sofiagården behöver fungera tills den nya församlings-byggnaden står klar. Byggnaden är inte detaljstuderad men ska anpassas i höjd till befintlig byggnad mot Brunnsgatan/Kapellgatan. Behovet av "reservyta" för eventuell administrativ hjälp åt grannförsamlingar bör beaktas vid utformningen av byggnaden. För att anpassa byggnaden mot befintlig byggnad inom Jungmannen 2 har översta våningen gjorts indragen närmast fastighetsgränsen.

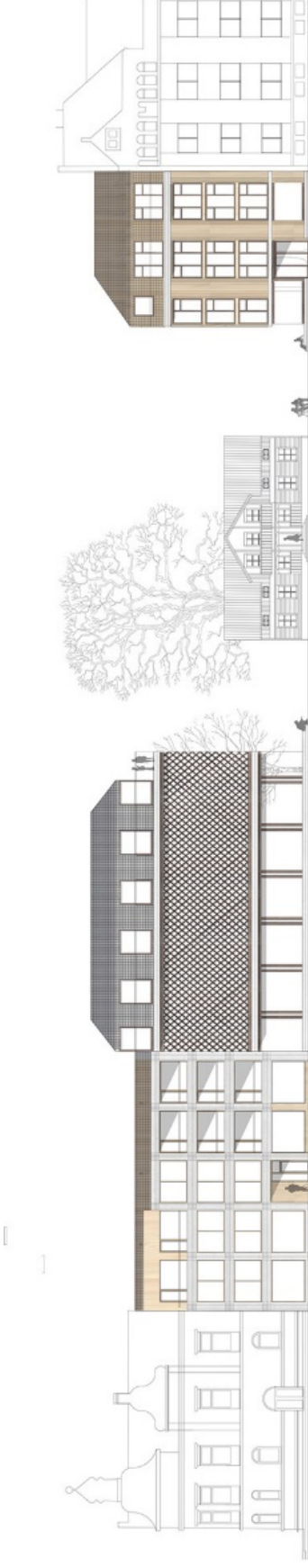
Bostadshus (hus 8)

Inom Jungmannen 5 föreslås en byggrätt för bostäder i fyra våningar och inredd vind. Inte heller denna byggnad är detaljstuderad men ska anpassas till befintlig byggnad inom fastigheten. För att anknyta till slottskapellet och trygghetsbostäderna utformas byggnaden med tredelat sadeltak med högresta gavlar mot kyrkogården. Av respekt för kyrkogården utförs fasaderna släta utan utstickande balkonger eller burspråk, förutom mot innergården i öster. Socklarna utförs något förhöjda mot kyrkogården för att minska insyn och bidrar tillsammans med en mur en tydligare gräns mellan kvarteren och kyrkogården.

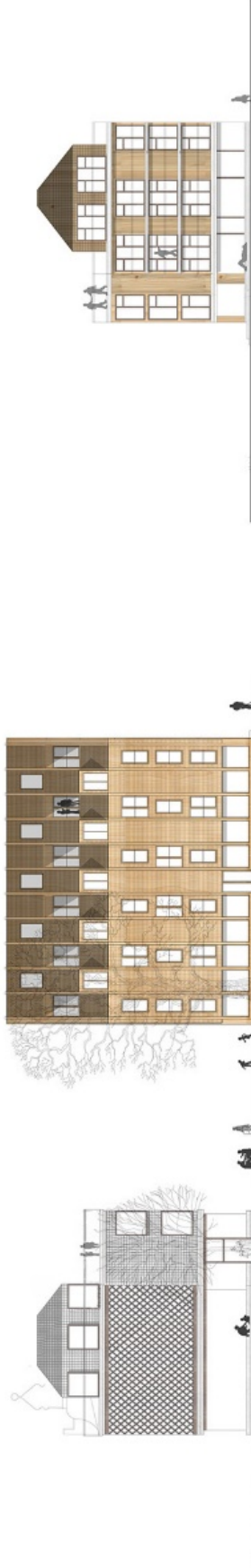


Vy från kyrkogården i väster. Arkitekthuset

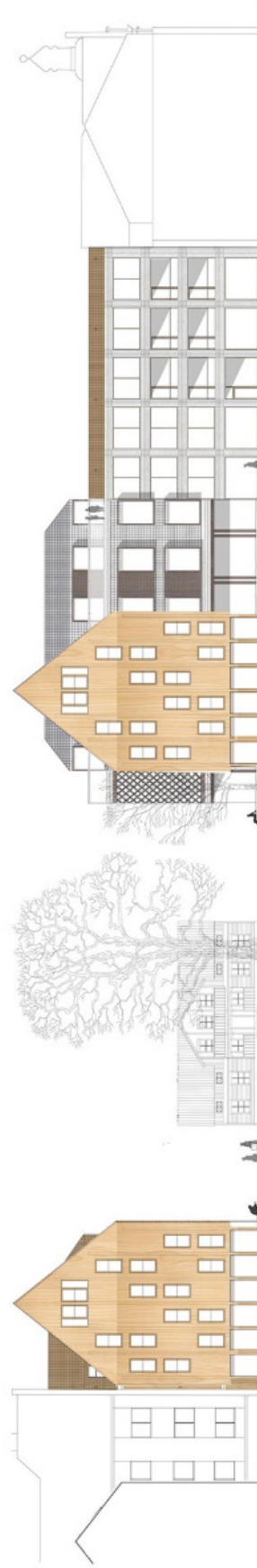




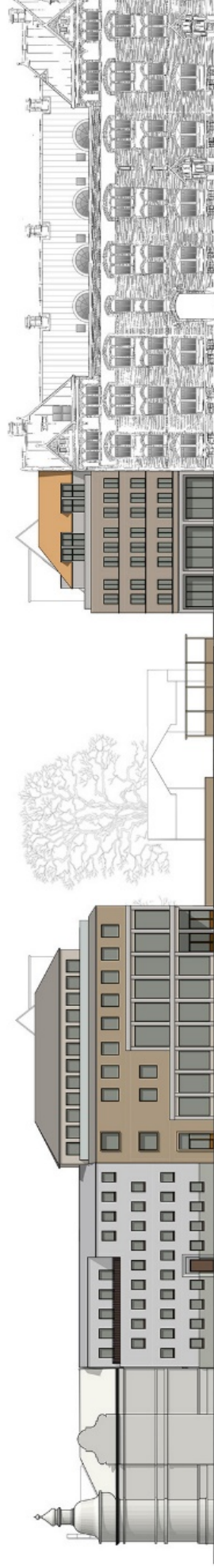
Fasader mot Kapellgatan



Fasader mot villan



Fasader mot kyrkogården



Fasad F1

Hyreshuset

Församlingshuset

Studenthuset

Fasader mot Kapellgatan



Fasad F2

Församlingshuset

Gavelhus 1

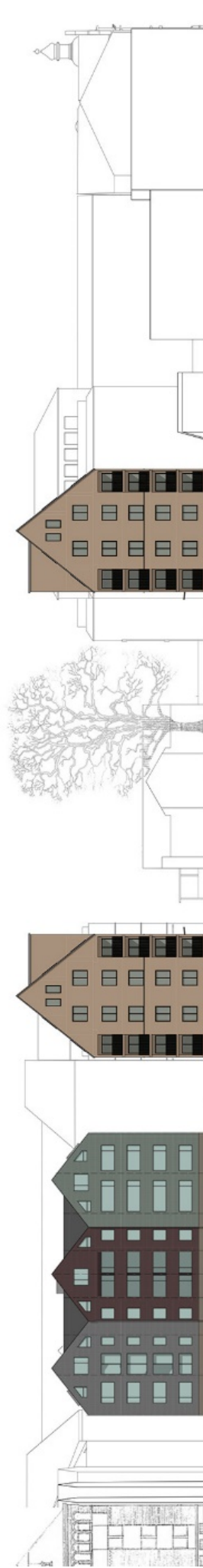
1:400

Fasad F3

Gavelhus 2

Studenthuset

Fasader mot villan



Fasad F4

Gavelhus 2

Gavelhus 1

Fasader mot kyrkogården

Trafik

Gång

Angöring till fots kan ske via Kapellgatan, Skolgatan, Brunnsgatan eller Pilgatan till hela planområdet. Gångbana finns längs samtliga gator. Längs planområdets västra sida finns en gång- och cykelväg genom kyrkogårdens västra del som också möjliggör angöring till fots. Gångstråket mellan Sofiakyrkan via Nygatan och Lagermanska villan till Slottskyrkogården är idag otydligt och förstärks genom planförslagets utformning även om delen genom Jungmannen 5 inte planläggs som allmän plats.

Cykel

Angöring med cykel kan ske via Kapellgatan eller Pilgatan till hela planområdet. Längs planområdets västra sida finns en gång- och cykelväg genom kyrkogårdens västra del som också möjliggör angöring med cykel.

Genhetskvot

Genhetskvot definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Ju mindre skillnad mellan dessa, desto lägre genhetskvot och bättre för cyklisten.

Genhetskvoten för cykel ska vara god när nya områden planeras (1-1,25=mycket bra, 1,25-1,5=OK).

Aktuellt planområde bedöms alltför begränsat för att en beräkning av restidskot ska vara meningsfull. Det centrala läget gör att målpunkterna är många och lokaliserade i flera väderstreck. Eftersom närområdet utgörs av 1800-talets kvartersstad med relativt små kvarter och många vägvalsmöjligheter, särskilt för cyklister, bedöms genheden bli god för såväl gående som cyklister.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till ett stort utbud av kollektivtrafik längs Klostergatan och Västra Storgatan. Även Jönköpings Centralstation och terminal för regional, nationell och internationell busstrafik finns inom gångavstånd.

Bil

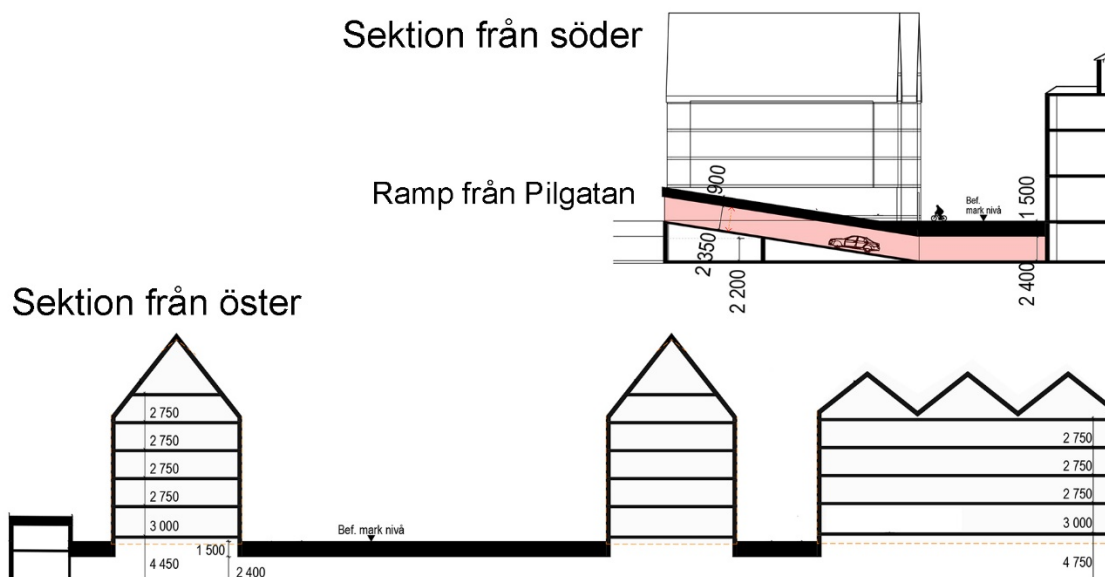
Olika lösningar för angöring med bil har studerats under planarbetet varvid angöring från såväl Skolgatan som Kapellgatan diskuterats. Angöring via Skolgatan har bedömts innebära alltför stor påverkan på kyrkogården och den minneslund som är placerad i den delen.

Befintlig infart genom portgång till Jungmannen 5 från Kapellgatan kommer finnas kvar för den parkering/angöring inom Jungmannen 5 som inte rymms i det planerade garaget.

Infart med bil till övriga delar av planområdet föreslås ske via Pilgatan.

Parkering

Angöring till underjordiskt garage, gemensamt för hela planområdet, föreslås nu ske via Pilgatan och ner genom en ramp sidoplacerad relativt Pilgatans förlängning.



Tillfällig avlämning/hämtning kan även ske i Pilgatans förlängning längs en parkväg fram till en rundel mellan de båda byggnaderna för trygghetsboende.

Angöring till befintlig markparkering inom Jungmannen 5 kan fortsatt ske via portgången mot Kapellgatan.

Godshantering och personalparkering föreslås anordnas ovan mark med infart bredvid garagerampen från Pilgatan.

Teknisk försörjning

VA

Befintliga spill- och vattenledningar finns i Kapellgatan och Brunnsgatan, som fastigheterna är anslutna till idag. Området är i dagsläget inte anslutet till dagvattennätet. Det planeras att bygga nya dagvattenledningar i Kapell- och Brunnsgatan inom de närmaste åren, som området kommer kunna ansluta till.

Dagvatten

I dagvattenutredningen (*PM Dagvatten*, Landskapsgruppen) har två flödesberäkningar genomförts. En baseras på befintliga förhållanden, d.v.s. hur mycket dagvattenavrinning som tillskapas idag. Den andra flödesberäkningen syftar till att identifiera teoretisk mängd dagvattenavrinning efter exploatering av enligt planförslaget.

Dagvattenberäkningen har genomförts med rationella metoden som är en vanlig metod för bestämning av det dimensionerande maxflödet vid dimensionering av dagvattenledningar. Till metoden används ett blockregn motsvarande ett 20-årsregn. I enlighet med svensk

vattens publikation P110 adderas en klimatfaktor 1,25 för att ta höjd för intensivare regn i spåren av klimatförändringarna. Intensiteten är satt till 10 minuter.

Vid ett 20-årsregn uppstår i dagsläget ett teoretiskt totalflöde om 145,2 l/s, eller 87,1 m³.

Efter en exploatering enligt planförslaget uppstår ett teoretiskt totalflöde om 230,6 l/s, eller 138,4 m³. Detta är en ökning med 85,4 l/s, eller 51,3 m³.

En förklaring till ökningen beror delvis på att ca 3 400 m² mark bebyggs, varav 700 m² utgörs av gårdsbjälklag och ca 1 700 m² takyta. Gårdsbjälklaget kan vara grönt av växter men den ofta grunda jordvolymen kan inte hålla motsvarande mängd vatten som befintlig mark kan. Detta försämrar den vattenhållande förmågan i marken på bjälklagsgården.

I Jönköping kommuns dagvattenpolicy nämns exempel på åtgärder till lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessa är bland annat vattenutkastare, infiltration av dagvatten på grönytor, genomsläppliga hårdgjorda ytor, t.ex. gräsarmering. Värt att nämna är att kommunen saknar möjlighet att påtvinga fastighetsägaren att fördröja dagvatten på den egna fastigheten.

I detta fall har fastighetsägaren Svenska kyrkan uttryckt en ambition att lagra dagvatten i en underjordisk cistern för att vid behov nyttja vattnet till bevattning av skottskyrkogården. Planerna befinner sig på ett idéstadie och får utredas vidare under planprocessen.

Även om kommunalt dagvattennät saknas vid förbindelsepunkt bör planområdet byggas med separata spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns i väntan på ombyggnad av det kommunala VA-nätet.

Vid projekteringen är det viktigt att beakta befintlig lågpunktsproblematik inom kvarteret. Det är viktigt att ny såväl som befintlig bebyggelse inte riskerar att ta skada vid stående vatten. Markprojektören behöver säkerställa att det finns vägar för vattnet att rinna ut från kvarteret. I händelse av skyfall är detta väldigt viktigt.

Då området höjdsätts på detaljnivå är det viktigt att instängda områden undviks på platser där det planeras för byggnader eller annan infrastruktur, eftersom vatten vid kraftiga regn ansamlas där.



Befintliga rinnvägar (vänster bild) och förslag till framtida rinnvägar (höger bild)

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i Kapellgatan och kan anslutas.

El

Befintlig nätstation i norra delen av Jungmannen 4 föreslås flyttas ett par meter mot norr till södra delen av Jungmannen 5.

Avfall

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

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. 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 och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området understiger 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens stege kan därmed vara möjlig för bostadshus och mindre kontor, se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721. Om stegutrymning är aktuellt finns även behov av steguppställningsplats.

Maskinstege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) med upp till 8 våningar eller 23 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant

Bärbar stege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) upp till 4 våningar eller 11 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

Trafiksäkerhet

Planområdet är beläget i centrala Väster med 1800-talets kvarters- och gatustruktur. Detta innebär att trafikens hastigheter naturligt hålls låga och skaderisken vid en eventuell kollision bedöm som relativt låga. Gatubeläggningen längs Kapellgatan utgörs av gatsten, som visserligen bidrar till ökat buller, men också minskar hastigheterna något. För cyklister finns separerad cykelbana längs Brunnsgatan och för fotgängare finns gångbana längs samtliga angränsande gator.

Buller från trafik

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9:e april 2015 och gäller planärenden startade efter 1:a januari 2015. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan:

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Nya bostäder

Resultaten bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i öster på fasader ut mot Kapellgatan där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 63 dBA. Det är endast byggnaderna med fasad mot Kapellgatan som har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

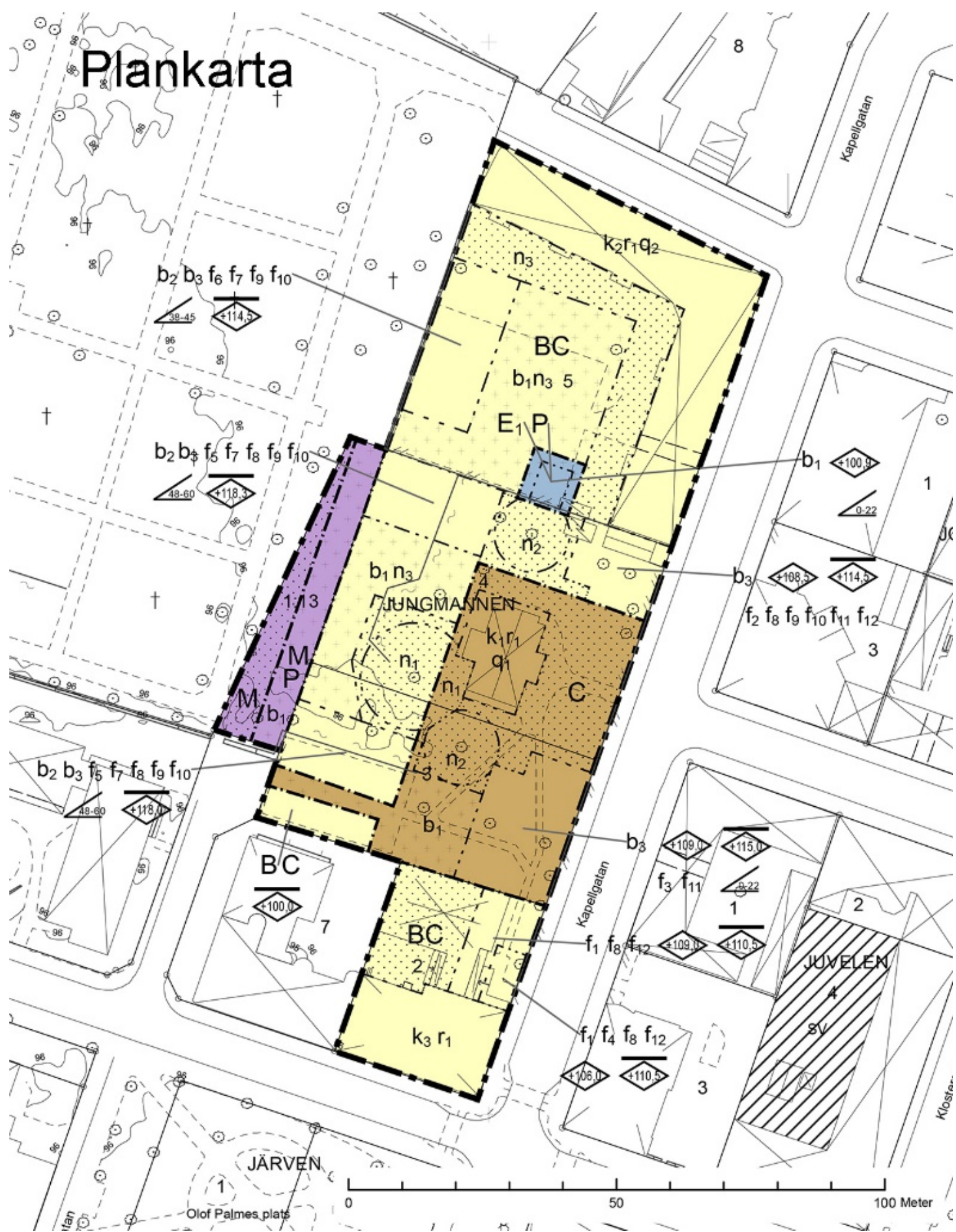
Fasaderna mot Kapellgatan får dock inga ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA, vilket innebär att man för dessa byggnader kan ha enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m².

För vanliga större bostäder anger förordningen om trafikbuller att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav.

Således bör man med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

Plankarta



Planbestämmelser

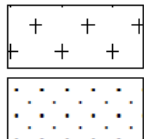
Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
E ₁	Transformatorstation.
K	Kontor.
M	Begravningsplats
P	Parkering

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

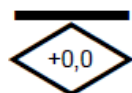
Omfattning



Endast komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd, mur och utkragande balkong får placeras.

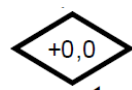
Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra obebyggda ytor med träd, buskar och grönytor för utevistelse och visst omhändertagande av dagvatten.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen och särskilt takfotens höjd i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset. För höjdsättning se även under rubriken Dagvatten.



Takvinkeln ska vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är dels att anpassa bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset, del att gestaltningsmässigt anknyta till kyrklig arkitektur.

Utformning

- f_1 Entréer ska orienteras mot allmän platsmark och gård.
Syftet med bestämmelsen är dels att åstadkomma ett levande gaturum, där entréer mot gatan är en viktig del och dels att öka tillgängligheten till gård.
- f_2 Den översta våningen ska anordnas med indragen fasad om minst 2,0 meter mot öster och söder och minst 4,0 meter mot väster.
- f_3 Den översta våningen ska anordnas med indragen fasad om minst 2,0 meter mot öster och norr och minst 4,0 meter mot väster.
- f_4 Den översta våningen ska anordnas med indragen fasad om minst 2,0 meter mot öster.
Syftet med bestämmelse f_2 - f_4 är att begränsa fasadens höjd mot Kapellgatan och mot Lagermanska villan, och därmed dess visuella påverkan på riksintresset.
- f_5 Tak ska utformas som sadeltak mednock utdragen till fasad. Mindre frontespiser eller takkupor får endast anordnas för plan fem. Dessa får utföras maximalt 2,0 meter breda.
- f_6 Tak ska utformas som sadeltak med trenockar i öst-västlig ritning utdragna till fasad. Centriskt placerad förbindelse får anordnas i nord-sydlig riktning. Takkupor eller frontespis får inte anordnas.
Syftet med bestämmelsen är dels att anpassa bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset, del att gestaltningsmässigt anknyta till kyrklig arkitektur.
- f_7 Utskjutande balkonger och burspråk får inte anordnas mot norr.
- f_8 Utskjutande balkonger och burspråk får inte anordnas mot öster.
- f_9 Utskjutande balkonger och burspråk får inte anordnas mot söder.
- f_{10} Utskjutande balkonger och burspråk får inte anordnas mot väster.
Syftet med bestämmelse f_7 - f_{10} är dels att anpassa bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset, del att gestaltningsmässigt anknyta till kyrklig arkitektur.
- f_{11} Tak ska utföras valmat.
Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse inom riksintresset.
- f_{12} Lägenhet över 35 kvm mot Kapellgatan ska vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida.

Utförande

- b_1 Marken får byggas under med planteringsbart och/eller körbart bjälklag.
Syftet med bestämmelsen är att minska behovet av parkering i markplan så marken istället kan användas för utevistelse och även minska behovet av hårdgjorda ytor.

- b₂** Sockelhöjd mot väster ska vara minst 0,3 meter
Syftet med bestämmelsen är att dels minska insyn från kyrkogården i väster, dels att tillsammans med mur åstadkomma en tydlig gräns mellan kvarter och kyrkogård.
- b₃** Entrévåning ska utföras med högre våningshöjd och med avvikande fasaduttryck än ovanförliggande våningar.
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska bidra till stadsmässighet längs främst Kapellgatan.

Varsamhet

- k₁** Huvudbyggnadens ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är:
 Träfasadens symmetri med vertikal och horisontell indelning.
 Sadeltakets flacka form med utskjutande takfot och dekorativa taksparrar.
 Fönstrens placering, material, form och indelning.
 Knutbrädor, takfot, fönsterfoder och gördellist ska ha en kulör som avviker från fasader.
- k₂** Huvudbyggnadens ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är:
 Den röda tegelfasaden med kontrasterande, ljusa putsinslag.
 Tegelornamentik, däribland mönstermurning runt portar och fönster.
 Gesimser, blindarkad med putsad fond.
 Fönstrens placering. Portarnas form.
- k₃** Huvudbyggnadens ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är:
 Den ljus putsade fasaden med horisontala listverk och band med profilering, pilastrar, slätputsad övre våning, sockelvåningens kvaderindelade fasad med nedre spritputsad del, slätputsad sockel.
 Byggnadens volym markerat hörn med tornhuv, volutgavlar.
 Fönstrens placering. Fönstrens storlek och form i de fall de överensstämmer med ursprungsfönster.
 Kvarvarande reliefdekor av puts.

Rivningsförbud

- r₁** Huvudbyggnaden är en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och får inte rivas.

Kulturvärden

- q₁** Vid underhåll skall material anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde användas.
 Fasaden ska utföras av liggande fasspontpanel och locklistpanel i trä.
 Taket ska täckas med tvåkupigt lertegel.

- q₂** Ornamentik i anslutning till sockelgesimsen med symmetriskt placerade blommor i järn ska bevaras eller ersättas med kopior i samma material och utförande.

Mark

- n₁** Trädet ska bibehållas men inte ersättas när det dör utan ska då utgöra faunadepå. Grenar får beskäras eller tas ner vid behov.
Syftet med bestämmelsen är att bevara den befintliga eken inte enbart för dess natur- och rumsskapande värde, utan också för dess kulturhistoriska värde.
- n₂** Trädet ska bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art med stamdiameter minst 15 cm.
- n₃** Mur eller annan avgränsning ska anordnas mot kyrkogården. Port får anordnas vid behov.
Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en tydlig gräns mellan kyrkogården och bostadskvarteren.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden..

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en strategisk miljöbedömning enligt PBL 5:11a och MB 6:6 inte skall upprättas..

Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13.

Alternativ och andra ställningstaganden

Kommunen är i stort behov av bostäder centralt och med god tillgång till service och kollektivtrafik. Kyrkan är i behov av nya lokaler för sin verksamhet och har bedömt platsen som lämplig för detta ändamål. Andra platser med liknande förutsättningar utreds parallellt i andra pågående planprocesser. En exploatering enligt planförslaget bedöms vara förenligt med såväl gällande översiktsplan som riksintresset för centrala Väster.

Nollalternativet innebär att någon planläggning inte genomförs. Detta innebär att ett hundratal centralt belägna bostäder inte kan genomföras, samt att kyrkan tvingas till andra lösningar för församlingslokaler och administration.

Gällande plan innehåller en ej utnyttjad byggrätt för en tvåvåningsbyggnad sydväst om villan och närmare eken än närmaste byggrätt i nu aktuellt planförslag.

Hälsa och säkerhet

Befintliga bostäder

På andra sidan Kapellgatan finns befintliga bostäder. I bullerutredningen har beräknats hur ljudnivån vid dessa byggnader påverkas av eventuella reflexer från de planerade nya byggnaderna inom planområdet. Beräkningar har därför utförts för hur ljudnivån skiljer sig mellan situationen med befintlig bebyggelse och med situationen enligt planillustrationen. Resultaten visar att bostäder som ligger mot Kapellgatan inom Juvelen 1 får en ökad ljudnivå med 1 dBA med ny bebyggelse på andra sidan gatan. Övriga byggnader erhåller ingen ökad ljudnivå.

Se även Trafikbullerutredning daterad 2020-11-12.

Omgivningspåverkan

En exploatering enligt planförslaget innebär att en relativt grön del av staden blir mer urbaniserad och befolkad. Särskilt de stora lövträden som hänger ut över Kapellgatan ger en viss grönska till en gata som i övrigt saknar gatuträd.



Befintliga träd på kvartersmark som hänger ut över Kapellgatan

Redan gällande detaljplan ger dock möjlighet till en viss ytterligare exploatering inom Jungmannen 3 som inte blivit utnyttjad. Byggrätten i gällande plan ligger närmare den stora eken än vad byggrätten i nu aktuellt planförslag gör.

Själva miljön kring Lagermanska villan upplevs idag inte särskilt inbjudande för utomstående, utan fungerar främst som en visuell fond till Nygatan och en grön länk mellan densamma och Slottskyrkogården.

Minst tre av de befintliga lövträden inom planområdet avses bevaras, inklusive den stora eken sydväst om villan. Delar av planområdet ges möjlighet till underbyggt garage.. Här innebär jorddjupet att större träd kan vara svårt att etablera. Dessa får placeras inom de ytor i detaljplanen som sakar byggrätt.

Tillgängligheten för utomstående ökar genom planförslagets utformning och den påbörjade kvartersstadsstrukturen görs tydligare genom att det bildas tydligare gårdar både norr och söder om villan.

Genom att antalet boende i kvarteret ökar kan den upplevda tryggheten för de som rör sig i området kvällstid öka. Särskilt längs gång- och cykelvägen genom kyrkogårdens östra sida.

FN:s Barnkonvention

Enligt barnkonventionen och punkt 19 ska alla barn skyddas mot alla former av fysisk skada. Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då pågående kyrklig barnverksamhet avses fortgå även efter ett genomförande av detaljplanen. Planområdet innehåller idag enbart kvartersmark och inga ytor eller anordningar enbart avsedda för lek.

Eftersom delar av dagens grösytor ersätts av bebyggelse och mer ordnade ytor för utevistelse, främst med inriktning mot äldre, minskar möjligheterna till spontan lek.

Troligen kommer barn främst att vistas inom planområdet i samband med besök hos någon äldre släkting, eller i samband med av kyrkan själv anordnad barnaktivitet.

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 och i rapport 6833, Miljömålen.

Begränsad klimatpåverkan

Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.

I Sverige kan 80 % av det totala växthusgasutsläppet härledas till förbränning av fossila bränslen inom industri- och transportsektorn samt el- och värmeproduktion. Planförslaget gör det möjligt att förtäta centrala delar av Jönköping med närhet till såväl service som regional som lokal kollektivtrafik samt genom att koncentrera kyrkans verksamhet minska transportbehovet mellan Sofiagården och Kristinegården.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Planområdet har medvetet utformats i syfte att så långt som möjligt bevara och komplettera de gröna ytorna. Genom att stora delar av parkeringen föreslås under mark, samt att regnvatten planeras avledas för bevattning inom Slottskyrkogården bedöms påverkan på recipienten bli försumbar jämfört med dagens situation.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Enligt framtaget planförslag avses grönytor att bevaras och kompletteras med fler sorter av växtlighet, dels av estetiska skäl, men även för biologisk mångfald.

Miljökvalitetsnormer för 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 Vättern (vattenförekomst SE646703-142522). Den ekologiska statusen fastställdes 2017-02-23 som god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

I och med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kommer detaljplanen i detta område inte påverka recipienten Vättern negativt med avseende på miljökvalitetsnormerna.

Naturvärden

Inventeringsområdet/planområdet utgörs i de delar som inte är bebyggda i markskiktet av främst klippta gräsmattor och asfalt. Ett flertal buskage och murar avgränsar olika delar av området och bidrar till att skapa mindre rum. En variation av både mindre och högväxta lövträd bidrar till ytterligare rumsskapande och skuggning.



Villan från väster omgiven av den större eken och andra lövträd och häckar

Trädinventering

Utifrån den trädinventering som gjorts samt platsbesök görs bedömningen att den grova eken (nr 8 i bild nedan) och en hästkastanj med grenhål (nr 6) utgör särskilt skyddsvärda

träd enligt Naturvårdsverkets definition. Båda dessa träd avses, liksom tysklönnen (nr 12) att sparas i nuvarande förslag.



*Träd på fastigheterna utifrån genomförd trädinventering 2019. (Johan Östberg 2019)
Detaljplanen är anpassad för att bevara de tre inringade träden på sin befintliga plats.*

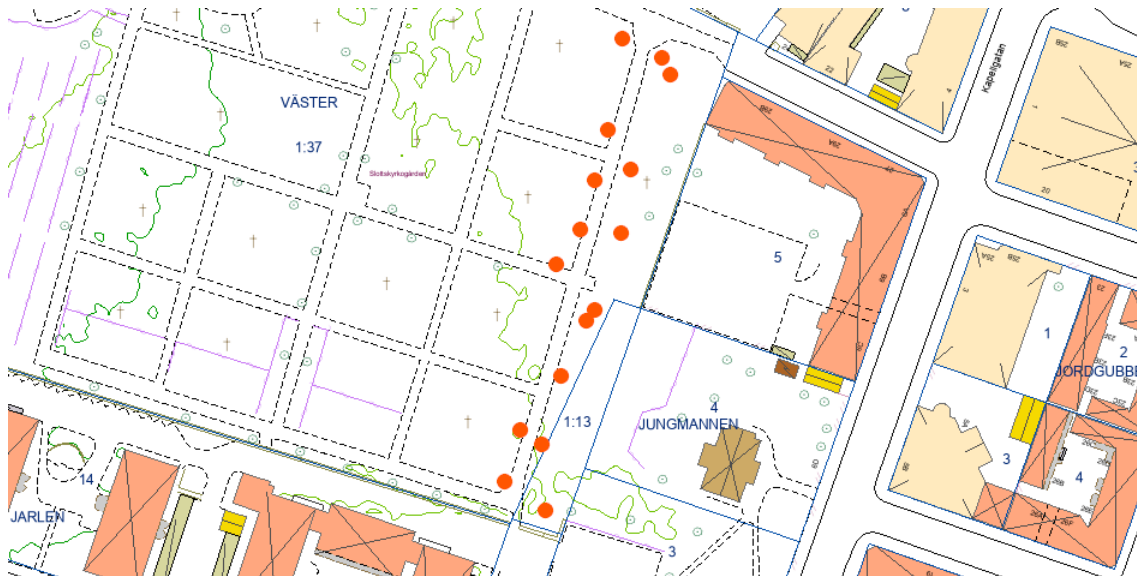
Skyddsvärda träd

Planförslaget har utformats för att undvika avverkning av träden samt att träden ska överleva. Observera att trädens rötter motsvarar trädets kronvolym och att ekar är känsliga för förändringar av grundvattnet.

Träden på kyrkogården

Dessa träd bedöms ingå i en dubbelsidig allé som består av 16 träd av olika sorter, framförallt alm och lönn. Flera av almarna i allén har fått hela kronan avverkad till följd av att de drabbats av almsjuka och håller på att dö eller har dött. Hela stammarna är dock kvarlämnade. Flera andra almar håller på att dö och kommer sannolikt snart att bli beskurna. Enligt definitionen ingår även döda träd i begreppet allé när det gäller det generella biotopskyddet (Naturvårdsverket, 2014). Därför bedöms de fyra almarna som står i riskzonen för det underjordiska garaget vara biotopskyddade. Även en yngre lönn närmast Pilgatan kan påverkas. Minst en av almarna lever ännu vilket syns genom stubbskott. Det är dock oklart om garaget kommer att påverka träden negativt i och med deras tillstånd. Om träden förutsätts påverkas negativt kommer en dispensansökan att behöva upprättas.

Se karta på nästa sida



Träd på Slottsskyrkogården som bedöms ingå i en allé. (Sandra Broström 2021)

Övriga träd

Träden utgör en värdefull del av den urbana miljön och den gröna infrastrukturen i staden. Träden binder ihop ett större grönområde ihop med Slottsskyrkogården som också hyser många äldre träd. Träden är svåra att ersätta på platsen eftersom de nya huskropparna inte kommer kunna tillåta så stora och många trädkronor på platsen. Det tar dessutom mycket lång tid att ersätta träden.

Sammanfattning

Träden inom planområdet bör inventeras med avseende på lavar, mossor och svampar. Eventuellt behov av en plan för kompensation för nedtagna träd behöver utredas.

Förslag på åtgärder för de träd som avses bevaras

Ekens (8) krona beskärs på södra sidan ner till en radie om 8 m från centrum stam. Rotsystem friläggs och beskärs likadant ner till en radie om ca 8 m från centrum stam. Spont åt söder kan slås ca 9 m från centrum stam. Byggnad kan placeras 10-11 m från centrum ekens stam (lämpligt med 11 m för rejält skyddsavstånd för spont och byggnadsställningar).

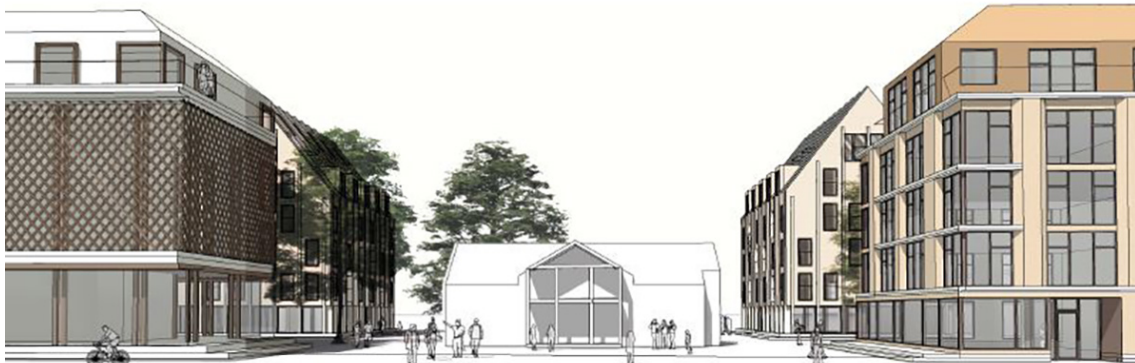
För tysklönnen (12) rekommenderas att man vacuumschaktar runt rotsystem för att ha koll och eventuellt beskär rötter innan man påbörjar byggnation.

Hästkastanjen (6) bör inte beskäras alls. Rekommenderas att man vacuumschaktar runt rotsystem för att ha koll och eventuellt beskära rötter innan man påbörjar byggnation.

Kulturella och sociala värden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att redan ianspråktagen mark för kyrkans verksamhet förtätas och i någon mån görs mer tillgänglig även för allmänheten. Platsens betydelse för såväl församlingens medlemmar som för allmänheten bedöms kunna öka. Vad som händer med Kristinagården när dess verksamhet flyttas över till Kv. Jungmannen avgör hur denna påverkas kulturellt och socialt.

Ytterligare bostäder tillkommer i ett kvarter som redan till stora delar innehåller bostäder. Lagermanska villan hyser ett värde såväl ur industrihistorisk synvinkel, och även ur stadsbildssynpunkt genom sin placering i fonden av Nygatan. Genom att återställa detaljer i byggnadens fasad kan det arkitektoniska värdet öka.



Vy från Nygatan/Kapellgatan med villan i fonden (Nyréns)

Även ett återställande av fasaden på Järnvägsmännens hus skulle öka dess arkitektoniska värde avsevärt.

Den kulturhistoriska miljön kring Slottskyrkogården är mycket viktig för staden. Kyrkogården används också som park och villan behöver en lummig trädgård med några stora träd bevarade i kring för att förmedla platsens historia. En stadsplaneidé som planen verkar för är att bättre knyta ihop kyrkogården med parken kring Sofiakyrkan via Nygatan, för idag upplevs kopplingen från gatan runt villan som stängd för allmänheten. Ambitionen är nu att öppna upp ett tydligare allmänt stråk kring Lagermanska villan och då kan Slottskyrkogården bli mer tillgänglig och få en entré från Nygatan och centrum.

Enligt äldre stadsplanetankar så formas två tydliga kvarter på båda norra och södra sidan om villan ihop med de befintliga äldre husen. Det är viktigt att villan får behålla sin trädgårdskaraktär som bildar en öppning och port mot kyrkogården. Kvarteren har dock utblickar in mot de båda gårdarna från villans gavlar som gör det något luftigare omkring.

VBAB avser renovera befintlig byggnad inom Jungmannen 5 och i samband med detta inrymma nya bostäder i såväl befintlig byggnad som i en nybyggnad på innergården. Ambitionen är att Järnvägstjänstemännens hus kommer restaureras exteriört och ambitionen är att återställa träfönster med originalutseende och renovera tegelfasad med omfattningar kring fönster.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan 2016 anger att inom en mindre del av planområdet är Jungmannen 3 markerad som ett möjligt förtätningsområde. Det är områden som definieras som redan ianspråktaga för bebyggelse, verksamheter, eller annan användning och där marken föreslås användas i andra syften. Både förtätning och omvandling kan åstadkommas genom kompletterande byggnation inom lågutnyttjade ytor eller genom till- och påbyggnad. Ytorna kan också användas för andra aktiviteter som lek, rekreation, idrott. Avsikten med just denna plats är att parkeringsytan skulle kunna ges en annan användning.

Enligt riktlinjerna i Digital Översiktsplan 2016 ska förtätningsområden eftersträva en hög exploateringsgrad, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild samt att gröna ytor som har stort värde för stadsmiljön inte ska exploateras.

Vidare anger översiktsplanen att planområdet ingår i ett större område bedömt som särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Nya byggnader och anläggningar ska endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för platsens identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden. Samråd ska vid behov ske med antikvarisk sakkunnig.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område där riksintresse för kulturmiljövård - Jönköpings tätort gäller. En kulturmiljö av riksintresse är ett område där landskapet är så präglad av sin historia att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar. I dessa miljöer väger de kulturhistoriska värdena därför särskilt tungt vid en avvägning mellan olika intressen. Här ska kulturmiljön vara både tongivande och en inspiration vid förändringar. Översiktsplanens riktlinjer anger att nya byggnader och anläggningar endast ska tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för platsens identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden. Samråd ska vid behov ske med antikvariskt sakkunnig.

Arkeologi

Länsstyrelsen beslutade 2021-08-24 om en arkeologisk förundersökning. Syftet var att ge Länsstyrelsen ett beslutsunderlag inför prövning om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Förundersökningens skulle fastställa och dokumentera fornlämningens karaktär, datering, utbredning och komplexitet samt ta tillvara fornfynd.

Resultat

Jönköpings läns museum har meddelat förundersökningens preliminära resultat.

Marken inom förundersökningsområdet visade sig vara omrörd av senare tiders aktiviteter och därför kunde inga anläggningar eller strukturer längre identifieras. Jönköpings läns museum kommer att färdigställa arkeologisk rapport över den arkeologiska förundersökningen.

Länsstyrelsen bedömning

Länsstyrelsen bedömer att den förundersöka delen av stadslagret L1973:2508, inom fastigheterna Jungmannen 2-5 och Väster 1:13 inte kräver ytterligare arkeologiska insatser utan kan anses undersökt och borttagen.

Kulturmiljöutredning

På uppdrag av Svenska Kyrkan har Nyréns Arkitektkontor gjort en kulturmiljöutredning av Kv. Jungmannen på Väster, daterad 2015-08-31. I utredningen anges att Lagermanska villans placering som fond och slutpunkt på Nygatan är en del som stadsplanen byggdes upp utifrån. Detta gör villans synlighet från Nygatan viktig att bibehålla.



Villans nuvarande fasad mot Kapellgatan och Nygatan

Utredningen framhåller även att Kapellgatans koppling till Slottskyrkogården via trädgården är viktig att bevara, då det skapades en relation mellan Lagermanska villans trädgård och Västra kyrkogårdens grönska och parkträd i stadsplanen. Rumsligt och visuellt utgör kyrkogården en fortsättning på villans trädgård som gör att den upplevs som djup och vid.

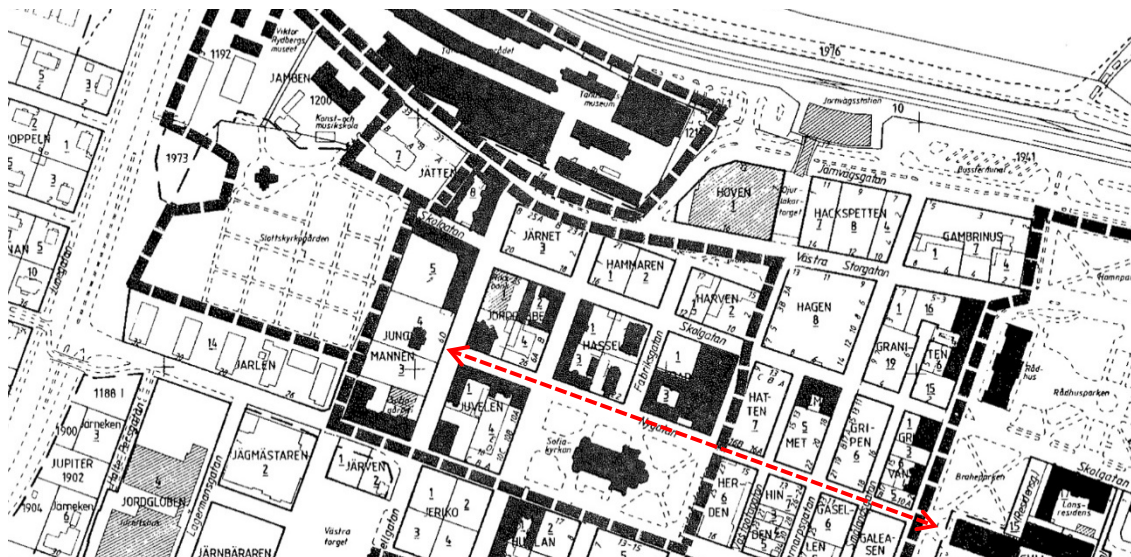
Utredningen kommer fram till att fastigheterna Jungmannen 2 och 3 kan utvecklas med utgångspunkt från stenhuset, med respekt för Lagermanska villans tomtgräns och trädgård. Om tillägg görs i kvarteret ska de förstärka karaktären av stenstaden samtidigt som Lagermanska villans karaktär av förindustriell högre ståndsbostad i stadens utkant bevaras. Karaktären kan förstärkas genom att bilda hela kvarter - ett i norr på Jungmannen 5 och ett i söder på Jungmannen 2 och 3.

Jönköpings läns museum, rapport nr 16

I rapporten för stadsdelen Väster, som Jönköpings läns museum tagit fram 1989, omnämns det ansökta området. Utmed Kapellgatan ligger en rad byggnader, vilka framstår som

solitärer, men som tillsammans bildar en intressant gatubild med tändsticksfabrikens byggnader som fond i norr. Muséet anser att det är angeläget att bevara det som återstår av 1800-talets och det begynnande 1900-talets stadsmiljö på Väster.

Det jugendpräglade huset på Jungmannen 1, 2 och Juvelen 3, på andra sidan Kapellgatan, anges tillsammans utgöra ett värdefullt inslag i stadsbilden.



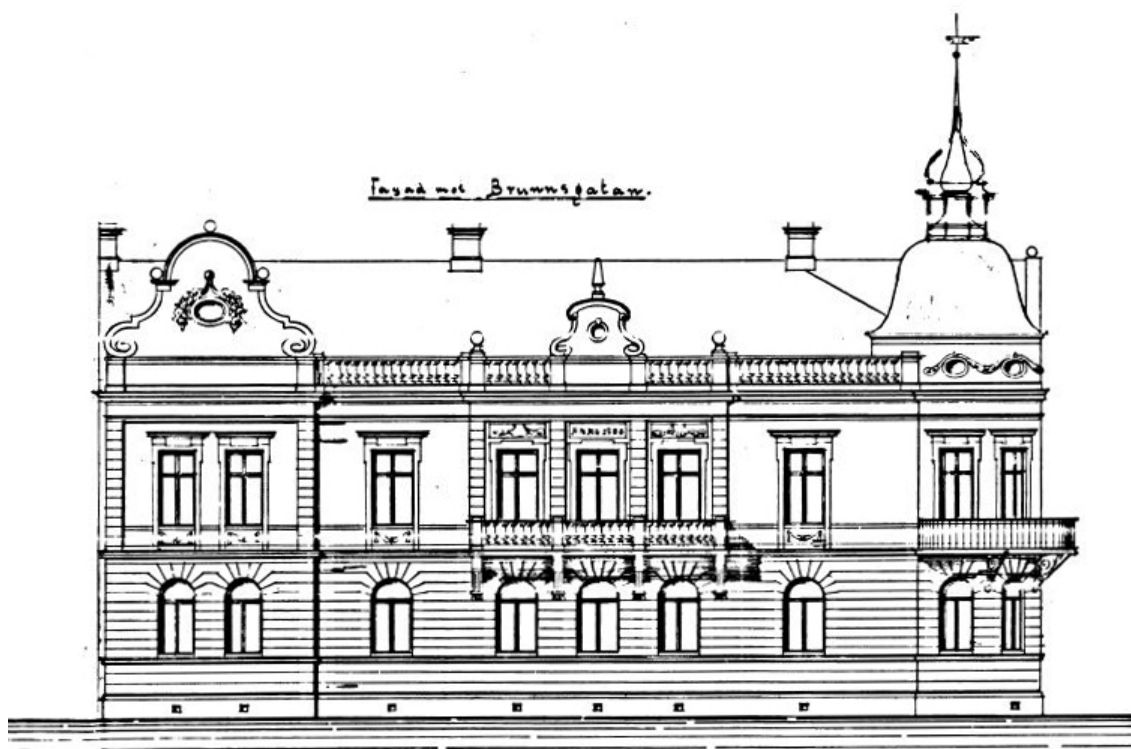
Karta från rapporten, där även sambandet mellan Per Brahegymnasiet och villan som fondbyggnader till Nygatan.

Kv. Jungmannen 2

Byggnadsår: 1899, om- och tillbyggnad 1966

Byggherre: Assessor A Nordin

Arkitekt: C A Carlsson (1899)



Byggnadens ursprungliga fasad mot Brunnsgatan i söder

Hörnhus i två våningar, uppfört av tegel med gul putsfasad. Kvaderindelad bottenvåning med rundbågiga fönster. Hörntorn, små frontespiser. Fasaden något förändrad 1966.

Huset inrymde ursprungligen i varje plan en stor bostadslägenhet om 7 rum, kök, jungfrukammare och tambur.

Kv. Jungmannen 2

Byggnadsår: 1965

Byggherre: Svenska kyrkan

Arkitekt/byggföretag: Bo D-son Widén



Tillbyggnadens fasad mot Kapellgatan i öster

Denna nyare delen av församlingshemmet är i en hög våning med halvt källarplan. Taket är plant med enkelt kopparklätt avslut. Fasaden är i kalksandsten och de vertikalt präglade fönstren fullföljs med indragna partier som går vertikalt genom hela fasaden.

Fönstren är högt rektangulärt stående enlufts-fönster med träbågar som delvis fernissats och delvis målats vita. Det förekommer även svagt liggande enlufts-fönster i källarplanet. Mellangången har en kraftig takomfattning i koppar och entrén är till stor del glasad i träbågar i fernissat och vitmålat utförande med låga bröstningar av bruna skivor.

Kv. Jungmannen 3 och 4

Byggnadsår: 1875, tillbyggnad 1937

Byggherre: Alexander Lagerman

Bostadshus i en och en halv våning med frontespis, uppfört av timmer med gulmålad liggande fasspontpanel och locklistpanel, veranda med lövsågeridetaljer. Sadeltak med tvåkupigt tegel.

Huset uppfördes som privatbostad år uppfinnaren vid Jönköpings tändsticksfabrik, Alexander Lagerman, och möjligen har han själv utfört ritningarna. Utgjorde Sofia församlings prästgård 1928-71.

Byggnaden ligger indragen från gatulinjen och omges av en stor trädgårdstomt, som är av stort värde för miljön.



Byggnadens fasad mot Kapellgatan och Nygatan i öster efter ombyggnad 1937

Kv. Jungmannen 5
 Byggnadsår: 1904
 Byggherre: SJ
 Arkitekt: Hans Hedlund



Byggnadens ursprungliga fasad mot Kapellgatan i öster

Hörnhus i tre - fyra våningar uppfört som bostadshus för anställda vid SJ. Fasad i rött tegel med mönstermurning och kontrasterande inslag av ljus puts. Rundat hörnparti, tak med röd fasadplåt.

De ursprungliga putspartierna i fasaden är delvis inklädda med plåt. Trots detta har huset ett visst byggnadshistoriskt värde.

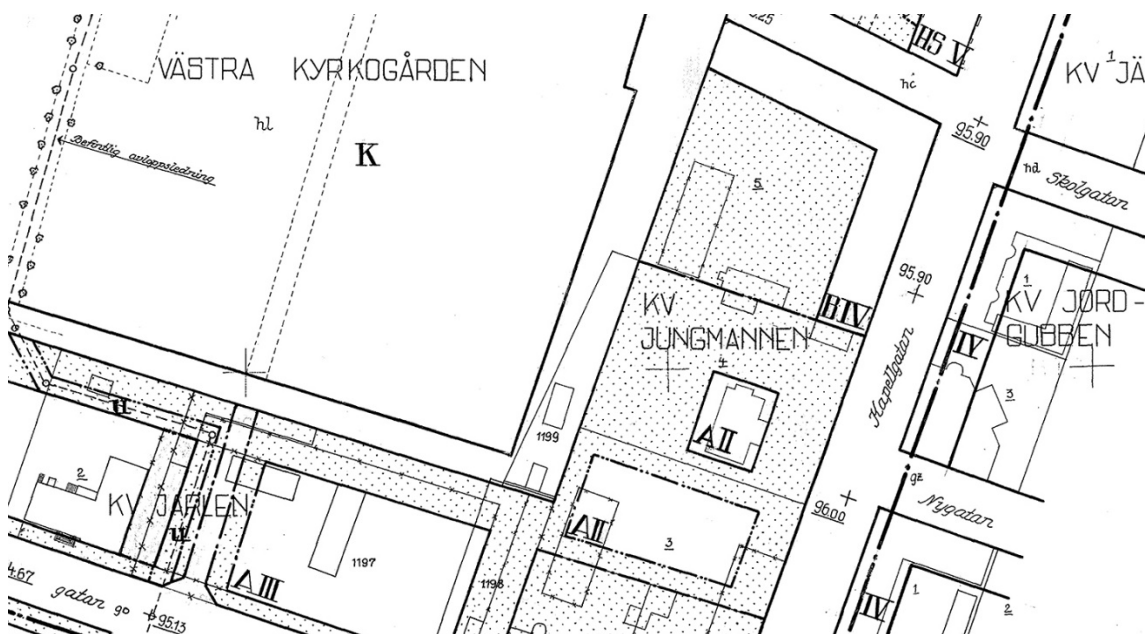
Parallella uppdrag

I syfte att åstadkomma ett bredare underlag för och alternativ till gestaltning av ny bebyggelse inom riksintresset lät Svenska kyrkan under sommaren 2021 Nyréns arkitektkontor och Arkitekthuset parallellt ta fram två alternativ till gestaltning av ny bebyggelse inom Jungmannen 2, 3 och 4 baserat på de volymer som detaljplanen medger. De båda kontorens förslag redovisas under rubriken *Bebyggelse*.

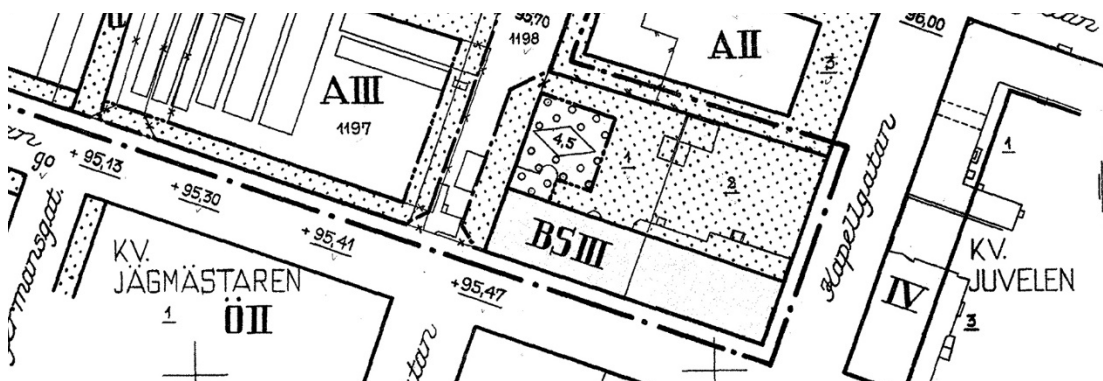
I kommande bygglovsprocess kan exploatören välja vilka delar av de två förslagen man önskar föra fram i ansökan om bygglov. Illustrationerna i planbeskrivningen ska därför ses som två förslag av flera möjliga inom de ramar som detaljplanen medger.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande stadsplaner. Den ena från 1958 reglerar Jungmannen 3, 4, 5 och Väster 1:13 och den andra från 1961 reglerar Jungmannen 2.



Gällande stadsplan från 1958



Gällande stadsplan från 1961

Stadsplanen från 1958, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Jarlen m.fl. å norra stadsdelen i Jönköping, anger användningen område för allmänt ändamål med byggrätt för byggnad om högst två våningar och 7,6 meters höjd för Jungmannen 3 och 4. I

detaljplanen finns en byggrätt på Jungmannen 3 som inte har utnyttjats. För Jungmannen 4 är all mark förutom den i direkt anslutning till Lagermanska villan reglerad med prickmark och får inte bebyggas. För Väster 1:13 är marken reglerad som Område där begravn timer icke får ske.

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har en dagvattenpolicy som är antagen 2009. Policyn anger hur dagvatten inom planlagda, bebyggda områden ska hanteras för allmän, samfälld och privat mark. Policyns övergripande mål är att:

Hantering av dagvatten ska ske på ett sätt som:

- medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark
- minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar
- berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna

Möjliga åtgärder för att nå målen:

- Minska dagvattenavrinningen, genom att minska andelen hårdgjorda ytor
- Begränsa källorna till föroreningar i dagvattnet
- Separering, genom att inte blanda rent och smutsigt dagvatten
- Lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet (ELOD)
- Lokalt omhändertagande till gemensam anläggning (SLOD)
- Bibehålla grund- och ytvattennivåer genom infiltration, fördröjning och utjämning
- Rena förorenat dagvatten så långt det är möjligt och så nära källan som möjligt.
- Gemensamt driva utvecklingsarbete och information inom området

Enligt handlingsplanen ska valet av reningsanläggning baseras på recipientens känslighet, dagvattnets mängd och sammansättning, områdets topografi ska, geologiska och hydrologiska förutsättningar samt typ av exploatering. Även kostnader, juridiska aspekter och rådighet över området är av betydelse för valet av reningsmetod. Som hjälp för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas finns en tabell med reningskrav. Tabellen är en schablon som bygger på olika områdestyper ger olika klassificeringar av dagvattnet och där recipientens känslighet framgår.

Befintlig bebyggelse

Byggnader som avses bevaras

Lagermanska villan (Jungmannen 4)

Villan, som ägs av Svenska kyrkan och under många år också utgjort prästbostad för Sofia församling ges planbestämmelser i avsikt att förhindra rivning samt bevara vissa särdrag.

Järnvägsmännens hus (Jungmannen 5)

Byggnaden, som ägs av VBAB och inrymmer hyresbostäder ges planbestämmelser i avsikt att förhindra rivning samt medge de förändringar som inryms i pågående bygglovsprocess och som bland annat avser att återställa vissa särdrag.

Assessor Nordins hus (Jungmannen 2)

Byggnaden, som ägs av Svenska kyrkan och under många år också utgjort del av Sofiagården ges planbestämmelser i avsikt att förhindra rivning samt bevara vissa särdrag.

Byggnader som avses rivas

Sofiagårdens tillbyggnad (Jungmannen 2)

Byggnaden avses på sikt ersättas med en ny byggnad för bostäder och eventuellt reservytor för församlingsverksamhet.

Transformatorstation (Jungmannen 4)

Byggnaden avses ersättas med en ny transformatorstation inom Jungmannen 5 ett par meter nordväst om nuvarande placering.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Terrängförhållanden

Marken vid provtagningspunkterna ligger i stort sett plan och inmätta höjder vid borrhälsarna ligger mellan +96,20 och +96,91.

Utförda undersökningar

På uppdrag av Svenska kyrkan i Jönköping har en geoteknisk undersökning utförts i september 2020 av BGK. Undersökningens syfte har varit att översiktligt kontrollera jordens geotekniska egenskaper som underlag till framtagande av ny detaljplan som ska möjliggöra byggnation av flerbostadshus mm. Alla kommentarer, anvisningar mm baseras på vad som framkommit vid fältundersökningen. Som alltid vid grundundersökningar kan finnas ställen där markförhållandena skiljer sig från vad som framkommit nu.

Markförhållanden

Jorden inom området består från markytan räknat av fyllning på sand. Fyllningarna består av mull och sand. Vid provtagningspunkterna 2, 3 och 5 är mäktigheten mellan 0,6 och 0,8 meter. Vid punkt 4 är mäktigheten 2,0 meter.

Den naturligt lagrade sanden består till största delen av finsand, mellansand och grusig sand som förekommer i varviga skikt ner till provtagningsdjup 4,0 meter under markytan.

Geohydrologiska förhållanden

Pejling av grundvattennivån utfördes i ett öppet grundvattenrör (GWR5) 2020-09-29, 5 dagar efter installationen av grundvattenröret. Röret var då torrt vid 5,03 meter under markytan motsvarande nivå +91,17.

Lokal infiltration av dagvatten är möjlig i sanden. Inget grundvatten påträffats vid 5 meter djup under markytan. Mer grundvattenmätningar bör utföras under längre tid för bättre kunskap om grundvattennivåer inom området.

Grundläggning av byggnader

Grundläggning av byggnaderna kan generellt utföras på naturligt lagrad sand eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark.

Preliminärt bedöms att tunga flerbostadshus med upp till 2 eventuellt 3 våningar kan grundläggas på mark. För byggnader med fler våningar än så krävs troligen att bärande byggnadsdelar grundlägg på pålar.

Garage under mark kan troligen utföras i dränerad jord, dock bör mer grundvattenmätningar utföras under längre tid för att säkerställa detta, tex genom grundvattenrör med loggande sensorer.

Vid detaljprojekteringar för byggnationer bör kompletterande sonderingar utföras i byggnadernas lägen för att erhålla de jordparametrar som erfordras vid dimensionering av grundkonstruktioner.

För husbyggnation krävs att all mullhaltig jord och gamla fyllningar avlägsnas, beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande sand behöva utskiftas. Detta bedöms i samband med byggnation och kompletterande sonderingar.

Markberedning mm enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande skall utföras. Som utgångspunkt gäller att marken huvudsakligen utgörs av genomsläppliga jordarter.

Sanden är lättschaktad. Tillfälliga schaktslänter kan generellt ställas i lutning 1 :7. Brantare schaktslänter kan vara möjligt till begränsande djup och får bedömas i samband med kompletterande undersökningar och aktuella schakter.

Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 17 samt rekommendationer nedan.

Ytvatten skall alltid avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 m fall på tre meters längd.

Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord utförs. Detta innebär att en materialskiljande geotextil utläggs på terrassytan varefter dränerande och kapillärbrytande skikt, normalt minst 200 mm ren makadam och minst en mäktighet av dubbla kapillära stighöjden i materialet utläggs vid golv på mark. Erforderlig värmeisolering, beroende på användningen av byggnaden, utläggs.

Stabilitet

Området som undersökts och kringliggande områden är relativt plana. Jorden inom området utgörs av sand. Mot bakgrund av detta är området stabilt med nuvarande förhållanden och stabiliteten bedöms inte påverkas av planerad byggnation.

Massbalans

Överskottsmassor ska återanvändas/återvinnas så långt det är möjligt. Jönköpings kommun har tagit fram en masshanteringsstrategi som beskriver hur hantering av jordmassor i överskott bör hanteras med start från planeringsskedet till bygg- och anläggningsskedet.

Markföroreningar

Planområdet omfattar inga kända markföroreningar.

Markradon

Mot bakgrund av utförda mätningar rekommenderas att byggnader anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Detta innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark måste beaktas. Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft. Vid platta på mark rekommenderas att golvplattan armeras för minst måttlig sprickviddsbegränsning.

Genom att placera dräneringsslangar i dräneringsskiktet under betongplattan kan man i framtiden koppla till en utsugsfläkt som skapar ett undertryck så att radonhaltig luft i marken evakueras. För att skapa ett undertryck krävs att omsorgsfull matfyllning görs runt betongplattan. Detta förhindrar kall luft att vintertid sugas in under plattan som kan ge tjälproblem.

En väl fungerande ventilation är ett gott skydd mot radongas.

Dagvatten

Inom planområdet infiltreras dagvatten idag. Eftersom marken utgörs till stora delar av sand är infiltrationsförmågan relativt god.

Befintlig mark lutar svagt ner mot sydväst och nivåskillnaden är ca 70 cm mellan högsta punkten i nordost och lägsta punkten i sydväst vid Pilgatans vändplan. Det är viktigt att vid höjdsättning av marken undvika instängda lågpunkter samt planera för vart skyfall leds. *Se även dagvattenutredningen*

Buller

Då planområdet ligger i anslutning till väg- och tågtrafik har en trafikbullerutredning efterfrågats. Soundcon AB har kontaktats för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda inom planområdet i framtiden.

Området påverkas mest av Kapellgatan som trafikeras av lokalbussar och är belagd med gatsten

Trafikuppgifter har erhållits av Jönköpings kommun. Erhållna trafikmätningar har räknats upp till en framtidsprognos +15 år. I framtidsprognosen har trafikflödena räknats upp med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen.

Nedan redovisas använda trafikuppgifter för de dominerande gatorna i området. I utredningen har även tagits hänsyn till påverkan från andra trafikleder i området. Följande trafikuppgifter ligger till grund för beräkningarna.

Kapellgatan, ÅDT 2 300, 14% tung trafik, 40 km/h
Brunnsgatan, ÅDT 3 000, 3% tung trafik, 40 km/h.

Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i öster på fasader ut mot Kapellgatan där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 63 dBA. Det är endast byggnaderna med fasad mot Kapellgatan som har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

Fasaderna mot Kapellgatan får dock inga ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA, vilket innebär att man för dessa byggnader kan ha enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m².

För vanliga större bostäder anger förordningen om trafikbuller att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav. Således bör man med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

På andra sidan Kapellgatan finns befintliga bostäder. I utredningen har vi beräknat hur ljudnivån vid dessa befintliga byggnader påverkas av eventuella reflexer från de planerade nya byggnaderna inom den nya. Beräkningar har därför utförts för hur ljudnivån skiljer sig mellan situationen med befintlig bebyggelse och med situationen enligt planillustrationen.

Resultaten visar att bostäder som ligger mot Kapellgatan inom Juvelen 1 får en ökad ljudnivå med 1 dBA med ny bebyggelse på andra sidan gatan. Övriga byggnader erhåller ingen ökad ljudnivå.

Genhelts- och restidskvot

Genhetskquot definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Ju mindre skillnad mellan dessa, desto lägre genhetskquot och bättre för cyklisten.

Genhetskquoten för cykel ska vara god när nya områden planeras (1-1,25=mycket bra, 1,25-1,5=OK).

Restidskvot beskriver enligt cykelprogrammet förhållandet mellan restiden mellan två färdmedel, i detta fall cykel och bil (Restid med cykel/Restid med bil) Restidskvoten mellan cykel och bil ska vara god (max 1,3) när nya områden planeras.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och planområdet är beläget i innerstadsmiljö där möjligheterna att ta sig fram med cykel ofta är bättre än med bil. Därför bedöms inte genhets- och restidskvot påverkas i någon större omfattning och någon beräkning har inte genomförts.

Naturvärden

Områdets naturvärden beskrivs under rubriken *Planens konsekvenser*.

Befintliga strukturer

Bebyggelse

Samtliga befintliga byggnader förutom Sofiagårdens tillbyggnad från 1960-talet och befintlig nätstation avses bevaras. För en beskrivning av byggnaderna se avsnittet *Befintlig bebyggelse*.

Kommersiell- och offentlig service

Inom gångavstånd finns centrala Västers omfattande utbud av såväl kommersiell som offentlig service.

Gång och cykel, kollektivtrafik

Gångbana finns längs Skolgatan, Kapellgatan, Nygatan, Brunnsgatan och Pilgatan. Cykelbana finns längs Brunnsgatan. I övrigt hänvisas cyklister till blandtrafik. Eftersom gatorna är relativt smala, avståndet mellan korsningar relativt litet, kantstensparkering finns, och Kapellgatan är belagd med gatsten medför detta att bilisterna tvingas till ett ansvarstagande körsätt som även innebär lägre hastigheter.

Kollektivtrafik med god turtäthet finns inom gångavstånd länga Klostergatan i öster och Västra Storgatan i öster. Jönköpings centralstation och regional/interregional busstation finns inom gångavstånd i nordost.

Avvattning

Marken inom planområdet lutar idag svagt ner mot sydväst. För avledning av skyfall bör markhöjder planeras så det dels inte uppstår instängda lågpunkter, dels att vattnet leds ut från planområdet i samma punkter som idag. Se även dagvattenutredningen.

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 utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017

16 februari STBN- planuppdrag

2021

25 november STBN - beslut om plansamråd
december-januari 2022 Samråd inklusive informationsmöte

2022

mars STBN - beslut om granskning
april Granskning
juni STBN - beslut om antagande
juli Laga kraft om inte antagandebeslutet överklagas

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatörerna (fastighetsägaren för Jungmannen 2, 3, 4 och Väster 1:13 samt med fastighetsägaren för Jungmannen 5) och kommunen.

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatörerna och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalen ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalen kommer reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, plankostnader, anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt anvisningsrätt m.m.

Ytterligare avtal kan behöva tecknas som t.ex. servitutsavtal.

Ekonomiska frågor

Exploatörerna ansvarar och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark samt kostnader för iordningställande av allmän plats. Exploatörerna svarar även för kostnader för framtagande av detaljplan inklusive tillhörande utredningar samt eventuella fastighetsbildningsåtgärder, flytt av ledningar och befintlig nätstation. För nya VA-anslutningar ska exploatörerna erlägga anläggningsavgift i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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 själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller kvartersmark för bostad, centrum, begravningsmark, parkering och transformatorstation. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Jungmannen 2-5 och Väster 1:13.

Detaljplaneförslaget möjliggör bildandet av så kallad 3D-fastighet.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. För kvartersmarken som planläggs för de olika ändamålen kan nya fastigheter bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering utifrån lämplig användning. För det område som planläggs för transformatorstation kan ny fastighet bildas med detta ändamål eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Gemensamhetsanläggning

Inom kvarteret kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Enligt fastighetsregistret finns det inga rättigheter inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E (alternativt bildande av egen fastighet för transformatorstation).

För nybildade fastigheter inom kvartersmark, som inte har utfart mot gata inom allmän plats, kan servitut eller gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmarken.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Jungmannen 2 och 5 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1912-11-29, akt 0680K-EIII32. Jungmannen 3 och 4 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1926-06-28,

akt 0680K-EIII110. Detaljplanen medför att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla inom planområdet.

Något behov av att fastställa nya bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och framgår av nedanstående tabell.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Jungmannen 2	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter.
Jungmannen 3	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter.
Jungmannen 4	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan tillsammans med mark från Jungmannen 5 med samma ändamål avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för parkering möjliggör 3D-fastighetsbildning av parkeringsgarage under mark.
Jungmannen 5	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan tillsammans med mark från Jungmannen 5 avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för parkering möjliggör 3D-fastighetsbildning av parkeringsgarage under mark.
Väster 1:13	Mark för begravnin. Mark för begravnin och parkering möjliggör 3D-fastighetsbildning av parkeringsgarage under mark.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson
Dag Fredriksson
Sandra Broström
Matilda Åberg
Mats Ruderfors
Cecilia Idermark

Stadsarkitekt
Kommunekolog (tom sommaren 2021)
(from sommaren 2021)
Bygglovhandläggare
Trafikplanerare
Kulturmiljöfrågor

Ingrid Fjordhult
Anette Granstedt

Kulturmiljöfrågor
Förrättningslantmätare

Tekniska kontoret

Christine Forsander
Lars Wärn
Fredrik Svärd
Christine Forsander
Annica Magnusson
Anders Larsson

Exploateringsingenjör
Projekteringsingenjör gata
Miljöingenjör
Exploateringsingenjör
Vattensamordnare
Projektingenjör VA

Övriga medverkande

Lantmäteriavdelningen
Miljökontoret

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Mats Davidsson
Planarkitekt
036-10 52 47