

Detaljplan för kvarteret Jönköpings Tändsticksfabrik 1. m.fl. Område Väster, Jönköpings kommun



Planbeskrivning
Samrådshandling

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Planens konsekvenser	28
Upphävande av strandskydd	30
Förutsättningar	31
Genomförande av detaljplanen	39

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Trafikbullerutredning 2013-12-19
Trafikbullerutredning 2014-01-31
Trafikbullerutredning 2016-10-27
Kulturhistorisk utredning 2014-04-24
Kulturhistorisk utredning 2014-04-29
Dagvattenutredning, 2016-11-16
Översiktlig miljöteknisk undersökning, 2016-11-17

Tändsticksområdet. Affärsplan 2012-2014

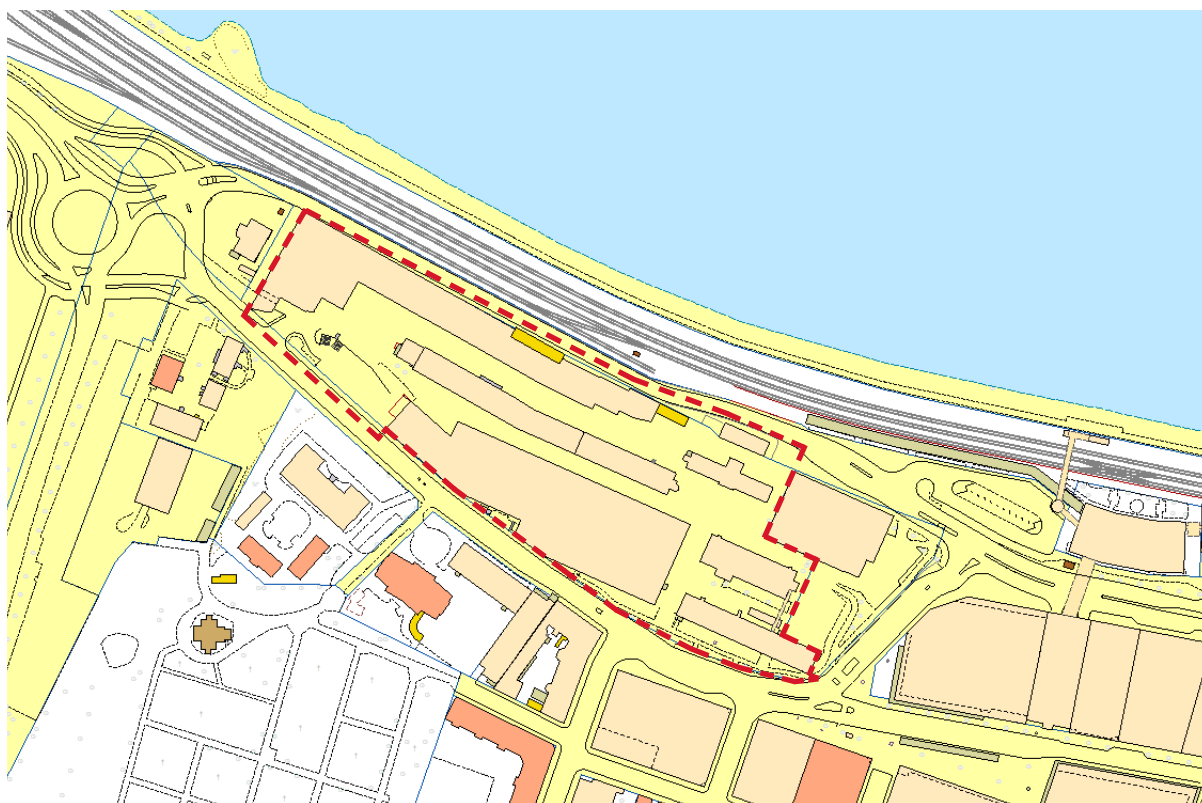
Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för Tändsticksområdet

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden fick i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en detaljplan för den kommunala fastigheten Jönköpings Tändsticksfabrik 1. Planuppdrag gavs till Planavdelningen av Stadsbyggnadsnämnden i samband med positivt planbesked 2015-12-10.

Tändsticksområdet ligger i centrala Jönköping, väster om Jönköpings centralstation och avgränsas av Järnvägsgatan i norr, Västra Storgatan i söder, Vättergränd i väster samt fastigheten Väster 1:16 i öster. Planområdet uppgår till ca 26400 m² och omfattar fastigheterna Tändsticksfabrik 1 samt del av fastigheten Väster 1:1. Tändsticksområdet är en del av riksintresset för kulturmiljö för Jönköpings stad.

Detaljplanen syftar till att planlägga för de passande typer av verksamheter som finns inom området idag, till exempel bostäder, restauranger, kontor och handel, samt att planlägga marken mellan husen som allmän platsmark. Området är i dagsläget planlagt som kvartersmark för industri, men har under lång tid inte använts till detta och ska inte heller användas för industriverksamhet längre. En avsikt med detaljplanen är att säkerställa dess befintliga kulturhistoriska värden.

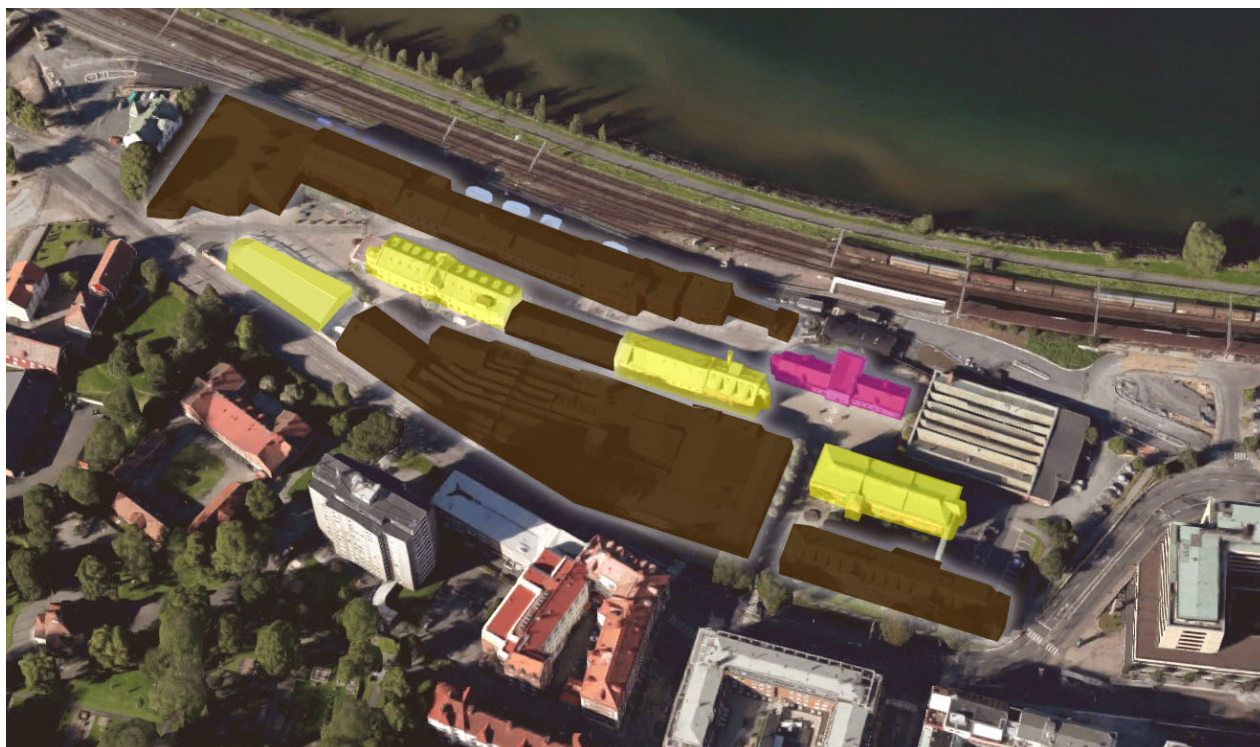


Planförslag

Markanvändning

Blandad stadsbebyggelse

Tändsticksområdet är planlagt för industriverksamhet och har på senare tid omvandlats till en blandad stadsbebyggelse med verksamheter och bostäder. Planförslaget möjliggör fortsatt stadsutveckling inom Tändsticksområdet och medger olika typer av markanvändning. Området har högt bevarandevärde som kulturmiljö, där både enskilda byggnader och områdets helhet ligger till grund för olika skydds- och varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser. Markanvändning ändras från industriändamål till att tillåta dagens blandade verksamheter i form av centrumfunktioner, kontor, museum, undervisning och bostäder.



Museum
(Kontor)



Bostäder
(Centrum)



Centrum
(Museum)
(Undervisningslokal)

Centrum

Med centrum avses markanvändning såsom handel, service, restaurang, samlingslokaler och liknande verksamheter. Rådande kombination av verksamheter bedöms lämplig med hänsyn till resecentrums och busstationens närhet.

Undervisningslokaler

Undervisning S_1 tillåts inom flera delar av området.

Kontor

Med kontor avses tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och begränsat behov av parkering.

Parkering

Under det nya bostadshuset anläggs underjordiskt garage som tillåts sträcka sig ut över torgytan P_1 .

Muséum

Tändsticksmuséet är byggnadsminne och markeras R_1 , vilket tillåter fortsatt verksamhet utan förändring.

Teknisk anläggning

Med tekniska anläggning E_1 avses mindre ställverk med tillhörande ledningsdragnings. Användning noteras som tillfällig och ska när byggnaden tas bort i framtiden ersättas med park.

Dagvatten

Del av torgyta markerad E_2 ska kunna användas för underjordisk dagvattenhantering.

Bostad och centrum (BC)

En kombination av bostäder och centrumfunktioner föreslås på fyra platser inom området, där verksamheter medges i bottenvåningen. Planförslaget uppskattas ge totalt ca 100 bostäder inom området, varav ca 20 bostäder uppförs i ett nybyggt hus. Idag finns 78 tillfälliga smålägenheter inom hus B och hus C. Bostäder tillåts i avsikt att permanenta nuvarande smålägenheter, samt att ge fler möjligheter att bo centralt och därmed ge område ökat serviceunderlag. Fortsatt inriktning är smålägenheter, men utöver enrumslägenheter kan två- och trerumslägenheter bli aktuella.



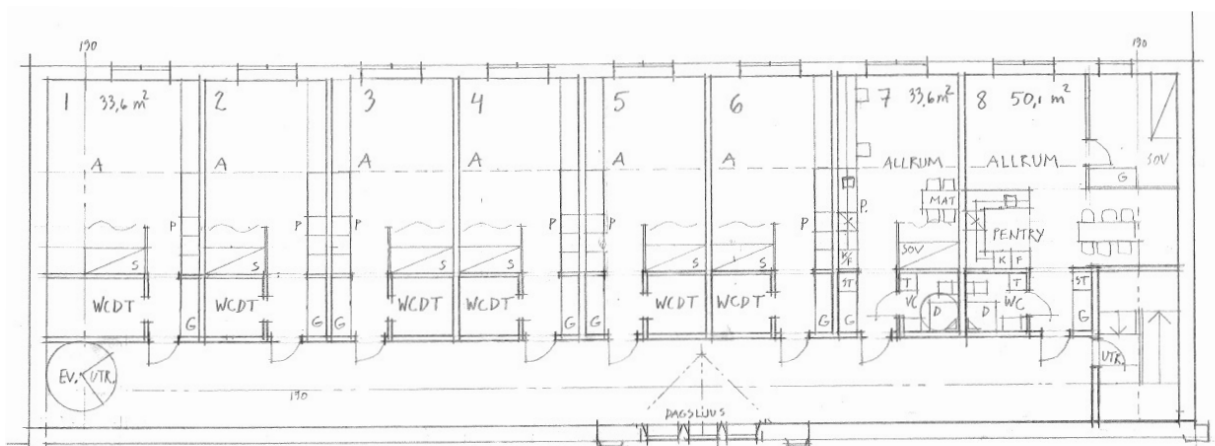
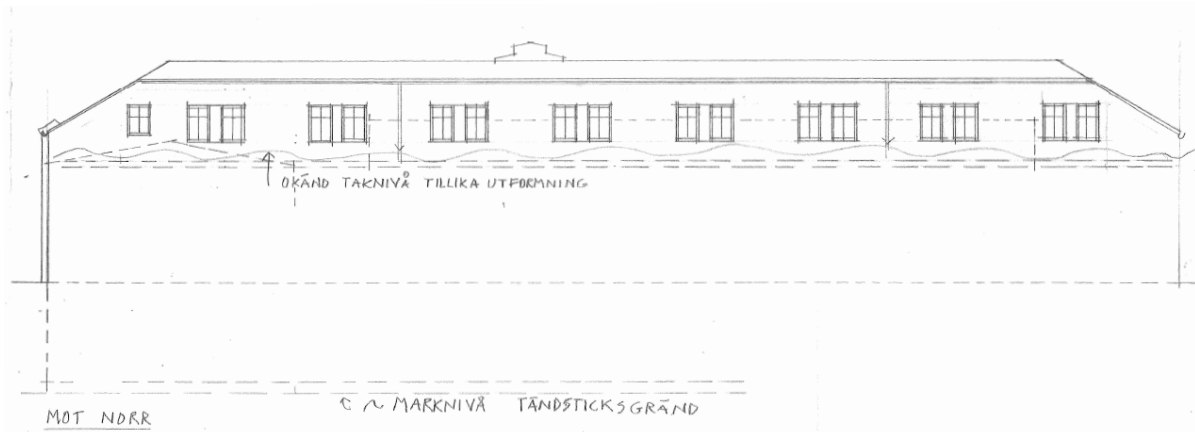
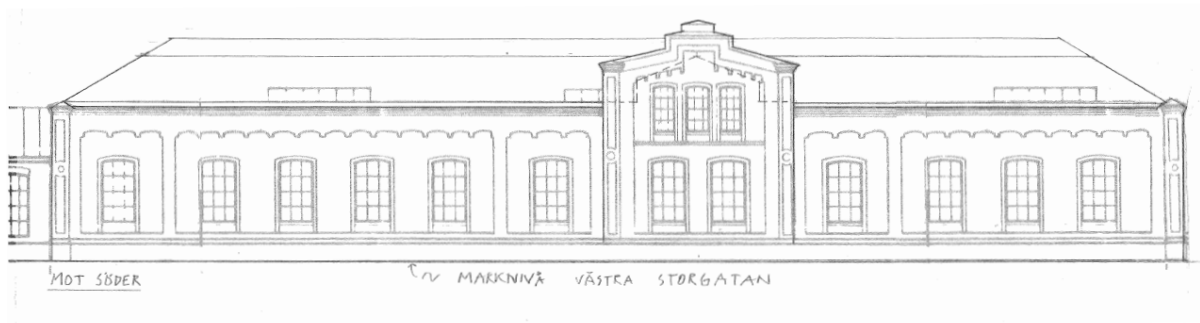


Ombyggnad till bostäder i hus D5

Hus D5 föreslås kunna ges en tillbyggnad för vindslägenheter utan att påverka takfot i söder, där 8 vindslägenheter bör kunna anläggas med fönster mot norr. Bottenvåning av hus D5 kräver åtgärder i form av pelare, men kan också omvandlas för 6-7 bostäder.

Idéskiss för vindslägenheter i hus D5

Illustration av arkitekt Börje Mathiasson januari 2017.



Nytt bostadshus

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av flerbostadshus på en tomt yta i sydvästra delen av planområdet vid Västra Storgatan, där det för närvarande finns en asfalterad parkeringsyta. Förslaget tillåter ett hus med handelsverksamhet i souterrängvåningen mot torget och ovanpå det två våningar med användning för bostäder. Underjordiskt garage är tillåtet under bostadshuset och även under en del av torget intill huset. Det kommande parkeringsgaraget ersätter den befintliga markparkeringen och kan tillgodose parkeringsbehovet för de kommande bostadslägenheterna.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till kulturhistorisk omgivning och arkitektoniska karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse, när det gäller volym, taklutning, fasad, material, färg samt detaljer såsom fönster. Detta är i planförslaget tänkt att säkerställas genom bestämmelser som begränsar utformningen, såsom byggnadshöjd och taklutning. Balkonger får inte sticka ut mot allmän platsmark, med undantag för fransk balkong eller indragen balkong. Skorsten, hisschakt eller dylikt får inte sticka upp över taket. Vindinredning och fönsterkupor är tillåtna med tanke på att det finns andra hus med fönsterkupor i området men utformningen ska anpassas till de befintliga och omfattas av bygglovplikt. Vid eventuell inredning av vind ska speciell hänsyn tas till Boverkets byggregler gällande tillgänglighetskrav. Planen tillåter inte att hisschakten sticker upp över taket, vilket kan innebära en begränsning av tillgänglighet med hiss på vindvåningen högst upp. Högsta tillåtna byggnadshöjd för nybyggnad är satt med hänsyn till och lika med angränsande befintlig byggnad D:10 i öster. Taklutning och eventuella fönsterkupor ska utföras i samma stil som de befintliga på hus C:3.



Tändsticksområdet har idag en speciell karaktär med befintliga verksamheter. Det nya bostadshuset ska planeras med hänsyn till befintliga kvaliteter. Det tillkommande huset beräknas kunna innehålla ca 20 små lägenheter.

Byggnaden avgränsas i söder av en befintlig mur utmed Västra Storgatan. Muren ges en skyddsbestämmelse för att bevaras. Vid nödvändig avvikelse såsom enstaka öppningar ska åtgärderna granskas med utökad bygglovsplikt och anpassas till murens mönster och de befintliga fönster i det intilliggande huset (hus D) när det gäller storlek, form och placering i muren.

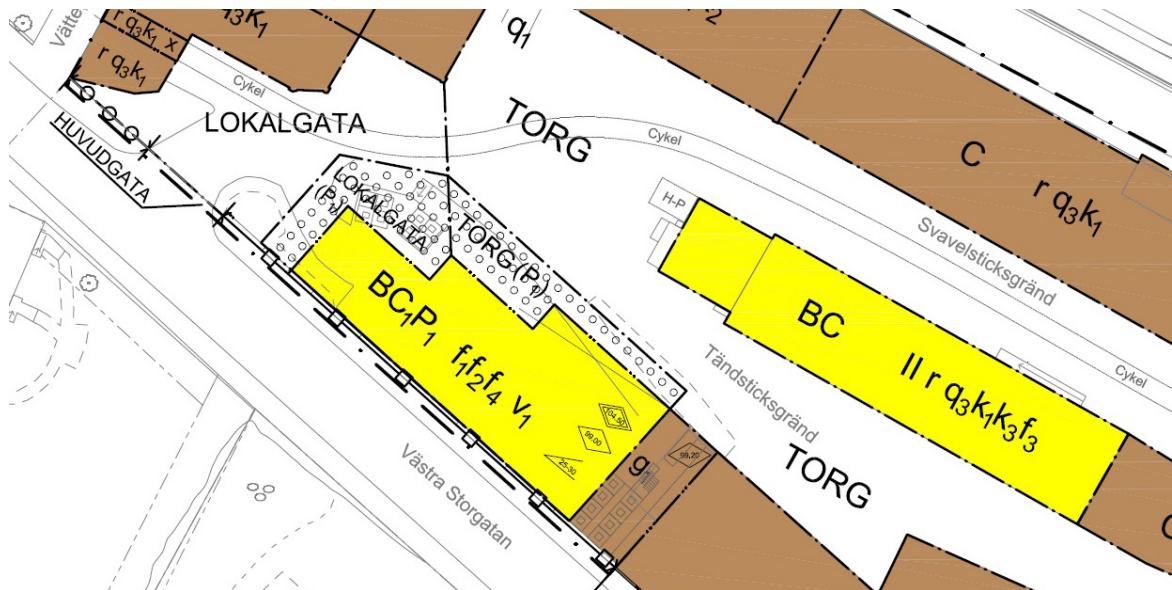
Exempel på befintliga öppningar i muren



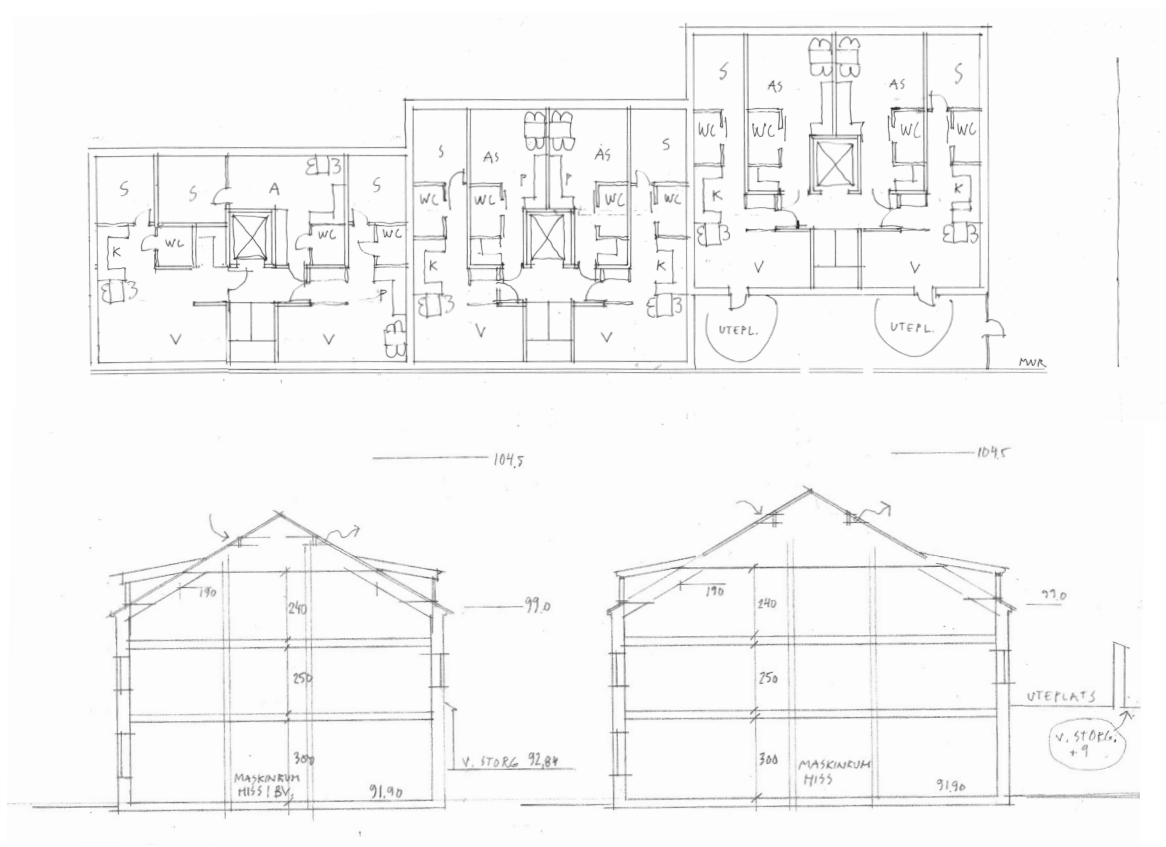
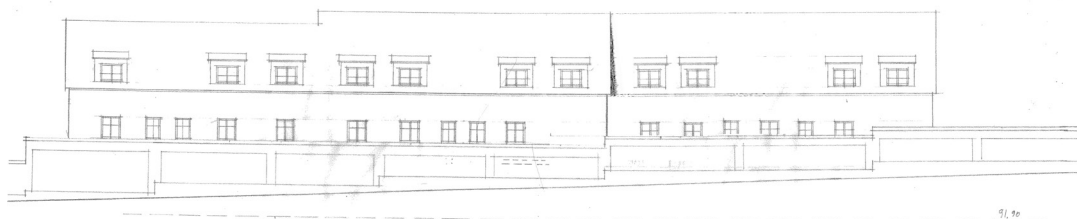
Den nya byggnaden får uppföras minst 8 meter från det befintliga huset i öster (hus D). Detta avstånd är nödvändigt med tanke på brandssäkerhet och de befintliga fönsterna i hus D. Avståndet möjliggör även för placering av fönster mot öster i den kommande nybyggnationen. Utrymmet mellan de två byggnaderna är tänkt att användas för varuleverans till hus D, sophanteringsstation och cykelparkering.

Utnyttjandegrad

Byggrätt regleras genom föreskrivet område på plankartan, vilket överensstämmer med, och ska vara lika med, befintlig bebyggelse. För ny byggnad anges en area på ca 690 m²; därutöver får parkering i källare anläggas.



Idéskiss för ett nybostadshus, förslag med en trappa och vind
Illustration av arkitekt Börje Mathiasson januari 1917.



Varuleverans för en del verksamheter i hus D sker idag från en entré mot väster på andra våningen av huset. Entrén ligger mot den nuvarande parkeringsytan och nås från en lastkaj vilken ansluts till Tändsticksgränd via en ramp. Denna ramp används idag för varuleverans till Hus D. Vid uppförande av nybyggnad kommer den ovannämnda rampen att byggas över. Därmed kommer möjlighet för varuleverans till denna entré från Tändsticksgränd att försvinna och en alternativ lösning behöver skapas. Lastkajen såväl som entrén ligger ungefär i samma höjdsnivå som Västra Storgatan. Att öppna upp en del av muren intill hus D, möjliggör för varuleverans till huset direkt från Västra Storgatan. Fordonen kan stanna intill muren på Västra Storgatan medan varor levereras fram till huset genom en öppning i muren, utan att bilen behöver köra in. För leverans av varor från fordon till huset behöver ett stabilt golv uppföras. Golvet kan anläggas på samma plats och nivå som den befintliga lastkajen, hela stråket från husets entré fram till muren vid Västra Storgatan. Detta golv som ansluter Västra Storgatan och Tändsticksgränd kommer att ligga ungefär en våning högre än Tändsticksgränd. En trappa eller hiss ska placeras här för nödvändig gångtrafik. Utrymmet under detta golv kommer att upplevas som en suterrängvåning mot Tändsticksgränd och är lämpligt för gemensamhetsanläggningar såsom cykelparkering. Denna yta kan även användas för avhämtning av avfall direkt från Västra Storgatan utan att fordonen behöver köra in i området.

Lastkaj till Hus D i samma nivå som Västra Storgatan och en våning högre än Tändsticksgränd



1. Öppning i muren mot Västra Storgatan
2. Golv ska byggas i samma höjd med befintlig lastkaj
3. Entré till Hus D för varuleverans
4. Utrymme i suterrängvåning för gemensamhetsanläggning med ändamål avfallhantering och cykelparkering



Utformning och utförande

Områdets kulturhistoria och särpräglade karaktärsdrag ställer höga krav vid förändring. Planförslaget har därför en rad utformningsbestämmelser, samt skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara och säkerställa befintlig kulturmiljö.

Utformning

Planbestämmelser f₁₋₄ reglerar utformning.

f₁ – Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag i befintlig bebyggelse när det gäller volym och taklutning, fasad, material och färg, samt detaljer.

f₂ – Balkonger får inte byggas över allmän platsmark.

f₃ – Skorsten, hisschakt, ventilationsanläggning och dylikt ska anpassas till de kulturhistoriska värdena och omfattas av utökad bygglovplikt. Eventuella takkupor ska anordnas med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden och i samma stil som de befintliga i området.

f₄ – Sadeltak

Högsta antal våningar regleras med romerska siffror I-III.

v₁ – Källare och sutterängvåning får anordnas under hela användningsområdet.

Utförande

Byggnadshöjd och högsta tillåtna totalhöjd regleras enligt rådande förhållanden. Detsamma gäller taklutning. Ny byggnad har anpassats till detta.

Ny byggnation samt utemiljö ska utformas så att Boverkets byggregler samt gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Råd i skriften *Bättre för alla - Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, augusti 2012) rekommenderas att följas.

Detta gäller även vid väsentlig ändring i befintliga hus som enligt planen har fått ändrad användning.

Bevarandet av kulturmiljö är högt prioriterad. Alla delar utom teknikhuset är belagd med rivningsförbud r. Skydds- och varsamhetsbestämmelser säkerställer särskilt skydd enligt Plan- och bygglagen 2 kap 10 §, vilket utvecklas under stycket Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse nedan.

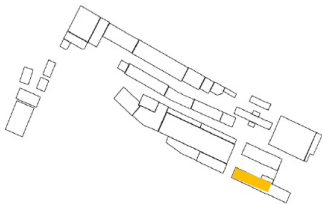
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Tändsticksområdets kulturhistoriska värde ligger till stor del i den kompletta miljön, där ingenting rivits eller ytterliggare bebyggt sedan nedläggningen av fabriken år 1971. Områdets karaktär som industrimiljö får ej förvanskas. Variationen i byggnadernas volym, fasadmateriäl, detaljningsnivå, fönstersättning och entréförhållanden visar tydligt hur området utvecklats över tid. Varje byggnad ska även i framtiden kunna redovisa ett tidslager på ett tydligt och pedagogiskt sätt. Inga förändringar som försvårar läsbarheten av byggnadernas ursprungliga funktion får tillåtas. Planförslaget innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser som relateras till nedanstående beskrivning.

Inventering av bebyggelsens kulturhistoriska värden

Hus A:5

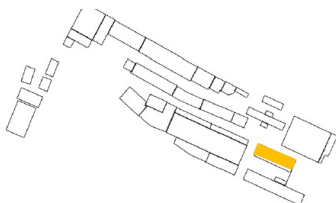
A:5 Byggnad uppförd 1873 som kontor. 1942 inreddes vinden med full våningshöjd mot norr och takfallet mot Västra storgatan förseddes med en rad takkupor. Samtidigt byggdes en inbyggd övergång till *Magasinet* (B:6). 1956 förlängdes byggnaden mot öster.



- Med sin klassicistiska och representativa fasad särskiljer sig byggnaden från övriga inom Tändsticksområdet. Fasaden delas in av lisener, bågfriser och hörnpilastrar som tillsammans med en stram fönstersättning samt sval färgsättning ger byggnaden sin strikta karaktär. Vid utvärdig förändring ska man ta hänsyn till fasadens proportioner och byggnadens symmetri.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material
- Naturstenssockeln är en tidsmarkör och ska bevaras.
- Övergången är ett typiskt inslag i industrimiljöer och ska bevaras. Originalutformning bör återställas.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.
- Boasering och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.

Hus B:6

Magasinet. Byggnad uppförd 1875 som magasin, ursprungligen i två våningar och källare. 1942 inreddes vinden till kontor och en större ombyggnad genomfördes.

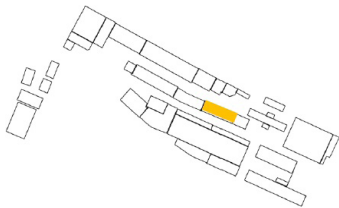


- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Fasadens indelning med lisener, kraftfull gesims, ankarjärn samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element som ska bevaras.
- Fönster bör återställas till ursprungligt utförande vad gäller utformning och material.
- Byggnadens solida konstruktion och sektionindelning återspeglar de krav på säkerhet som ställdes på förvaringen och bör åskådliggöras.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.
- Panelklädda kolonner, skåpsinredning och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.

- Nuvarande byggnadshöjd regleras, vilket medger 3 våningar utöver källare.

C-längan

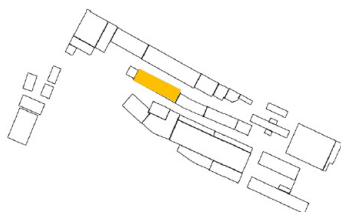
C-längan består av flera byggnader. De olika delarna måste behandlas efter sina respektive förutsättningar och kvalitéer. Varje byggnad ska även i framtiden kunna redovisa ett tidslager på ett tydligt och pedagogiskt sätt.



Hus C:2

Stenhuset. Byggnad uppförd 1856 för att inrymma fabriken's första ångmaskin. Detta är fabriken's första tegelhus. 1863 förlängdes byggnaden åt öster.

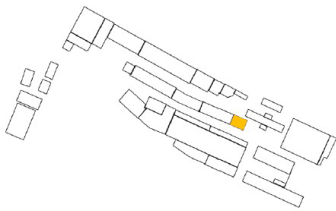
- De putsade byggnaderna hör till de äldre på området. Det är viktigt att putsen bevaras för att områdets kronologi ska framgå.
- Byggnadstekniska detaljer som gjutjärnspelare och ankarjärn ska bevaras till form och funktion.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Skorstenen har ett symbolvärde och förstärker områdets industrikaraktär och ska bevaras.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.



Hus C:3

Byggnad uppförd 1857 för Strands Väveri. Byggnad E:3 uppfördes vid samma tillfälle och för samma ändamål. Efter en brand 1863 återuppfördes byggnaden och införlivades i Tändsticksfabriken. Byggnaden inrymde fabriken's andra ångmaskin. Under 1900-talet användes byggnaden som tryckeri. 1929 byggdes den västra gaveln ut med hygienutrymmen. 1950 ersattes bjälklaget, troligtvis för att klara lasten från de tunga tryckpressarna och en hiss tillkom i den östra delen mot Tändsticksgränd.

- De äldsta byggnaderna på området är putsade. Det är viktigt att putsen bevaras för att områdets kronologi ska framgå.
- Byggnadstekniska detaljer som ankarjärn samt maskinfästen i fasaden ska bevaras.
- Utrymningsbalkong i smide förstärker områdets industrikaraktär och ska bevaras.
- Vid förändringar ska hänsyn tas till att även byggnad E:3 uppfördes för Strands Väveri vid samma tidpunkt. De ska betraktas som en enhet.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.

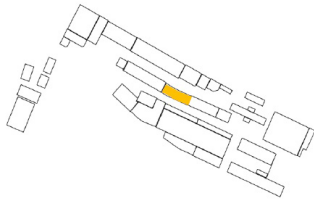


Hus C:10

Byggnad uppförd 1900 för träbearbetning.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Fasadteglets återhållsamma dekorverkan samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Äldre fönster bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönsterpartier utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Gjutjärnspelare och takvalv ska bevaras till form och funktion.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.
- Spiraltrappa av gjutjärn, spegeldörrar samt andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.



Hus C:11

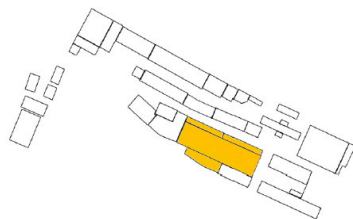
Byggnad uppförd i två etapper, 1906 och 1909, för grövre träbearbetning.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas..
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Gjutjärnspelare ska bevaras till form och funktion.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.

D-längan

D-längan består av flera byggnader. De olika delarna måste behandlas efter sina respektive förutsättningar och kvalitéer. Varje byggnad ska även i framtiden kunna redovisa ett tidslager på ett tydligt och pedagogiskt sätt.



Hus D:4

Byggnad uppförd i etapper 1869-1915 för tillverkning av säkerhetständstickor. I och med införandet av fler maskiner i produktionen behövdes större sammanhängande golvytor. *Patenten* var den första byggnaden inom området att förses med sågtak och kunde på så vis förse djupare lokaler med ljus ovanifrån. 1876 och 1881 utvidgades byggnaden för att följa det som idag är Tändsticksgränd. 1909 byggdes *Patenten* ihop med kraftcentralen i väster och 1915 byggdes även mellanrummet till D:5 bort. Vindsvåningarna,



1869



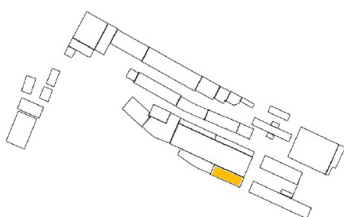
1876



1881



1909



brandbalkongerna och utrymningsstegarna mot Tändsticksgränd tillkom 1942 då byggnaden användes för tillverkning av ammunition.

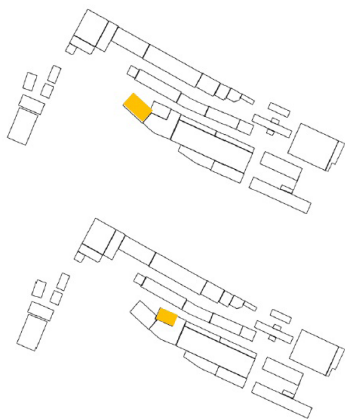
- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Den del av fasaden som är putsad ska bevaras och får inte övermålas.
- Fasadteglens rika och repetitiva dekorverkan, ankarjärn samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Utrymningsbalkong i smide förstärker områdets industrikaraktär och ska bevaras.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Sågtaken ska bevaras och de delar som är förbyggda bör återställas.
- Gjutjärnspelare, byggnadens bärande konstruktion ska bevaras till form och funktion.
- Boasering, panelklädda kolonner och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.

Hus D:5

Byggnad uppförd 1873 som fristående torkhus för tändstickor. Samtida med kontorshuset och utförd med samma klassicistiska formspråk för att markera fabriksområdets huvudentré.



- Fasaden delas in av lisener, bågfriser och hörnpilastrar som tillsammans med en stram fönstersättning samt sval färgsättning ger byggnaden sin strikta karaktär. Vid utvärdig förändring ska man ta hänsyn till fasadens proportioner och byggnadens symmetri samt sambandet med kontorshuset (A:5).
- Äldre fönster bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönsterpartier utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Naturstenssockeln får inte putsas eller övermålas.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.



Hus D:10a & D10b

Byggnader uppförda 1901 som kraftstation (D:10a ångpannehus och D:10b maskinhus). Byggnaderna åskådliggör fabriken tekniska utveckling från direktverkande ångmaskiner till indirekt energi med elproduktion i egen regi. Byggnaderna byggdes om till lager i början av 1960-talet med nya mellanbjälklag samt portar i gavlarna mot väster.



ångpannehus

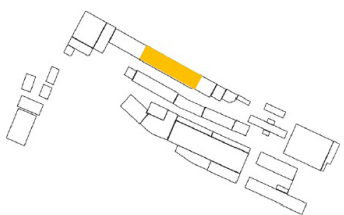


maskinhus

- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Gjutjärnspelare, byggnadens bärande konstruktion ska bevaras till form och funktion.
- Taklanterninen och de bågformade port- och fönsteröppningarna är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.
- Traverskran och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken ska bevaras

E-längan

E-längan består av flera byggnader. De olika delarna måste behandlas efter sina respektive förutsättningar och kvalitéer. Varje byggnad ska även i framtiden kunna redovisa ett tidslager på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

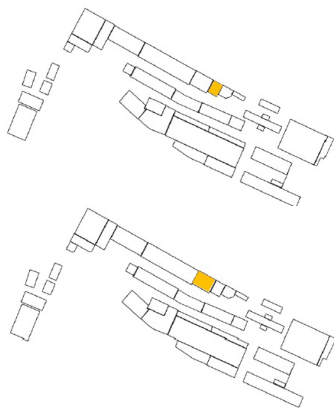


Hus E:3

Byggnad uppförd 1857 för Strands Väveri. Byggnad C:3 uppfördes vid samma tillfälle och för samma ändamål. Efter en brand 1863 återuppfördes byggnaden och införlivades i Tändsticksfabriken. Byggnaden inrymde fabriken asktillverkning. Den andra våningen tillkom 1873.



- De äldsta byggnaderna på området är putsade. Det är viktigt att putsen bevaras för att områdets kronologi ska framgå. Gjutjärnsventilerna är en värdefull tidsmarkör.
- Vid förändringar ska hänsyn tas till att även byggnad E:3 uppfördes för Strands Väveri vid samma tidpunkt. De ska betraktas som en enhet.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.



Hus E:7a och E:7b

Byggnader uppförda 1879 som ångpannehus samt brandstation. 1899 förlängdes E:7a västerut och byggdes ihop med E:3 och 1912 tillkom den andra våningen.

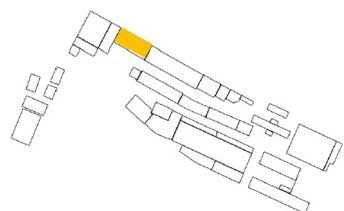


E:7 a



E:7 b

- Tegelfasaderna får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Byggnad 7a är återhållsamt dekorerad med enkelt utformad takfotslist och bågfris medan 7b är en av de mer rikt dekorerade på området med en kraftfull gesims, lisener och bågfriser. Fasadernas dekorverkan, konstruktiva element såsom inlastningshiss, gjutjärnsventiler och ankarjärn samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Äldre fönster och portar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket ska täckas av grön, falsad plåt.

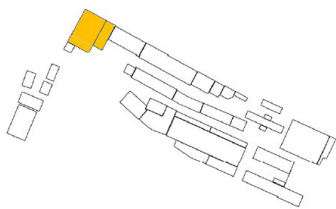


Hus E:8

Byggnad uppförd 1881 för asktillverkning.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Takfotslistens utformning återfinns på flera närliggande byggnader (E:9) och har en sammanhållande effekt. Fasadens dekorverkan samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Fönster bör återställas till ursprungligt utförande vad gäller utformning och material.
- Spiraltrappa i gjutjärn och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.



- Taket är täckt av grön, falsad plåt.

Hus E:9

Byggnad uppförd 1886 som snickerifabrik. 1906 förlängdes byggnaden österut. Vid två tillfällen, 1909 och 1917, har byggnaden byggts till söderut. Fasadteglet och takfotslistens utformning återkommer på alla tillbyggnaderna och har en sammanhållande effekt.



1886

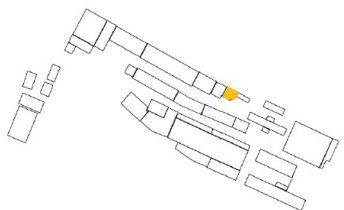


1906



1909/1917

- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Fasadernas dekorverkan samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Äldre fönster bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönsterpartier utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Gjutjärnspelare, byggnadens bärande konstruktion ska bevaras till form och funktion.
- Boasering och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken bör bevaras.
- Sågtaken ska bevaras och de delar som är förbyggda bör återställas.
- Taket är täckt av grön, falsad plåt.

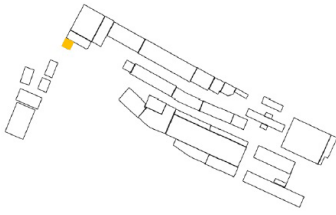


Hus E:12

Byggnad uppförd 1913 som laboratorium. Den andra våningen tillkom 1933.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Fasadernas dekorverkan är ett viktigt karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket är täckt av grön, falsad plåt.

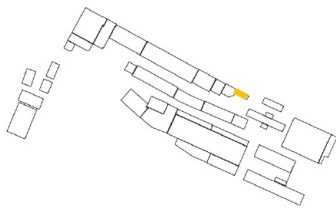


Hus E:13

Byggnad uppförd 1913 som vaktstuga. Byggnaden åskådliggör att fabriken var ett slutet område.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Fasadernas dekorverkan samt naturstenssockeln är viktiga karaktärsskapande element och ska bevaras.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Skorstenen har ett symbolvärde och förstärker områdets industrikaraktär och bör bevaras.
- Taket är täckt av grön, falsad plåt.

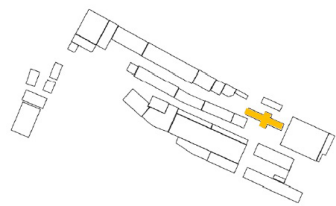


Hus E:14

Byggnad uppförd kring mitten av 1900-talet. Enkelt utförd.



- Tegelfasaden får inte putsas, övermålas eller täckas av ett annat material och vid underhåll ska pärlformade fogar användas.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket är täckt av svart papp.

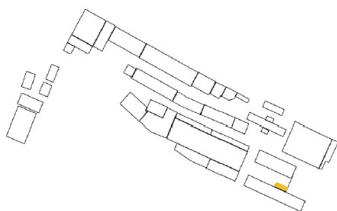


Hus F:1

Ettan. Byggnad uppförd 1848. Den enda kvarvarande byggnaden från Tändsticksfabrikens första anläggning samt områdets enda byggnad uppförd med timmerstomme och träfasad. Byggnaden byggnadsminnesförklarades 1986. Byggnaden har haft skiftande användning, fabrik, kontor, tryckeri, matsal och 1948 invidges Tändsticksmuseet.



- Fasadpanel ska bevaras. Underhåll ska ske med traditionella material och metoder. Ursprunglig färgsättning ska vara vägledande.
- Äldre fönster och dörrar bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönster och dörrar utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Attikavåningen över byggnadens mittparti är ett typiskt byggnadselement från empireperioden och ska bevaras. Fasaduret är ursprungligt och ska bevaras. Byggnadens symmetri är en kvalité och ska bevaras.
- Trägolvy, spegeldörrar, listverk och andra interiöra detaljer från tiden då byggnaden användes av Tändsticksfabriken ska bevaras.
- Taket är täckt av rött tegel samt rödmålad plåt. Takkuporna är ursprungliga och ska bevaras.



Hus H:5

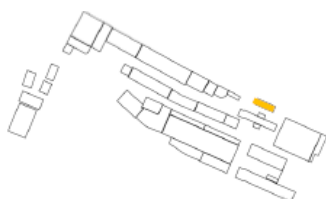
Byggnad uppförd 1874 för att inrymma en lokomobil till kontorshusets värmeanläggning.



- Vid utvändiga förändringar ska hänsyn tas till att kontorshuset (byggnad A:5) uppfördes vid samma tidpunkt.
- Äldre fönster bevaras där det är möjligt. Vid byte ska nya fönsterpartier utformas lika befintliga vad gäller utformning och material.
- Taket är täckt av grön, falsad plåt.

Övrig bebyggelse

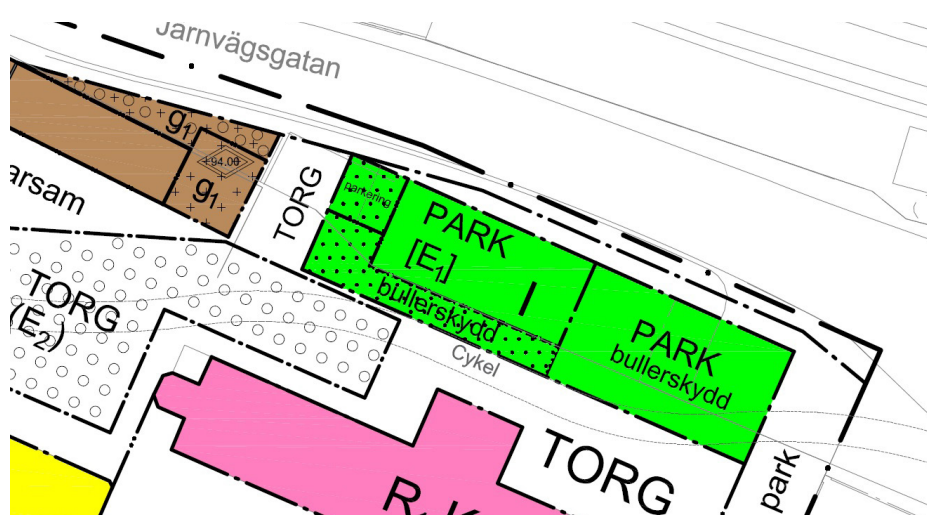
Teknikhus vid Järnvägen



Norr om Tändsticksmuseet vid Järnvägsgatan ligger ett teknikhus som aldrig har varit en del av Tändsticksfabriken. Det är uppförd i en våning och saknar någon offentlig ingång eller fasadöppning såsom fönster. Byggnaden skyddas av ett räcke åt tre hål, för att minska risken vid påkörning. Teknikhuset är uppförd mellan 1960 och 1980 och saknar kulturhistoriska värden. Dess ursprungliga funktion såväl som nuvarande användning är ställverk för att styra järnvägen. Byggnaden ligger på kommunal mark men huset och anläggningen ägs av Trafikverket som har rättighet till det med officialservitut.

Teknikhuset planeras att tas bort på sikt med tanke på att systemet ska moderniseras och den här typen av ställverk inte kommer att vara aktuell. Därför har en del av byggnaden fått dubbel användning som teknisk anläggning samt park. Avsiktet är att marken ska frigöras från bebyggelse i framtiden men befintlig bebyggelse ska få stå kvar så länge som nödvändigt. Denna tid bedöms idag att vara ungefär 20 år och planen medger därför användning som teknisk anläggning till år 2035.

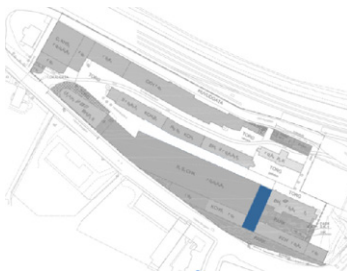
Den östra delen av huset hyr Trafikverket ut till andra aktörer såsom Jönköpings Energi. Den bedöms kunna frigöras redan idag och befintlig anläggning kan flyttas till en annan plats. Denna del föreslås planläggas för användning som park och kan rivas vid genomförande av planen.



Allmän Plats

Trafik

Gånggator



Gånggata

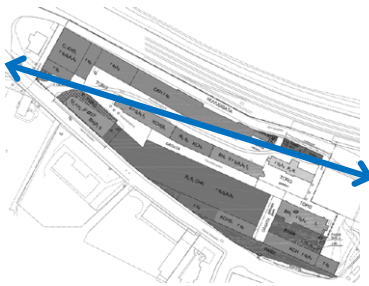


Torg

Användningen torg föreslås för en stor del av ytan mellan husen, vilken tillåter gångtrafik såväl som tillfällig handel och publik verksamhet. Gånggata föreslås för entrégata för gående från Västra Storgatan (en bred gata med nord-sydlig riktning mellan hus D i väster och hus A och hus B i öster). Gånggata avses i första hand användas av gångtrafikanter. Biltrafik är inte tillåten på mark med användning som gånggata eller torg, med undantag för fordon med specialtillstånd. All trafik på gånggata och torg ske på gåendes villkor. Entrégata för gående nås från Västra Storgatan genom en yta som är planlagd som park, och anses inte användas som körbar infart.

Ett naturligt gångstråk planeras i syfte att binda ihop Tändsticksområdet med Västra centrum, genom den nya torgytan framför höghushotellet. Tändsticksområdet bör även knytas ihop på ett bättre sätt för gång och cykel till järnvägsstationen. Genom utformning av gator och lämpliga skyltar kan gångstråket från stationen till Tändsticksområdet upplevas mer tydligt och naturligt.

Cykelytor



Järnvägsspår, 1883

Ett cykelstråk är planerat längs Svavelsticksgränd vilket i fortsättningen kommer att fortsätta öster ut på Järnvägsgatans norra sida. Exakt utformning och placering av cykelstråket inom Tändsticksområdet regleras inte men föreslås placeras längs samma stråk som den gamla banvallen, vilken användes som produktionslinje för Tändsticksfabriken, med syfte att påminna om den tidigare fabriksverksamheten.

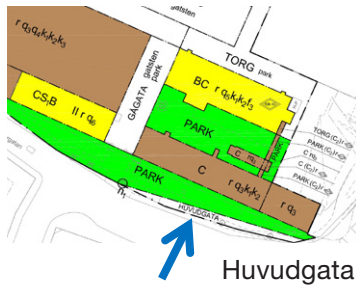
Cykelstråkets ingångspunkt till Tändsticksområdet är från Vättergränd i väster, via en tunnel genom kulturhuset (hus E). Denna tunnels tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik är enligt planförslaget säkerställt genom markreservat (x). Marken ska fortsättningsvis tillhöra kvartersmark för hus E men ska ändå vara tillgänglig för det ovan nämnda trafikändamålet. Resterande del av cykelbanan ska anläggas på mark som är planlagd för allmän platsmark med användning torg eller park. Anvisning av trafikanter mot den planerade cykelvägen bör tydliggöras genom gestaltningen av utemiljön, såsom markbeläggning och dylikt. Vid användning av cykel inom övriga delar av området såsom torg, park och även gånggata, ska farten begränsas till gångfart genom gestaltningen av utemiljön till exempel genom markbeläggning.



Markreservat (x)

Kollektivtrafik

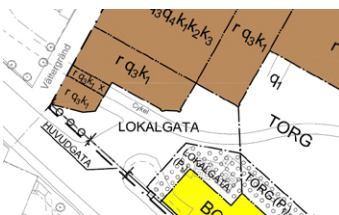
Tändsticksområdet ligger vid Jönköpings centralstation där det finns tillgång till såväl regional som nationell tåg- och busstrafik.



Huvudgata



Lokalgata



Infart

Söder om planområdet ligger Västra Storgatan med länets största busshållplats. Norr om Västra Storgatan planeras för en ytterligare tillfällig busshållplats vilken är tänkt att integreras i utformningen intill den befintliga parkmiljön söder om regionens hus (A). Denna plats är tänkt att användas av turistbussar och ska även tillgodose hotellets bussbesök. Ett stråk längs Västra Storgatan söder om hus A har enligt förslaget planlagts för huvudgata och är tänkt att användas för detta ändamål.

Bil

Infart med motorfordon till området föreslås fortsättningsvis ske från Västra Storgatan via den befintliga entrén i sydväst. En begränsad yta vid denna infart kommer att planläggas som "Lokalgata" där infart till källargarage under det nya bostadshuset är tänkt att anordnas.

Detaljplan för intilliggande planområde möjliggör taxiängöring direkt utanför planområdet i närheten av hotellentrén. Tillgänglighet för funktionshindrade ska beaktas på ett tillfredställande sätt och parkeringar för funktionshindrade ska anordnas. Övrig biltrafik bedöms inte lämplig inom planområdet.

Området är tänkt att planeras huvudsakligen som en bilfri miljö med undantag för fordon med specialtillstånd för varutransporter, service, sophämtning och dylikt. Varuleverans är tänkt att möjliggöras fram till verksamheter inom som idag, och bör koncentreras till begränsade tider. Sophämtning och varuleverans har effektiviserats med syfte till att minska störningar och biltrafik inom området genom att möjliggöra för direkt tillgång från Västra Storgatan.

Fordontrafik är inte tillåten inom delar av området som är planlagda för användning park. Möjligheten till biltrafik kan fortfarande finnas kvar på hårdgjorda ytor. Trafik inom gågata och torg ska ske på gåendesvillkor.

Någon infart från Järnvägsgratan bedöms inte vara lämplig i dagsläget, så länge som teknikhuset finns kvar på platsen. Framtida möjligheter för nödfart eller parkeringsficka på torgmark kan övervägas efter det att teknikhuset har tagits bort. Utrymmet mellan teknikhuset och den planerade sopstationen kan användas av sophämningsfordon vid avhämtning av avfall. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det inte lämpligt att använda denna förbindelsepunkt som en körbar infart men den kan eventuellt fungera som utfart för sopbilen och Trafikverkets servicebilar.



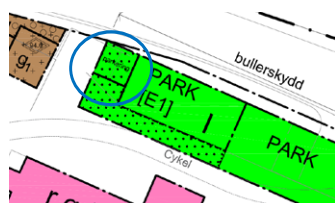
Anslutning till Järnvägsgratan
(Ej infart, ev. utfart)



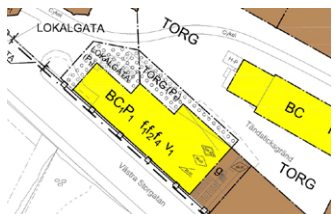
H-parkeringsplatser

Parkering

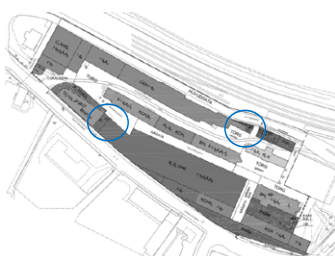
Parkeringsplats för funktionshindrade föreslås placeras på torgmark, Boverkets bygg regler kräver en parkeringsplats för funktionshindrade inom max 25 meter från huvudingång till bostadshus. Väster om det befintliga teknikhuset vid Järnvägsgratan reserveras markparkering så att Trafikverkets servicebilar kan parkera intill huset vid behov. Parkering för framtida bostäder är tänkt att placeras i källargarage under huset. Övriga bilparkeringar för verksamheter inom området ska lösas genom friköp av parkeringsplatser inom närliggande områden utanför planområdet.



Parkering för Trafikverket



Underjordiskt garage



Cykelparkering



Entrégata för gående



Park

Väderskyddade cykelställ kan anordnas på torgmark vid det nya bostadshuset samt på Svavelsticksgränd. Förslagsvis integreras cykelparkeringar med planteringar. Utrymmet mellan hus D och det kommande bostadshuset är planlagt för gemensamhetsanläggning såsom cykelparkering. Det finns möjlighet för ytterligare cykelparkeringar i det nya bostadshusets källargarage.

Nuvarande parkeringsplatser som är markerade på marken intill byggnader längs Svavelsticksgränd och norr om museet kommer att tas bort enligt planförslaget.

Tillgänglighet

Planförslaget reglerar befintliga förhållanden där utemiljön uppfattas vara allmän platsmark men idag är kvartersmark för industriändamål. Att ändra från kvartersmark till allmän platsmark utökar allmänhetens tillgång till området. Boverkets tillgänglighetskrav för allmän platsmark ska uppfyllas, i de fall det går utan att de kulturhistoriska värdena påverkas påtagligt.

Entrégata för gående i Klosterгатans förlängning, föreslås förstärkas genom gestaltungsåtgärder såsom att utöka tillgängligheten för alla besökare. Befintlig gatusten på denna gata är bevarandevärd och har enligt planen fått skyddsbestämmelse. Ett smalt stråk t.ex. längs med husväggen till hus D kan tillåtas avvika från skyddsbestämmelsen för gatstensbeläggning för att öka tillgängligheten för rullstolar och liknande. Detta får studeras noggrannare, när det blir aktuellt att genomföra förändringar.

Användning lokalgata föreslås för att utöka tillgängligheten för alla besökare genom gestaltungsåtgärder. Biltrafik för allmänheten är inte tillåten på övriga områden, men utemiljön ska planeras med tillfredställande framkomlighet och lämpliga förutsättningar för räddningstjänsten samt nödvändig biltrafik dygnet runt.

Park

Parkmarken omfattar området söder om hus A och hus D vid Västra Storgatan, detta förhindrar biltrafik vid entrén för gående från Västra Storgatan. Användning park föreslås även norr om museet. Mark med användning torg och egenskap park är också planerad att planteras i mindre omfattning. Plantering och anläggning av park kan ske i och med eventuell förnyelse av markbeläggning. Allmän fordons trafik är inte tillåten inom delar av området som är planlagda för användning park.

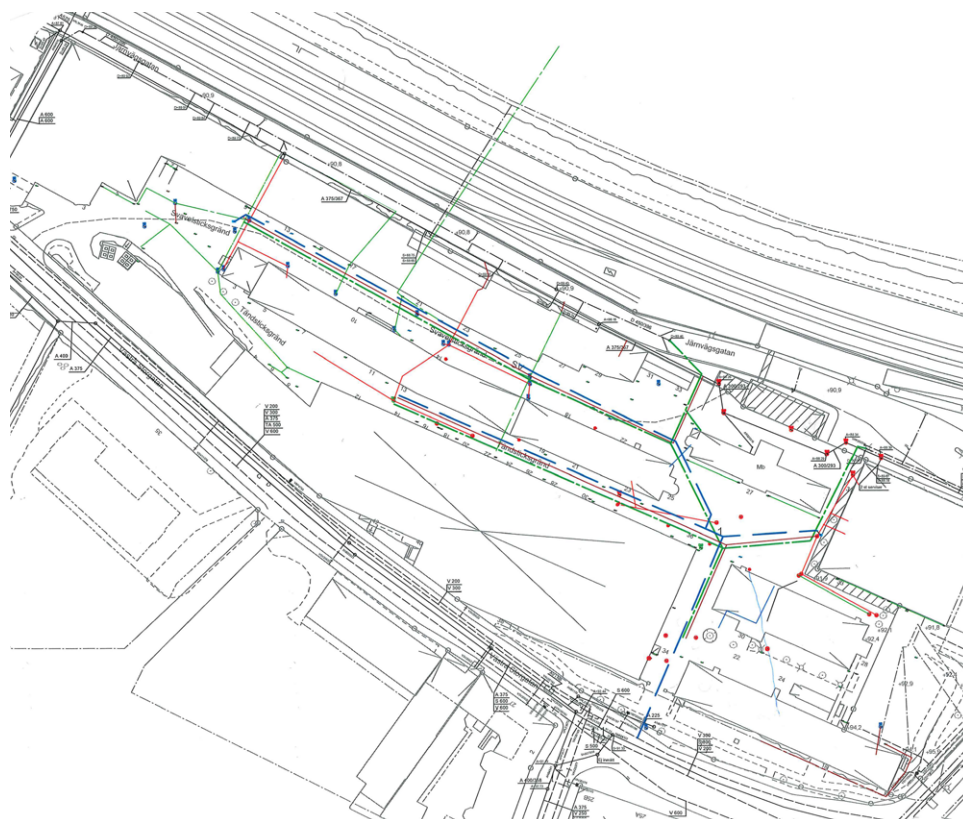
Teknisk försörjning

VA

Alla byggnader inom området är anslutna till det allmänna nätet för vatten och avlopp idag. Befintliga ledningar går slumpvis genom byggnaderna och exakt läge under mark är otydligt. Renovering av VA-ledningar sker vid behov men en fullständig renovering av hela systemet kommer att behövas på sikt. Nedanstående riktlinjer föreslås vid utbyte av ledningssystemet.

Det tillkommande bostadshuset föreslås ha egen anslutningspunkt direkt från Västra Storgatan. Nytt ledningsnätverk för befintliga byggnader föreslås anläggas längs gator inom området, med separata anslutningspunkter till respektive byggnad. Anslutningspunkt till området kan föreslås vara vid entré för gående intill Västra Storgatan. Ledningar kan föreslås anläggas utmed entrégata för gående. Planen medger bevarande av den befintliga gatstenen på denna gata, med undantag för ett smalt stråk längst hus D. Ledningar kan föreslås anläggas utmed samma stråk och anslutas till byggnader runt torget framför museet. I fortsättningen kan ledningarna förlängas längs Tändsticksgränd samt Svavelsticksgränd för att anslutas till byggnader på dessa gator.

Planen möjliggör en förnyelse av markbeläggning på delar av området då man återställer marken efter förnyelse av ledningar. Markbeläggning bör på vissa stråk väljas på ett sätt att underlättar för bättre tillgänglighet för rullstolar och dylikt. Dock har gatstenen en stor betydelse för den kulturhistoriska helhets karaktären så den kan inte tas bort på alla platser. Eventuell plantering och anläggning av park kan också ske i och med de ovannämnda markåtgärderna.



Dagvatten

Den föreslagna exploateringen i planområdet medför ingen ökning av årsmedelflöde av dagvattnet. Rening av dagvattnet är nödvändig eftersom Vättern, som är en närliggande recipient, är klassificerad som känslig. Området är dessutom ett gammalt industriområde, vilket gör att infiltration till grundvattnet i nuläget anses vara olämplig, då gamla föroreningar i marken skulle kunna mobiliseras. För området föreslås en fördröjning och rening av dagvatten innan utsläpp på dagvattennätet.

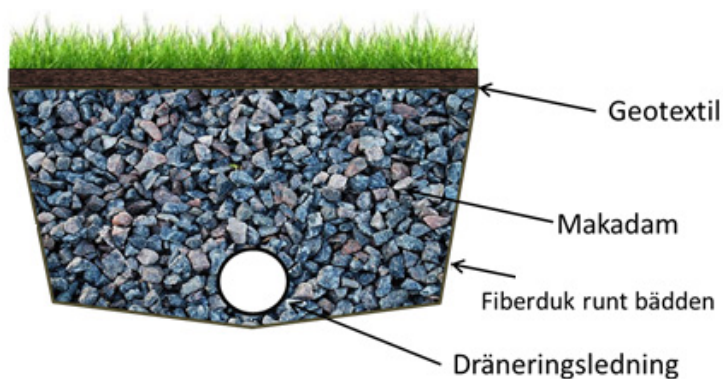
För att fördröja det dagvatten som vid ett 30-årsregn bildas inom planområdet till ett maximalt utflöde av 877 liter/sekund krävs en utjämningsvolym på cirka 54 m³. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av planområdet, föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från planområdets takytor leds i största möjliga mån till makadammagasin i områdets lågpunkt/er.
- Makadammagasin utformas med tätskikt i botten för att inte riskera att dagvatten tränger ner i grundvattnet och för med sig potentiella föroreningar.
- Makadammagasin fördröjer och renar merparten av planområdets dagvatten som efter rening ansluts till befintliga dagvattenledningar i planområdets gräns.
- På platsen för makadammagasinet grävs all gammal fyllnadsmassa bort för att ersättas av grov makadam ovanpå tätskiktet.
- Uppgrävda fyllnadsmassor provtas med avseende på relevanta föroreningar och skickas vid behov till godkänd mottagare av förorenade massor.
- Befintliga dagvattenledningar på planområdet kopplas på makadammagasinet
- Anläggningens topp placeras 70-120 centimeter under markytan.
- Om området tillåter kan även anläggande av grönt tak på den planerade nya byggnaden övervägas, vilket skulle fördröja dagvattenavrinningen och minska halten föroreningar. Detta är inte vidare utrett utan kan ses som ett ytterligare förslag.

Makadammagasin

I områden med begränsade markutrymmen är underjordiska fördröjningsmagasin en lösning. Makadammagasin är ett exempel på ett underjordiskt magasin där både fördröjning och rening sker genom ett magasin uppbyggt av ett naturligt material i form av stenkross. Makadammagasin kan anläggas under asfaltsytor och möjliggör att dagvattnet tillrinner makadammagasinet.

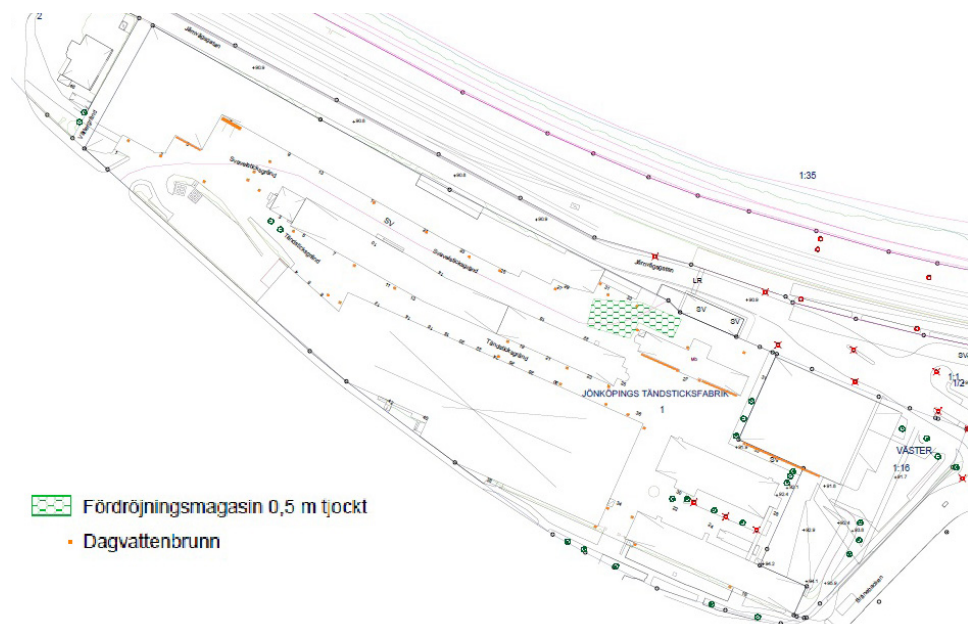
Principskiss för ett makadammagasin



Då grundvattennivån är ytlig bör inte makadammagasinet ligga för djupt. Istället kan magasinet byggas upp på höjden, förslagsvis 0,5 meter, för att erhålla frostskydd. I botten av magasinet placeras en dräneringsledning som leder överskottsdagvattnet till dagvattennätet och vidare mot recipienten. Makadamdiken kan anläggas under en gräsyta med en skålformad överyta där dagvatten kan ansamlas och infiltrera makadamen. Under gräsytan fylls ett cirka 0,5 meter djupt dike upp med ett genomsläppligt material såsom makadam. Mellan makadamen och de angränsande jordlagren läggs en geotextil för att inte riskera att eventuella föroreningar transporteras till grundvattnet. Dräneringsledningen kan underdimensioneras för att inte få en för snabb tömning av makadamdiket.

Makadammagasin behöver underhållas vid behov (ungefär någon gång per år) där det ingår rensning av in- och utlopp, samt rensning av eventuella brunnar och ledningar till makadammagasinet.

Föreslagen dagvattenhantering innebär ett fördröjningsmagasin med tjocklek på 0,5 m. Då den beräknade utjämningsvolymen är 54 m³ krävs ett makadammagasin med volym på totalt 180 m³. Detta behöver inte vara en enda sammanhängande anläggning men volymen på de olika anläggningarna måste i ett sådant fall anpassas efter mängden dagvatten som leds till respektive anläggning. Dagvatten som leds till makadammagasinen renas betydligt innan det belastar recipienten.



Uppvärmning

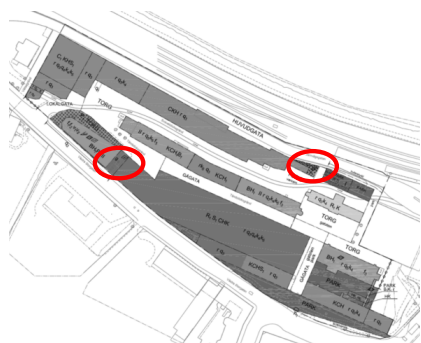
Uppvärmningen är tänkt att lösas via fjärrvärme. Nya anslutningspunkter samt förnyelse av ledningar kan uppföras när det blir aktuellt med förnyelse av avloppet inom området.

E

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Jönköpings Energi. En förnyelse av ledningar kan uppföras på sikt. Planförslaget kräver att kapacitet för transformatorstation i området ska utökas. Detta bedöms vara möjligt via förstärkning av två befintliga transformatorstationer på intilliggande fastigheter. Kommunen som huvudman för allmän platsmark ansvarar för belysning av gator och torg.

Avfall

Planförslaget möjliggör för gemensamhetsanläggningar för sophantering på två platser inom planområdet. En anläggning är tänkt att placeras vid Västra Storgatan mellan hus D och det tillkommande bostadshuset vilken ligger närmare verksamheter på västra sidan av planområdet. Den andra anläggningen är placerad närmare Järnvägsgatan öster om Hus E, vilken ligger närmare verksamheter på östra sidan av området. Boverket kräver att anläggningar för avfallshantering inte ligger längre än 50 meter från bostäders huvudentré. Marginell avvikelse från Boverkets avståndskrav har dock behövt göras som följd av begränsningar i en kulturhistorisk miljö. Detta gäller östra entrén till hus B vilken eventuellt kan utnyttja en gemensam sopstation med hotellet.

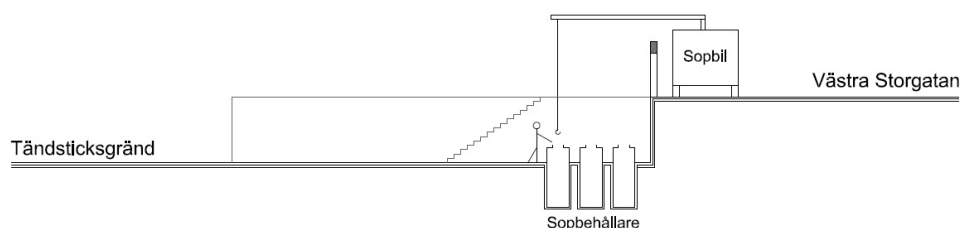


Anläggningen ska uppföras enligt Boverkets regler och brandsäkerhetsfrågor ska särskilt beaktas. Underjordiska behållare såsom moloker som finns i området även idag bedöms vara en lämplig lösning även i framtiden.

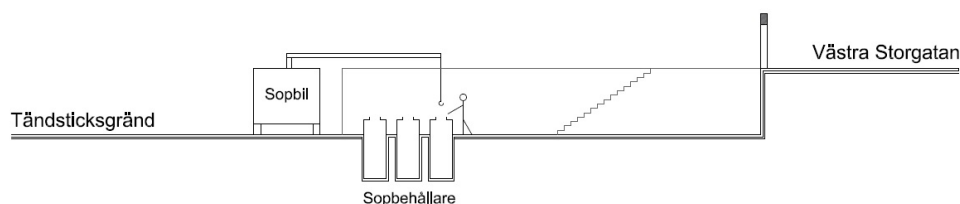
Det vore önskvärt att undvika sopbilar inom Tändsticksområdet. Planförslaget möjliggör för avhämtning av avfall direkt från Västra Storgatan. I detta fall ska sophanteringsanläggningen placeras precis intill Västra Storgatan. Anläggningen ska ligga i samma höjdnivå som Tändsticksgränd så att den är tillgänglig för användaren från insidan av området. Västra Storgatan ligger på en högre marknivå än Tändsticksgränd. Avhämtning av avfall direkt från Västra Storgatan kan ske genom att lyfta upp innehållet med hjälp av en sopbil som har längre arm. En trappa eller hiss ska finnas på plats för att underlätta avhämtningen så att sophämningspersonalen ska kunna ta sig ner till stationen.

Möjlighet till avhämtning av avfall från Tändsticksområdet kommer fortsättningsvis finnas som andra alternativ.

Alternativ 1.
Sophämtning från
Västra Storgatan



Alternativ 2.
Sophämtning från
Tändsticksgränd



Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Brandsäkerhet i området bedöms vara acceptabel idag. Insatstid till området är mindre än 10 minuter. Planförslaget innebär inte någon större förändring i befintlig bebyggd miljö och kan därför inte påverka brandsäkerheten.

Nybyggnation ska ske med hänsyn till säkerhetskrav enligt Boverkets byggregler. Förslaget medger inredning av tre befintliga hus för bostäder vilka ska uppfylla Boverkets krav för brandsäkerhet. Utrymningsvägar får anordnas om nödvändigt men utformningen ska följa de befintliga inom området och omfattas av utökad bygglovplikt.

Skydd mot spridning

Avstånd från nybebyggelse till närmaste byggnad är minst 8 meter med tanke på brandsäkerhet. Anläggningar för sophantering ska uppfylla Boverkets krav gällande brandsäkerhet, speciellt i närheten av träbyggnad med kulturhistoriskt värde. Underjordisk behållare bedöms som en lämpligare lösning jämfört med sophus i detta fall.

Tillgänglighet

Huvudinfart kan användas av räddningstjänsten. Gatorna och utemiljön är enligt förslaget planlagt som allmän platsmark och ska vara tillgängliga dygnet runt för räddningsinsatser.

Brandvatten

Brandvatten finns tillgängligt idag och tillgodoser även behovet för nybebyggelse.

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 Tändsticksområdet.

Alternativ och andra ställningstaganden

Möjligheten till nybyggnation och tillbyggnation på olika platser i planområdet har analyserats i förhållande till kulturhistoriska förutsättningar. Kulturhistoriska undersökningarna beskriver att det inte finns möjlighet för några stora förändringar inom den redan bebyggda miljön vilket gör att påbyggnad i större omfattning har bedömts vara olämplig.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området fortsättningsvis kommer att stå kvar som kvartersmark för industri. Befintlig plan förhindrar inte industriverksamhet i området även om det finns helt annan typ av verksamhet inom området idag.

Kulturhistoriska värden har utretts och lagts fast som planbestämmelser. Befintliga verksamheter i området saknar idag stöd i befintlig detaljplan. Befintliga bostäder med tillfälligt bygglov måste om planen in ändras upphöra efter att det tillfälliga bygglovet har gått ut.

Allmänhetens tillgång till området är inte garanterat enligt den nuvarande planen då hela marken är planlagt som kvartersmark för industriändamål.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte ha någon betydlig påverkan på övriga miljön när det gäller hälsa och säkerhet. Inom planområdet föreslås rekreationsmöjlighet med plantering och park. Att ändra markanvändning från industri till föreslagna användningar omöjliggör för någon industriverksamhet i området som eventuellt kan leda till föroreningar och negativ miljöpåverkan. Vid saneringen av marken kan de kvarstående föroreningar från tidigare fabriksverksamhet också tas bort. Att ändra bostäder med tillfälligt bygglov till användning bostäder kräver en del åtgärder som möjliggör en lämpligare boendemiljö. Förslaget innebär även reglering och effektivisering av avfallshantering.

Omgivningspåverkan

Planförslaget ger huvudsakligen möjlighet för de befintliga användningar att vara kvar och därför bedöms det inte innebära någon större trafikförändring.

Transformatorstationer som ligger på intilliggande fastigheter behöver förstärkas, vilket innebär marginell ökning av anläggningens negativa påverkan på människors hälsa.

Att anlägga ett cykelstråk med goda förutsättningar kan effektivisera trafikförhållanden även utanför planområdet.

Iordningställande av allmänplatsmark och uppförande av park i anslutning till angränsande fastigheter erbjuder även rekreationsmöjlighet med tillgång för allmänheten.

FN:s Barnkonvention

Planförslaget bedöms inte negativt påverka barnens sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsutbyggnad.

Intressebeträffningar

Inom området finns fritidsverksamheter med omgivningspåverkan i form ljud, vilket kan uppfattas som störning av närboende. Bland dessa verksamhetsutövare finns en oro att boende med grannrätt begränsar nuvarande verksamheter, vilket uppmärksammades vid samrådsmöte 2016-09-28. Området har idag smålägenheter och tycks klara samverkan. Inriktningen är att befästa dessa bostäder och göra några mindre komplement och en nybyggnad med 20 lägenheter. De ingår alla i byggnader som är föreskrivna att ha både bostad och centrumverksamhet, vilket ska uppfattas gälla sådan verksamhet som har en viss omgivningspåverkan. Inriktningen mot mindre lägenheter bör medföra att flertalet bor här under en kort period i livet och utan små barn, men detta reglerar inte detaljplanen. Antalet bostäder har under planarbetet minskats från 200 till ca 100 bostäder. Sammanfattningsvis är det kommunens inriktning att till skapa en blandad bebyggelse med både fler centralt belägna bostäder och aktiva, ljudliga verksamheter och bostäder.

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

Gränsen för generellt strandskydd, 100 meter från stranden, går ungefär genom halva området. Strandskyddet upphävs inom detta område.

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.

Marken är ianspråktagen och saknar några naturvärden. Ett fortsatt upphävande av strandskyddet bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturvärden eller allmänhetens tillgänglighet.

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 att de nedanstående punkterna som åberopas.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

Motiv för upphävande av strandskydd

Detaljplanen berör endast redan ianspråktagen kvartersmark och är med dess centrala läge väl avskilt från området närmast strandlinjen av vägar, järnväg samt viss bebyggelse. Området är ianspråktaget före strandskyddets införande och är väl åtskilt från strand genom väg, järnvägsområde med flera spår, och gång- och cykelväg, vilket utgör särskilt skäl för dispens enligt Miljöbalken 7 kap 18c § 2 pkt. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte, inte heller påverkas växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som en del av det riksintresse för kulturmiljövård som finns för Jönköpings stad. I översiktsplanen beskrivs målsättningen för detta riksintresse vara att bevara områdets kulturvärden och speciella karaktär. För områdena gäller varsamhetskraven i Plan-och bygglagen. I samband med ändring av detaljplan inom de berörda områdena bör det prövas att införa särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, som inte redan är skyddad.

Området är också utpekad som en del av riksintresse för järnväg. Området ligger inom en 150 meters zon för farligt godsled.

Industrimiljöerna, som Tändsticksområdet med sina röda tegelbyggnader och Jönköpings Mekaniska Werkstad, hör till länets bäst bevarade industrimiljöer från sent 1800-tal. Den synnerligen välbevarade miljön på Tändsticksområdet torde dessutom inta en central roll sett ur ett nationellt perspektiv.

Byggnadsminne

Tändsticksmuseet, den ursprungliga fabriksbyggnaden, har sedan 1986 status som byggnadsminne enligt Kulturminneslagen.

Kulturhistoria

Områdets kulturhistoriska värden har sedan 1980-talet varit redovisade i kommunens utredningar och planeringsunderlag.

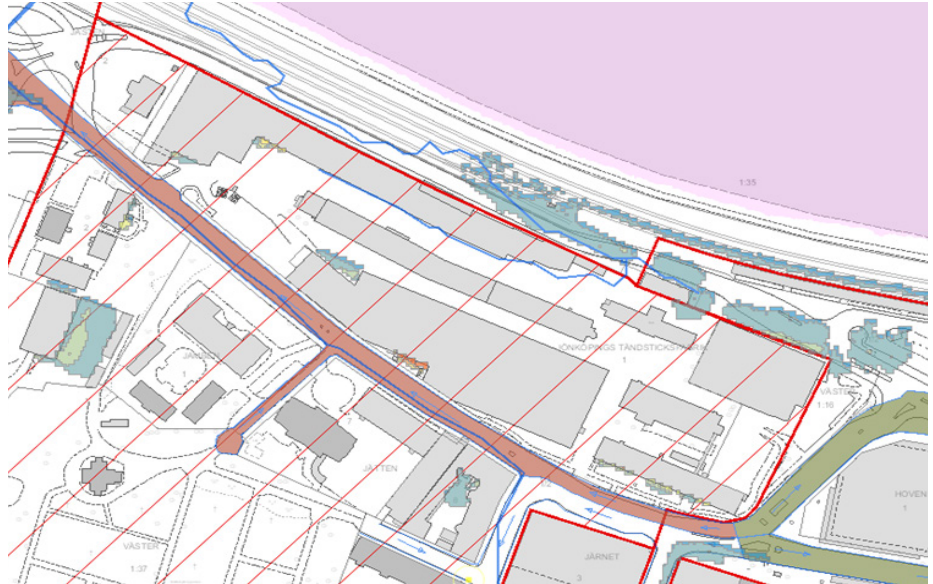
I Jönköpings kommuns kulturminnesvårdprogram från 1986 beskrivs Tändsticksområdet som helhet vara ett kulturhistoriskt värdefullt område. Tändsticksmuseet föreslås bli byggnadsminnesförklarat vilket det även blir samma år. Området i övrigt föreslås skyddas genom detaljplan.

Området finns med i Industrimiljöinventeringen från 1998 där den utpekas som ett av områdena med högst värden.

I början av planarbetet togs det fram två stycken parallella kulturhistoriska utredningar över området (under våren 2014) vilka är bifogade till denna planbeskrivning.

Detaljplaner

Gällande plan är från 1909 och täcker den västra stadsdelen av Jönköping. Planen reglerar endast ytor för byggnadskvarter, industrikvarter, järnväg och park. Fastigheten Tändsticksfabrik 1 är planlagd som industrikvarter.



Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet med tanke på att bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark så att en stadsutbredning kan undvikas.

Barnkonventionen

Planförslaget kommer inte påverka barnens sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Området ligger över 90,3 m.ö.h (meter över havet) och bedöms inte vara speciellt utsatt för översvämningsrisker.

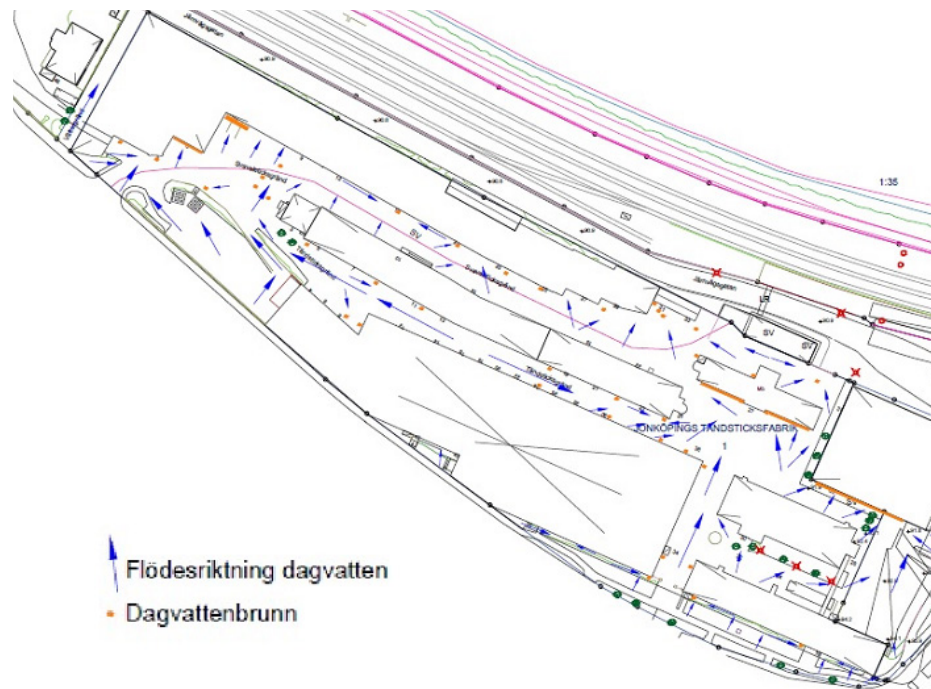
Haltkartor för luft

Det finns inte någon haltkarta för planområdet i dagsläget då området inte ligger inom de delar av Jönköpings kommun som bedöms ha hög risk för förorenad luft.

Plan för dagvattenhantering

dagvattenhantering Inringade områden är instängda områden där det blir stående vatten när det regnar. Det finns inga dagvattenbrunnar inom området, de ligger på gatorna utanför planområdet.

Vid framtida omläggning av mark bör instängda ytor höjdsättas så att vattnet leds bort från byggnader. Planområdet lutar generellt från söder till norr med marknivåer omkring 2 meter högre i södra delen jämfört med norra delen. Inga dagvattenledningskartor finns tillgängliga i dagsläget men en del av dagvattnet från planområdet leds till dagvattenledningar norr om området för borttransport och avledning till Vättern.



Dagvatten - policy och handlingsplan

För att inte förvärra situationen med instängda områden utanför området mot Vättern är det viktigt att man tar hand om vattnet inom det egna området, genom att infiltrera det vatten som inte tas omhand av ledningar.

På planområdet finns flera nyinstallerade grundvattenrör vilka gjorde grundvattenledningar möjliga på området. Grundvattennivåerna i den norra delen av planområdet låg cirka 2-2,5 meter under markens yta beroende på lokal höjdskillnad.

Avfall

För närvarande finns det en avfallhanteringsstation med underjordisk behållare (moloker) vid områdets huvudinfart, intill den asfalterade parkeringsytan. Denna station används av alla verksamheter som finns inom hela området idag men bedöms inte tillgodose hela områdets behov, särskilt efter tillkommande bebyggelse. Dessutom ligger den långt från byggnader och verksamheter i östra delen av området.

Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Tändsticksområdets kulturhistoriska värde ligger till stor del i den kompletta miljön, där inget rivits eller ytterligare bebyggt sedan nedläggningen av fabriken. Flera av byggnaderna har med sina detaljerade fasader, gjutjärnskolonner och sågtandstak upplevelsevärden i sig själva, men det är som hel miljö de största värdena träder fram. De båda gränderna och entréerna från söder och väster samt torget framför Tändsticksmuseet är exempel på platser där detta upplevs.

Den sammanhållna miljön med krökta gränder, låga hus och hög detaljrikedom ger även området höga upplevelsevärden.

Bebyggelsen är låg, de flesta av byggnaderna är i två våningar, några är i en våning och endast en byggnad är i tre våningar. Hustyperna är i huvudsak två, dels låga och breda fabrikshallar med sågtandstak dels smalare byggnader med flacka sadeltak. Takarkitekturen är lugn och vilande tack vare de flacka sadeltaken och de horisontella murkrön som döljer sågtandstaken. Fasaderna är enkla och antingen i puts eller i tegel.

Fabriksområdet är långsträckt, ca 350 x 100 meter, och ligger i en svag sluttning från Västra Storgatan och ner mot järnvägsspåren och Vättern. Byggnaderna i fabriksområdet är i huvudsak sammanbyggda i tre längor som ligger parallellt med vätterstrandens öst-västliga riktning. Byggnadernas utseende speglar såväl konstruktion som ålder. Den äldsta byggnaden är den ursprungliga fabriksbyggnaden klädd med locklistpanel och uppförd i timmer. Därefter följde en period där byggnaderna har putsade fasader och är uppförda med gjutmurar och tegel. Från och med uppförandet av det nya fabrikshuset år 1870 blev tegel det dominerande byggnads- och fasadmaterialet på fabriksområdet.

Bevarandeprogram

Bevarandeprogram från 1986 tas Tändsticksområdet upp som ett område av kulturhistoriskt och miljömässigt värde, med riktlinjer för bevarande:

”Tändsticksområdet har under de senaste åren avsatts som ett område för kulturella ändamål, hantverk och en del butikslokaler... Tändsticksområdet utgör ett positivt exempel på möjligheten att ”återanvända” ett äldre industriområde.

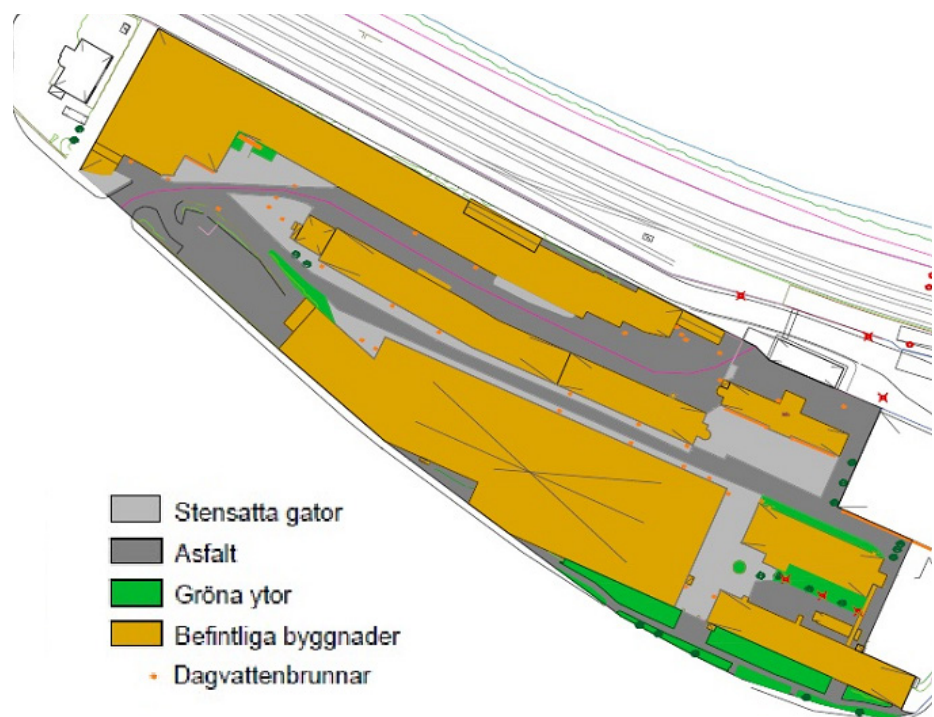
Den enhetliga miljön gör det motiverat att avsätta Tändsticksområdet som ett ”bebyggelseområde som utgör en värdefull miljö” och där särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. För att skydda området bör skyddsbestämmelser i detaljplan fastställas.”

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

De flesta uteplatser inom planområdet består huvudsakligen av hårda ytor. Med några få undantag, som platserna framför och bakom huvudkontoret samt platsen framför kulturhuset, saknas förgårdsmark och vegetation. Markbeläggningen närmast husen och på öppna platser är ofta smågatsten eller kullersten medan mittpartiet av Svavelsticksgränd och Tändsticksgränd är asfalterad. Framför den äldsta byggnaden, Tändsticksmuseet, har gatstenen lagts i ett konstfullt mönster.

Områdets originella industriella karaktär och bevarandevärdet hos befintlig miljö, innebär att möjligheten till att skapa lämpliga utomhusmiljöer för de kommande bostadshusen inom planområdet är väldigt begränsad.



Utanför planområdet ligger grönområden och strand inom kort avstånd. Någon stark förbindelse mellan planområdet och dessa rekreationsområden saknas dock. Utmed planområdets norra gräns ligger järnvägen och Järnväggsgatan som en barriär mellan planområdet och rekreationsområdet vid Vättern.

Geotekniska förhållanden

Planen ska möjliggöra för bostäder på den befintliga parkeringsytan vilket innebär ändring av markanvändningen från mindre känslig miljö (MKM) till känslig miljö (KM) på denna tomt. Eventuella markföroreningar ska beaktas när marken grävs för uppförande av parkeringsgarage.

På uppdrag av Jönköpings kommun har Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) tillsammans med Orbicon AB genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Tändsticksområdet i Jönköpings kommun. Syftet med den miljötekniska markundersökningen var att komplettera tidigare utförda miljötekniska undersökningar inom aktuellt området för att få bättre kunskap om fyllnadsmassornas beskaffenhet samt föroreningssituationen i jord (fyllnadsmassorna) samt grundvatten.

Geologiska och hydrogeologiska förhållanden

Topografin inom området lutar generellt i en nordlig riktning mot Vättern. I den östligaste delen sluttar området i anslutning till Brånebacken tydligt mot nordost. Markytan består av asfalt och stensättningar. Enligt SGU:s jordartskarta (SGU 2016b) består de naturliga jordlagren inom undersökningsområdet av postglacial sand. Jorddjupet varierar enligt SGU:s jordlagerföljdscharta mellan 50-55 meter.

Åtgärd- och undersökningsbehov

Nedanstående åtgärder vidtages om det blir aktuellt med markåtgärder vid förnyelse av ledningar, anläggning av mark eller uppförande av det föreslagna parkeringsgaraget under bostadshus enligt planförslaget.

Den översiktliga markundersökningen har påvisat halter av metaller, PAH och petroleumrelaterade föroreningar som överskrider Naturvårdsverket tillåtna riktvärden för mark där bostäder skall byggas. Föroreningshalterna har primärt påträffats i fyllnadsmaterialet.

- Halter av PAH överskrider riktvärdet för KM i 28 % av jordproverna.
- Halter av metaller överskrider riktvärdet för KM i 30 % av jordproverna.
- Halter av petroleumrelaterade föroreningar överskrider riktvärdet för KM i 8% av jordproverna.

Dokumenterade halter kan potentiellt utgöra risk för människors hälsa. Halter av PAH-M har i detta område dokumenterats flera potenser över riktvärdet för KM. I områden där planen är att anlägga parkmark har det dokumenterats halter som kan förväntas ha negativ påverkan på markecosystemet. I grundvattnet har det inte dokumenterats några förhöjda halter av lättflyktiga parametrar som skulle ge upphov till inträngning av ångor i befintliga eller planerade byggnader.

Det ska understrykas att platsspecifika riktvärden (PRRV) bör tas fram som ett första steg för att avgöra vilka halter i marken som kan tillåtas utan att de utgör risk för människors hälsa eller miljön. PSRV blir också styrande för vilka jordmassor som behöver saneras om det i framtiden sker några markarbeten inom området.

Ur ett åtgärdsperspektiv är det en förhållandevis gynnsam föroreningssituation eftersom dokumenterade föroreningshalter i stor utsträckning är begränsad till fyllnadsmaterialet som har en mäktighet mellan 0,3-1,5 meter. En saneringsåtgärd inför byggandet av flerbostadshus kan komma att behövas. Området där det planeras parkmark, bör också undersökas vidare för att avgöra föroreningens omfattning. Vid någon väsentlig ombyggnation av de befintliga byggnaderna för bostadsändamål, rekommenderas porgasundersökning under byggnadernas bottenplattor. Syftet vore att utreda riskerna för inträngning av ångor av lättflyktiga föroreningar. Denna kompletterade provtagning bedöms nödvändig eftersom föroreningssituationen under byggnaderna är okänd.

Trafik

Gång

Gator inom Tändsticksområdet består av kvartersmark för industri men utemiljön används av allmänheten som gång- och cykelstråk. Området upplevs dock avskuret av de större gator som finns runt omkring.

Cykel

Gång- och cykelstråk finns i området idag. Placeringen är dock inte markerad i området på marken och någon tydlig skyltning saknas. Cykeltrafik sker genom en tunnel igenom Kulturhuset (hus E) och vidare till hela området utmed både Tändsticksgräng och Svavelsticksgränd.

Kollektivtrafik

Juneporten med flertalet busshållplatser samt Jönköpings station ligger strax intill planområdet vilka erbjuder såväl regional som nationell tåg- och busstrafik.

Bil

Biltrafiken inom området är begränsad då det finns bommar vid områdets infart. Fordonstrafik inom området består främst av varutransporter och service. Norr om museet vid Järnväggsgatan på östra sidan av teknikhuset finns det en infart vilken skyddas av ett räcke samt bommar och är reserverad för Trafikverkets servicebilar.

Parkering

Direkt utanför planområdet i öster finns för närvarande en parkeringsyta vilken används av verksamheter inom Tändsticksområdet. Gällande detaljplan för intilliggande fastighet tar bort dessa parkeringsplatser men möjliggör för tillkommande allmänna parkeringsplatser under det nya höghushotellet, i den östra delen av området. Ett stort antal allmänna parkeringar finns vid västra torget, både i garage och som markparkering. Ett nytt parkeringshus vid idrottshuset är även planerat att byggas.

En mindre parkeringsyta ligger inom planområdet direkt öster om fastighetens infart. Planen föreslår bebyggelse på denna yta med ett underjordiskt garage för de tillkommande bostäderna på platsen.

I dagsläget finns det parkeringsrutor markerade på marken längs Svavelsticksgränd och norr om museet intill byggnader. Dessa kommer att tas bort enligt planförslaget.

Det kommer att tillkomma allmänna parkeringsplatser under det nya höghushotellet, i den östra delen av området.

Tillgänglighet

Området är bebyggt på 1800 talet och bebyggelsen är inte uppförd enligt dagens tillgänglighetskrav. Stora delar av marken är asfalterade men på entrégatan och torget söder om museet består markbeläggningen av gatsten vilket försämrar tillgängligheten för rullstol i dessa områden. Det är dock viktigt att gatstenen bevaras på grund av dess kulturhistoriska värden. Marginell avvikelse från bevarandet av gatstenen har dock behövt göras för att möjliggöra för framtida förnyelse av ledningar. Markbeläggningen på dessa ställen kan bytas till ett material som underlättar för rullstol och dylikt efter grävarbete för förnyelse av ledningssystemet.

Service

Offentlig service

Planområdet ligger centralt med både offentlig och kommersiell service på kort avstånd från planområdet.

Kommersiell service

Planområdets centrala läge gör det att det idag finns kommersiell service såsom restauranger och mataffär inom området.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

Qvartalet 1	STBN- planuppdrag
Qvartalet 4	STBN - beslut om plansamråd

2017

Qvartalet 1	Samrådsmöte
Qvartalet 1	Samråd
Qvartalet 2	Revidering av planhandlingar
Qvartalet 3	STBN - beslut om granskning
Qvartalet 3	Granskning
Qvartalet 4	STBN - beslut om antagande

2018

Qvartalet 1	Laga kraft (om inte planen överklagas)
-------------	--

Avtal

Planområdet ägs helt av Jönköpings kommun.

För den västra delen där det idag är parkering förslås nya bostäder. För detta område behöver en markanvisning genomföras och en byggherre utses. Enligt kommunens markanvisningspolicy väljs en byggherre normalt ut genom ett s.k. jämförelseförfarande och avtal tecknas sedan med den byggherren.

Om det blir aktuellt med fler försäljningar inom området så kommer avtal att tecknas för var och en av dessa försäljningar.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande samt kostnader för kommande ombyggnader. Dessa ombyggnader kommer att beröra dels allmänna anläggningar som torgytor, gc-vägar och ledningar, dels befintliga byggnader för att anpassa dessa till nya anslutningar till ledningar. Därutöver tillkommer eventuellt ytterligare åtgärder som kan behöva göras på grund av och inför kommande försäljningar.

Kommunens möjligheter till intäkter är köpeskillingar från kommande försäljningar och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Angående driftkostnaderna så finns ju dessa redan idag för området och det är osäkert om kommande ombyggnaderna och eventuella försäljningar medför högre eller lägre driftkostnader.

Finansiering

För finansiering av föreslagna åtgärder enligt detaljplanen behöver särskilda anslag begäras i kommande verksamhets- och investeringsplan (VIP) för 2018-2022 eftersom det saknas anslag i gällande VIP 2017-2021. Ansvaret för att begära anslag till ny- och ombyggnader delas mellan tekniska kontoret (avdelningarna fastighet samt mark och exploatering) och stadsbyggnadskontoret (avdelningen utveckling och trafik). När det gäller anslag till eventuella förändrade driftkostnader så ligger ansvaret hos tekniska kontoret (avdelningarna gata/park respektive fastighet).

För finansiering av byggnation av nya bostäder med tillhörande anläggningar på kvartersmark ansvarar kommande byggherre.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär inte några fastighetsrättsliga förändringar i dagsläget, förutom avstyckning av allmän platsmark såsom gator, torg och parker från huvudfastigheten.

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. I första hand syftar detaljplanen till att bevara befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen är inte tänkt att delas upp i nya fastigheter, även om detaljplanen så möjliggör, vilket redogörs för nedan.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Jönköpings Tändsticksfabrik 1 kan uppdelas i flera fastigheter genom att kvartersmarken avstyckas till nya fastigheter. Även inom kvartersmarken, där flera ändamål finns angivna, kan uppdelning i s.k. 3D-fastigheter tänkas bli möjlig. Detaljplanen möjliggör även överföring av allmän platsmark (lokalgata, torg, gågata och park m.m.) till lämpliga angränsande fastigheter med sådana ändamål.

Fastigheten Väster 1:1 kan ombildas genom att den mark som utgör kvartersmark överförs till fastighet med sådant ändamål.

Se ytterligare beskrivning under Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Rättigheter

Inom planområdet finns rättigheter som berörs, se vidare under Fastighetsrättsliga konsekvenser.

I planområdets västra del finns ett x-område utlagt. Här behöver rättighet bildas för att säkerställa rätt till markområdet för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Även andra nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner i de fall det bildas nya fastigheter eller befintliga fastigheter ombildas.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns på två ställen mark reserverad för gemensamhetsanläggning. Dessa gemensamhetsanläggningar är tänkta att inrättas för gemensam avfallshantering och cykelparkering.

Inom kvarter med mer än en fastighetsägare kan det bli aktuellt med ytterligare gemensamhetsanläggningar. Om 3D-fastighetsbildning genomförs måste ett flertal gemensamhetsanläggningar för byggnadens gemensamma behov bildas.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet eller rättighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare		Fastighetsrättslig konsekvens
Jönköpings Tändsticksfabrik 1		Kvartersmarken kan avstyckas till en eller flera fastigheter beroende på ändamål. Kvartersmark under allmän plats (P1 respektive E2 under TORG) kan utgöra 3D-utrymme till kvartersmarksfastighet. Mark för allmän plats (lokalgata, torg, gågata och park m.m.) kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, t.ex. Väster 1:1.
Väster 1:1		Kvartersmark kan överföras till lämplig fastighet med sådant ändamål.
Servitut (Trädsäkring)	0680K-3784.1	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten bedöms ej påverkas.
Ledningsrätt (Kulvert)	0680K-4450.1	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten bedöms ej påverkas.
Servitut (Byggnad)	0680K-4450.2	Rättigheten behöver upphävas år 2035, då markanvändningen övergår till allmän plats (park)
Servitut (Parkering)	0680K-4450.3	Rättigheten behöver ändras för planens genomförande.
Servitut 0680K-4450.4 (Väg)		Rättigheten kan upphävas i samband med fastighetsbildning inom området.
Servitut (Tillträde)	0680K-4679.1	Rättigheten ligger inom planområdet. Rättigheten bedöms ej påverkas.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har flera olika myndigheter och förvaltningar medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Azarakhsh Sadeghzade
Planarkitekt
036-10 52 51

Cecilia Idermark
Planarkitekt
036-10 63 10