

AFFÄRSPLAN

- Stads kärneförnyelse
Östra Centrum Jönköping

Antagen av kommunfullmäktige 2009-01-29

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Varför affärsplan?	4
Mål med affärsplanen	5
Utvecklingsbehov	6
SWOT-analys	15
En stark och attraktiv stadskärna	16
Utvecklingsområden	19
1. Destinationsutveckling	19
2. Kultur och upplevelser	21
3. Hållbara kommunikationer	24
4. Varudistribution	26
5. Enkelt avhjälpta hinder	27
6. Samordning av vardagslivet	28
7. Stadsrummens innehåll och utformning	30
Ekonomi och riskanalys	45
Arbetsätt och organisation	47
Förteckning av arbetsunderlag	49
Aktiviteter, åtgärder och tidplan	50

För att bibehålla och stärka Jönköpings stadskärna och för att nå visionen om att Jönköpings stadskärna skall bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek krävs nu nya grepp med en återupptagen och ännu mer framåtsyftande stadskärneförnyelse baserad på helhetssyn och samverkan mellan kommunen, stadens fastighetsägare, handeln och övriga intressenter.

Genom gemensamma insatser med fokus på helhet och samverkan stärks attraktionskraften och konkurrensmöjligheterna för Jönköping som regionstad och för Östra centrum, så att en stark och attraktiv stadskärna skapas.

Förnyelsearbetet innebär att nå både kvalitativa mål och mätbara mål. Ett av de mätbara målen är att handelns omsättning ska öka med 10 % till år 2012. Antalet besökare och boende i Östra centrum ska öka samt ytterligare attraktiv butiksyta ska tillskapas är andra mätbara mål. Besökarna i Östra centrum ska vara mer nöjda efter ett besök, bl.a. när det gäller Östra centrum's fysiska utformning, tillgänglighet och utbud (se s. 5).

Åtgärderna för att nå målet är en kombination av fysiska förbättringar, organisatoriska förbättringar och skapande av upplevelser.

En åtgärd som kommer vara viktig för att skapa balans mellan det befintliga Östra centrum och nya gallerian i kv. Atollen är ett ökat öppethållande till kl. 19 på vardagar, vilket även uppskattas kunna ge nästan ytterligare 10 % i ökad omsättning. Utöver de gemensamma åtgärderna är det av stor vikt att det kommersiella uttrycket i berörda fastigheter förstärks och moderniseras.

Föreslagna åtgärder innebär investeringskostnader beräknat till 17,5 mnkr. Av dessa kostnader hänförs ca 9 mnkr till renovering av beläggningen på Östra Storgatan samt renovering och delvis ny beläggning på Smedjegatan, 3,5 mnkr till Kulturstråket och resterande 5 mnkr till allmän förnyelse av området (bänkar, cykelställ, lastplatser, skyltar etc.) Kommunen ska investera 11,5 mnkr och fastighetsägarna i området ska investera 6 mnkr.

Tekniska kontoret har uppskattat ökade driftkostnader p.g.a. förnyelsen av Östra centrum till ca 1,6 mnkr/år. Dessa kostnader beror på torghandel en gång i veckan, julmarknad en gång / år, projektet "Toaletter för alla", drift av cykelpump, städning efter stadsfest och evenemang i kulturstråket samt utökad städning och underhåll samt helgstädning lördag och söndag. Genomförandet av bl.a. Kulturstråket m.m. innebär även merkostnader för Kultur Jönköpings kommun med ca 1 mnkr/år.

Varför affärsplan?

Bakgrund

Jönköping är ett regioncentrum och dess utveckling påverkar hela regionen. Staden som helhet, stadsmiljön och livet i staden, framstår allt mer som viktiga faktorer för livskvalitet och utveckling. En fungerande stadskärna, som ett vardagsrum för alla med en stark handelsplats, är avgörande för stadens attraktivitet. Inom ramen för arbetet med stadsbyggnadsvisionen 1.0 och 2.0 har en stark positiv omvandling av stadens centrum startat för att nå målet **”Att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek”**.

Det krävs goda fysiska förutsättningar, en mångfald i innehållet och kompetenta samverkansorganisationer för att skapa och vidareutveckla en vital stadskärna. För att nå en vital stadskärna måste följande tre delar utvecklas (från stadsbyggnadsvisionen):

- stadens fysiska form och tillgänglighet
- stadens innehåll
- stadens organisation och skötsel

Syfte

Syftet är att stärka och utveckla Jönköpings Östra centrum. Utvecklingen ska ge ökad kvalitet och lönsamhet samt skapa en väl fungerande stadskärna med stor mångfald och god miljö. Detta sker genom att aktivt ta till vara de möjligheter som de förändringar som sker i vår stad och i vår omvärld ger. Arbetet med stadskärneförnyelse ska vara baserat på helhetsyn och samverkan mellan kommunen, stadens fastighetsägare, handeln och övriga intressenter. Affärsplanen ska vara en plattform för det arbete som krävs för att genomföra denna stadskärneförnyelse.

Avgränsning

Eftersom en utveckling av Östra centrum måste ses i ett större sammanhang har analyser gjorts kring hur Östra Centrum på bästa sätt kan kopplas till den övriga staden. Affärsplanen avgränsas dock vad gäller åtgärder till området från Hamnkanalen till Hovrättstorget, mellan Norra och Södra Strandgatan.



Mål med affärsplanen

Målet är att Jönköpings stadskärna skall bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek.¹ För att nå detta måste Östra centrum uppnå nedanstående delmål.

Kvalitativa delmål²

- Stadskärnan skall vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar.
- Stadskärnan skall vara den självklara mötesplatsen och "vardagsrummet" för alla människor av sett kön, ålder eller ursprung.
- Stadskärnan skall vara trygg och säker att vistas i under alla tider på dygnet.
- Stadskärnan skall ha en mångfald i fråga om boende, arbetsplatser, utbildning, kultur, handel, nöjen och andra verksamheter.
- Stadskärnan skall ha en hög kvalitet på arkitektur och utformning av de offentliga rummen.
- Stadskärnan skall ha en god tillgänglighet för alla.
- Stadskärnan skall ge långsiktigt hållbara och lönsamma förutsättningar för utveckling och drift av olika verksamheter.

Mätbara delmål

- Handelns omsättning ska öka med 10 % till år 2012 och minst 15 % till år 2015 i fasta priser
- Antalet besökare i Östra Centrum (exkl. Atollen) ska öka i minst samma takt som detaljhandelsförsäljningen
- Antal boende i området ska öka med 200 personer fram till år 2011
- Ytterligare 5 000 kvm attraktiv butiksyta ska tillskapas (exklusive gallerierna Atollen och Lundbergs)
- Inom en femårsperiod ska Jönköping återigen utmärkas som "Årets stadskärna" av föreningen Svenska Stadskärnor.
- På en sexgradig skala ska medelvärdet år 2010 i Nöjd besökarindex vara:³

5 på frågor om stadskärnan är trevlig

4,75 på frågor om stadskärnan är tillgänglig

5 på frågor om stadskärnan har ett brett utbud



Regionscentrum Jönköping, avgränsning Östra centrum

¹ Ur Stadsbyggnadsvision 1.0 "Från tanke till handling"

² Ur Stadsbyggnadsvision 1.0 "Från tanke till handling"

³ Under juni 2007 genomfördes en sk nollmätning av besökarnas uppfattning om stadskärnan, Centrumundersökning Jönköping City AB. Denna mätning ligger till grund för dessa mål.

Utvecklingsbehov

Stadsbyggnadsvision 1.0 "Från tanke till handling"

En fungerande stadskärna, som ett vardagsrum för alla med en stark handelsplats, är avgörande för stadens attraktivitet. Jönköpings kommun har därför aktivt arbetat med stadskärneförnyelse alltsedan mitten av 80-talet då A6 köpcentrum bildades. I första vågens förnyelse under 1990-talet skedde stora förändringar av stadsmiljön, då bland annat bussarna flyttades från Östra Storgatan och gågatustrukturen skapades på Öster. Högskolans etablering i sitt centrumnära läge har också förändrat karaktären på både Väster och Öster, då det stora antalet studenter och verksamma i staden efterfrågade nya koncept i form av caféer, handel och restauranger men också andra öppettider. A6 har under åren som gått fortlöpande utvecklats och utökat sitt kundunderlag och koncept. Området kring Solåscenter omvandlas mer och mer till volymhandel, s.k. boxshopping.

Inom ramen för arbetet med Stadsbyggnadsvision 1.0 har en stark positiv omvandling av stadens centrum startat för att nå målet **"Att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek"**. Det största delprojektet inom stadsbyggnadsvisionen är projekt Norra Munksjön, som nu successivt förverkligas. Bilderna till höger visar exempel på genomförda och pågående projekt. Dessa delprojekt ger centrum höga fysiska kvaliteter, erbjuder nya typer av mötesplatser, förbättrar mångfalden och ökar attraktiviteten. Kvarteret Atollen är en kraftfull satsning på besöksintensiva verksamheter i direkt expansion söderut av Jönköpings Östra centrum.



Piren, år 2000



Östra kajen, pågående



Parkeringshuset Smedjan, år 2005



Norra delen av Hamnkanalen, år 2004



*Resecenter, 2001
(Foto: Åke E.son Lindman)*



Kv. Atollen, planerad byggstart 2008



*Omflyttning av bussar & ny
parkeringsplats, 2008*



*Hamnmagasinen, planerad byggstart
2008*

Stadsbyggnadsvision 2.0 "Staden och sjöarna"

Nu planeras det för framtiden i Jönköping! De beslut som fattas idag kan påverka utvecklingen under lång tid och vi måste planera noggrant, klokt och inte minst klimatsmart.

Jönköping är ett regioncentrum och dess utveckling påverkar hela regionen. Städer av Jönköpings storlek konkurrerar om boende, verksamma, studenter och turister. Konkurrensen gäller också att näringsliv, förvaltningar och utbildningar ska välja att förlägga nya verksamheter till Jönköping eller expandera redan existerande verksamheter. Jobben följer efter människorna. Att attrahera kreativa individer till Jönköpingsregionen blir därför allt viktigare. Ett viktigt konkurrensmedel är stadsmiljön och stadens liv och innehåll. En stad som lever större delen av dygnet är mer attraktiv än en stad med liv och rörelse enbart under affärernas öppetider.

Målsättningen är att Jönköpings stads kärna ska bli "Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek". Arbetet med Stadsbyggnadsvision 1.0 har i hög grad koncentrerat sig på att föreslå olika sätt att stärka stads-kärnan. En fortsatt positiv utveckling av Jönköping kräver en rad ställningstaganden kring en hållbar förtätning av staden, vilka tillsammans ger behov av en fortsatt stadsbyggnadsvision: Var ska utvecklingen av bostäder, verksamheter och handel mm ske efter 2010 när nuvarande planer och projekt är genomförda? Vilka är de infrastrukturella förändringar som ska utgöra stommen i stadsstrukturen i framtiden? Hur ska den unika resurs som Munksjön utgör nyttas på bästa sätt?



Stadsbyggnadsvision 2.0: Staden och sjöarna med indelningen av Kärnan och stads-kärnan

Bärande idéer i stadsbyggnadsvisionen:

- Kärnan ska ha en långsiktigt hållbar stadsutveckling; socialt, miljömässigt och ekonomiskt.
- Kärnan ska utvecklas med en attraktiv stadsbebyggelse som innehåller både bostäder, service och arbetsplatser.
- För att Kärnan ska få maximal attraktivitet krävs ett samspel mellan innehållet i dess södra del och stads-kärnan.
- Stadens liv och innehåll ska präglas av kreativitet, öppenhet och tolerans.
- Stadsstrukturen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk.
- En urban stadsstruktur som ger förutsättningar för hållbara kommunikationer ska utformas.

Omvärlden

Etableringen i kvarteret Atollen förtydligas och ett genomförande närmar sig. De kvarter längs med Smedjegatan som brann ner våren 2004 har ersatts med nytt innehåll och tidigare rivningstomter har ersatts med parkeringshus och nya byggnader med bostäder och handel. Byggarbetet för en ny citygalleria med kontor m.m. i kvarteret Ansvaret 5 och 6 har påbörjats. Kajstråket från Piren, Kanalen och Norra kajen till det framtida Atollentorget förändrar också staden både upplevelsemässigt och fysiskt. Detta stråk kommer framförallt sommartid att vara ett starkt café, pub- och restaurang- och flanörstråk. Rörelsemönstret på Öster kommer att förändras och förändringen har redan börjat.

Konkurrens till Östra och Västra centrum finns inom kommunens gränser bl.a. vid A6-center och Solås center. A6 ses som en tillgång för staden som drar handlare till Jönköping men det är viktigt med en balans mellan de externa handelsetableringarna och handeln i centrum. A6 ligger i ett bra annonsläge vid E4:an bara ca 2 km från Östra centrum och består av ca 80 000 kvm kommersiell yta och har ca 9,5 milj besökare/år, varav varannan kund är från en annan kommun. A6 har också i närtid gjort en stor upprustning och modernisering både fysiskt och innehållsmässigt.

Nuvarande handelsstrategin för Jönköpings kommun är att ny sällanköpsvaruhandel skall uppmuntras till etablering i första hand i kommunens två stadskärnor, i andra hand på befintliga ytor i A6 Center och i tredje hand i stråket genom Gamla flygfältet. Strategin ska revideras i samband med Stadsbyggnadsvisionen 2.0.

Det är viktigt att vara medveten om handelskonkurrensen från grannkommunerna. Där etableras också flera stora köpcentrum, exempelvis i och vid Borås, Värnamo, Växjö och Ljungby. Även externhandeln kring Linköping och Norrköping växer.



Handelskonkurrens från grannkommunerna

Jönköpingsbornas åsikter

Jönköpingsungdomarna har i olika enkäter uttryckt att tillgång till en rik och diversifierad stadsmiljö är något som de värdesätter högt. I samband med frågor om framtiden har de också svarat att boende med närhet till grön miljö är betydelsefull. Samma ungdomsstudier visar också att utbudet inom handel och servicesektorerna är viktiga konkurrensfaktorer för staden, liksom Jönköpings läge samt utbudet av kultur och idrottsevenemang. Stadskärnans utformning och att den upplevs som trygg och säker framhålls också som viktigt.

Högskolans expansion, som tog fart i mitten av 1990-talet har inneburit att Jönköping idag har blivit något av en "ungdomsstad" på ett annat sätt än tidigare. Utbud av utbildning tillsammans med exempelvis kreativa mötesplatser, flexibla kommunikationer, marknader med upplevelseinnehåll m.m. är viktiga frågor för att attrahera unga människor.

Enligt ungdomsenkäten är det bästa med Jönköping närheten till Vättern, ortens läge i landet samt stadens storlek. Det som anses vara dåligt med Jönköping är den religiösa andan, bostads- och marknadsutbudet samt nöjeslivet. Orsakerna till att ungdomar flyttar från Jönköping är relaterade till arbete och önskan om miljöbyte.

Stadsbyggnadskontorets Utvecklings- och trafikavdelning genomförde en enkät om Jönköpings centrum under sommaren 2007. Enligt denna använder många bussen för att ta sig till centrum, därefter är det bil och cykel som är de vanligaste färdmedlen. De flesta anser att den utveckling som har skett med butiksutbud och förändringar i den fysiska miljön etc. är positivt (dock ej "Mycket positiv"). Närheten är den främsta anledningen till varför man väljer att handla i Jönköpings centrum. Klädinköp görs av de flesta i Östra centrum, därefter i A6 köpcentrum

Under 2007 gjorde Jönköping City AB också en centrumundersökning. Undersökningen genomfördes som en telefonintervjuundersökning med 707 personer i åldern 18 - 75 boende i och utanför Jönköpings kommun inom en radie av ca 10 mil. Följande är en sammanfattning av de som har besökt Jönköpings centrum under de senaste 12 månaderna. När det gäller tillgängligheten är det framförallt problem att hitta lediga parkeringsplatser och man anser att



p-avgiften är för hög. Den stökiga trafiksituationen kommenteras.

Även i denna undersökning framkom att det som är speciellt med Jönköpings centrum är framförallt närheten till vattnet – Vättern, Munksjön och Rocksjön. Man tycker att det är en vacker stad med vackra omgivning.

Det som är mindre bra med Jönköpings centrum handlar framförallt om trafiksituationen – järnvägen och biltrafiken. Det som både får ris och ros är stadskärnan där flera anser att det är en samlad stadskärna där det är lätt att nå det mesta, medan andra anser att stadskärnan är för långsträckt och att Öster och Väster inte riktigt hänger ihop. Detsamma gäller utbudet av affärer och serveringar – några tycker det är dåligt medan andra tycker att det är bra. Det som skulle få de svarande att tillbringa mer tid i stadskärnan är bl.a. bättre tillgång till parkering, gratis parkering, bättre utbud av specialbutiker, fler evenemang samt längre öppettider, men även bättre förbindelser till och från Jönköping.

Etableringen kvarteret Atollen

Etableringen i kvarteret Atollen är en förstärkning och modernisering av stadskärnan och ett alternativ till externutbyggnaderna. Satsningen fungerar som en katalysator för förstärkning av Östra centrum som marknadsplats. Köpcentret innebär 15 000 kvm kommersiella ytor.

Satsningen på kvarteret Atollen innebär en stärkning av stadskärnans status, men innebär också att Östra centrum behöver stärka sig för att kunna fånga upp och nyttiggöra denna omfattande centrala satsning. Jönköpings stadskärna behöver liksom andra stadskärnor arbeta kontinuerligt med att utveckla sitt koncept och innehåll för att förbli och stärka sin position som vital och levande kommun- och regioncentrum.



Illustrationsbild av läget av kv Atollen (av Equator)



Illustrationsbild över kv Atollens västra entré (av Equator)

Etableringen kvarteret Ansaret 5 och 6

Fastighets AB L E Lundberg kommer att uppföra en galleria med affärer och kontor om cirka 5 000 kvm. Byggstart sker hösten 2008 med planerad inflyttning till årsskiftet 2009-2010. I nuläget utför företaget arkeologisk undersökning av tomten inför byggstarten. Restaureringen av tomtens äldre bebyggelse mot Smedjegatan har också inletts. Kombinationen av en modern byggnad mot Södra Strandgatan och en bevarad bebyggelse mot Smedjegatan kommer att göra fastigheten till ett attraktivt inslag i Östra centrum. Möjligheten att via gallerian ta sig från det nya kajstråket vid Munksjön till Smedjegatan kommer att ytterligare stärka Östra Centrums position som handels- och mötesplats (se även s. 42).



Illustrationsbild över kv Ansaret (av Arkitekthuset)

	2005 DV	2005 SV	2006 DV	2006 SV
Huskvarna	220	100	229	106
Solåsen och g:a flygfältet	>440	750	>458	795
A6-området	350	2 100	364	2 226
Östra centrum	50	1 350	52	1 431
Västra centrum	100	400	104	424
Övriga Jönköping	1 850	150	1 924	159
Kommunen (HiS)	3 030	4 820	3 130	5 140

Dagens försäljning i Mkr/år inkl moms (2005 års priser, DV = Dagligvaror, SV = Sällanköpsvaror, HiS = Handeln i Sverige)

	Från år 2006 till år 2010	Från år 2006 till år 2015
A6	+ > 150	+ > 350
Övrig externhandel	+ > 200	+ > 300
Övriga Jönköpings kommun	+ 25	+ 50
Befintliga Östra centrum	+ 200	+ 300
ÖCNM*	+ 650 à 750	+ 750 à 850
Summa	+ 1 250 à 1 550	+ 1 750 à 2 250

Framtida SV-försäljning i Mkr/år inkl moms (2005 års priser).

*ÖCNM = Östra Centrum Norra Munksjön

Regionala förutsättningar (TYSK)

TYSK är en regional marknadsmodell, som tar hänsyn till var folk bor och arbetar, var konkurrensen ligger och infrastrukturen. Den väger också in konsumtionsutvecklingen. TYSK har använts i många år och visat sig ha mycket hög prognossäkerhet, i Jönköpings fall omkring +/- 5 %. Modellen används för att bedöma möjlig försäljning i nya regionalt verkande butiker och centra. Här har den använts för att visa hur ÖCNM-området (Atollen m.m.) kan utvecklas i samspel med Östra centrum och andra centra i regionen.

Dagens försäljning

Idag (år 2008) är A6-området klart dominerande inom sällanköpsvaruhandel och Gamla flygfältet med ICA Maxi klart dominerande inom dagligvaruhandel, med undantag för alla sammanlagda små butiker i Jönköpingsregionen. Östra centrum har praktiskt taget ingen dagligvaruhandel, men nästan 1,5 miljarder i sällanköpsvaruförsäljning, vilket är bra, men är hotat av den starka försäljningen i A6-området.

Framtidens försäljning

Om man till år 2010 satsar på Östra centrum och etablerar Atollen m.m. kommer Östra centrum och Atollen tillsammans att sälja för 2,5 miljarder kr sällanköpsvaror i 2005 års priser inkl moms. Detta kommer att göra Jönköpings centrum starkt. Största tillväxten tillfaller förstås nybygget Atollen m.m., men även befintliga Östra centrum får en aktningvärd uppgång med 300 Mkr per år, eller ca 20 % till år 2015 i fasta priser. Detta förutsatt att efterfrågan, befolkningstal och regionförstoringen utvecklas enligt i dag liggande prognoser. Vi har här förutsatt att byggnadsåtgärderna och upprustningen fått full stabil effekt till år 2010. I dagsläget kanske 2012 är ett rimligare stabiliseringsår, och till dess har sannolikt den fortsatta tillväxten gett ytterligare stimulans.

Övergripande stråkstruktur (Kolla Läget)

Kolla Läget är en modell för bedömning av lägeskvaliteterna för butiker i ett centrum. Modellen tar hänsyn till sådana saker som kunden eller besökaren upplever, som butiksutbud, miljö och tillgänglighet.

Kolla Läget har använts i många år och visat sig ha mycket hög prognossäkerhet, i Jönköpings fall +- 5 till 10 % för möjlig försäljning i en viss punkt. För hela stråk är säkerheten ännu större.

Modellen används vid nyetablering av butiker eller, som här, vid förnyelse av centrum för att optimera den kommersiella kvaliteten.



Kolla läget, resultat innan Atollen (p = poäng)

Kolla Läget idag (2007)

Östra Storgatan är Östra centrumets starkaste stråk med en svag punkt i Sesamgallerian och med sin starkaste punkt i korsningen Östra Storgatan - Borgmästargränd. Lantmäterigränd vid Smedjan har förbättrats mot tidigare studier. Hoppets Torg är onödigt svagt för sitt läge, beroende på svagt utbud, slutna fasader och banker i bottenvåningarna.

Kolla Läget: möjliga förändringar till 2010-2012

Förutsättningar

- Atollen och Hamnmagasinen etableras, Lundbergs-tomten bebyggs.
- Bussarna flyttas västerut.

Bilden visar relativa omedelbara förändringar, ”över natten”. Konsumtions- och befolkningstillväxten kommer att ge stora positiva utslag och därigenom kompensera där det först går ned och stärka där det redan från början går upp.

Aktiva åtgärder i Östra Centrum, som aktivering av Sesamgallerian och allmän upprustning av miljö, tillgänglighet och utbud kommer att ge ytterligare förstärkning.

Resultat

Östra Storgatan blir något svagare, några butiker kan förväntas flytta eller försvinna från Östra centrum. Sesamgallerian är fortsatt svag – men här finns en potential.

Borgmästargränd ner mot Atollen blir genom Atollens tillkomst Östra centrumets starkaste stråk, dock är det små skillnader mellan de starkaste stråken i Östra centrum. Södra Strandgatan blir mycket bättre än tidigare, men blir fortfarande inte något renodlat shoppingstråk.

Östra centrum innehåll och utformning

Jönköping har, genom en målmedveten satsning, sedan mitten av 1980-talet skapat en stark och allsidig detaljhandel. Välplanerad externhandel, främst inom A6 området, har tillsammans med en framsynt satsning på stadsförnyelse och samarbete inom Östra centrum varit avgörande för staden och regionens goda utveckling.

Men dagens Östra centrum har nått sin potential och har svårt att hävda sig i konkurrensen med ett nyligen ombyggt och utvecklat A6 samt annan tillkommande externhandel. De flesta nyetableringarna, de senaste åren har skett utanför Östra centrum, bl.a. beroende på att moderna, effektiva butiksytor saknas i stor utsträckning inom Östra centrum. Vidare finns miljömässigt brister vad gäller fasader, torg och vissa stråk samt utvecklade fastigheter och kvarter. Något

som påtagligt påverkar butikernas omsättning och på sikt leder till bristande lönsamhet, sämre hyresbetalningsförmåga och sämre fastighetsvärden.

Jönköpings stadskärna har, trots hård konkurrens, ett bra handels-, restaurang- och serviceutbud. Utbudet behöver dock bli mycket starkare och intressantare för att Östra centrum skall utvecklas och öka sin attraktion och konkurrensförmåga. Östra centrum saknar idag många av de nya koncepten och kedjeföretag som normalt vill etablera i centrum.

Flera kedjor har därför valt att lägga sin första butik i A6 i stället för som normalt i stadskärnan. Ett talande exempel är Clas Ohlson vars affärsidé är att i första hand etablera i stadskärnan, men som har lagt sin första butik på A6 eftersom det inte kunde erbjudas några lämpliga lägen i stadskärnan.

Den nybebyggelse som tillkommit utefter Lantmäterigränd visar att intressanta detaljhandelskoncept etablerar om det finns attraktiva ytor.

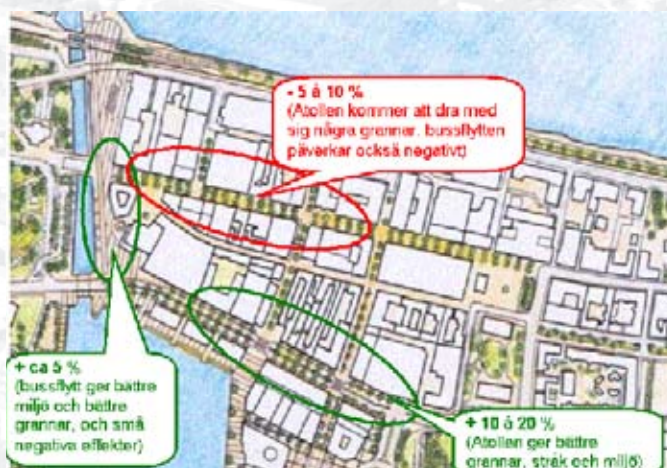
Många butiker behöver även modernisera sina koncept och butiksindredningar, vilket ofta initieras och genomförs i samband med att fastighetsägaren gör en upprustning av fastigheten. Gammal inredning är ofta ett tecken på att butikerna inte är tillräckligt lönsamma och ett samarbete med eller initiativ från fastighetsägaren kan i många fall ge mycket positiva resultat.

Vidare saknar Östra centrum ett kvällsutbud av restauranger och andra verksamheter som skapar liv och rörelse samt trygghet efter de normala butiksöppettiderna.

En större livsmedelsbutik i eller i nära anslutning till Östra centrum vore önskvärt.

Utbudet är tyvärr ensidigt på vissa ställen i Östra centrum. Bl.a. bildar koncentrationen av banker kring Hoppets Torg en ointressant shoppingmiljö i ett egentligen attraktivt läge. Det är att föredra att gaturummet ges till publika, mer kommersiella verksamheter och att "back-office" och kontor kan läggas på ett övre plan. På samma sätt har Hovrättstorget svårt att dra till sig intressanta butiker och restauranger.

Butikerna inom Östra centrum ligger allt för slumpartat placerade på de olika gatorna utan hänsyn till "goda grannar" och verksamheter med liknande inriktning och målgrupp. En mer genomtänkt place-



Kolla läget, effekten av Atollen



Kolla läget, resultat efter Atollen



Kolla läget, resultat efter alla åtgärder som föreslås i affärsplanen

ringsstrategi kring kluster leder ofta till attraktivare stråk med tydlig målgruppsprofil.

Till skillnad från många andra städer har Jönköping olika karaktärer på stråken, exempelvis Smedjegatan, något som kan erbjuda ytterligare mångfald samt intressanta och spännande destinationer.

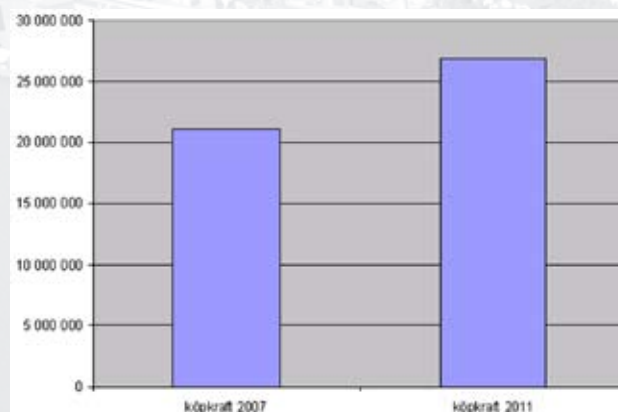
Flera fastigheter är gamla och nedslitna, så bör det inte vara i en modern stadskärna, utan de bör snarast rustas och renoveras till ”modern” standard. Fastigheter med otidsenliga butiksfasader, skärmtak m.m. måste ses över. Den kommersiella miljön behöver generellt förbättras.

Lika viktigt som att erbjuda moderna och effektiva butiksytor är att fasader och butiksentréer är kommersiella med bästa möjlighet till insyn och profilering.

Det finns bra exempel på Östra Storgatan där fastighetsägare har tagit bort arkader, flyttat fram och skapat moderna, höga butiksfasader liksom även höjt lågt placerade skärmtak och på så sätt fått fram större, mer attraktiva butiksfasader. Något som ofta ger högre omsättning och skapar intressantare stråk och shoppingmiljöer.

Nya bostäder har tillskapats i några av de befintliga fastigheterna, något som ger ett välkommet tillskott av köpkraft och ett mer livfullt centrum, framför allt under kvällstid.

Köpkraftsökning beroende på fler boende i Östra Centrum



Jämförelse av köpkraft inom Östra centrum 2007 och 2011. Köpkraften är baserad på antal boende och 28 500 kr / år och capita (både för år 2007 för år 2011), då handel av livsmedel och byggvaror är borttagna eftersom det inte finns inom Östra centrum i dagsläget. Antal boende var 743 personer i oktober 2007. Målsättningen är att antal boende ska öka med 200 personer fram till år 2011. Utöver denna ökning tillkommer en ökning av konsumtionen per capita till 34 000 kr/ år och capita. (Källa för konsumtion/capita: KPG-gruppen)

SWOT-analys

Referensgruppen som bl.a. består av fastighetsägarna i området har enats om följande helhetsbild av situationen i Östra centrum genom en sk SWOT-analys som gjordes hösten 2007 (Strengths, Weaknesses, Opportunities och Threats).

Styrkor	Svagheter
• Hamnparken, hamnplan och den nya bussvägen • Varierat utbud av varor och tjänster • Närheten till "allt" • Lagom stort • Bra bussförbindelser • Resecentrum • Varierat stadsrum • Tätt med butiker • Bra affärsmix osv • Gångator • Frisk luft! • Möjligheten att uppleva årstiderna • Erfarenheter från förr • Viljan finns	• Cykelvägar • Cykelparkeringar • Det ojämna underlaget, framkomligheten • Öster avfolkas efter kl 18 • Tillgängligheten till p-platser • Informationen om p-platser dålig • Bilförbudet på Ö. Storg. Efterlevs ej
Möjligheter	Hot
• Utrymme för utökat publikt utbud • Upplevelser • Förbättra kontakten mellan stadsdelarna • Öka detaljhandeln ytterligare • Atollen • Norra Munksjöstranden • Flytta bankerna en trappa upp • Bowling och andra aktiviteter • Skapa boenden för att få en förtätning • Såga ner vartannat träd • Plantera lägre växter • Vädskydd, entrétak	• Atollen får ett alltför fast koncept • För få p-platser • Personal parkerar på platser avsedda för kunder • Dålig trafikledning • ... om engagemanget falnar • Outvecklade fastigheter • Om öppettiderna inte förlängs • Vädret...

En stark och attraktiv stadskärna

Stadskärnans funktion och kvaliteter

Attraktiva stadskärnor är en bristvara. De har utvecklats under lång tid och har klarat de nya villkor för stadens liv som efterhand har gjort sig gällande. I många svenska städer har stadskärnorna utarmats och splittrats genom bilism, kvarterssaneringar, utflyttningar till och konkurrens från handel och attraktioner i mer perifera lägen.

Jönköpings stadskärna har genom aktiva åtgärder behållit sina grundläggande värden. Den fysiska grundstrukturen består och innehållet vad avser arbetsplatser, förvaltning, kultur och utbildning har förstärkts. Fortsatt attraktivitet och framgång är dock ingen självklarhet. Ett fortlöpande och samlat arbete med att stärka och utveckla stadskärnan är nödvändigt.

En stadskärna skiljer sig i väsentliga avseenden från ett köpcentrum. Stadskärnan präglas av att vara en offentlig mötesplats och med ett brett utbud av handel, nöjen, kultur, service, utbildning, arbetsplatser och bostäder. Den fungerande stadskärnan har flera drivkrafter och lever under stora delar av dygnet. Stadskärnans sammantagna värden är så starka att även mer externa köpcentrum strävar att uppnå något motsvarande. Man talar t.ex. om begrepp som köpkvarter och stadskärnecentrum. Man prövar även om det är möjligt att integrera boende i köpcentrumsmiljöer.

Framgång handlar om att stadskärnan konkurrerar med sina grundvärden och får en väl avvägd mix av de tre huvudkomponenterna:

- Utbud
- Tillgänglighet
- Stadsmiljö

Stadskärnan i Jönköping har en tydlig uppdelning i Västra centrum och Östra centrum. Dessa har olika karaktär och kan komplettera varandra till en stark helhet.

Utbud på stadens villkor

Västra centrum har ett utbud med en bas i offentlig förvaltning och högskola. Restauranger, nöjen, kultur och viss typ av handel ingår i detta utbud.

I Östra centrum är utbudet mer inriktat på shop-

ping. Det är av avgörande betydelse för den samlade stadskärnans attraktivitet att Östra centrum fortsatt utvecklas som ett konkurrenskraftigt område för shopping. En shopping som utnyttjar stadskärnans grundläggande kvaliteter men också erbjuder köpcentrumkvaliteter i form av butiksmix och tillgänglighet.

En kommersiellt stark stadskärna präglas av en förvaltning som möter kundens behov och önsningar. Det gäller hur olika varugrupper organiseras och exponeras. Destinationer och stråk med speciell karaktär och inriktning är en del av en sådan medveten organisering av utbudet. Förvaltningen kan också gälla öppettider.

Det gäller att finna en lämplig avvägning mellan samordning och individualisering i stadskärnan. Stadskärnan ska ge överraskningar och nya impulser präglade av mångfalden i företagande inom fastighet och handel samtidigt som shoppingen blir rationell. Stadskärnans traditionella struktur med skyltfönster och butiksentréer från gata kompletteras med galleriamiljöer av olika karaktär.

I detta perspektiv är det avgörande att den nya galleriamiljön Atollen blir en tydlig del av Östra centrum. Kunden ska inte välja det ena eller det andra utan se båda som del i samma upplevelse. Kopplingarna mellan det traditionella Östra centrum och Atollen är mycket viktiga.

En god tillgänglighet

Stadskärnor beskrivs ofta som problematiska när det gäller tillgänglighet. Vad som då avses är tillgänglighet med bil. Det beskrivs som svårt att hitta parkeringsplats och att man får bära varorna långt mellan butiker och bilen. Östra centrum är i sina centrala delar en bilfri zon. Kunderna måste då kunna parkera nära denna zon. Idag finns markparkering, ett nytt kundvänligt parkeringshus samt äldre parkeringsanläggningar med lägre standard och attraktivitet i den bilfria zonen närhet.

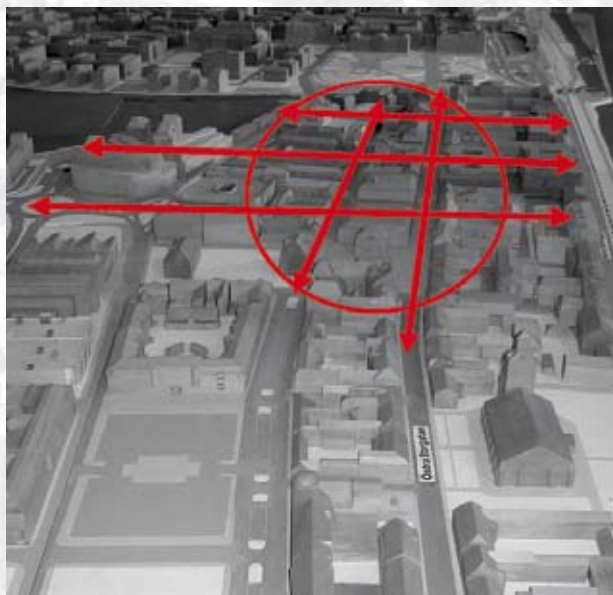
Östra centrum har en hög tillgänglighet med resecentrum med attraktiva gångförbindelser. En väsentlig del i framgång för Östra centrum som område för handel och shopping ligger i att kunderna uppfattar hinder i tillgänglighet som små i förhållande till de kvaliteter i utbud och stadsmiljö som Östra centrum och övriga stadskärnan ger.

En spännande stadsmiljö

Shopping är och blir i framtiden så mycket mer än att hämta varor i butiker. Det är en del av vårt sätt att söka upplevelser. Stadens traditionella roll som mötesplats/handelsplats kommer alltmer att uppleva en renässans. Att shoppa är att ses och synas, att träffas, umgås och att förverkliga drömmar. Detta kräver mer än enkla köplador och en parkeringsplats. Detta drama utspelas bäst i en urban miljö med offentliga gator och torg som kompletteras med speciella miljöer i butiker, gallerior och offentliga lokaler. Blandningar av kultur, caféer, restauranger och butiker ger stimulerande miljöer. Får detta understöd av arbetsplatser, högskola och bostäder skapas en urban kultur med stora värden.

Mångfald och överraskningar i kombination med långsiktiga värden präglar en stadskärna som kan vara en god arena för framtidens stadsliv. Stadskärnan rymmer inte bara A-lägen utan en kombination som ger möjligheter för stora kedjeföretag och mindre lokala nischföretag.

Östra centrum i Jönköping har förutsättningar att utvecklas som en aktiv del i framtidens starka stadskärna. Det förutsätter dock att många intressenter samverkar mot ett tydligt mål och att den gemensamma nyttan av en spännande stadsmiljö sätts framför enskilda och ofta kortsiktiga intressen.





Karta över området med aktuella torg och gator



Utvecklingsområden inom Östra centrum

En nysatsning på Östra centrum måste bäras upp av väl genomtänkta utvecklingsidéer med strategier för att nå Affärsplanens mål. Helhet och samverkan är en förutsättning för genomförandet av dessa, som innehåller tillämpliga och nödvändiga delar av fysisk upprustning, innehållsfrågor samt organisation och skötsel. När det gäller innehållsfrågor är det angeläget att titta på stråk- och platsbildningar samt hur ytterligare ytor för besöksintensiva verksamheter kan skapas genom effektiviseringar i fastighetsbeståndet.

Östra centrum ska förknippas med aktivitet och utveckling, inte med passivitet och stilla förfall. För att skapa denna positiva bild bör man jobba brett med ett flertal olika projekt: Markanta förändringar i den fysiska miljön som väcker uppmärksamhet och blir samtalsämnen, mer modesta upprustningar som signalerar omsorg samt evenemang som aktiverar stadsrummen. En annan bärande tanke är att olika stadsutvecklingsåtgärder har olika livslängd. Den gatustruktur som en gång etablerats lever i århundraden, och tas för så självklar att man inte tänker på den. Ett evenemang är över på en helg, men påverkar under denna korta tid stadsrummet på ett högst märkbart sätt. Mellan dessa ytterligheter finns ett spann av aktiviteter och åtgärder som alla har betydelse för hur vi uppfattar staden.

1. Destinationsutveckling

Projektidé

Delprojektet initieras inledningsvis genom affärsplanen för Östra centrum, men har egentligen sin hemvist som ett större delprojekt inom ramen för Stadsbyggnadsvision 2.0 och rör hela stadskärnan och inte endast Östra centrum. Destinationsutveckla staden genom att ett tydligt varumärke för stadskärnan och Östra centrum tas fram och används i marknadsföringen, vilken ska bli tydligare och tuffare både lokalt och inom ett större upptagningsområde. Ett offensivt arbete med samordning ska ske så att alla drar åt samma håll.

Utveckla destinationen respektive varumärket Jönköpings stadskärna genom samarbete och samordnad marknadsföring. Arbetet ska ske i nära samarbete med marknadsföringen av Jönköping som helhet, som sker i Föreningen Marknadsföring av Jönköping – FMJ:s regi och "Forum för besöksnäringen i Jönköping". Projektet ska ligga till grund för ett operativt arbetssätt med marknadsföring och PR som stärker stadskärnans image och ger stadens verksamma större möjligheter att locka fler besökare. Delprojektets grundtankar är grundligt genomgång-

na i visionsrapporten "En vision och en plan för utveckling av Jönköpings stadskärna" som är gjord av PåStan AB 2007 (som numera heter Jönköping City AB).

Stadskärnan ska kännetecknas av att den är:

- Trevlig
- Tillgänglig
- Med ett brett utbud

De värderingar som ska utgöra grunden för verksamheten i centrum är:

- Trygghet
- Tolerans
- Trovärdighet

Fokus ska ligga på "besökaren" i centrum. Det är alltså inte enbart de som kommer för att "göra av med pengar" som ska finna ett brett utbud av trevliga och tillgängliga företeelser.

Jönköping City AB ska samverka med berörda parter angående de aktiviteter som utvecklar destinationen inom de mjuka områdena som evenemang och aktiviteter, men också ser till att utbudet blir brett avseende såväl butiker som restauranger och andra nödvändiga faciliteter i centrum.

Åtgärder

- Lättlästa skyltar vid centrumentréerna som visar vilka butiker, restauranger, toaletter, torg etc. som finns samt var de är belägna.

Ansvar: Jönköping City AB och Stadsbyggnadskontoret

- Samordnade och utökade öppettider

Ansvar: Jönköping City AB

- Stark marknadsföring av shopping i stadskärnan

Ansvar: Jönköping City AB

Ekonomisk analys

Längre öppettider är en självklarhet att sträva efter, men svårt att åstadkomma.

Om alla butiker m.m. i Östra centrum förlängde sitt öppethållande vardagar till kl 19 kanske omsättningen skulle kunna öka med upp emot 10 %, jämfört med hur man om några år riskerar att utvecklas negativt vid bibehållna öppettider. Detta innebär en omsättningsdifferens på 150 Mkr/år, väl värt att kämpa för även om det är allmänt bekant att det är svårt att finna enighet kring ändrade öppettider i en stadskärna. På sikt kan det också bli motiverat med ökat öppethållande under veckohelgerna. Atollen kommer säkerligen att hålla öppet till kl 19 eller kl 20 på vardagar och ha längre helgöppet och då bör övrig handel följa med.

Marknaden kan sannolikt på sikt medge en satsning med en livsmedelsbutik i området men problemet är att hitta en lämplig lokal.

Destinationsutveckling är viktiga frågor men långsiktiga och ekonomiskt svårhanterliga.

2. Kultur och upplevelser

Jönköpings stadskärna ska pulsera av liv och rörelse. Det ska inte bara vara shopping i stadskärnan. Här ska finnas kreativa mötesplatser, shopping, kultur och nöjen. En stadskärna är så mycket mer än en handelsplats. Stadskärnan står för mångfald, både vad gäller innehåll, upplevelser, nöjen och vad gäller den fysiska formen, arkitektur och funktion. Vår uppfattning av öppenhet, kreativitet och tolerans påverkas också av de aktiviteter som sker i vår stadskärna. Kulturvitaliseringen av staden är en utvecklingsfaktor som är nära knuten till destinationsutvecklingen.

Projektidé

Kulturvitalisera staden och skapa platser för kreativa möten och upplevelser. Samordna och höj kvaliteten och mångfalden av de aktiviteter och evenemang som sker i staden. Målgrupp barn, tonåringar, barnfamiljer, vuxna och äldre – över generationsgränser.

Nuläge

Kring och i Östra centrum finns flera kulturinstitutioner, Stadsbiblioteket, Jönköpings läns museum och Jönköpings Teater som har daglig verksamhet med utställningar, konserter, föreläsningar, teater, dans, workshops och seminarier.

Varje år arrangeras också ett antal stora arrangemang och festivaler i Östra centrum, Barnkultur dagar i januari, Dansfesten i april, Jönköpings marknad och Blåsmusikfestival i maj, Jönköping Filmfestival med utomhusbio i augusti/september, Allmogemarknad i september, KulturDagNatt i oktober och Julskyltning i december.

Det finns även mindre arrangemang såsom gattoteater på sommaren, stadsvandringar, Blåkulleträff, konserter m.m. Genom ett ökat samarbete kan även kvaliteten på dessa evenemang ökas.



Fler vattenaktiviteter av olika slag på Munksjön



Anordna en årlig Stadsfest



Anordna utomhusbio på Hovrättstorget oftare

Åtgärder

Nedan följer åtgärder som initierats via Östra centrumprojektet men som delvis även ska vidareutvecklas och delfinansieras av Stadsbyggnadsvisionen 2.0, "Stadens liv och innehåll" d.v.s. aktivitetsstrategin och projekt "Öka kreativiteten i staden", tillsammans med respektive berörd nämnd.

- Kulturstråk (se även s. 40-42)

Stråket från Hovrättstorget och bort till Stadsbiblioteket och Jönköpings läns museum utvecklas till ett kulturstråk där man aktivt arbetar med att regelbundet arrangera kulturarrangemang och andra upplevelser.

Det är viktigt att det på Hovrättstorget finns en stor fri yta för att kunna arrangera större arrangemang. Därför borde all ny eventuell utsmyckning, blomkrukor m.m. om möjligt vara flyttbara.

Ansvar: Kultur Jönköpings kommun

- Skyltar

För att uppmärksamma besökare i Östra centrum på de aktiviteter som sker i många kulturinstitutioner och andra arrangemang i Östra centrum ska man sätta upp affisch tavlor/skåp/skyltar där de har möjlighet att presentera sitt utbud. På dessa tavlor/skåp/skyltar bör det också finnas en kartbild över intressanta platser, konstverk, byggnader m.m. i området. (Skyltar föreslås även av Destinationsutveckling och Stadsrummens innehåll och utformning. Se s. 37 för mer om information.)
Ansvar: Stadsbyggnadskontoret och Kultur Jönköpings kommun

- Samordning arrangemang Östra centrum

Kultur Jönköpings kommun påtar sig samordningsansvar för arrangemang i Östra centrum. Det ska bildas en arbetsgrupp där berörda kommunala förvaltningar, Jönköping City och Smålands Musik och Teater ingår. Denna grupp ska förslagsvis träffas 3-4 gånger om året.

Ansvar: Kultur Jönköpings kommun

- Konsthall och Livescen

För att skapa liv dygnet runt bör en Livescen för musik placeras i Östra centrum. En central placering av en kommunal konsthall är också viktig för att locka både vana konstbesökare och andra. Lämplig plats skulle kunna vara Tingsrätten eller Åhlénshuset i anslutning till det planerade Kulturstråket. *Ansvar:* Kultur Jönköpings kommun.

- Torghandel

Torghandel på Hovrättstorget på fredagar. Torghandeln borde präglas av blommor och grönt.

Ansvar: Tekniska kontoret och Jönköping City AB



Inspiration: Konsthallen i Lund



Inspiration: Marknadsdag på Hovrättstorget 1869. Vy från Smedjegatan mot nordost (Smålands folklivsbild av KA Ekvall i Ny Illustrerad Tidning 1870)

- Julmarknad

Julmarknad i december föreslås på Hovrättstorget med lokala hantverkare, försäljare, en eller flera helger i december.

Ansvar: Tekniska kontoret, Kultur Jönköpings kommun och Jönköping City AB.

- Hovrättsparken

Hovrättsparken ger en fantastisk möjlighet för arrangemang på våren och sommaren. Det kan vara allt från barnföreställningar och utställningar till barockkonserter. Ett avtal med aktuell fastighetsägare vore önskvärt om utökad tillgång till parken. För att utveckla Hovrättsparken till vår/sommarscen krävs utökade resurser till arrangörer.

Ansvar: Kultur Jönköpings kommun

- Teknik och scenpool

För att underlätta för arrangörer bör Jönköpings kommun ha en scenpool som för självkostnadspris snabbt och enkelt kan uppföra en scen för att genomföra olika arrangemang.

Ansvar: Jönköping City AB tillsammans med Destination Jönköping

- Stadsfest

Jönköping behöver en etablerad och återkommande stadsfest, lämplig tid skulle kunna vara juni, juli eller i samband med Vätterfesten i augusti. Då skulle Vätterfesten kunna vara inriktad på målgruppen ungdomar och stadsfesten i centrum vara för målgruppen barn och vuxna. Exempel på teman skulle kunna vara Mat från hela världen, Kräftfestival eller Blomsterfestival.

Ansvar: Stadskontoret i samarbete med Jönköping City AB.

- Vattenaktiviteter

Vattenaktiviteter på Munksjön ex. båtar, vattenskoter, badbåtar till Rocksjön.

Ansvar: Fritidsförvaltningen, Näringsliv och föreningsliv

- Utomhusbio

Regelbundet under sommaren bör utomhusbio anordnas mot Åhlénshuset.

Ansvar: Kultur Jönköpings kommun.

Ekonomisk analys:

Samverkan med berörda parter av arrangemang i Östra centrum ska ingå i Jönköping City AB:s redan gjorda åtaganden. Jönköping City kan dock behöva förstärkt budget. En ”Teknik och scenpool” (under Tekniska kontoret) borde vara en självklar ”uppdatering”.

De allra flesta av delprojektets åtgärdsförslag är självklara och bör genomföras, i en del fall med samfinansiering. Ger dock inga mätbara effekter utöver vad som behandlas inom delprojekt ”Stadsrummens innehåll & utformning”. I detta perspektiv ger evenemang etc. en extra intäkt, men man skulle förlora kanske upp till 5 % om evenemangen upphörde.

3. Hållbara kommunikationer

Östra centrum's stads- och trafikstruktur ligger fast. För att öka tillgängligheten till Östra centrum inom ramen för Affärsplanen behövs nya grepp. Jönköping har ett av Sveriges bästa kollektivtrafiksystém. Avstånden är också i förhållande till andra storstäder relativt korta. Centrum har ett fungerande gång- och cykelsystem. När det gäller antalet parkeringsplatser har ett nytt parkeringshus Smedjan byggts under 2005 och ett ytterligare planeras i kvarteret Diplomatén som beräknas vara färdigt år 2009. Parkeringsmöjligheterna på Östra torget är under diskussion. Parkeringshuset Abisko med sitt centrala läge kan få en högre nyttjandegrad.

Projektidé

Driva ett "Smart Shopping-projekt" med information-, beteende- och påverkansarbete i "Smart Trafikant – anda". Påverka verksamma i Östra centrum att gå, cykla, åka kollektivt i större utsträckning eller parkera på p-platser längre bort för att kunna erbjuda centrum's kunder de nära p-platserna. Marknadsföra de alternativ som finns, det antal parkeringsplatser som faktiskt finns, de cykelparkeringar som finns och mängden bussar som stannar vid centrum. Karlstad kan vara ett gott exempel, LundaMaTs ett annat.

Nuläge

Den allmänna uppfattningen är att det är svårt med tillgängligheten i Östra centrum. Nybyggnation, hot om färre p-platser och förändringar i stadstrukturen ökar den uppfattningen. För att öka stadskärnans attraktionskraft bör tillgängligheten för alla trafikslag förbättras, framförallt för cyklister. I dagsläget saknas en naturlig cykelförbindelse mellan öster och väster. Kollektivtrafiken till Östra centrum är god, men det finns potential att öka antalet resenärer. I Östra centrum finns i dagsläget totalt 2220 avgiftsbelagda p-platser. Av det totala antalet är 1780 långtidsplatser och 440 korttidsplatser. Under byggtiden av Atollen, Västra och Östra Kajen kommer dock ca 20 % av de omkringliggande parkeringarna att försvinna.

En resvaneundersökning som genomförts bland 373 personer som är verksamma i Östra centrum visade att 47 procent kör ensam i bil, 15 procent åker

med kollektivtrafiken, 7 procent cyklar och 15 procent går. 40 procent av de verksamma bor inom 5 km till arbetet och 65 procent inom 10 km. Det finns en betydlig potential för att öka antalet cyklister och kollektivtrafikresenärer till och från samt inom detta område. En majoritet av parkeringsplatserna hyrs av verksamma i Östra centrum för långtidsparkering.

Åtgärder

till verksamma

- Höjda parkeringsavgifter för långtidsparkering i p-husen
- Påverkanskampanj
- Kollektivtrafikskort för anställda

till besökare

- Parkeringsledningssystem för parkeringshusen
- Marknadsföringskampanj av parkeringshusen för att uppnå en högre beläggning

till både verksamma och besökare

- Fler cykelparkeringar
- Cykelpumpstation
- Trafiksäkerhet
- Utbyggnad av cykelvägar in till centrum
- Effektförvaring
- Påverkanskampanj
- Bättre informationssystem kring kollektivtrafiken

(Se karta på s. 33)

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Jönköpings Länsstrafik, Jönköping City AB och Tekniska kontoret.

Övrigt:

Gångfartsområde från Östra Storgatan fram till Björngränd har diskuterats. Förändringen skulle göra att verksamheterna utmed denna sträcka skulle få ett mer centralt läge samt att det skulle finnas möjlighet för uteserveringar.

Det finns en brist när det gäller kollektivtrafiken mellan nord-syd i staden. Jönköpings Länstrafik behöver se över sträckningen på trafik mellan norra delen av staden och den södradelen, för att hänga med i förtätningen av staden kring södra Munksjön.

Söksystemet på Länstrafikens hemsida bör bli enklare att använda för en oerfaren bussåkare. I dag kan man exempelvis inte söka på gatuadressen utan måste veta vad respektive hållplats har för namn. Det främjar inte den ovane kollektivtrafikanter. Det måste bli enklare och bekvämare att hitta rätt resväg.

Ekonomisk analys

Successivt höjda parkeringsavgifter för långtidsparkering är en förutsättning för att frigöra p-platser för Östra centrum besökare. Alla ovanstående förslag ger en förbättrad stadskärna och de bör genomföras! De har dock inga lätt mätbara kommersiella effekter.



Exempel på cykelpump (fr: Stockholms stad)

4. Varudistribution

En vital och levande stadskärna där det är liv och rörelse förutsätter fungerande handel och service. När stadskärnans butiker och restauranger fylls med människor skapar detta i sin tur varutransporter. Butikerna vill alltid ha välfyllda butikshyllor samtidigt som deras lagerytor ofta är mycket begränsade. Med små lager blir beställningsvolymen mindre men ger högre leveransfrekvens, vilket genererar fler distributionsfordon. För att klara en god stadsmiljö är det viktigt med en varudistribution som möjliggör god tillgänglighet för alla som vistas i staden.

Projektidé

Utreda varudistributionens funktion, problem och möjligheter samt föreslå lösningar för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för gångtrafikanter i området.

Nuläge

För att få veta vad näringsidkarna tycker om dagens varudistribution inom Östra centrum skickades genom Jönköping City AB en enkät ut till 75 stycken butiker och restauranger. Svarsfrekvensen blev 52 % vilket är ganska lågt men ger ändå en indikation om hur man upplever dagens distribution.

I Östra centrum är det idag förbud mot all fordons trafik. Trafik för varutransporter, trafik till fastigheter med garage eller parkeringsplats inom området samt färdtjänst är dock tillåten mellan klockan 06.00 och 11.00. För att få köra i området efter klockan 11.00 krävs dispens från Stadsbyggnadskontoret. Mellan 11.30 och 13.30 ges inga dispenser. Det ska vara helt bilfritt vid lunchtid, då det är mycket rörelse i centrum, förutom några undantag som tex vaktbölj, glasmästare och låsfirmor. Gågatummiljöer är inte optimala att köra i från trafiksäkerhetssynpunkt och framkomlighetssynpunkt. Chaufförerna har dessutom en stressig arbetsmiljö när de ska leverera en stor mängd gods på en begränsad tid.

Åtgärder

- Ändra dagens parkeringsförbudzon till en stannaförbudzon samt komplettera med skyltning med gågata (övervakningen flyttas då över till kommunens parkeringsvakter)
- Utökad övervakning av parkeringsvakterna
- Utöka tiden för distribution (09:30 – 11:30)
- Ändra policy/riktlinjer för dispenser
- Påverka näringsidkarnas sätt att beställa och ta emot varor (via Jönköping City AB)
- Skapa två lastplatser vid Hovrättstorget och Södra Strandgatan
- Enkelrikta Östra Storgatan och Smedjegatan

Ansvar: Tekniska kontoret i nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret och Jönköping City AB.

Ekonomisk analys

Att ändra dagens parkeringsförbudzon till en stannaförbudzon samt komplettering med skyltning för gågata är en utmärkt uppdatering.

Utöka tiden för distribution, ändra policy för dispenser och att påverka näringsidkarnas sätt att beställa varor är alla bra åtgärder som kan ge en positiv och mätbar ekonomisk effekt.

Nya lastplatser är bra. Enkelriktning av Östra Storgatan och Smedjegatan är en bra åtgärd. Varudistribution är ett delprojekt med hög stadsbyggnadsmässig prioritet, även med tanke på kommersiell spin off. Förslagen bör absolut genomföras och samfinansiering bör diskuteras.

5. Enkelt avhjälptra hinder

Stadskärnan ska vara den självklara mötesplatsen och vardagsrummet för alla människor och ha en god tillgänglighet för alla. Det finns många enkla åtgärder som vi gemensamt kan genomföra i Östra centrum för att öka tillgängligheten, vilken inte bara gynnar funktionshindrade utan många andra grupper som exempelvis barnfamiljer. En god tillgänglighet ökar attraktionskraften totalt sett i den fysiska miljön och ökar därför också förutsättningarna för en god lönsamhet.

Projektidé

Inventera Östra centrum's gator och entréer ur aspekten Enkelt avhjälptra hinder för att kunna uppnå en högre tillgänglighet. Åtgärdsplanen ska koncentreras kring fysiska åtgärder, men också ge ökad kunskap om funktionshinder och bemötande hos personal. Ett antal informationsseminarier för fastighetsägare och verksamma kan bli aktuellt för att sprida kunskap om problembilden och vad var och en har för ansvar och möjligheter.

Nuläge

Inom delprojektet Enkelt avhjälptra hinder, har tillgängligheten i Östra centrum studerats. Ska Östra centrum vara den naturliga och attraktiva mötesplatsen är det viktigt att området är tillgängligt för alla. Därför har tillgängligheten på allmänna platser granskats som gator och torg samt alla entréer till lokaler dit allmänheten har tillträde t.ex. butiker, restauranger, caféer, banker, läkar- och tandläkarmottagningar, hotell, bibliotek och vissa kontor.

Området som inventerats begränsas av Hamnkanalen, Norra Strandgatan, Torggränd/Museigatan och Slottsgatan/Södra Strandgatan. På allmän platsmark har ett sextiototal enkelt avhjälptra hinder redovisats samt ett tjugotal hinder som inte är enkla och ett tiotal hinder som är svåra att åtgärda. Motsvarande inventering av entréer inom området redovisar en mängd fysiska hinder inom området. 150 hinder bedöms som enkelt åtgärdade medan 25 bedöms som medelsvåra att åtgärda och slutligen ett 50-tal hinder som svåra att åtgärda.



Åtgärder

Inventeringen har studerats och diskuterats i delprojektgruppen för Enkelt avhjälptra hinder. Resultatet har också redovisats på allmänna möten och på möten med lokala intressentgrupper. Även politiker i Kommunstyrelsen och Stadsbyggnadsnämnden har tagit del av arbetet.

Utifrån genomförda inventeringar föreslås att alla enkelt avhjälptra hinder på allmän platsmark åtgärdas. Befintliga gångstråk görs också mera tillgängliga genom omläggning av befintlig skiffersten. I samband med markarbetena ska även övriga hinder åtgärdas. Vid entréer ska alla enkelt avhjälptra hinder åtgärdas av respektive fastighetsägare. Likaså på allmän platsmark ska även övriga hinder vid entréerna undanröjas. Detta ska ske i samarbete med respektive fastighetsägare.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Handikapporganisationen, Jönköping City AB och Tekniska kontoret.

6. Samordning av vardagslivet

Besökarna ska uppleva stadskärnan och Östra centrum hel, ren, snygg och trivsamt. Renhållningen ska förbättras. Klotter ska bort. Östra centrum ska upplevas som en trygg och säker plats att besöka och vistas i. Ett nytt Stadsmiljöprogram är framtaget för Jönköpings stadskärna. Programmet reglerar utemiljön i staden, bland annat vad gäller möblering, utsmyckning, skyltning, trottoarpratare. Efterlevnaden av programmet är viktig både för stadskärnans attraktivitet och för tillgängligheten.

Projekttid

Stadsmiljöprogrammet ska göras väl känt hos fastighetsägare, etablerare och handeln för att det ska få stor efterlevnad. Ökad förståelse ska skapas bland verksamma för tillgänglighetsaspekterna. Bättre kontaktytor ska skapas mellan de verksamma, Jönköping City AB och kommunen kring efterlevnad av Stadsmiljöprogrammet, regler, tillståndsgivning, mm. Tätare återkommande träffar där problematik som dyker upp åtgärdas ska ske. Skapa tätare informations- och seminariumkvällar kring olika ämnen för ökad kompetens och kommunikation. Även frågor kring skötsel, städning, klottersanering, gemensamma områdesväktare m.m. behöver få en ökad tyngd.

En aktiv trygghetskänsla under dygnets alla timmar är också en viktig aspekt att kontinuerligt arbeta med. Problemanalys och aktivitets- och åtgärdsplan ska tas fram. Delprojektet är av processkaraktär och föreslås drivas av Tekniska kontoret. Koppling finns med projektet "Ren Stad", Stadsmiljörådet, Stadsbyggnadskontoret, BRÅ, Polis och Jönköping City AB, HSO och Socialen.

Nuläge

Samordning runt de vardagliga frågorna inom renhållning och underhåll måste förbättras. Nedskräpningen och skadegörelsen måste minska och sönkerörningarna vid varudistribution förebyggas genom kloka val av "golv" och placering av möbler. Hos Östra centrum besökare måste det byggas upp ansvarskänslor kring rent snyggt och tryggt och en förståelse för att varje individ har ett eget ansvar.

Åtgärder

- Tillstånd, regler och riktlinjer

Alla gällande riktlinjer och regler behöver kommuniceras och göras lättillgängliga i ett kontinuerligt samråd mellan Jönköpings City, tekniska kontoret, stadsbyggnadskontoret och polismyndigheten.

- Efterlevnad och uppföljning

Tekniska kontoret ger tillstånd för tillfällig avstängning på allmän plats och har en person som arbetar med efterlevnadskontroll av detta. Stadsbyggnadskontoret ger tillstånd till tillfällig avstängning när det gäller trafiken. Detta ska istället samordnas på ett effektivare sätt som en enhet under TK:s Produktion.

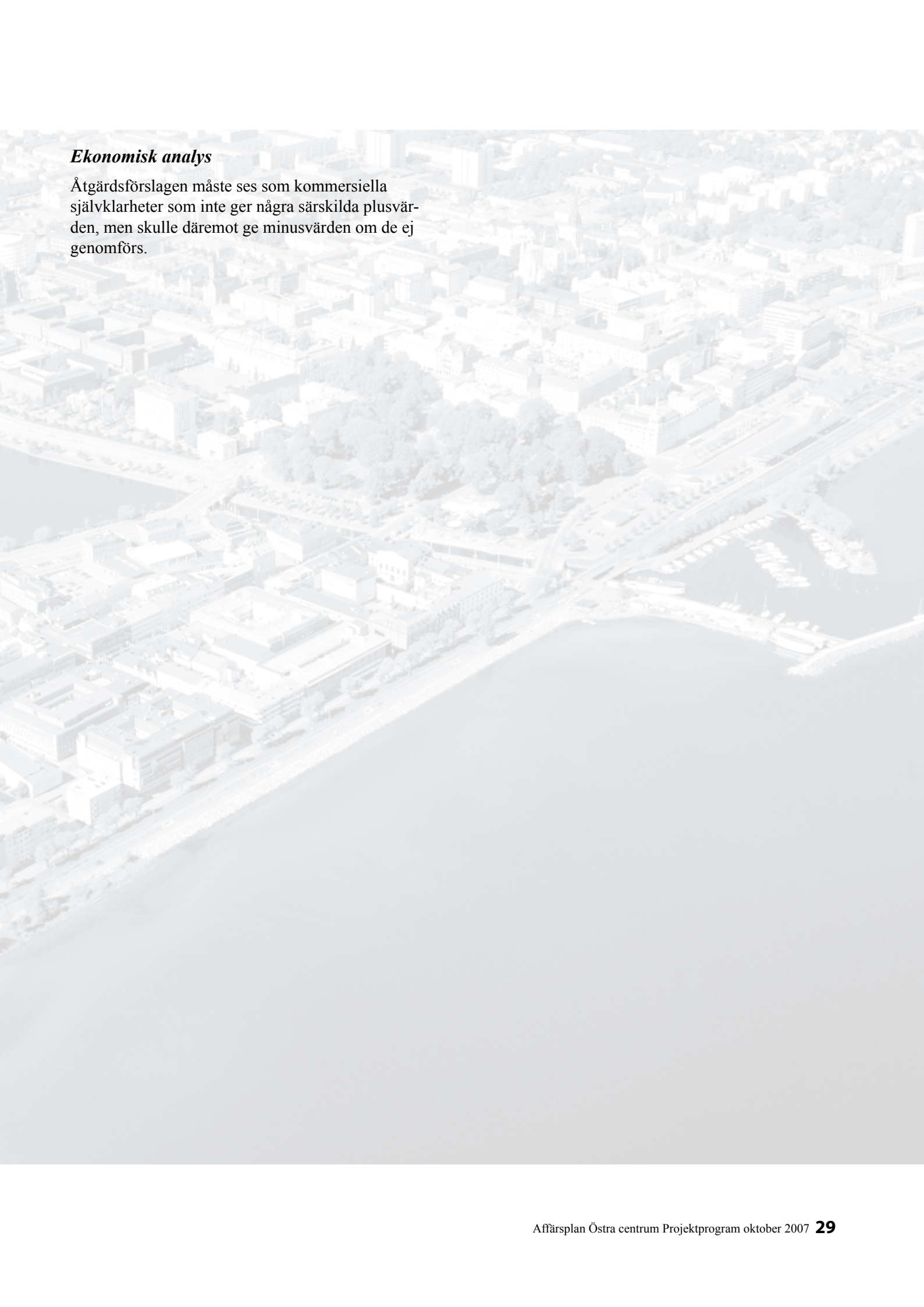
- Helt, rent och snyggt

Renhållning och underhåll ska omorganiseras till en och samma enhet som ansvarar både för drift och underhåll och har en egen budget samt en *Stadsvärd* (ex. som i Malmö). Handstädningen behöver utökas och städning behövs även på helgerna. Hjälpmotor och dammsugare på städvagnarna underlättar arbetet. Kombinationen av uppgifterna att både städa och utföra underhåll vore mycket praktisk och skapar en större känsla och yrkesstolthet hos dem som utför arbetet, vilket även är syftet med projektet Ren Stad.

- Strategisk organisation för att få det helt, rent, snyggt och tryggt

En styrgrupp bör bildas som består av en person med mandat från Jönköpings City AB, en från Stadsbyggnadskontoret och en från Tekniska kontoret. Arbetsgruppen som lyder under Tekniska kontorets Produktion har som uppgift att hålla helt, rent och snyggt. Arbetsledaren i gruppen är kontaktperson till styrgruppen och jobbar med arbetsgruppen med metodutveckling och kompetensutveckling inom både hårda och mjuka frågor. De ska arbeta med både renhållning och underhåll.

Ansvar: Tekniska kontoret

An aerial photograph of a city, likely Östra centrum, showing a dense urban area with numerous buildings, streets, and green spaces. A river or canal runs along the bottom right, with a marina area featuring several boats. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

Ekonomisk analys

Åtgärdsförslagen måste ses som kommersiella självklarheter som inte ger några särskilda plusvärden, men skulle däremot ge minusvärden om de ej genomförs.

7. Stadsrummets innehåll och utformning-

Den fysiska utformningen är viktig för att höja attraktiviteten, definiera den tidlösa staden samt skapa kreativa mötesplatser. Handelns och andra besöksintensiva näringars omsättning ska med gemensamma insatser kontinuerligt öka. Vad efterfrågas inom framtidens handel – hur ligger vi i framkant när det gäller utbud (volym, profil och mångfald)?

Projekttide

Ta fram en visionsbild när det gäller verksamheter som fastighetsägarna kan arbeta efter vad gäller deras fastigheter och näringsidkare kan utveckla sitt innehåll efter. Här behövs förutom estetisk känsla också kunskap om trygghets- och tillgänglighetsaspekterna samt lönsamhetsaspekten för fastighetsägare och verksamhetsidkare. De urbana kvaliteterna i staden ska lyftas fram. Den fysiska utformningen av stadens golv, tak, belysning och fast utrustning som papperskorgar, soffor, konst och övrig utsmyckning ska samordnas med det stadsmiljöprogram som nyligen fastställdes i kommunfullmäktige.

Delpjektet är det största inom affärsplanen och ska drivas av Stadsbyggnadskontoret. Jönköping City AB är en nära samarbetspart och fastighetsägarna och handeln är viktiga parter i arbetet.

Stadsrummets innehåll & utformning har analyserats efter sju strategier som går i varandra och ska ses som en helhet av åtgärder som stöder varandra och syftar till samma mål – ett starkt och attraktivt Östra centrum.

En bärande tanke som återkommer i flera av strategierna är att det ska märkas att något händer. Förändringar har ett egenvärde genom att de signalerar att stadsdelen lever med i tiden.

Sju strategier för ett förnyat Östra centrum:

- ***Stärk rörelser till och från Östra centrum***
- ***Rusta upp gaturummen***
- ***Utveckla torgen***
- ***Skapa mer butiksyta***
- ***Skapa fler bostäder***
- ***Utveckla kluster och stråk***
- ***Förstärk det kommersiella uttrycket***

7.1 Stärk rörelser till och från Östra centrum

Det händer mycket i omgivningarna kring Östra centrum. Att ta vara på och dra nytta av den utveckling som sker i staden är av största vikt. Detta arbete måste starta i att stärka rörelserna till och från Östra centrum, göra Östra centrum till en starkt och självklart integrerad del av det nya Jönköping som växer fram. Kommunikationerna med omgivningen måste vara tydliga och effektiva.

Nuläge

Väster och söder om Östra centrum håller starka rörelse- och nöjesstråk på att växa fram. Det sträcker sig från Vätterpiren i norr, längs Hamnkanalen och ner till Munksjöns norra och nordöstra strand. I norr piren, vars sommarrestauranger med sitt unika läge och atmosfär blivit ett framgångsrikt restaurang-kus-ter. I söder ligger kvarteret Atollen som kommer att bli en stark kommersiell magnet. Områdena mellan dessa dragare är under utveckling. Hotellplan byggdes om 2004 och fick trappor och bryggor ner mot vattnet och ett nytt skifferbelagt gång- och cykelstråk i pirens förlängning i riktning mot Munksjön. Kanalplan ska byggas om under år 2008 och det nya stråket längs Hamnkanalen kommer då att sträcka sig från Vättern till Munksjön. Busstrafiken öster om Hamnkanalen är flyttad och hela området kommer i framtiden att fungera som ett torg, med attraktivt läge, kvällssol och vattenkontakt. Hamnkanalstråket möter vid Södra Strandgatan norra Munksjöstranden, som också kommer att gestaltas som ett rörelsestråk längs vattnet. Här planeras ny bebyggelse i form av tre magasin med bl.a. restaurang- och cafélokaler. Läget är exklusivt med bästa solvädrestreck och omedelbar vattenkontakt.

Odengatan fungerar idag som en barriär mellan Kålgården i söder och Östra centrum i norr. Kopplingen för gående och cyklister mellan dessa stadsdelar är bristfällig då det innebär passager genom tunlar. De trafiktekniska lösningarna talar ett språk som har mer att göra med perifera trafikleder än centrala stadsmiljöer. Detta understryks av att Länsmuseum, Stadsbiblioteket och det nya parkeringshuset i kvarteret Diplomaten inte har några framsidor med entréer mot Odengatan.

Om Odengatan byggs om i framtiden till trädplanerad esplanad skulle en generös, överhöjd GC-övergång kunna ordnas i Västra Holmgatans förlängning.

Länkbyggnaden mellan Länsmuséet och Stadsbiblioteket borde kompletteras med en entré mot Odengatan så att fotgängare kan röra sig rakt upp mot Hovrättstorget. Projektering m.m. av bibliotekets entré pågår utanför Östra centrum-projektet. Likaså ska en trottoar anläggas även utmed Odengatans norra sida vid Länsmuséet.

Östra centrum sluter sig mot Vättern. Dels beror detta på det ogästvänliga klimatet med kyligt norrläge och vindens fria lopp från sjön, dels har denna sida utvecklats till en inlastningssida vilket gör den mindre attraktiv för butiker och vistelse. Sist men inte minst ligger järnvägens banvall som en barriär mellan staden och Vättern så att den fysiska och visuella kontakten med vattnet till stor del är bruten.

Målet är att göra Östra centrum så lättillgängligt som möjligt genom att förstärka kopplingarna till omgivningen och underlätta orienteringen till och inom Östra centrum. Kontakterna söderut prioriteras. Det är viktigt att motverka Södra Strandgatans och Odengatans barriäreffekter, så att Östra centrum kan dra nytta av det rörelsestråk som etableras längs östra Munksjöstranden och det nya kundunderlaget som Kålgårdens växande befolkning utgör.

Vid byggnationen av kv. Atollen kommer två generösa gångpassager ordnas över Södra Strandgatan i förlängningen av Lantmätargränd och Borgmästargränd. Dessutom kommer en gångpassage över Södra Strandgatan mellan magasinerna och Hamnkanalen att anläggas.

Koppling från Västra centrum till Östra Centrum är den mest etablerade och kommer att stärkas ytterligare i och med omformningen av Hamnkanalstråket. Enligt delprojektet "Hållbara kommunikationer" saknas en bra cykelförbindelse i detta läge, längs med Västra Storgatan. Det kommer att behandlas i ett kommande projekt med Västra Storgatan.

Åtgärder

- Destinationer

Även inne i Östra centrum är det viktigt att understödja rörelse så att hela området aktiveras. Det åstadkoms genom att man på strategiska platser utvecklar "dragare" vars attraktionskraft spelar mot varandra så att besökare lockas att röra sig mellan dessa målpunkter. På detta sätt aktiveras även stråken mellan "dragarna". "Dragarna" kan utgöras av butikskluster, ett spännade torg eller någon annan attraktiv företeelse. I Östra centrum skulle det t.ex. kunna vara en förstärkt Sesamgalleria, ett upprustat Hovrättstorg och Atollen.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret för Hovrättstorget, berörda fastighetsägare för Sesamgallerian och Atollen.

- Vättern

Den visuella kopplingen till Vättern kan stärkas genom de föreslagna cafébyggnaderna i gränderna (se även avsnittet "Skapa mer butiksytta").

Ansvar: Intresserad byggherre

- Information

För att Östra centrum ska bli attraktivt som kommersiell destination är det viktigt att man gör stadsdelen så orienterbar och lätt att överblicka som möjligt. Ett genomtänkt och strukturerat informationssystem kan bidra till detta. Logiska informationspunkter är där besökare angör stadsdelen – entréer och p-hus. Dessa kompletteras av informationspunkter i strategiska lägen inne i området. (se även kartan på motstående sida).

Interaktiva digitala informationssystem som med hjälp av internetlösningar är lätt att hålla uppdaterat med den senaste informationen. Informationspunkterna ska ha en enhetlig utformning och grafik och vara på flera språk

Informationssystemet bör även omfatta ett P-informationssystem som visar läge och tillgång på parkeringsplatser för bilburna besökare.

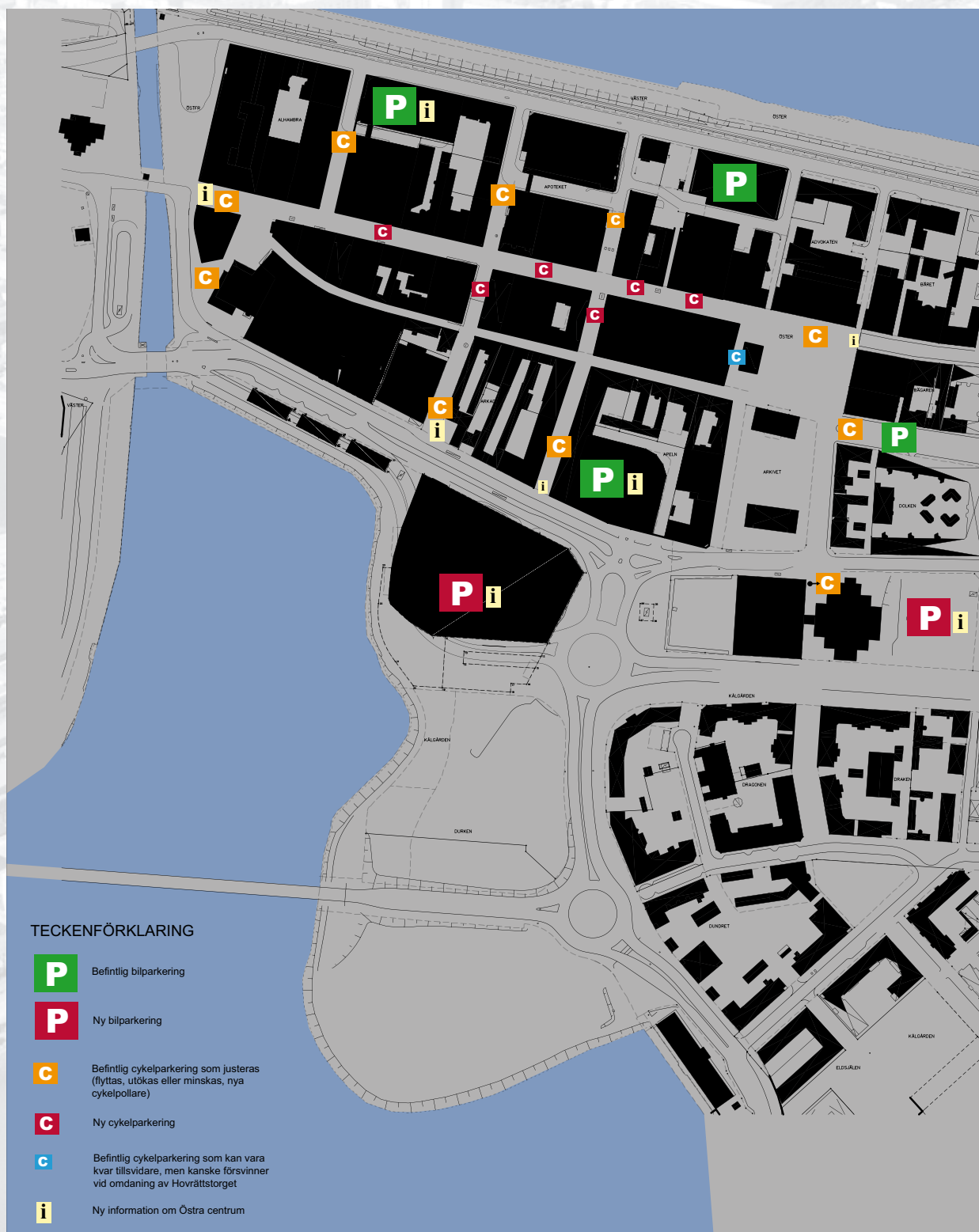
Ansvar: Jönköpings kommun i nära samarbete med Jönköping City AB



Informationspunkterna ska ha en tydlig utformning och synas på håll. Här är ett exempel på en informationspelare i Lyon.



Exempel på interaktiv pekskärm som kan användas genom skyltfönster och därmed vara tillgänglig dygnet runt (foto från Global Digital Media)



Karta över möjliga informationsåtgärder och utökade cykelparkeringar

7.2 Rusta upp gaturummen

Att rusta upp gatumiljöerna i Östra centrum är ett sätt att kommunicera att stadsdelen befinner sig i utveckling, i och inte utanför händelsernas centrum. Strategin kan delas upp i ”visa vardagsomsorg” och ”skapa uppmärksamhet”, båda lika viktiga. Till vardagsomsorgen hör den löpande skötseln: att gatumiljöerna tas omhand, att de städas, att gatubeläggningen återställs till sitt ursprungsutseende när den går sönder, att möbleringen inte är nedsliten och omodern. Till uppmärksamhetsskapandet hör mer genomgripande förändringar och tillägg som att förändra gatornas utseende och tillföra nya byggnader för kiosk- och caféverksamhet. Syftet med de förändringar som görs ska självklart i första hand vara konkreta förbättringar, så att Östra centrum som stadsdel fungerar bättre. Men förändringen har också ett egenvärde, förändring för förändringens skull. Förändringar kan ge potentiella samtalsämnen och tydliga signaler om initiativkraft och framåtanda.

Nuläge

- Beläggningen

Markbeläggningen i Östra centrum är av gedigen kvalitet och domineras av natursten. På större ytor har stenen haft mindre format – först kullersten, senare gatsten. Dessa ytor har kompletterats av kantstens- och gånghällar i större format vilket givit markytorna en fin detaljering. De enda ytor som inte är belagda natursten är västra delen av Smedjegatan som har betongsten, Hoppets torg som har marktegel och delar av gränderna som har betongplattor. Vid den stora stadskärneförnyelsen 1992 fortsatte man med naturstenstraditionen, men lade till en stensort – skiffer – som i stora format fälldes in som gångytor utmed byggnadernas fasader. Idag är de dominerande materialen skiffer och gatsten. Uttrycket är sammanhållet och matchar gaturummens skala och variation. Materialen är dock inte oproblematiska från tillgänglighetssynpunkt. Råhuggen gatsten är till sin natur ojämn och skiffer är svår att lägga jämnt då den oftast varierar i tjocklek. Med tanke på den kraft som lagts ner på att genomföra den genomtänkta och gedigna utformningen vore det oklokt med en total förändring.

- Utrustning

Gatumöbler har en kortare omsättningstid än markbeläggning. Dels slits de ut, dels blir formen i de flesta fall inaktuell efter tio till tjugo år. Det kan därför vara vettigt med ett avspänt förhållningssätt till bänkar, papperskorgar, cykelställ mm. De kan bytas ut efter hand när de blir uttjänta.

Vid stadskärneförnyelsen 1992 användes en serie gatumöbler från NIFO/LAPPSET, flera av dem ritade av Jan Rantfors som också var arkitekten bakom upprustningen.

Målet är att skapa ett sammanhållet, gediget uttryck med material av hög kvalitet som utstrålar både stabilitet och framåtanda.

Åtgärder

- Beläggning

Ambitionen är att man ska kunna tillgodose tillgänglighetskraven så att Östra Storgatan och gränderna även fortsättningsvis kan ha stråk av skiffer utmed fasaderna. Vid såväl omläggning av befintliga ytor som nyanläggning måste ytorna göras jämnare.

Delprojektet ”Enkelt avhjälpta hinder” har dock inte krävt byte av markbeläggningen utan endast att man rättar till de ställen som är utpekade i deras inventering där skifferplattor ligger mycket ojämnt. Efter många diskussioner är slutsatsen att lägga om skiffen jämnare och foga smågatstenen (med vdv) är det som ska genomföras.

Smedjegatan bör få en sammanhängande beläggning av ett obrutet material med skiffer eller slät gatsten. Den västra delen av Smedjegatan läggs i övrigt om i samma material som den östra delen. Bombningen ändras också till samma som den östra delen.

Södra Strandgatans norra sida ska göras enhetlig när det gäller beläggningen i remsan mellan gc-vägen och bussgatan. Smågatsten ska läggas i hela den remsan förutom där busshållplatsen är. På gc-vägen ska symboler för cykel målas för att tydliggöra att det är en gc-bana. Mellan bussgatan och trafikfälten för bilar ska korttidsparkeringsplatser skapas för bl.a. hotellet John Bauers gäster. Utanför Waynes coffee ska en lastficka skapas som diskret integreras i beläggningen med smågatsten.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Handikapporganisationen, Jönköping City AB och Tekniska kontoret.

- Papperskorgar

Papperskorgen "Runar" från NIFO/LAPPSET har inte klarat det hårda slitaget. Den håller på att ersättas av en ny som tagits fram av studenter i samarbete med kommunen. När denna nya papperskorg används är det viktigt att den monteras på rätt sätt så att fundamentet inte blir synligt!

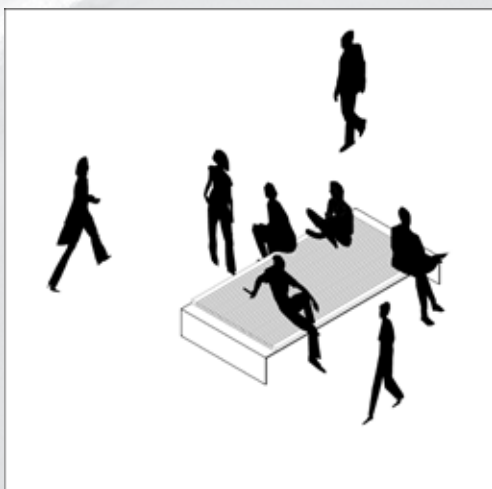
De nya papperskorgar placeras annars på samma sätt som idag – vid sittplatser och på andra strategiska platser.

Ansvar: Tekniska kontoret.

- Soffor och bänkar

Generösa sittmöjligheter är viktiga för att staden skall uppfattas som välkomnande och inbjuda till vistelse. Människor som uppehåller sig i gaturummet lockar fler människor. Genom sittplatsernas utformning och placering kan man regissera hur människor tar staden i besittning. Idag används NIFO/LAPPSET "Ströget", en robust modell som klarat slitaget relativt bra. Formen är tidstypiskt 80-tal och kan idag upplevas som något klumpig. De är placerade på traditionellt vis, ofta i linje med gatornas träd. Soffornas form och placering leder till ett strukturerat, men lite stelt sittande utmed gatan. Genom en annan utformning av sittmöblerna kan man inbjuda till en ny, friare typ av sittande. De nya sittmöblerna placeras i ungefär samma lägen som idag, men är generösare utformade, som öppna sittflak med flexibla tillägg av arm- och ryggstöd så de blir tillgängliga för alla.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Tekniska kontoret.



Exempel på stora bänkar där man kan sitta åt flera håll

- Cykelställ

Cykelställen är idag NIFO/Lappset "Urban". Dessa ska renoveras och sättas på fler ställen samt kompletteras med Veksö 51 GE och bågar som t.ex. Veksö AA (se bild nedan).

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Tekniska kontoret.



- Entréerna

Skulpturerna vid entréerna till Östra centrum är barn av sin tid och har nu tjänat ut sin roll. Detta gäller även sommarcaféet i norra delen av Lantmätargränd som utformats i samma stil. Entrépunkterna ska vara enkla, rena och tydliga så att det känns lätt att röra sig in i området. Vid entréerna kan informationspölar komma att placeras (se s. 37)

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret



Entréskulpturerna som ska tas bort

- *Upprustning av offentlig konst*

Pål Svenssons skulpturer "Formation i sten" ska tvättas upp och två poleras om. Den i Lantmätargränd flyttas närmre Smedjegatan. Enligt förslag från konstnären kan linjer i marken skapa en visuell koppling mellan skulpturerna.

Ansvar: Kultur Jönköpings kommun

- *Belysning*

Befintlig belysning behålls. Kuporna byts ut till nya och rena samt att reflektorer som har ramlat ner sätts dit igen.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret

- *Övrig möblering*

Utmed Östra Storgatan finns ett antal affischpelare, kiosker, lekredskap och vattenkastare. Dessa funktioner vittnar om en omtanke och bidrar till att skapa en levande och inbjudande gata. Utformningen är acceptabel, men elementen är av den art som har en kortare omsättningstid och kan därför komma att behöva bytas ut efter hand. När detta sker ska de ersättas med nya vars form och kvalitet stämmer överens med gatans uttryck i övrigt.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Tekniska kontoret.

7.3 UTVECKLA TORGEN TILL INTRESSANTA PLATSER

Nuläge

De två torgen i Östra centrum – Hovrättstorget och Hoppets torg - har vitt skilda karaktärer. Hoppets torg är en liten, informell plats som till stor del fungerar som en kommunikationsyta då man rör sig mellan Kanalplan, Östra Storgatan och Smedjegatan. Den oregelbundna formen, och de uttrycksfulla omgivande byggnaderna ger torget ett uttryck av äldre europeisk stad. Idag lider torget av att fasaderna är slutna och verksamheterna i byggnadernas bottenvåningar inte tillför platsen något liv. Torget fick vid stadskärneförnyelsen 1992 en beläggning av marktegel. Mitt på torget står skulpturen Hoppets vision av Rune Karlsson (1967).

Hovrättstorget är stort och formellt. Dess läge i östra kanten av det kommersiella Östra centrum gör att färre människor passera eller vistas här. Torget präglas av sin öppenhet och de karaktärsfulla omgivande byggnaderna. Efter att under 1900-talets förra del varit park med gräsmattor, gångar och träd åter-skapades i slutet av århundradet den öppna karaktären med beläggning av gatsten. Mitt på torget står ett stort fontänkar av brons från 1958.

Målet är att använda torgen som den tillgång som de är och med hjälp av dem attrahera besökare. De ska utvecklas så att deras potential utnyttjas till fullo. Hoppets torg som en levande, informell plats för rörelse, vistelse och möten. Hovrättstorget som en uppseendeväckande attraktion som lockar besökare från när och fjärran.

Hoppets Torg

Den viktigaste åtgärden för att Hoppets torg skall bli mer levande är att anpassa verksamheterna och öppna upp fasaderna i omgivande byggnader. Här skulle ett kluster inriktat på hälsa och restauranger kunna utvecklas. Torgets golv ska vara enkelt och generellt. Det bör liksom Östra centrum i övrigt beläggas med natursten – helst tjock skiffer eller granit. Skulpturen mitt på torget stör inte och kan vara kvar, men är inte nödvändig för torgets framtida betydelse.

Eftersom attraktiviteten på Hoppets torg till störst del beror på vilka verksamheter som är lokaliserade kring torget kommer inga fysiska åtgärder att göras innan det är mer besöksintensiva verksamheter kring

torget. Då kan också utformningen göras efter de behov som finns av de framtida verksamheterna. Det är av största vikt att ett arbete att omvandla Hoppets torg fortsätter i samarbete mellan kommunen och berörda fastighetsägare och hyresgäster. Liksom det eventuella taket ingår därför inte den fysiska omvandlingen i denna projektbudget.

Hovrättstorget

En stad med ambitionen att bli Skandinaviens attraktivaste stadskärna i sin storlek måste förvalta sina resurser väl. Hovrättstorget är en sådan resurs. Redan idag är Östra centrum en vital kommersiell nod, men det attraktiva affärsområdet är begränsat och i de östra delarna ebbar stadslivet snabbt ut. Här ligger Hovrättstorget som en slumrande potential, en möjlighet att dra folkströmmarna österut så att en större del av Östra centrum vitaliseras. Torget har goda förutsättningar att bli ett nav i det som vi kallar Kulturstråket (se s. 44-45). Det ligger inte bara i östra delen av Östra centrum, utan även i norra ändan av en axel som börjar i kulturinstitutionerna Stadsbiblioteket och Länsmuséet. På torgets södra sida ligger hovrätten med sin lummiga park som utgör en spännande kontrast till det hårdgjorda torget. På östra sidan ligger Jönköpings Teater, även det med koppling till kultur. På västra sidan, bakom det gamla rådhuset,

avgränsas torget av en fantastisk sandstensvägg tillhörande Åhlénshuset av bröderna Ahlsén.

Torget har alla förutsättningar att utvecklas till en fantastisk plats med fokus på kultur! Kanske kan fontänkaret användas som en mindre scen genom att bygga ett lock som läggs på vid tillfälliga evenemang? Kan man finna utrymme för en konsthall i anslutning till platsen? Helst skulle denna ligga i Åhlénshuset med en entré i sandstensväggen. Konsthallen vid Mårtenstorget i Lund är god förebild. För att åstadkomma en förstklassig gestaltning av torget krävs att man gör en noggrann genomlysning av hur platsen ska hanteras.

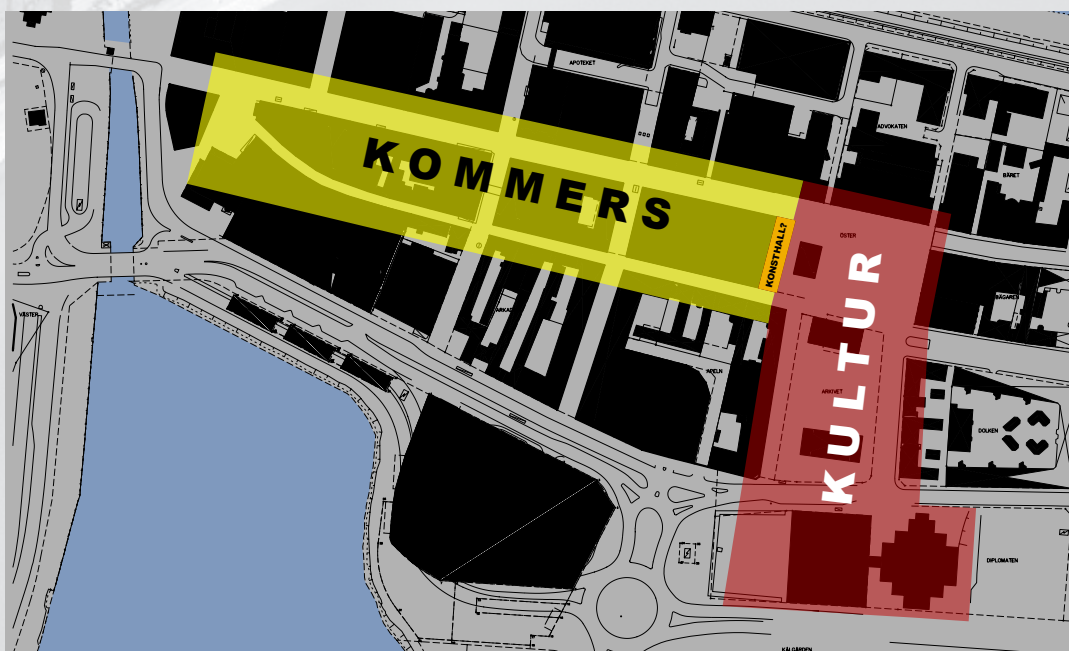
Åtgärder

- Arbeta tillsammans med berörda fastighetsägare och hyresgäster kring Hoppets torg för att nå ett mer levande torg.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret

- Genomföra kulturstråket med den fysiska omformningen samt fler evenemang.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret och Kultur Jönköpings kommun



Östra centrum kan delas in i två olika delar med en mer kommersiell del och en kulturdela. På kartan ovan är även ett förslag till lokalisering av en framtida konsthall illustrerad.

7.4 Skapa mer butiksyta

Nuläge

Befintliga byggnader nyttjas i skiftande grad för kommersiell verksamhet. Den planerade gallerian Atollen ställer nya krav på anpassning och utveckling av butikerna i Östra centrum. En viktig del i denna utveckling är att skapa mer butiksyta.

Målet är att tillskapa ytterligare 5 000 kvm attraktiv butiksyta så att Östra centrum hävdar sig i konkurrensen med omgivande kommersiella miljöer.

Åtgärder

- Cafébyggnader i gränderna

I gränderna norr om Östra Storgatan bör lätta cafébyggnader byggas. Dessa kommer att bidra till ökad aktivitet i gaturummet och attraherar flera besökare. Grändbyggnaderna i Borgmästargränd och Lantmätargränd byggs fristående och tillåter passage på alla sidor. Byggnaderna placeras något indragen från Östra Storgatan så att plats lämnas för uteservering i det soliga läget närmast Östra Storgatan. I Bredgränd kan eventuellt byggnaderna på ömse sidor om gränden länkas ihop via grändbyggnaden. Detta eftersom Bredgränd saknar fortsättning söderut och det finns en närliggande nordsydlig möjlighet till passage på hotellplan. Cafét i Lantmätargränd håller på att prövas i en detaljplanprocess.

Ansvar: Intresserad byggherre

- Bygg igen arkader

På enstaka ställen utmed Östra Storgatan finns arkader. Eftersom dessa bara är fragment och inte ingår i något sammanhängande system kan man tillåta att de byggs igen så att mer butiksyta tillskapas.

Ansvar: Berörda fastighetsägare

- Butiksyta i övervåningarna

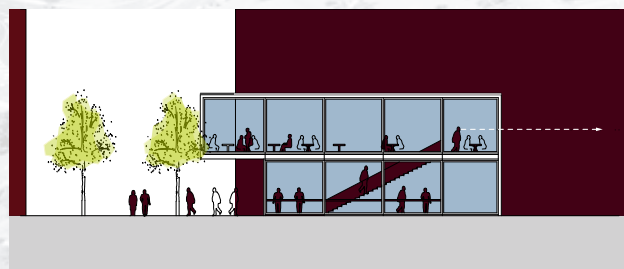
Möjligheterna att bygga nytt i befintlig stadsmiljö är begränsade. Det är därför viktigt att hitta alternativ. Ett sätt är att ändra användning i byggnadernas övervåningar till kommersiella lokaler.

Ansvar: Berörda fastighetsägare

- Aktivera och stötta fastighetsägare

I Lundbergs fastighet kv. Ansaret planeras en utbyggnad. Ekblad bygger affärsyta i övervåningen i kv. Apoteket. Det är viktigt att initiativ av detta slag stöttas.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret



Grändcafé med utsikt både över Vättern och över folket i stan



Förslag på modernare fasader med igenbyggda arkader och mer butiksyta på andra våning.

7.5 Skapa fler bostäder

Ett ökat antal bostäder i stadskärnan ger stora mervärden som bidrar till levande och attraktiva centrumkärnor, vilket i allt större grad har uppfattats av politiker och stadsplanerare. I bl.a. Stockholm är ett inslag av nya bostäder ofta en förutsättning för att utveckla befintliga fastigheter inom citykärnan.

Bostäder skapar flöden på gator och torg som genererar liv och rörelser samt ökat konsumtionsunderlag till befintliga butiker, restauranger och serviceverksamheter. Vidare skapas ökad trygghet på kvällar, nätter och helger genom att mer folk är i rörelse. Nya bostäder, som kan skapas genom att förtäta äldre fastigheter, kan ge ekonomiska förutsättningar för att utveckla nya verksamheter och renovera gamla fastigheter och kvarter. Många stadsförnyelseområden har idag blandade användningar där bostäder ofta är en ekonomisk förutsättning för ett genomförande. Nya bostäder kan även tillföra god arkitektur och bidra till intressant stadsmässig utveckling.

Nuläge

I Jönköping torde exempelvis nya studentbostäder ovanpå Åhlensfastigheten vid Hovrättstorget bidra till en förstärkning av östra delarna av Östra Storgatan och Smedjegatan samt Hovrättstorget. Trappuppgångar till dessa lokaliseras lämpligtvis mot Smedjegatan där de kan bidra till att gjuta liv i denna del av gatan som idag är öde. Vidare finns andra kvarter där ett ökat inslag av bostäder kan förekomma. Det finns redan goda exempel på nyproduktion av bostäder inom Östra centrum som kan inspirera andra fastighetsägare. Aktiviteten i Östra centrum är störst på dagen. Efter affärernas stängning blir gatorna öde. Detta beror både på ett begränsat nöjes- och restaurangutbud och ett begränsat antal bostäder i området. Målet är att skapa en varierad stadsdel som upplevs som befolkad och trygg även efter att affärerna stänger på kvällen.

Åtgärder

Fastighetsägarna i Östra centrum uppmanas att undersöka möjligheterna till att bygga till bostäder inom respektive kvarter, för att på så sätt medverka till en attraktivare stadskärna. Ett önskvärt läge är att bygga på Åhlénshuset på höjden med Studentlägenheter. Det ökade antalet boende skulle medverka till att gjuta liv i såväl Hovrättstorget som Smedjegatan.

Ansvar: Berörda fastighetsägare i samarbete med Stadsbyggnadskontoret

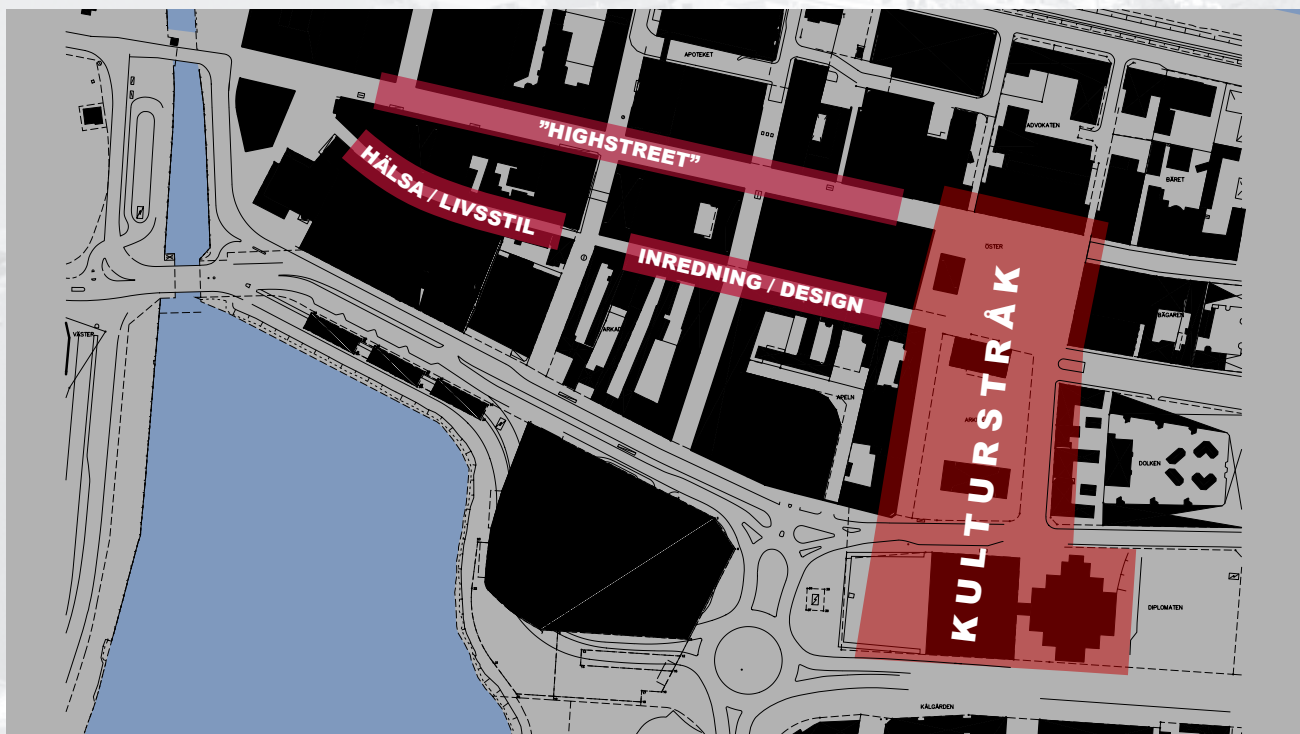


Östra delen av Smedjegatan som har för låg aktivitet i dagsläget



Prövning pågår av bl.a. nya bostäder i kv. Abborren, vilket skulle innebära 25 nya lägenheter och ca 50 boende.

7.6 Utveckla kluster och stråk



Stråk att arbeta efter i Östra centrum

I alla stora städer bildas det kluster av butiker och Jönköping är inte annorlunda. I dagens skarpa konkurrens är man inte rädd för att ligga bredvid sina konkurrenter, utan man tar hjälp av varandra för att öka lönsamheten. Moderna köpcentra planeras utifrån en klusterfilosofi där butiker med likartat utbud och profil, som vänder sig till samma målgrupp, placeras tillsammans för att dra nytta av varandra och bidra till ökad omsättning och lönsamhet. Vidare bidrar det till att skapa tydliga destinationer och intressanta platser som ger konsumenter och besökare lättare att hitta och överskådligare centra. Utformning planeras utifrån de olika klustrens profil och innehåll för att förstärka destinationen. Sedan lång tid tillbaka har de större kedjeföretagen i våra svenska städer eftersträvat att ligga tillsammans för att därigenom skapa starka stråk med stora kundflöden och möjlighet till ökad omsättning. Detta är en erfarenhet som nu utvecklas till att gälla fler gator och stråk i våra stadskärnor.

Kluster kan bestå av många olika verksamheter, exempelvis restauranger och nöjen, kultur och konst, ungdomsbutiker, hälsa och skönhet, hem och design etc. Gemensamt är dock att det måste planeras utifrån

stadskärnans naturliga förutsättningar. Det går inte att tvinga fram utan måste skapas utifrån aktörernas gemensamma värderingar och stadskärnans fysiska förutsättningar. Stadskärnans komplexitet med många olika aktörer kommer att göra det omöjligt att nå total konsekvens men det viktiga är att alla drar åt samma håll och att fastighetsägare och hyresgäster har en samsyn kring hur de olika klustren skall utvecklas.

Nuläge

Redan idag finns embryon till koncentrationer av vissa typer av verksamheter. Mestadels är de dock slumpmässigt spridda.

Målet är att utveckla tydliga kluster och stråk av butiker/verksamheter med besläktad inriktning.

Följande kluster kan utvecklas inom Östra Centrum

- "Highstreet" / Östra Storgatan

Större kedjeföretag inom mode och fritid som vänder sig till familjer och konsumenter som efterfrågar ett mer likriktat basutbud till attraktiva priser. Kläder, skor accessoarer, sport- och fritidsbutiker, restauranger (snabbmat) och caféer.

- "Hälsa & Livsstil" / Smedjegatan (Västra delen)

Butiker och verksamheter inom hälsa, skönhet, sport, gym och motion. Restaurang med hälsotema, café. I den mittersta delen av Smedjegatan övergår stråket till Livsstilstemat med modebutiker, guld, smycken och accessoarer samt presenter.

- "Design & Inredning" / Smedjegatan (Östra delen)

Hushåll, heminredning och design, gallerier mot Hovrättstorget. Intressanta små spännande restauranger och caféer.

- "Restaurangstråk" / Borgmästargränd

Restaurangstråk samt mindre välprofilerade ungdomsbutiker mot Östra Storgatan.

- Kulturstråk/Hovrättstorget

Konst, gallerier, finare restauranger, teater, kulturstråk med konstnärlig utsmyckning på torget! Ett kulturstråk kommer fungera som ett viktigt komplement till den kommersiella aktiviteten i Östra centrum. Det ger stadsdelen förutsättningar för en större variation och ett rikare folkliv, vilket kommer att öka dess attraktivitet. Hovrättstorget är den plats där den kommersiella östvästliga axeln med Östra storgatan/Smedjegatan och den kulturella axeln med Stadsbiblioteket, Länsmuséet, Hovrättsparken och Jönköpings Teater, kommer att fungera som nav i kulturstråket.

Hur torget utvecklas blir avgörande för hur väl detta stråk kommer att fungera (se avsnitt "Utveckla torget till intressanta platser"). Men visionen är att torget utökas till fasaden på kv. Bägaren (Jönköpings Teater). Bilparkeringarna tas bort längs med denna del av Museigatan och bilarna kör över denna torgyta på de gåendes villkor. Här finns då även möjlighet

till att skapa en lastplats. Resterande del av Museigatan görs om med bättre gångstråk, parkeringar och belysning. Stråket från det nya p-huset Diplomaten förstärks i och med dessa åtgärder.

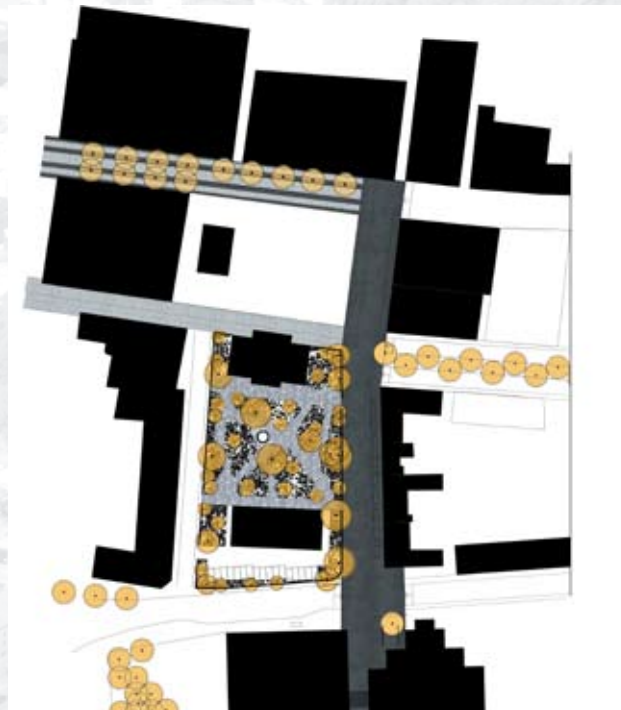


Illustration över möjliga åtgärder för att skapa Kulturstråket

Övrigt

Vad som händer med gallerierna Sesam och Atollen är under utveckling.

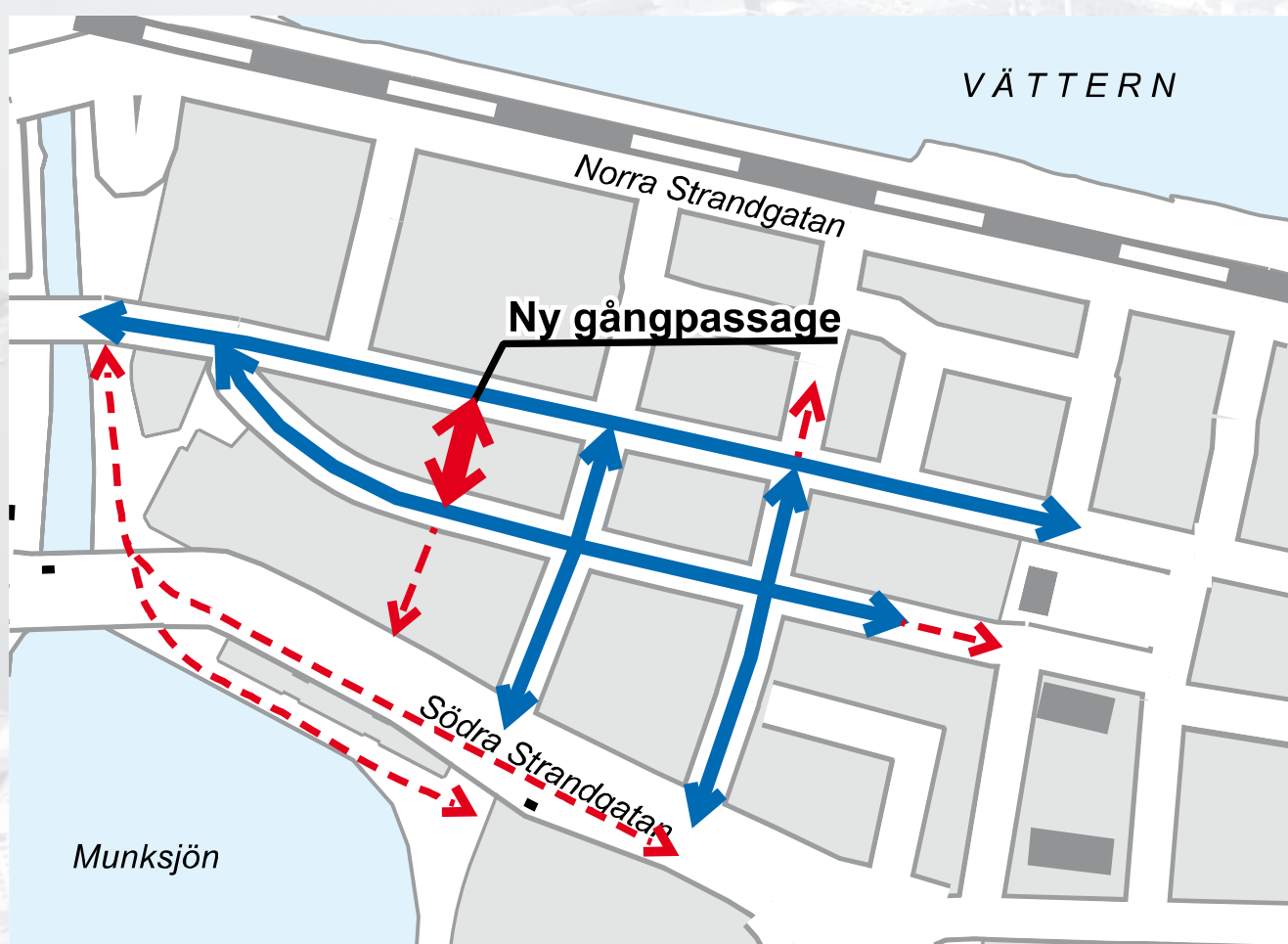
Åtgärder

- Stråken ska märkas ut på de informationskyltar som sätts upp.

Ansvar: Stadsbyggnadskontoret

- Det är viktigt att Jönköping City AB och fastighetsägarna arbetar efter dessa stråk när det blir lediga lokaler för att de ska kunna förverkligas och upprätthållas.

Ansvar: Berörda fastighetsägare



De blå pilarna visar de etablerade stråken som finns idag. De röda streckade linjerna visar framtida förlängningar av dessa stråk som beror på åtgärder föreslagna i affärsplanen samt öppnandet av galleriorna i kv. Ansaret och i kv. Atollen. Utöver dessa är det viktigt att bryta upp det långa kvarteret mellan Hoppets torg och Borgmästargränd för att skapa fler rörelser i nordsydlig riktning i denna del av Östra centrum.



Illustration över innergården vid den framtida gångpassagen genom kv. Almen mellan Östra Storgatan och Smedjegatan (White, Göteborg)

7.7 Förstärk det kommersiella uttrycket

En modern attraktiv stadskärna har butiker med stora skyltfönster och attraktiva entréer med bästa möjliga till insyn och profilering. Alltför ofta underhålls butikernas fasader, skyltar och entréer mycket dåligt. På sin höjd tvättas fönstren med en viss regelbundenhet, resten glöms allt för ofta bort. Vi ser ofta smutsiga och dåligt underhållna butiksfasader med trasiga markiser och skyltar som oönskade inslag i stadsbilden i Jönköping. I många andra länder har butiksägarna och fastighetsägarna en helt annan kultur och vårdar och sköter fasaderna på ett helt annat sätt och har förstått vikten av ett positivt helhetsintryck och vill visa upp attraktiva fasader och entréer för sina kunder. Jämför med ett köpcentrum som alltid är helt och rent med snygga välprofilerade fasader och butiksskyltar.

Nuläge

I Östra centrum bör helhetsintrycket höjas och alla måste hjälpas åt att rusta upp och hålla butikernas fasader hela och rena samt se till att butiksskyltar och profilmaterial hålls uppdaterade och verkligen skapar säljtryck och lockar kunder och besökare in i butikerna. Dessutom skapas en attraktivare helhetskänsla och intressantare shoppingmiljö i Östra centrum om detta görs. "Skandinaviens mest attraktiva stadskärna i sin storlek" måste kunna erbjuda det bästa! Det är varje butiksägars skyldighet och egenintresse att tillsammans med fastighetsägaren se till att de kommersiella stråken är så attraktiva som möjligt. Östra centrum är en traditionell handelsplats i stadskärnan. Denna utsätts för hård konkurrens från externa köpcentra. Centrumhandelns fördel är närheten och den gemytliga miljön. Den har en genuin prägel som man strävar efter att återskapa i många köpcentra. Detta är en kvalitet som man ska ta vara på och utveckla. Det kommersiella uttrycket kan, och måste bli, ännu tydligare!

Målet är att skapa en shoppingmiljö med en tydlig identitet som är ett självklart alternativ till konkurrerande handelsplatser i regionen.

Åtgärder

- Öppna upp fasader

I kv. Apoteket kommer fasaderna i övervåningarna att öppnas med fler skyltfönster. Detta hänger ihop med att skapa mer butiksytta i övervåningarna och skulle kunna göras i fler fastigheter. Det är viktigt för butikerna att exponeras genom skyltfönstren.

Ansvar: Berörda fastighetsägare

- Lyft skärmtaken

I samband med att övervåningarna får butiker är det viktigt att skärmtaken utmed fasaderna mot gatan höjs så att de inte skymmer fönstren på övervåningen. Skärmtaken ska göras lätta och luftiga. Även befintliga skärmtak som är tunga och klumpiga bör bytas ut.

Ansvar: Berörda fastighetsägare



Exempel på befintligt skärmtak som har en lätt och luftig utformning

- Bättre skyltning

Att arbeta mer genomgående med attraktiv och lockande skyltning i skyltfönstren blir ett större behov när trottarpratarna inte längre är tillåtna.

Ansvar: Berörda näringsidkare

- Tak över del av Östra Storgatan

Ett tak över en del av Östra Storgatan skulle stärka Östra centrum identitet som handelsplats. Detta är en tydlig gest av det slag som kallas "snackis". Det skulle låta höra tala om sig och inte lämna någon tvekan om att centrumhandeln i Jönköping är på gång. Förutsättningarna för ett tak är goda vid kv. Apoteket och Aspen, där fastigheterna på ömse sidor om gatan har samma ägare (Ekblads). Läget är också bra. Taket bör ligga högt, över byggnadernas takfötter och med bärande pelare ner genom byggnaderna så att sikten i gatans längdriktning inte blockeras. Det måste också ha ett lätt, elegant uttryck.

Ansvar: Berörd fastighetsägare



Två exempel på utformning av tak

Ekonomisk analys

Kolla Läget-analysen för de ovan nämnda åtgärderna visar att Östra centrum som helhet får en ökad potentiell omsättning på ca 4 % från ett läge där exempelvis Atollen är etablerat. Detta oräknat den omsättning som ges på nyetablerade ytor.

Övrigt

Vid olika tillfällen under arbetet av stads kärneförnyelsen av Östra centrum har det kommit fram att det finns en brist av allmänna toaletter. Det finns en ny allmän toalett i parkeringshuset Smedjan. I samband med byggandet av det föreslagna grändcaféet planeras en allmän toalett.

Men för att förbättra situationen ska Jönköpings kommun i samarbete med Jönköping City AB erbjuda möjligheten för restauranger och caféer i området att mot en ekonomisk ersättning från Tekniska kontoret omvandla sina toaletter till allmänna toaletter. Detta görs redan i t.ex. Borås och Göteborg.



Exempel: Skylt för allmän toalett på Mc-Donalds i Göteborg

Kostnaderna för att genomföra de föreslagna åtgärderna som finns sammanfattade i tabellen på s. 50-51 är beräknade till 19 miljoner kronor som ska fördelas med att kommunen står för 60 % och fastighetsägarna för 40 %, d.v.s. 11,5 mnkr respektive 7,5 mnkr.

Efter att alla delprojekten tagit fram åtgärdsförslag anlitas en extern konsult, TP Nordplan, för att göra en ekonomisk utvärdering. Utvärderingens resultat blev som följande:

Den totala stimulanseffekten av de föreslagna förnyelseåtgärderna (exkl. effekten av nyskapade verksamhetsytor) innebär ungefär 6 % potentiell omsättningsökning i fasta priser. Tabellen nedan visar det därav möjliga investeringsutrymmet på allmänna ytor och en idé om kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark (ekklusive effekten av nyskapade ytor och av eventuellt förlängt öppenhållande). Vi har förutsatt att hela omsättningsökningen kan tas ut som ökad hyra och ökad investeringsförmåga. Till detta kommer ett ytterligare investeringsutrymme för fastighetsägarnas åtgärder i egen fastighet, ca 130 Mkr, inkl ett eventuellt tak på del av Östra Storgatan, kanske ca 25 Mkr.

Som en extra möjlighet finns effekten av ett eventuellt ökat öppethållande till kl 19 på vardagar, vilket sannolikt skulle kunna ge nästan 10 % i ytterligare ökad omsättning. Om detta läggs till effekten ovan ligger totalt ca 15 % ökad omsättning inom räckhåll. Detta kan jämföras med de ca 20 %, som den första stora upprustningen gav, efter etableringen av A6, då centrum var i mycket dåligt skick.

Investeringsutrymme och förslag till kostnadsbärare för åtgärder på allmän platsmark, är uppskattningsvis fördelat på kommun, fastighetsägare och Jönköping City AB.

Kommunen har ett egenintresse av att bygga en attraktiv stad. En viktig del är då Östra centrum, stadskärnans primära del, dels av stadsbyggnadsskäl, dels med hänsyn till den ökade sysselsättning som bygande och utökad aktivitet ger. P.g.a. detta föreslår TP Nordplan att kommunen bär 60 % av kostnaden för upprustningen av allmän platsmark med bl.a. tillskapande av ett nytt kulturstråk och återhämtande av eftersatt underhåll.

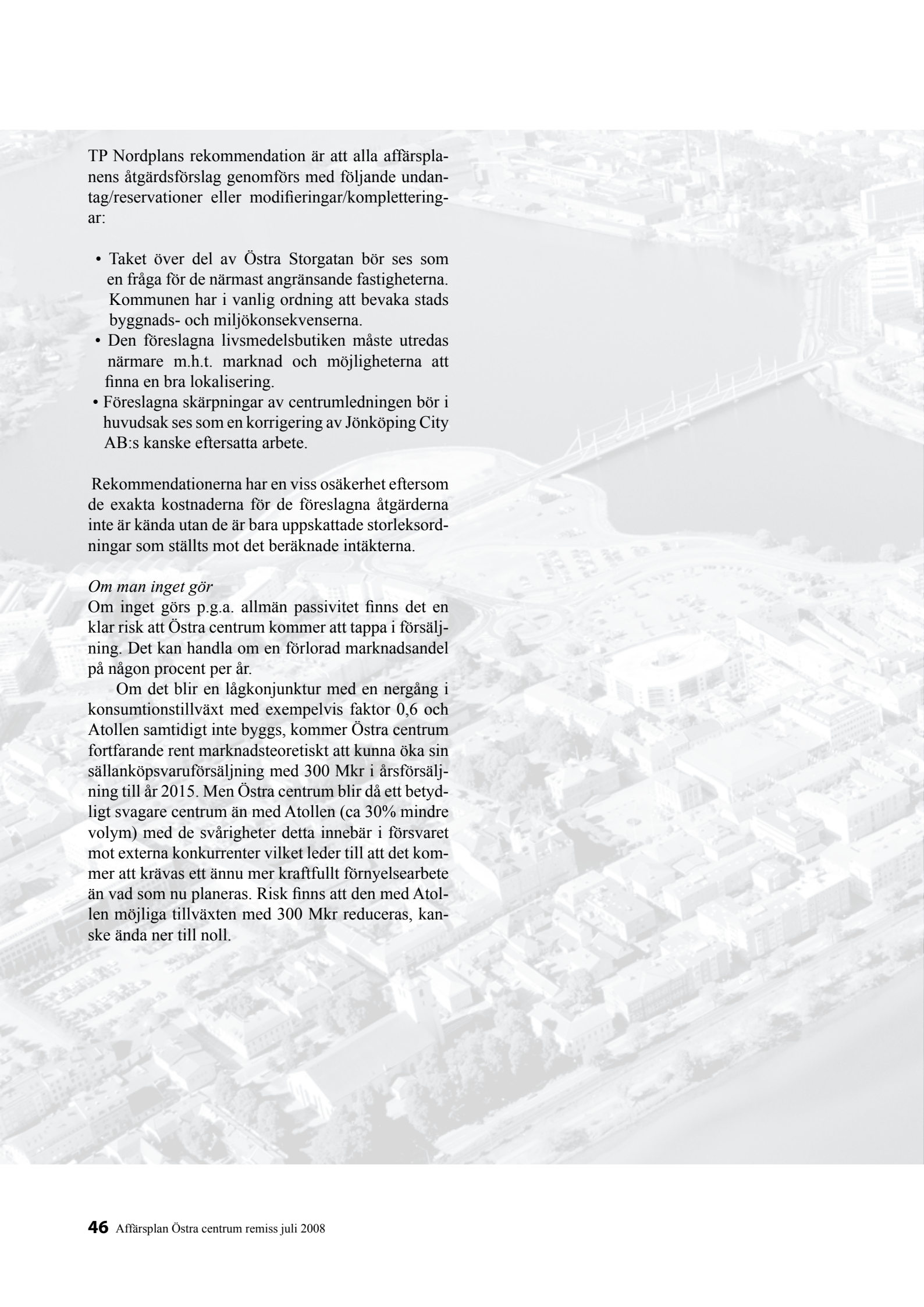
Fastighetsägarna har ett egenintresse av utökning av verksamhetsytor och upprustning av sina fastigheter. Här ingår även för berörda fastighetsägare det eventuella taket över del av Östra Storgatan. Denna typ av interna åtgärder genomförs om de bedöms som lönsamma av respektive fastighetsägare, vilket de i de allra flesta fall förmodligen är.

Fastighetsägarna har också en vinst att hämta genom den föreslagna upprustningen på allmän platsmark etc. och bör därför svara för ca 40 % av denna kostnad, tabellens högra kolumn (investeringsutrymme, tabellens vänstra kolumn, är större).

Verksamhetsidkarna har direkt nytta av den möjliga omsättningsökningen, men betalar denna till stor del via kommande hyreskorrigeringar. Dessutom föreslås att verksamhetsidkarna bidrar genom sin del av en utökad årsbudget till Jönköping City AB (totalt kanske 1 Mkr per år, se tabellens vänstra kolumn) för en skärpt marknadsföring samt fler och bättre evenemang.

Part	Investeringsutrymme	Kostnadsfördelning
Fastighetsägare	28 mnkr	7,5 mnkr = 40 %
Jönköpings kommun	42 mnkr	11,5 mnkr = 60 %
Jönköping City AB	ca 1 mnkr /år	0 %
Totalt	70 mnkr	19 mnkr = 100 %

Investeringsutrymme för åtgärder på allmän platsmark exklusive effekten av nyskapade ytor och längre öppethållande. Fastighetsägarna går med i projektet med en lite mindre del, nämligen 6 mnkr. Kommunen kvarstår dock med samma summa i investering, 11,5 mnkr.



TP Nordplans rekommendation är att alla affärsplanens åtgärdsförslag genomförs med följande undantag/reservationer eller modifieringar/kompletteringar:

- Taket över del av Östra Storgatan bör ses som en fråga för de närmast angränsande fastigheterna. Kommunen har i vanlig ordning att bevaka stadsbyggnads- och miljökonsekvenserna.
- Den föreslagna livsmedelsbutiken måste utredas närmare m.h.t. marknad och möjligheterna att finna en bra lokalisering.
- Föreslagna skärpningar av centrumledningen bör i huvudsak ses som en korrigering av Jönköping City AB:s kanske eftersatta arbete.

Rekommendationerna har en viss osäkerhet eftersom de exakta kostnaderna för de föreslagna åtgärderna inte är kända utan de är bara uppskattade storleksordningar som ställts mot det beräknade intäkterna.

Om man inget gör

Om inget görs p.g.a. allmän passivitet finns det en klar risk att Östra centrum kommer att tappa i försäljning. Det kan handla om en förlorad marknadsandel på någon procent per år.

Om det blir en lågkonjunktur med en nergång i konsumtionstillväxt med exempelvis faktor 0,6 och Atollen samtidigt inte byggs, kommer Östra centrum fortfarande rent marknadsteoretiskt att kunna öka sin sällanköpsvaruförsäljning med 300 Mkr i årsförsäljning till år 2015. Men Östra centrum blir då ett betydligt svagare centrum än med Atollen (ca 30% mindre volym) med de svårigheter detta innebär i försvaret mot externa konkurrenter vilket leder till att det kommer att krävas ett ännu mer kraftfullt förnyelsearbete än vad som nu planeras. Risk finns att den med Atollen möjliga tillväxten med 300 Mkr reduceras, kanske ända ner till noll.

Arbetsätt och organisation

Stadskärneförnyelsearbetet ska ske med helhetssyn och i samverkan och samfinansieras mellan Jönköpings kommun, berörda fastighetsägare och näringsidkare.

Från kommunens sida behövs förvaltningsövergripande representation från Stadskontoret, Tekniska kontoret, Stadsbyggnadskontoret, Socialförvaltningen, Fritid Jönköping och Kultur Jönköpings kommun.

Fastighetsägarföreningen, Köpmannaföreningen, Jönköping City AB, Fastighetsägare, Parkeringsbolaget mfl. är andra viktiga parter. Bilden nedan visar projektorganisationen under framtagandeskedet av affärsplanen.

Parter

Följande parter har tillsammans utformat Affärsplanen och vill aktivt driva utvecklingen av Östra centrum framåt. De som står sist i listan och inom parentes har endast varit delaktiga i utredningsfasen.

Fastighetsaktiebolaget Eric Ekblad

GE Real Estate

Arkadien AB

Bostads AB Vätterhem

Brandtornet AB

CA Fastigheter AB

Christer Rapp Fastigheter AB

Ekwalls Bygg AB

Fastighets AB LE Lundberg

HP Boendeutveckling

Jönköping City AB

Jönköpings kommun

Köpmannaföreningen

Lejonälvan AB

Norrporten i Jönköping AB

Parkeringsbolaget

Stiftelsen Fria Media

(Junevalvet AB /Ejendominvest Sverige AB)

(Henningsongruppen)

(HSB Göta John Bauer Hotel)

(Locellus Fastigheter AB)

(Tosito)

Stadsbyggnadsnämnden

Ledningsgrupp

Jenny Larsson (Projektledare)
Fastighetsägare, köpmän, Jönköping City AB, kommunen

Referensgrupp

Alla aktiva parter

Destinationsutveckling

Sten Norinder (delprojekt.led)

Kultur och upplevelser

Claes Rydberg (delprojekt.led)

Hållbara kommunikationer

Anna Anell (delprojekt.led)

Varudistribution

Henrik Zetterholm (delprojekt.led)

Enkelt avhjälpna hinder

Benny Hunemark (delprojekt.led)

Samordning av vardagslivet

Lennart Angselius (delprojekt.led)

Stadsrummets innehåll och utformning

Jenny Larsson (delprojekt.led)

organisationsbild

Konsulter

Under framtagandet av Affärsplanen har ett antal olika konsulter medverkat för att ta fram inventering, underlag och åtgärdsförslag: TP Nordplan (Jan Sandahl och Lisa Lagerén), Backemar Consulting (Lars Backemar) samt White Uppsala och Stockholm (Mattias Nordström, Gustav Jarlöv och Charlotta Råsmark, Owe Swanson, Britta Holmblad) och Vägverket Konsult (Johan Svensson) m.fl.

Information

Information är en viktig del av ett lyckat projekt. Följande riktlinjer ska följas under affärsplanens genomförandefas:

- Innan genomförandet av varje större fysiska åtgärd ska kontakt tas med media för att informera allmänheten om åtgärden.
- Regelbundna besök ska göras hos Jönköping City AB:s möten för att informera om dagsläget för projektet alternativt att ordna separata möten för aktuella näringsidkare i området.
- Kommunens och Jönköping City AB:s hemsidor ska hållas ajour om projektet och dess åtgärder
- Vid varje avstängning för fysiska åtgärder i stadsmiljön ska planscher finnas med illustrationer av det färdiga resultatet samt tid för när det beräknas vara färdigt.
- Ett bildspel/infofilm om projektet ska spelas på valda platser
- Kanalhuset ska användas som en fysisk "Öppen Kanal" där representanter från kommunens olika förvaltningar sitter och tar emot frågor och förslag från besökare till Östra centrum. Förslagsvis varje fredag eftermiddag.



Presentation av projektet en lördag på stan

Lördagen den 1/3 2008 presenterades Östra centrum projektet på stan. Projektmedlemmar fanns vid Hop-pets torg, Hovrättstorget och Lantmäterigränd där man bjöd på kaffe och kaka på samma plats som Grändkaféet är tänkt. På Hovrättstorget var det musikunderhållning för att förstärka förslaget med ett "Kulturstråk".

En rundtur i stan genomfördes där man kunde gå och föreställa sig några av de föreslagna åtgärderna samt att man kunde svara på "Varför är du i Östra centrum idag?" och "Vad vill du göra bättre i Östra centrum?". 88 yttranden inkom.

På frågan "Varför är du i östra centrum idag?" svarade de flesta att de är där för att shoppa (ca 37 %). Annars var msn där för att fika, att man bor där, att man är ute och promenerar eller där för att se vad Östra centrum-projektet handlar om. Andra populära destinationer var Friskis & Sveltis, Läns museet och biblioteket.

På frågan "Vad vill du göra bättre i Östra centrum?" svarade man att man vill ha mer grönska, bättre städning, fler caféer och nya klädbutiker som inte finns på A6 (större variation), men framför allt önskas en matbutik. Någon önskade vegetariska restauranger med ekologisk, hälsosam mat likväl som snabbkök med småländska smårätter och lingondricka. Kvällsöppna restauranger och caféer öppna efter kl. 18.00 eller något så enkelt som en vanlig kiosk där man kan köpa tobak på kvällstid m.m. Öppetider bör utökas, speciellt på söndagar för att konkurrera med A6.

Mer aktiviteter i form av uteserveringar och torg-handel önskas på torgen samt mer evenemang & upplevelser i form av musikunderhållning på våren, sommaren och hösten, t.ex. allsångskvällar, festival, stor julmarknad.

När det gäller transporter ville några ha fler platser, infartsparkering med bussar in i city, dyra platser, billig enkel parkering av bil och att staden görs mer cykelvänlig.

När det gäller byte av markbeläggning var det blandade åsikter, lika mycket för som emot. Tak var det också blandade åsikter om.

Till sist nämndes även att det är dåligt med allmänna toaletter och toaletter med skötbord.

Förteckning av arbetsunderlag

Följande dokument har tagits fram i arbetsprocess med affärsplanen och har legat som grund för detta dokument:

- Slutrapport Kultur & upplevelser med en årsplan över befintliga och nya upplevelser i Östra centrum
- Slutrapport Samordning av vardagslivet
- Slutrapport Varudistribution med enkätrapport angående varudistribution
- Slutrapport Destinationsutveckling
- Slutrapport Enkelt avhjälpta hinder med inventeringar av allmän plats och entréer
- Slutrapport Hållbara kommunikationer med enkätrapport av resvaneundersökning Östra centrum
- Slutrapport Stadsrummens innehåll och utformning
- Nulägesbeskrivning Stadsrummens innehåll och utformning
- Nordplans utvärderingsrapport
- Driftsbudget för Tekniska kontoret och Kultur Jönköpings kommun
- Sammanställning av inkomna yttranden
- Stadsbyggnadsvisionen 2.0

Aktiviteter, åtgärder och tidplan

Nedanstående tidplan visar när arbetet med respektive åtgärd ska påbörjas. Genomförandet och slutförandet av vissa av åtgärderna kommer att gå över till nästkommande år och vissa av åtgärderna ska vara fortlöpande.

2008/2009	Ansvar	2009/2010
Förstärkning av det kommersiella uttrycket (modernisering av fasader etc) - viktigt under hela projektet - ansvariga är alla berörda		
Hoppets torg (planering -ej fysisk omvandling)	Sbk	Förlänga öppettiderna till 19 på vardagar
Starkare marknadsföring av Östra centrum	Jkpg City	Upphandling och utformning av infoskyltar och infosystem *
Fixa Torghandel på Hovrättstorget	Tk i samarbete m Jkpg City	Bygge av grändcaféer
Gemensamma stånd för torghandeln *	Tk	Påverkanskampanj för verksamma i området tillsammans med busskort från arbetsgivaren
Gestaltning av Kulturstråket * (inkl. avtal ang. Hovrättsparken)	Sbk i samarbete m Kultur	Renovering av Östra Storgatans markbeläggning *
Omorganisering ”samordning av vardagslivet”- Stadsvärd	Tk i samarbete m Jkpg City	Inköp & placering av nya bänkar *
Ändra till stannaförbudzon *	Sbk	Inköp & placering av nya cykelställ *
Ändra policy/riktlinjer för dispenser för varudistribution etc.	Sbk	Renovering av ”Formation i sten” (delvis*)
Införa enkelriktning *	Sbk	Inköp & placering av cykelpump *
Samordning arrangemang Östra Centrum	Kultur i samarbete m Jkpg City	Effektbelysning
Utredning: Konsthall och Livescen	Kultur	Smedjegatans markbeläggning *
Julmarknad (på Hovrättstorget)	Kultur i samarbete m Jkpg City & Tk	Bygga lastplatser *
Arrangemang i kulturstråket	Kultur	Södra strandgatans norra sida *
Utredning: Teknik- och scenpool	Kultur i samarbete m Tk, Jkpg City & Dest. Jkpg	Informationsinsats angående varudistribution
Vattenaktiviteter på Munksjön	Kommun, näringsintressenter & föreningslivet	Informera fgh-ägare & näringsidkare om enkelt avhjälpta hinder
”Öppen Kanal” i Brostugan	Sbk/Tk m.fl.	Stadsfest (etablering)
”Toaletter för alla”	Tk i samarbete m Jkpg City	Förbättrad info om kollektivtrafiken
Infofilm/bildspel om projektet	Sbk	Förhöjd p-avgift för långtidsparkering
		Utomhusbio (utökad verksamhet)
		Renovering av belysning *

Referensgruppen anser att den åtgärd som har lägst prioritet är genomförandet av den fysiska omvandlingen till ett Kulturstråk.

Tk = Tekniska kontoret

Sbk = Stadsbyggnadskontoret

Jkpg City = Jönköping City AB

Kultur = Kultur Jönköpings kommun

Dest. Jkpg = Destination Jönköping

<i>Ansvar</i>	2010/2011	<i>Ansvar</i>
Ansvariga fastighetsägare!		
Jnkg city	Söndagsöppet	Jkpg City
Sbk i samarbete m Jkpg City	Genomförande av Kulturstråket *	Sbk
fgh-ägare	Eventuellt tak	fgh-ägare
Sbk i samarbete m Länstrafiken & Jkpg City	Parkeringsledsystem	Parkeringsbolaget
Sbk i samarbete m Tk		
Sbk		
Sbk		
Kultur		
Sbk		
Sbk/fgh-ägare		
Sbk		
Sbk		
Sbk		
Sbk i samarbete m Jkpg City		
Sbk i samarbete m Jkpg City		
Dest. Jkpg i samarbete m Jkpg City		
Länstrafiken		
Parkeringsbolaget		
Kultur		
Sbk i samarbete m Tk		

En stark och attraktiv stadskärna!

- Ökad kvalitet
- Ökad lönsamhet
- Stor mångfald
- God miljö

* Ingår i projektbudgeten

STADSBYGGNADSKONTORET
551 89 Jönköping
Tfn 036-10 50 00, Fax 036-10 77 75
stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**