

Planbeskrivning

Detaljplan: För del av Öxnehaga 2:1
med flera, Öxnehaga
centrum



Stadsdel: Öxnehaga

Samrådshandling
Upprättad: 2024-05-08
Laga kraft: -
Diarienummer: Stbn/2024:90
Standard planförfarande (PBL
2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2020-06-11 § 258 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Hanna Levin	Planarkitekt (till- och med december 2023)
Josefina Magnusson	Planarkitekt (från och med september 2023)
Bengt Karlsson	Stadsarkitekt
Mats Ruderfors	Trafikingenjör
Matilda Åberg	Senior byggnadsingenjör
Julia Cederbrandt	Projektledare infrastruktur
Ulrika Ebelin	Projektledare infrastruktur
Emelie Westin	Specialistlantmätare
Emilia Eliaeson	Förrättningsantmätare
Joel Säll	Projektledare stadsutveckling Öxnehaga

Tekniska kontoret

Malin Strömberg	Mark- och exploateringsingenjör (biträdande)
Emma Medvegy	Landskapsarkitekt
Emilia Rylander	Landskapsarkitekt
Hamid Reza Jaffari	Gatuingenjör
Lars Wärn	Gatuingenjör (Oxhagsgatan)
Annica Magnusson	Vattensamordnare (dagvatten)
Anders Larsson	VA-ingenjör

Räddningstjänsten

Erik Holgersson	Brandingenjör
-----------------	---------------

Utbildningsförvaltningen

Martin Höglund	Lokalplanerare skola
----------------	----------------------

Socialförvaltningen

Lina Landblom	Lokalplanerare
---------------	----------------

Josefina Magnusson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Bitr. planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor:

Bilaga 1
Vätterhem
Områdesanalys – en kartläggning av nuläget i Öxnehaga
Urban Utveckling & Samhällsplanering AB

Bilaga 2
Vätterhem
Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
Gunnar Karlsson Bygg och geokonstruktioner AB

Bilaga 3
Vätterhem
PM 1 Geoteknik
Gunnar Karlsson Bygg och geokonstruktioner AB

Bilaga 4
Vätterhem
Parkeringsutredning Öxnehaga centrum
Arkitekthuset

Bilaga 5
Sammanställning av medborgardialog
Jönköpings kommun

Bilaga 6
Grundkarta

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte och bakgrund	6
Ärendeinformation	7

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	8
Kommunala planeringsunderlag	9
Hälsa och säkerhet	16
Mark och vegetation	20
Bebyggelse	22
Infrastruktur	25
Offentlig och kommersiell service	28
Kulturmiljö	28
Social hållbarhet	28
Platsanalys	31

Planförslag

Planförslag	33
Arkitektonisk idé	34
Allmän platsmark	36
Kvartersmark	39

Utredningar och dispenser

44

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	54
Egenskapsbestämmelser	55

Genomförande

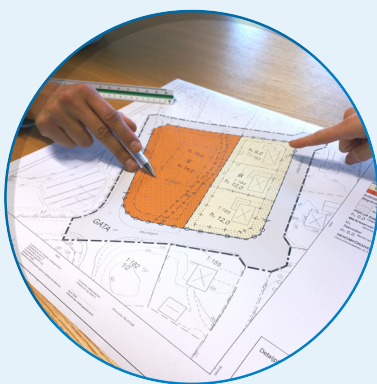
Mark- och utrymmesförvärv	59
Tekniska frågor	60
Ekonomiska frågor	61
Organisatoriska frågor	61

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	63
Hälsa och säkerhet	63
Mark och vegetation	64
Bebyggelse	64
Infrastruktur	65
Tekniska frågor	65
Kulturmiljö	65
Social hållbarhet	65
FN:s barnkonvention	66
Fastigheter och rättigheter	66
Omgivningspåverkan	69
Undersökning av betydande miljöpåverkan	69

Planguiden

Vad är en detaljplan?



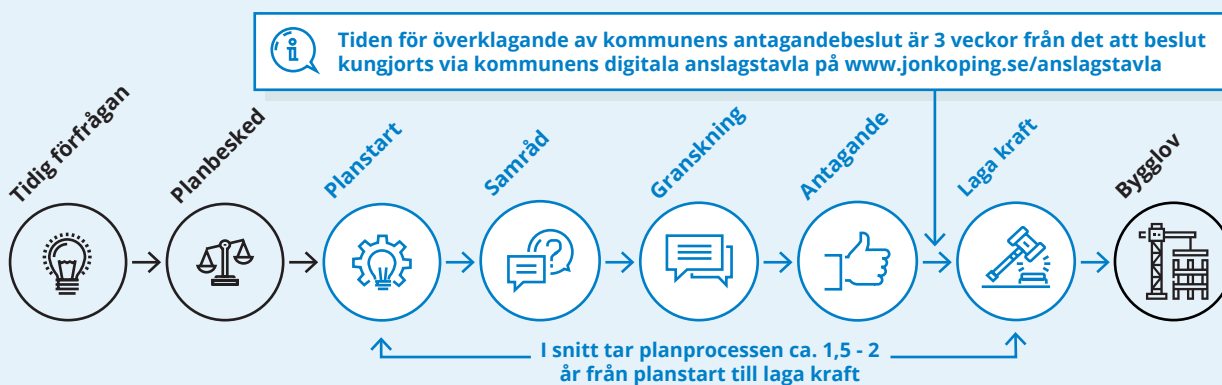
En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

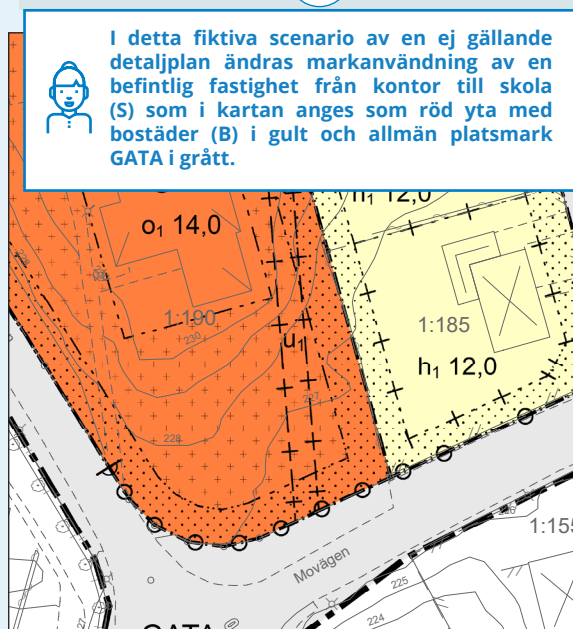
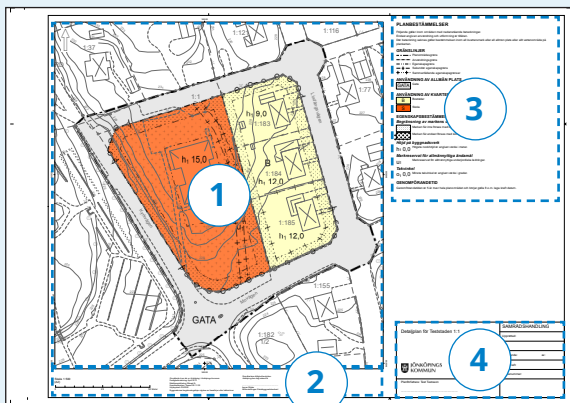


Hur läser man en plankarta?

En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.

2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

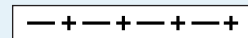
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser. **I de fall flera**



gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga genom att möjliggöra för bostadsbebyggelse, vårdcentral och centrumverksamhet som medför att det blir mer liv och rörelse i centrum.

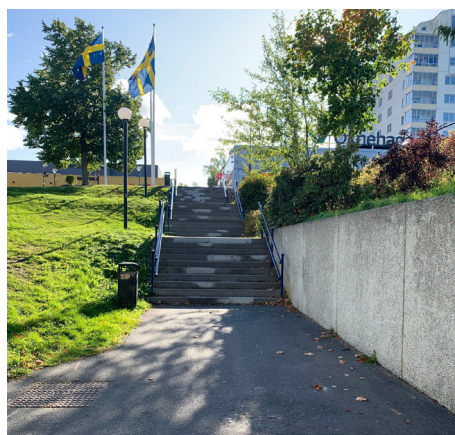
Öxnehaga växte fram som en helt ny stadsdel med sammanhängande bebyggelse mellan åren 1970-78. Resultatet blev ett bostadsområde med ett centralt grönområde, skolor, barnomsorg, affärscentrum med mera. Till området är det bra kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelnätet är väl utbyggt. Området består av tre delar med skiftande karaktär; i norr och söder finns två småhusområden och där emellan ett flerbostadsområde. På senare tid har Öxnehaga förtätats med bostäder i form av punkthus. Öxnehaga är en stor stadsdel sett till både invånarantal och geografisk utbredning. I stadsdelen Öxnehaga bor cirka 5500 invånare.

Planarbetet har initierats av den pågående stadsdelsutvecklingen av Öxnehaga. En medborgardialog har tagits fram våren 2021. Kommunen tillsammans med Vätterhem arbetar för en attraktivare och tryggare stadsdel. Särskilt fokus ligger på Öxnehaga centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya byggrätter som ska verka för att främja innehållet och livet i centrum och på så sätt bidra till en tryggare och trivsammare miljö.

Intentionen är att göra Öxnehaga tryggare genom att skapa förutsättningar för ett aktivt gatuliv både på dagar och kvällar. En del i att skapa mer trygghet i centrum är att slutna platser öppnas upp och oanvända platser aktiveras. Med detaljplanens genomförande är tanken att transportsträckor blir platser där boende istället kan vistas och umgås. Grundtanken med detaljplanen är att stadens rum blir trygga av att de används. Ambitionen är att de nya publika ytorna ska attrahera boende och besökare till området. Stadsrummen ska vara tydliga i avgränsning och användning. Om något händer på en plats ska det märkas av förbipasserande eller närliggande verksamheter. Bostäder med fönster mot allmän platsmark är exempelvis trygghetsskapande. Målet är också att skapa en mer attraktiv, tydlig och åtkomlig entré till Öxnehaga centrum.



Bilden visar torget i Öxnehaga centrum.



Bilden visar befintlig uppgång från tunneln.

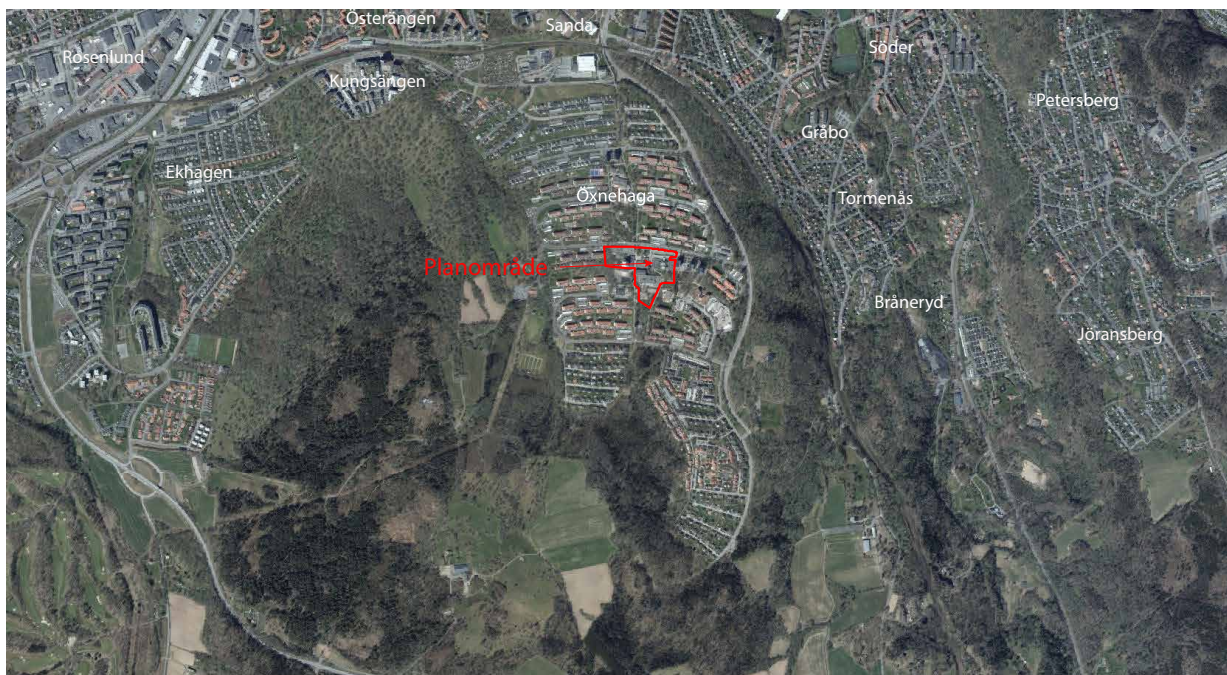
Ärendeinformation

Jönköpings kommun, del av fastigheten Storskolan 1 med flera, Öxnehaga centrum

Stbn/2024:090

Stbn 2020-06-11 § 258 (uppdragsbeskrivning stadsdelsutveckling Öxnehaga 2020. Planavdelningen gavs i uppdrag att påbörja ett planarbete för Öxnehaga centrum.) Diarienummer 2020:170

I denna detaljplan används standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

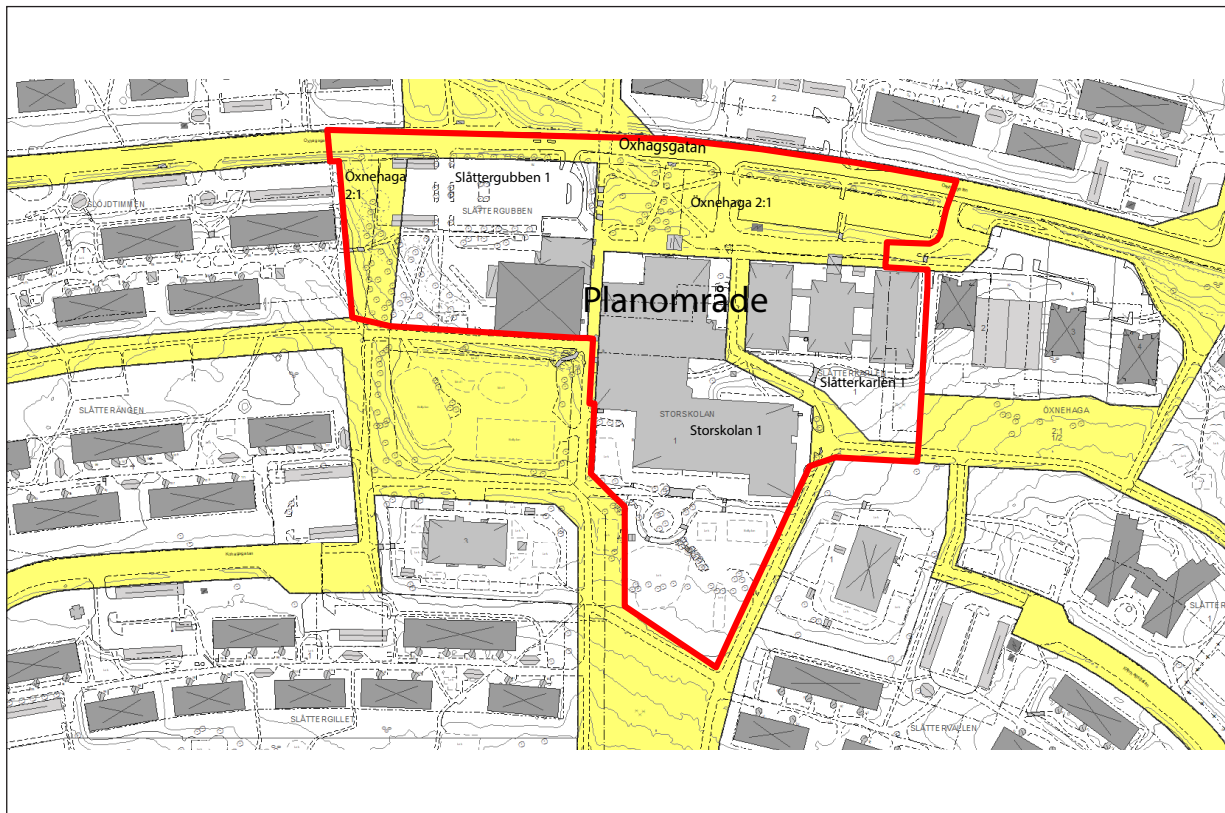


Bilden visar del av ortofoto för Jönköpings kommun. Med planområdets placering markerad med röd linje.

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Området är högt beläget i en sluttning med stigning från norr till söder. Öxnehaga centrum är beläget mitt i stadsdelen. Det ligger ca 1,5 kilometer sydväst om Huskvarna centrum och ca 5,5 kilometer öster om centrala Jönköping. Öxnehaga centrum nås från Oxhagsgatan som angörs från Öxnehagaleden belägen på stadsdelens östra sida.



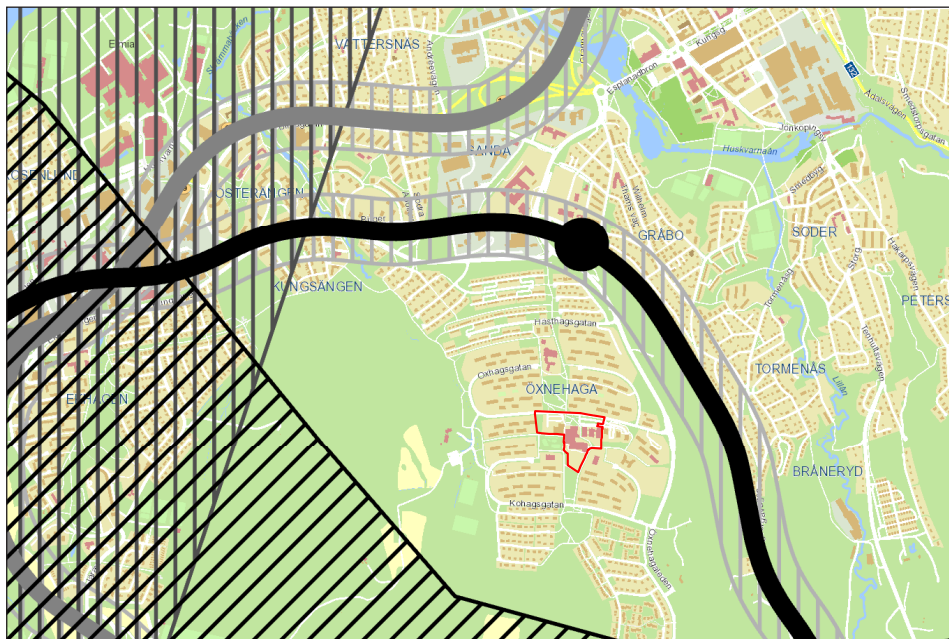
Planområdet är cirka 4,8 hektar. Fastigheterna som helt eller delvis ingår i planområdet som ägs av Jönköpings kommun är gulmarkerade och Bostads AB Vätterhem äger resterande fastigheter inom planområdet.

Planområdet omfattar allmänna ytor som ägs av kommunen, såsom gata, park, torg och parkeringsytor inom fastigheten Öxnehaga 2:1. Därtill omfattas tre fastigheter av kvartersmark, Slättergubben 1, Slätterkarlen 1 och Storskolan 1. Samtliga ägs av Vätterhem.

Kartan visar planområdets läge i förhållande till sin omgivning och befintliga fastigheter. Gulmarkerade delar av kartan ägs av Jönköpings kommun

Riksintressen

Trafikkommunikation



Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen kombinerat med planområdesgräns.

Det finns inga utpekade riksintressen inom planområdet. Utanför planområdet, cirka 500 meter österut finns Jönköpingsbanan (järnväg) som är riksintresse och cirka 1,3 kilometer norrut från planområdet finns E4:an. Utvecklingen av Öxnehaga överensstämmer med översiktsplanens inriktning att förtäta med ett stort antal nya bostäder och mångfunktionell bebyggelse centralt inom stadsdelscentrum.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan centrala tätorten

Området omfattas av översiktsplan för tätorten från 2023.

Översiktsplanen ska ge vägledning och en inriktning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Större delen av planområdet är i översiktsplanen utpekad som område för mångfunktionell bebyggelse. Detaljplanens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan.

I mark- och vattenanvändningskartan tillhörande gällande översiktsplan, står följande. "Den norra delen av Öxnehaga är en del av det större regioncentrumet. Här kan regionala funktioner finnas. Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Kungsängsvägen, utmed Jönköpingsbanan, med koppling mot Öxnehagaleden. Huskvarna station på Jönköpingsbanan bör utredas för en eventuell flytt till ett centralt läge i det norra omvandlingsområdet. Öxnehagas stadsdelscentrum finns centralt på Öxnehaga längs Oxhagsgatan. En tätare bebyggelse och verksamheter

är främst önskvärd i detta område. Ett eventuellt nytt stationsläge i norra delen bör kantas av tätare bebyggelse och verksamheter. För utvecklingen av stadsdelen behövs fler arbetsplatser i den norra delen mot Kungsängsvägen och Jönköpingsbanan. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler bostadsrätter och äganderätter i en bostadstyp som inte är större flerbostadshus. Öxnehagas kvarterspark ska kopplas samman med Huskvarnaån genom en grön länk utmed Öxnehagaleden. Området närmast Bondberget bör utvecklas så att inte känslan av orörd natur påverkas negativt.”

I översiktsplanen omnämns Öxnehaga som en av stadsdelarna i staden som sticker ut som segregande. Kommunen arbetar för att minska segregationen dels genom att sträva efter en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer och dels genom att lokalisera målpunkter, så att människor från olika stadsdelar möts.

Planförslaget överensstämmer med intentionen i översiktsplanen att stadsgator ska byggas istället för trafikleder. Att gaturummen ska gestaltas med en tydlig rumslighet och på ett sådant sätt att gång- cykel- och kollektivtrafik prioriteras samt i strategiska lägen innehålla sociala vistelsezoner. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen då förslaget innebär att bebyggelse hamnar närmare befintlig gata och att bebyggelsen bidrar till att Oxhagsgatan ges en känsla av stadsgata istället för trafikled.

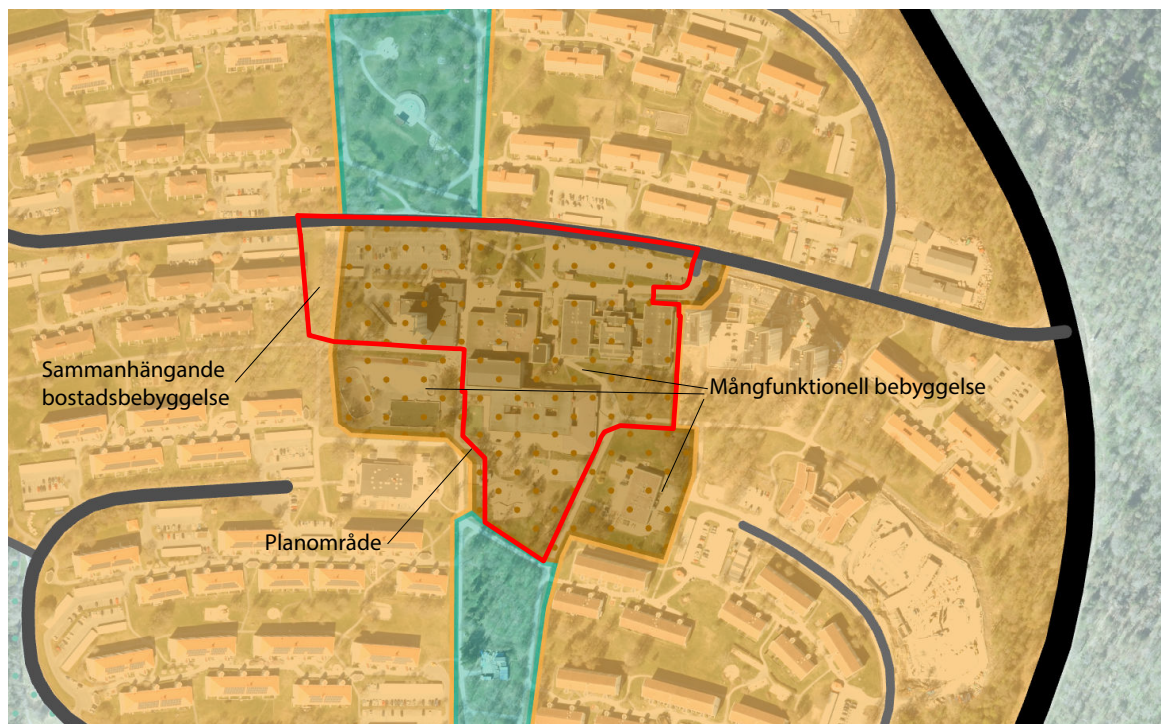
Målsättningen i översiktsplanen är att minst 40 % utemiljöer på kvartersmark med tillräcklig solinstrålning. Rekommenderad storlek för att bli en bra bostadsgård för flerbostadshus är minst 1500 m² sammanhållen gård. Halva gården ska vara solbelyst under 5 timmar vid höst och vårdagjämning. Bostadsgården bör fungera för småbarnslek och samvaro och ha bra lokalklimat och ljudmiljö. Vidare bör bostadsgården också ha grönska som ger livsmiljöer för djur och växter och när det är möjligt vara utformad så att dagvatten hanteras. Olika lösningar kan kombineras för att hantera dagvatten så som gröna tak, genomsläppliga ytor och infiltrationsytor, diken, kanaler och växtbäddar.

¹För att öka tryggheten är översiktighet, synlighet, orienterbarhet och tillgänglighet viktigt i utformningen av bebyggelse och gångstråk. Det kan uppnås genom god och jämn belysning och överblickbarhet, kontakt med omgivningen, tydlighet i vad som är privat och vad som är offentligt rum och en skötsel som är anpassad till områdets behov.

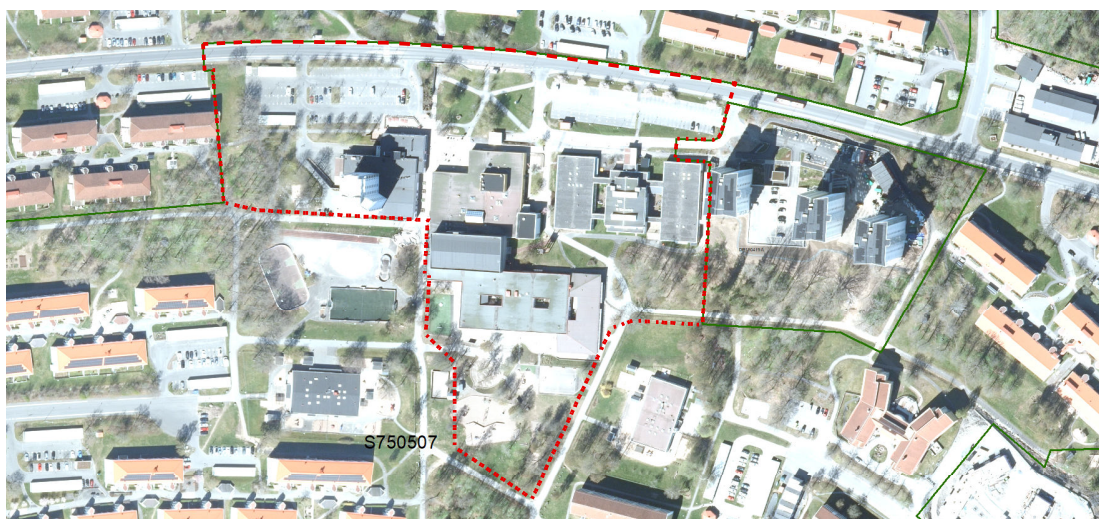
En annan faktor som bidrar till ökad trygghet är om det finns andra människor i rörelse. Tryggheten ökar därför i en blandad bebyggelse som ger människor möjlighet att uppehålla sig i ett område under fler av dygnets timmar. Butiker, kafeér, restauranger och verksamheter bidrar till att gator och platser fylls av människor under olika delar av dygnets timmar. Det är bra ifall mötesplatser innehåller olika sorters aktiviteter. Att känna sig sedd från fönster och entréer ökar också den upplevda tryggheten. Närmiljön till bostaden ska skapa förutsättningar till att lära känna sina grannar och känna tillit till sin omgivning.

¹ Brottsförebyggande rådet. Nationella trygghetsundersökningen 2020
Om utsatthet, otrygghet och förtroende. Rapport 2020:8

Nedan visas utdrag ur översiktsplanen för centrala tätorten med planområdesgränsen markerad med rött.

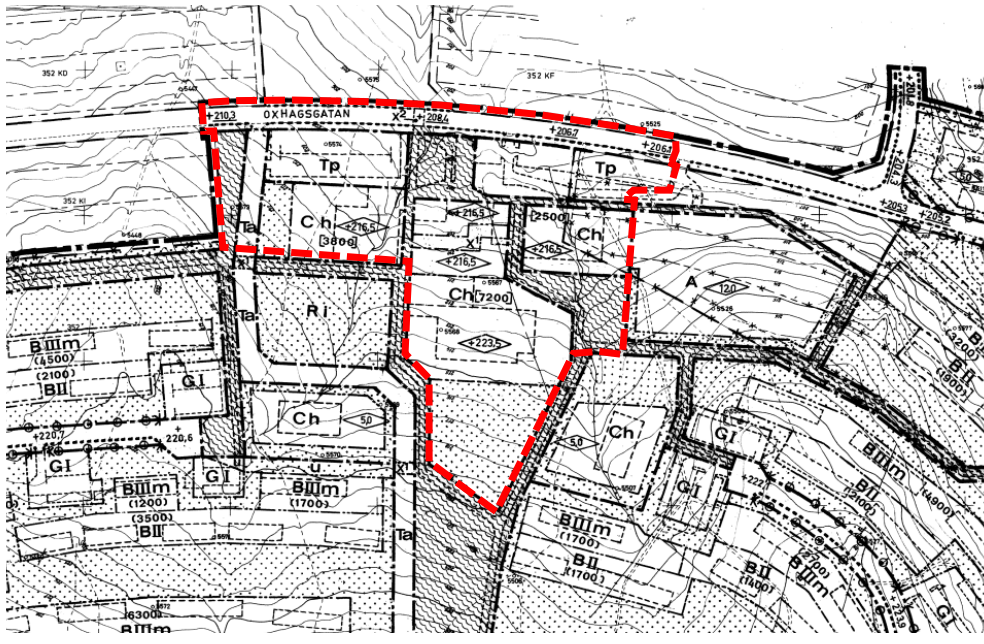


Gällande detaljplan



Planområdet omfattas av del av förslag till stadsplan för centrala delen av Öxnehagaområdet samt ändring av stadsplan i Huskvarna församling inom Jönköpings kommun (S 750507). Beslutsdatum 1975-05-07. Äldre stads- och byggnadsplaner gäller idag som detaljplaner. Stadsplanen har ingen genomförandetid kvar.

Nedan visas utdrag ur stadsplan S 750507 med ungefärligt planområde markerat med rött.



Planbesked

I samband med att stadsbyggnadsnämnden godkände stadsdelsutvecklingsprojektet för området 2020-06-11.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategi för Jönköpings kommun fastställdes 2022-06-22, § 164 av kommunfullmäktige. Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
 - Hur samspelar projektet med sin omgivning?
 - Hur bidrar projektet till sin omgivning?
- Under rubriken Planförslag beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i arkitekturstrategin.

Planeringsunderlag kommunala styrdokument

Grönstrukturprogram

Puls arena som är belägen strax utanför planområdet är en fritidsanläggning innehållande bland annat fotbollsplan på konstgräs, en bandyrink som används för skridskoåkning på vintern och en asfalterad yta med skateboardramper. Det finns också längdhoppsbana, frisbeekorgar, utomhusgym, mindre klätterväggar och ett sandat område för beachvolleyboll.

Enligt grönstrukturplanen är värdena ett litet grönområde med ett stort innehåll.

I området finns ett parkområde där det växer gott om ek, men även en del skogslönn. Ingen av ekarna är gamla eller särskilt vidkroniga enligt grönstrukturplanen. I den västra delen av parkområdet finns en liten bäck som omges av gråalskog.

Målsättningen med området är allmän plats med aktiviteter samt promenadstråk som leder till naturreservatet Bondberget. Från området finns vy och siktlinje mot Vättern.



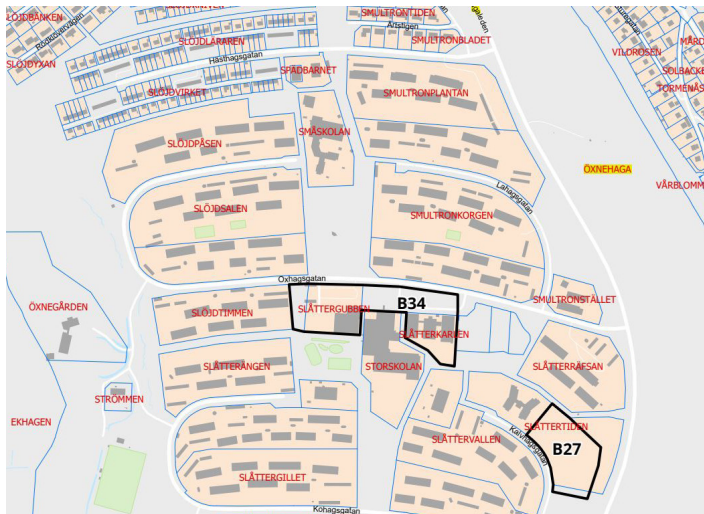
Utdrag ur grönstrukturplanen för Jönköpings kommun med planområdets ungefärliga placering markerad med röd cirkel.

Nedanför Oxhagsgatan finns kvarterspark Oxnehaga och parkstråk. Parkstråket leder till angränsande naturreservatet Bondberget. Målsättningen för parken är enligt grönstrukturplanen är en kvarterspark med öppen karaktär, spontanytor och gång- och cykelstråk till angränsande natur.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028

Fastställt av Kommunfullmäktige 2023-09-28, § 177

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet finns Öxnehaga med som område B 34, 150 stycken nya lägenheter förväntas uppföras 2027-2028 och 50 stycken nya lägenheter efter 2028. Område B 34 visas i kartan nedan.



Handlingsprogram kollektivtrafik i Jönköpings kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-01-27

I handlingsprogrammet framkommer att Öxnehaga har störst kollektivtrafikandel i sitt resande med 18 %.

Allmän bebyggelsehistoria 1950-2000 - med lokala exempel från Jönköpings kommun

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret, november 2007.

I dokumentet nämns Öxnehaga som miljonprogramsområde. Miljonprogramsområdet innebär att man skulle bygga en miljon bostäder på 10 år från 1965- 1974.

Zonindelning blev tongivande i bostadsområden uppförda 1960-talet och framåt. Områdena delades in i zoner med högre flerbostadsbebyggelse och andra zoner med lägre bebyggelse som till exempel, radhus, atriumhus, kedjehus och fristående enbostadshus. Vanligt förekommande är grönstråk genom områdena och ofta är allmänna funktioner som butiker, förskolor, skolor och bollplaner med mera angränsande till eller placerade i grönstråket.

Trafikseparering enligt SCAFT 1968 användes: Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafiksäkerhet dominerade länge trafiknätets utformning. Riktlinjerna togs fram vid Institutionen för Stadsbyggnad på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg via forskargruppen Scaft, som hade arbetat med ökad trafiksäkerhet via samhällsplanering.

För att uppnå större trafiksäkerhet arbetade man efter att uppnå större trafiksäkerhet genom att reducera konflikter och störningar mellan trafikant, fordon och väg bland annat genom separering av olika trafikslag och differentiering inom varje trafiknät för att skapa homogena trafikströmningar. Vidare står följande i Allmän bebyggelsehistoria 1950-2000:

Trafiknätet delades upp i olika leder, gator och vägar (fjärr-, primär-, sekundär- och matarleder, angörings- och entrégator, moped-, cykel- och gångväg). Biltrafik för sig och gång- och cykeltrafik för sig är karaktäristiskt för dessa områden. Biltrafiken leds ofta in via säckgator till parkeringsplatser och garage. Innergårdarna är i stor utsträckning bilfria och vanligen innehållande en lekplats. Trafikförsörjningen fick benämningen ”utifrånmatning”.

Öxnehaga kom att bli den senaste uppförda nya stadsdelen på jungfrulig mark och avslutade miljonprogrammet i kommunen.

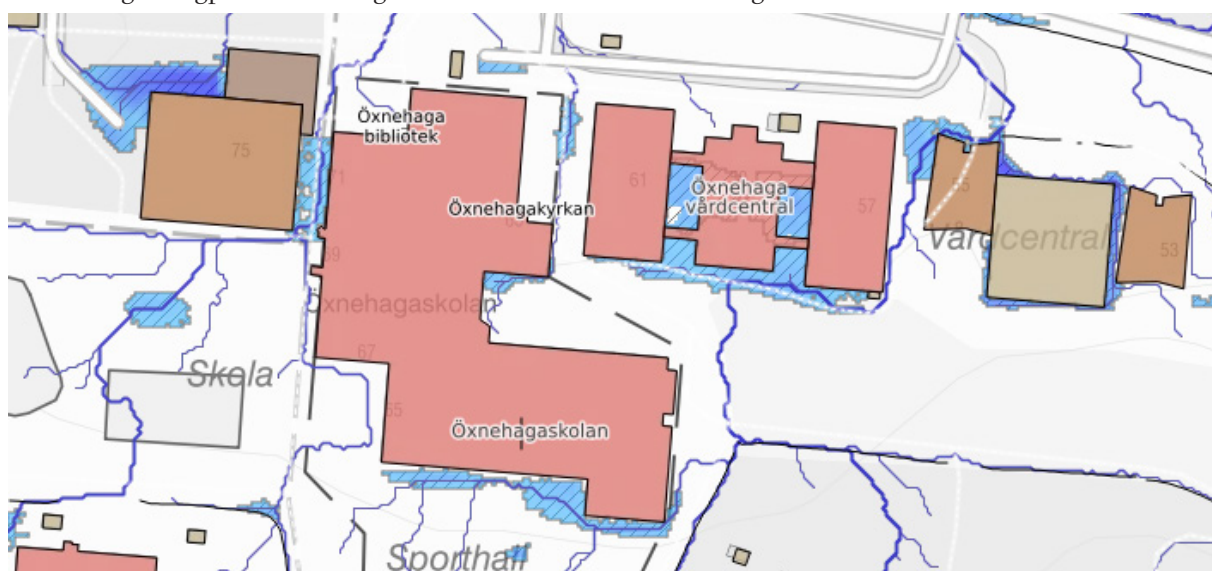
Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytvavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet nämnvärt, befintliga hårdgjorda ytor kommer fortsatt vara hårdgjorda och de ytor som ytterligare kan hårdgöras kommer inte att leda till förorenat dagvatten.

Planområdet är lokaliserat i södra delarna av Huskvarna med mycket hårdgjord yta i närområdet och även nedströms. Uppströms området finns Öxnehaga friluftsområde. Inom planområdet finns ett flertal instängda område, vilket är viktigt att ta hänsyn till i fortsatta arbetet med detaljplanen. Höjdsättningen inom planområdet behöver göras så att skyfallsvatten leds ut från planområdet och inga byggnader skadas, vare sig inom planområdet eller nedströms.

De instängda lågpunkterna idag kan ses i bilden nedan. Utdrag ur SCALGO.



Fastigheterna inom planområdet kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Huskvarnaån (SE640834-140848). Huskvarnaån har statusklassningen ”Måttlig ekologisk status” och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten påverkas av tätortsbebyggelse och påverkanskällan som ligger till grund för bedömningen är bland annat Urban markanvändning. Detaljplanen anses dock inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för bostäder samt parkering såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa trots att andelen hårdgjord yta kan öka något.

Markföroreningar

Inom planområdet finns ingen indikation på potentiellt förorenad mark.

Om det i samband med arbeten inom området skulle upptäckas markföroreningar av något slag ska arbetena stoppas och kontakt tas med tillsynsmyndigheten, i detta fall kommunens miljö- och hälsoskyddskontor.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar.

I samband med den geotekniska undersökningen för området har radonprover tagits. ”Radonmätningarna är utförda i 8 punkter med resultat 3- 52 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i befintlig fyllning kan marken klassas som normalradonmark.

I dag är rekommendationen att byggnader ska utföras minst radonskyddat även om markradonmätningar visar på lågradonmark. Radonhalter i mark varierar med tid”.

Utdrag ur PM 1 Geoteknik upprättad av Gunnar Karlsson, Bygg- och Geokonstruktioner AB. Arbetsnummer 2022-090.

Även ifall det räcker med radonskyddat byggande rekommenderas radonsäkert byggande. Detta kan göras genom att lägga slangar under grundplattan, vilka vid behov kan kopplas till en fläktanordning som ventilerar bort radonhaltig luft.

Farligt gods

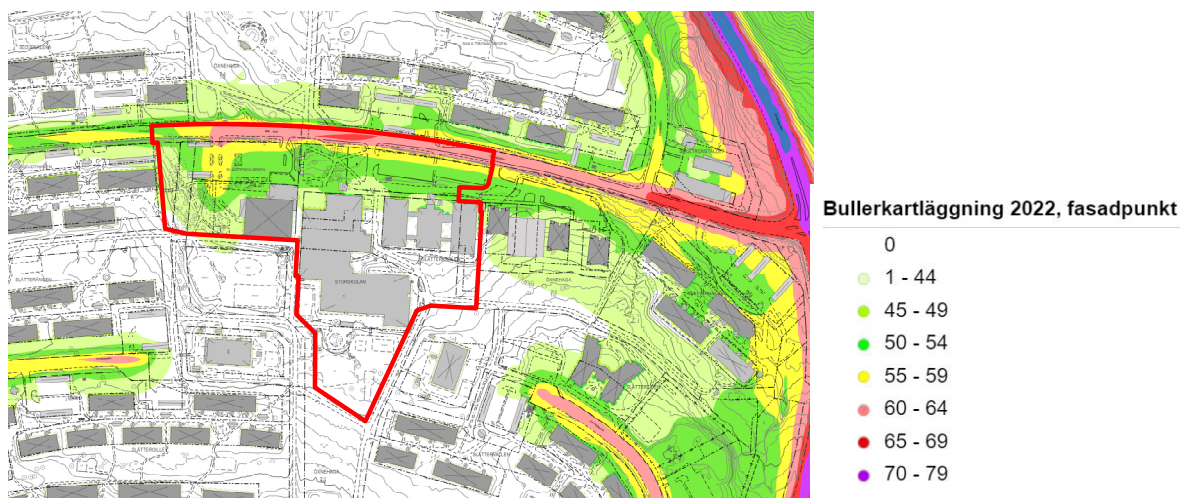
Cirka 500 meter öster om planområdet finns järnväg, Jönköpingsbanan. Jönköpingsbanan trafikerar Nässjö – Jönköping – Falköping. Jönköpingsbanan är utpekad som farligt godsled. Skyddsavståndet från järnväg är 150 meter, vilket innebär att planområdet inte är placerat inom riskavstånd för farligt gods. Därmed bedöms inte frågan behöva utredas vidare.

Befintliga verksamheter

Det bedöms inte finnas några riskfyllda verksamheter inom eller i planområdets närhet.

Buller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader”, nedan ”förordningen”, beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen med vissa ändrade riktvärden trädde i kraft den 1 juli 2017. Då planen påbörjades efter detta datum ska förordningen tillämpas.



Utdrag från kommunens bullerkartläggning från 2022 med planområdet inringat med röd linje.

För skolgård gäller riktvärden enligt Naturvårdsverkets Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

Bullernivåerna inom området bedöms klara gällande riktvärden, men det kan bli aktuellt att till granskningsskedet utreda vidare ifall egenskapsbestämmelser behöver införas på plankartan som reglerar lägenheternas utformning. Exempelvis: "Lägenheter mot Oxhagsgatan som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av alla rummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida."

Skyddade uteplatser mot söder bedöms kunna ordnas. Med hänsyn taget till att området nås via Oxhagsgatan, som är en återvändsgata och att tillkommande trafik därmed bedöms vara mest till planområdet, bedöms inte bullernivåerna öka mer än marginellt.

Risk för ras- och skred

Geotekniskt PM har tagits fram av BGK, Bygg- och geokonstruktioner AB från 2023. I PM:et framkommer att djupet till berg inom området är måttligt (ofta 3 á 4 meter). På djup under ungefär 3 meter utgörs i regel marken av morän som byggnader ska grundläggas på. Vidare står i PM: I samband med markarbetet för nya byggnader gäller att urgrävning av befintlig fyllning under alla bärande delar, detta gäller även eventuella källare.

Utgående från befintliga förhållanden och i PM nämnda åtgärder bedöms stabiliteten vara tillfredsställande inom området. Eftersom området är exploaterat från 1960-talet och framåt och det finns befintlig bebyggelse innan är bedömningen att stabilitetsförhållandena inte kommer att påverkas mer än försumbart. Detta förutsätter att grundläggning, markarbeten och motsvarande utförs enligt gällande normer och regelverk till exempel AMA Anläggning.

Se mer information i framtaget PM.

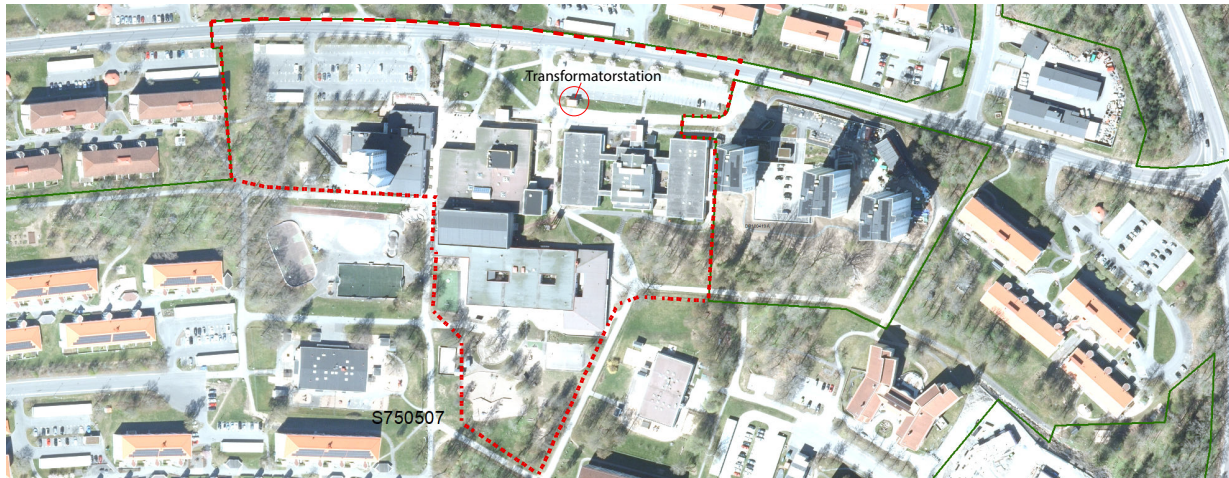
Risk för översvämning

Planområdet ligger lägre än uppströms område och skyfallsvatten leds till området till befintliga

lågpunkter. I fortsatta arbetet med detaljplanen är därför höjdsättningen av planområdet viktigt.

Strålning

Det finns en transformatorstation inom planområdet. Transformatorstationen är placerad intill den befintliga parkeringen inom planområdet. Enligt skriften Magnetfält och hälsorisker² ger transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.



Utdrag ur ortofoto som visar transformatorns placering inom planområdet.

Brand

Det finns ett flertal brandposter i området. Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

I de fall avståndet mellan byggnader understiger 8 meter behöver fasader utformas brandklassade i enlighet med Boverkets byggregler.

Skyddsrum

Inom planområdet finns skyddsrum i befintliga byggnader. Det finns inte planer på att riva byggnaderna i dagsläget. I framtida bygglovs-/rivningslovsärende behöver skyddsrumsförfrågan bevakas och beaktas. Ärendet skickas till myndigheten för samhällsskydd och beredning för yttrande.

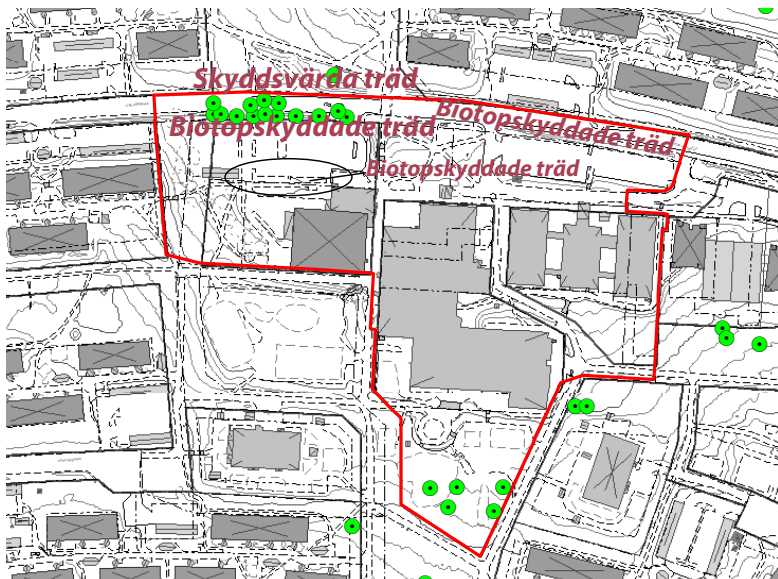
Mark och vegetation

Större delen av planområdet är sedan tidigare bebyggt eller hårdgjort.

Träd

Inom planområdet finns idag både skyddsvärda- och biotopskyddade träd.

Det finns lindar inom planområdet, söder om parkeringen, som bedöms vara biotopskyddade. Träden är inringade på kartan nedan. Även utmed Oxhagsgatan finns alléträd som är biotopskyddade en del är också skyddsvärda. Dispens kommer behövas för att ta ner träden. Dispensen ska vara klar innan detaljplanen kan antas. Träden förväntas ersättas med nya träd. I planområdets södra del finns skyddsvärda träd. De skyddsvärda träden i planområdets södra del avses bevaras. Träd har många positiva effekter som att ge skugga, bidrar till biologisk mångfald, samlar upp skadliga luftpartiklar med mera.



Karta som visar skyddsvärda och biotopskyddade träd inom området. Skyddsvärda träd är redovisade med grön prick.

Geotekniska förhållanden

Se text under utredningar och dispenser.

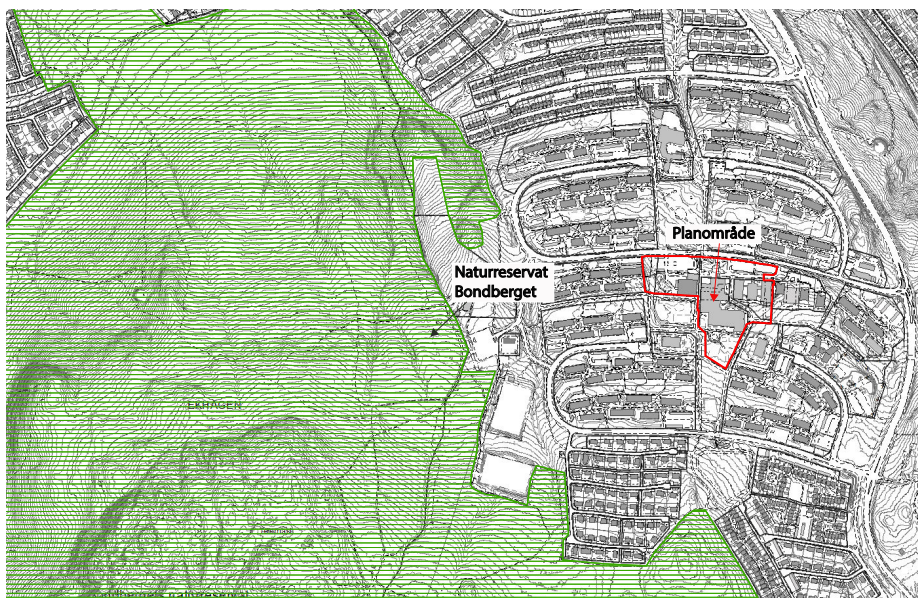
Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området genomkorsas av dagvattenledningar från sydöst och rakt söderifrån och som rinner vidare norrut vid gångtunneln.

Natur

I planens närområde, cirka 300 meter söderut, finns naturreservatet Bondberget.

Enligt länsstyrelsens beslut, 1995:45, är ändamålet med reservatet att bevara ett tätortsnära område med omväxlande och rik natur. Som är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet, främst för allmänhetens möjligheter till fritt strövande och naturupplevelser, men också för det mer anläggningsbundna friluftslivet. Genom sitt läge är reservatet också viktigt för undervisning och naturstudier.



Utdrag ur baskartan för Jönköpings kommun med Bondberget väster och söder om planområdet. Ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Bebyggelse

Miljonprogrammet

Öxnehaga är ett av Jönköpings tre miljonprogramsområden som uppfördes under 1970-talet. Området är naturskönt beläget och har delvis utsikt över Vättern. Planområdet är beläget i närheten av skog och mark med höga naturvärden. Bebyggelsen i området består mestadels av byggnader från miljonprogrammet. Bebyggelsen är till större del uppförd under 1970-talet.

År 2021 hade Öxnehaga centrum 50 års jubileum, det var då 50 år sedan det första flerbostadshuset i miljonprogrammet stod klart på Hästhagsgatan år 1971. Under tiden som de första byggnaderna byggdes bildades den nya storkommunen Jönköping.

Cirka 10 år efter det första spadtaget var Öxnehaga färdigbyggd. Under mitten av 1980-talet inleddes en totalrenovering av området som höll in på 1990-talet. Höghuset i centrum byggdes. Informationen är hämtad från Vätterhems hemsida, <https://www.vatterhem.se/aktuellt/oxnehaga-50-ar/>

Biosfärsområde

Öxnehaga är också en del av Biosfärområde Östra Vätterbranterna (utsett av FN-organet Unesco).

Områdesanalys

En områdesanalys – kartläggning av området har tagits fram för Öxnehaga. Målet med rapporten är att den ska vara ett kunskapsunderlag, framtagna för Vätterhems arbete med att implementera hållbarhetsplanen, inriktat mot effektmålet - Attraktiva och trygga stadsdelar, och delmålet - att hyresgäster upplever trygghet i sitt bostadsområde.

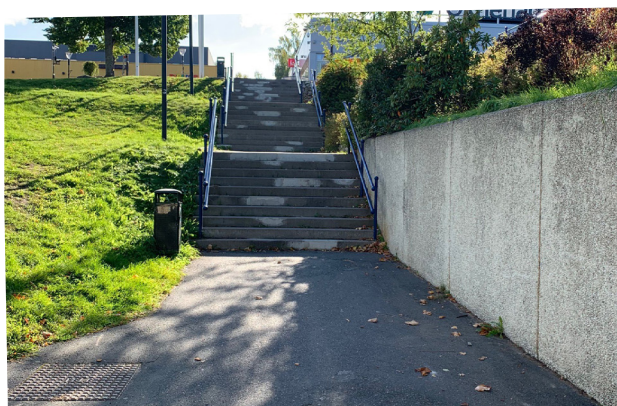
Vätterhem antog 2021 en ny hållbarhetsplan. Ett av effektmålen är – ”attraktiva och trygga stadsdelar”, med delmålet ”att hyresgäster upplever trygghet i sitt bostadsområde.

Urban Utveckling anlätades i september 2019 för att genomföra en områdesanalys med syfte att kartlägga nuläget i Öxnehaga, med mål som kan följas upp över tid samt med mätbara effekter. Områdesanalysen bör ses som ett kunskapsunderlag för Vätterhems vidare arbete med att implementera hållbarhetsplanen i Öxnehaga, och ovan nämnt effektmål samt delmål.

Platsen

En utmaning med området är att Öxnehaga inte är en naturlig passage. Öxnehaga är beläget med mycket höjdskillnader. Platsen uppmuntrar inte till så mycket besök utifrån, utan det är mer boende och besökare som rör sig i området.

En viktig del av utvecklingen av området är att utveckla torget så att det blir mer liv och rörelse i centrum. Puls arena är ett populärt inslag i området, men det behöver skapas fler mötesplatser för ungdomar.



Bilden visar befintlig uppgång från tunneln med trappan som leder upp till centrum.



Bilden visar stråket i väst - östligriktning mot befintligt vårdcentrum.



Bilden visar passagen mellan biblioteket och livsmedelsbutiken inom området.



Bilden visar passagen mellan kyrka och befintligt vårdcentrum.



Planområdet sett norrut, mot Oxhagsgatan



Bilden visar passage med plantering intill frisörsalongen inom området.



Graffitimålning på idrottshallen



Flerbostadshus uppfört i slutet av 1990-talet



Grönområde utanför kyrka och biblioteksbyggnad.

Infrastruktur

Oxhagsgatan

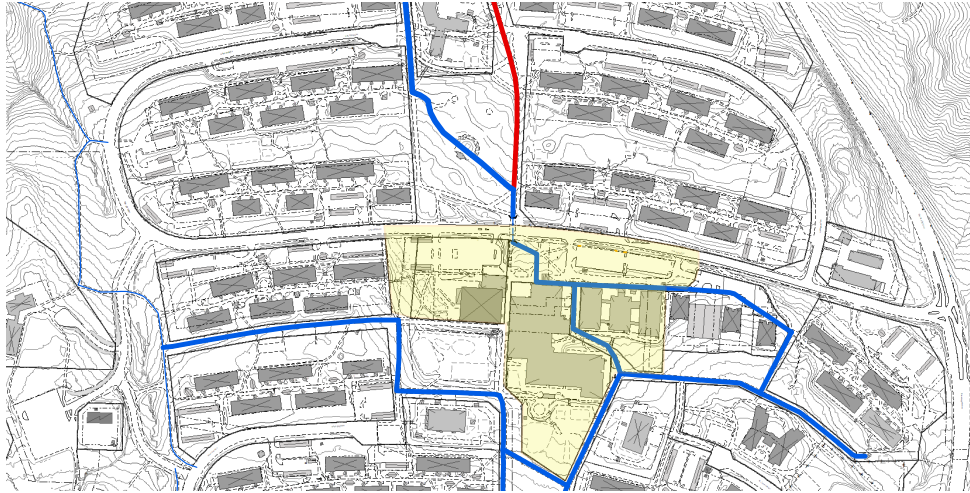
I den norra delen av planområdet finns delar av Oxhagsgatan. Oxhagsgatan är en matargata till området Öxnehaga. Gatan leder till en vändplats vid Oxhagsskolan.



Oxhagsgatan.

Utdrag ur ortofoto som visar delar av Oxhagsgatan.

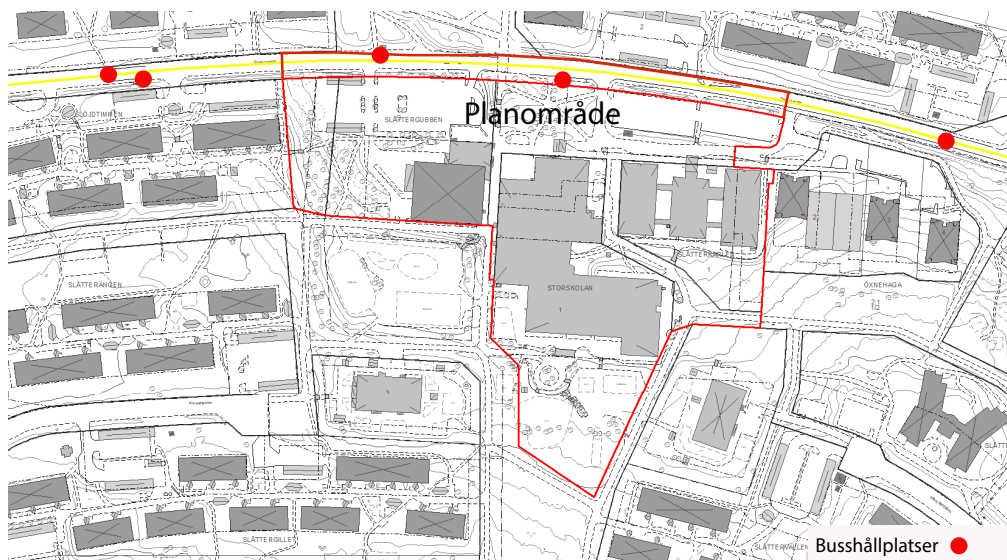
Gång- och cykelväg



Det finns ett utbyggt gång- och cykelnät till och inom planområdet. Blå linje är cykelväg. Röd linje är cykelväg- huvudled.

Kollektivtrafik

Stadstrafikens busslinjer nås från hållplats Lahagsgatan samt Öxnehaga centrum där stomlinje 2 samt stadslinje 13 och 15 trafikerar området. Planområdet omfattar även del av Oxhagsgatan.



Tekniska anläggningar

Transformatorstation

Det finns en transformatorstation inom planområdet. Transformatorstationen ägs av Jönköpings Energi.



Bilden visar transformatorstationens placering inom området.

Ledningar

Ledningar finns inom planområdet. Jönköpings kommun har vatten-, spill- och dagvattenledningar inom planområdet. Jönköpings Energi har el-, fjärrvärme och optoledningar. Skanova har också ledningar inom planområdet.

Parkering

Idag är det totala utbudet 387 stycken P-platser enligt parkeringsutredningen.



Bilden visar delar av parkering inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Öxnehaga centrum

Inom planområdet finns vårdcentrum, skola, bibliotek, restaurang, café, frisör och livsmedelsbutik med mera.

Utanför planområdet bakom skolfastigheten finns två förskolor.



Öxnehaga vårdcentrum



Öxnehaga centrum



Öxnehagaskolan

Kulturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga registrerade fornlämningar. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Social hållbarhet

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Öxnehaga centrum startades för att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga. Planens intention är att skapa förutsättningar för ett tryggare centrum genom att möjliggöra för fler byggrätter, vilket medför fler "ögon på platsen", mötesplatser som bidrar till mer liv i centrum med mera. Bebyggelsen placeras i nära anslutning till Oxhagsgatan med entréer mot gatan för att skapa mer stadsmässighet i området.

Urban Utveckling & Samhällsplanering AB tog 2022 fram en områdesanalys av kartläggning av nuläget i Öxnehaga. Se kapitlet Utredningar och dispenser samt bilaga 1.

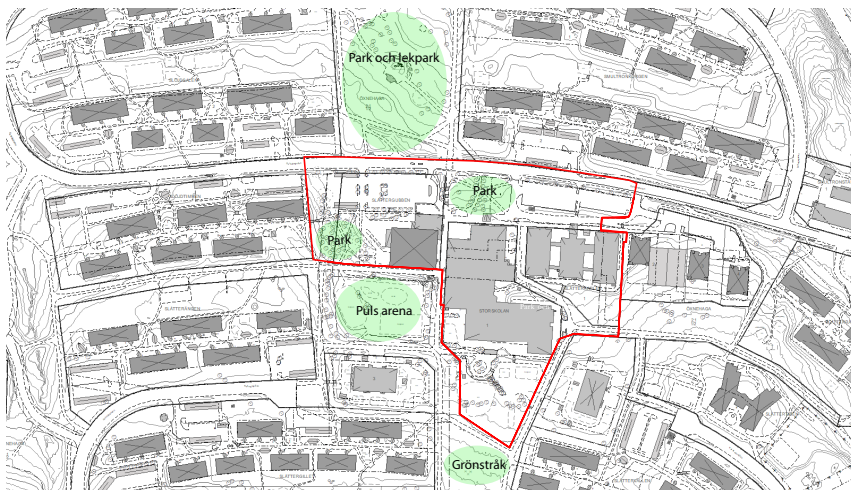
Folkhälsa, närhet till grönområde med mera

Planområdet är beläget cirka 300 meter från naturreservatet Bondberget. Bondberget är ett naturreservat där det finns gott om stigar i vandringsvänlig terräng. En bra start på vandringen är friluftsanläggningen Öxnegården, där många motionsspår börjar. På vintrar med mycket snö finns det även möjlighet att åka skidor. Därmed finns det tillgång till hälsofrämjande miljöer inom detaljplanens närområde.



Bilden till vänster - Puls Arena.

Bilden till höger - Trappan till Puls arena



Norr om planområdet finns en park med lekpark. Söder om planområdet finns Puls arena och stråk som leder till Bondberget.

Sociala förutsättningar, tillgänglighet, trygghetsaspekter, barnperspektiv med mera

En utmaning med området är att Öxnehaga inte är en naturlig passage, då vägen till Öxnehaga inte leder vidare till någon annan stadsdel eller tätort. Öxnehaga är beläget med mycket höjdskillnader, vilket gör att området kan kännas otillgängligt. Platsen uppmuntrar inte till så mycket besök utifrån, utan det är mer boende och besökare som rör sig i området.

Hela planområdet behöver utvecklas för att det ska bli tryggare. Exempelvis med nya byggnader som medför att fler vistas inom området. En annan viktig del av utvecklingen av området är att utveckla torget och parkerna, det tillsammans med tillkommande bebyggelse medför att det blir mer liv och rörelse i centrum.

Puls arena är ett populärt inslag i området, men det behöver skapas fler mötesplatser för ungdomar.

Huvudproblemet i området sammanfattas med att många invånare inte vågar röra sig i centrum under vissa tider, vilket blivit exkluderande.

Det behöver skapas bättre förutsättningar för flera generationer att umgås på samma ställe, exempelvis möjligheter för vuxna att umgås i närheten av Puls arena, lekplatser och Backyard. En blandning av yngre och äldre i området skapar en tryggare miljö. Biblioteket och fritidsgården är starka aktörer i området.

Vägar uppfattas som otrygga eftersom bilister och cyklister kör fort. En tryggare miljö skapas exempelvis genom att belysningen förbättras och genom att buskage reduceras för att förbättra siktlinjer och för att skapa en naturlig övervakning. Mer liv och rörelse på en plats innebär oftast en större trygghet. Även byggnader som utformas med fönster mot mer ödsliga platser, som exempelvis parkeringsplatser kan öka tryggheten.



Trappa vid Puls arena

Enligt (Brå 2022, Brottsförebyggande rådet) är det bra att placera busshållplatser strategiskt på platser där man vill öka aktiviteten och genomströmningen av människor.

Det finns goda möjligheter att åka kollektivt med buss till Öxnehaga centrum. Öxnehaga centrum nås via stomlinje 2 samt stadslinje 13 och 15.

Planens intention är att skapa bättre innehåll på den allmänna platsen, exempelvis torg, parker, som bidrar till att fler är ute. Förhoppningen är att området kommer att bidra med mer innehåll som gynnar alla. Gammal som ung, man eller kvinna.

Platsanalys

Målpunkter

Nedanstående karta visar nya och befintliga målpunkter inom området.



Stadsbildanalys

Platsanalys

Öxnehaga centrum är högt beläget. Inom vissa delar av planområdet finns utiskt över Vättern. Utsikten blir tydligare ett par våningar upp i byggnaderna. Marken inom planområdet sluttar från omkring 220 meter över nollplanet i söder till cirka 205 meter över nollplanet i norr.

Idag finns inte så starka kopplingar mellan byggnaderna. "Rummen mellan husen" behöver förstärkas. I Öxnehaga centrum finns flera målpunkter. Bland annat skola, bibliotek, vårdcentral, livsmedelsbutik och restaurang.

Byggnader

Befintlig bebyggelse inom planområdet är storskalig med både hög och låg bebyggelse. Fastigheterna är stora och byggnaderna ligger långt indraget från Oxhagsgata och omges av hårdgjorda ytor med parkering samt park.



Del av det befintliga torget med biblioteksbyggnaden intill. Byggnad med bland annat livsmedelsbutik syns i fonden.

Planförslag



Intentionen är att göra Öxnehaga tryggare genom att skapa förutsättningar för ett aktivt gatuliv både på dagar och kvällar och att dolda platser aktiveras. Tanken är att skapa tillgänglighet till centrum och att fler bostadshus byggs med levande entréplan.

Illustrationen ovan visar tänkt utformning av området. Illustrationen är framtagen av tekniska kontoret

Med detaljplanens genomförande är tanken att transportsträckor blir platser där boende istället kan vistas och umgås. Grundtanken med detaljplanen är att stadens rum blir trygga av att de används och att den nya bebyggelsen blickar ut över stadsrummen. Målet är att skapa en mer attraktiv, tydlig och åtkomlig entré till Öxnehaga centrum. Planförslaget medför en komplettering av bostäder med cirka 264 lägenheter. Planförslaget möjliggör även ny bebyggelse för centrumändamål samt ett nytt vårdcentrum.

Stadsbyggnadsidé

”Ökad trygghet” är detaljplanens starkaste stadsbyggnadsidé. Förslaget är utformat för att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga samt skapa mer stadsmässighet i området. Hänsyn har tagits till omgivningen genom den nya byggnationens placering och volymer. Idag finns storskalig bebyggelse med låga och höga byggnader inom området. Detaljplanen möjliggör för en komplettering av befintlig bebyggelse med byggnader i ett varierat våningsantal för att läka ihop området mellan den nyare befintliga bebyggelsen i öster med befintligt centrum.

Arkitektonisk idé

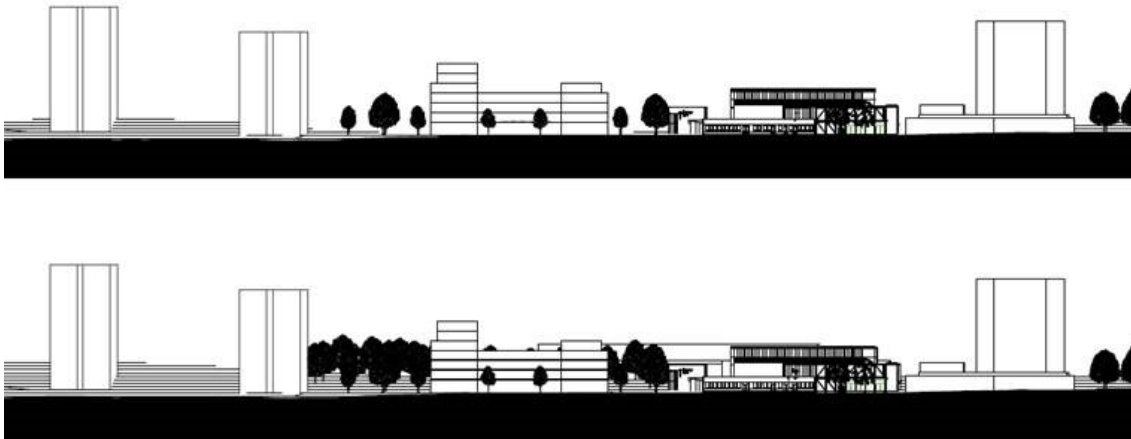
Även för den arkitektoniska idén ska ökad trygghet vara ledordet. Mot de allmänna rummen måste det synas i utformningen av stadsrummens väggar att gestaltningen ökar kontakten med den allmänna platsen genom till exempel uppglasade fasader i bottenvåningarna.

För taklandskapet har bedömningen gjorts att det ska vara ett plattare taklandskap som skapar fler möjlighet till takterasser för att nyttja det vackra utsiktsläget på Öxnehaga.

Samspel

Planförslaget möjliggör för en förtätning inom området med byggrätter som kompletterar och samspelar med befintlig bebyggelse.

Höjderna på den nya bebyggelsen trappas ner i förhållande till den befintliga bebyggelsen öster om planområdet. Det befintliga centrumhuset ska även fortsättningsvis vara den högsta byggnaden och markera centrumområdet.



Tidig sektion från Arkitekthuset som visar hur ny bebyggelse trappas ned i förhållande till bebyggelsen öster om planområdet. Illustrationen ska revideras till granskningsskedet så att volymer stämmer överens med maximal byggrätt och så att alla byggnader finns med.

Inom planområdet finns platser med utsikt över Vättern. Utsikten blir tydligare ett par våningar upp i byggnaderna. Planförslaget möjliggör därmed för bostäder med utsikt över Vättern.

Gestaltningen av platsen vid den nya byggnaden på parkeringen ska flyta ut över Oxhagsgatan för att öka samspelet med det större parkområdet norrut men även för att skapa ett entrérum till torget från Oxhagsgatan.



Illustration upprättad av Arkitekthuset som visar hur centrumbyggnaden och området intill är tänkt att utformas.

Bidra

Den nya bebyggelsen intill Oxhagsgatan medför en mer stadsmässighet i området och skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö. Med aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan skapas möjlighet till fler rörelser av människor i gaturummet.

Den nya byggnaden på parkeringen skapar möjlighet till en ny mötesplats med en öppen fasad mot parken och torget. Likaså ska tillbyggnaderna på centrumhuset och skolbyggnaden ha stor andel fönster för att ha god utblick över park, torg och passagen mot Pulsarena för ökad trygghet.

Lämplig skala på den nya bebyggelsen har bedömts i förhållande till befintlig bebyggelse men också ur ett trygghetsperspektiv.

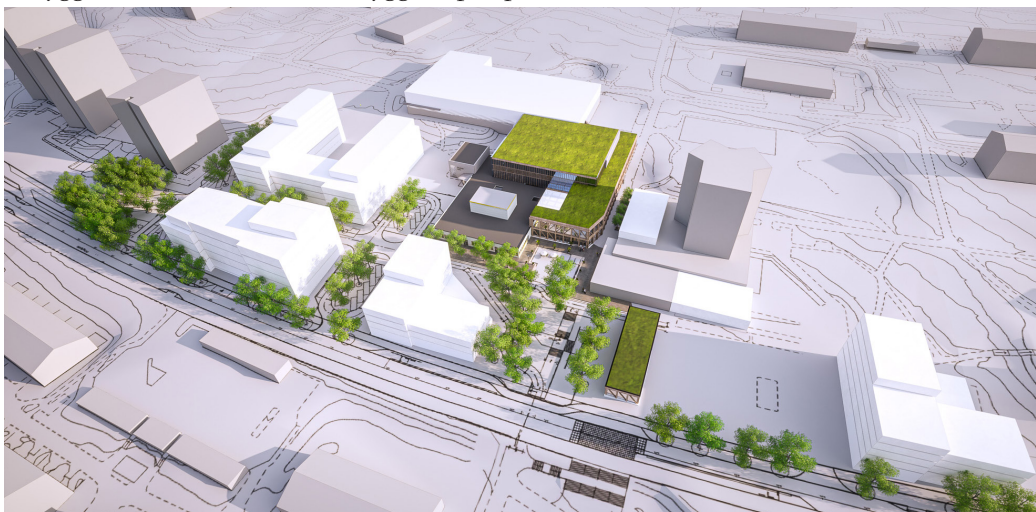
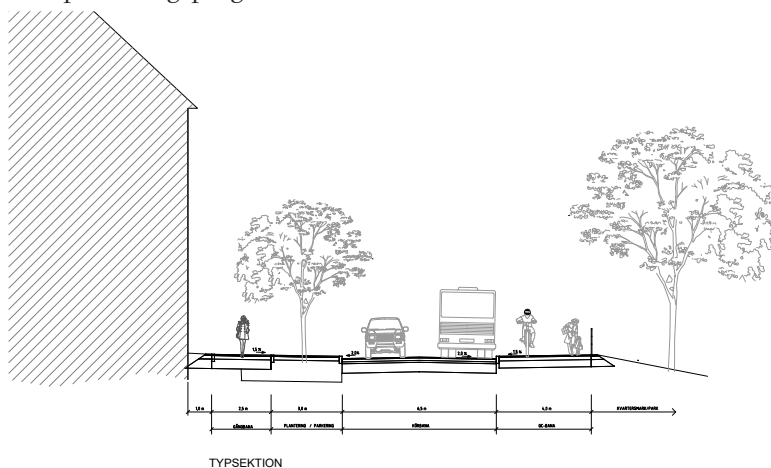


Illustration upprättad av Arkitekthuset.

Allmän platsmark

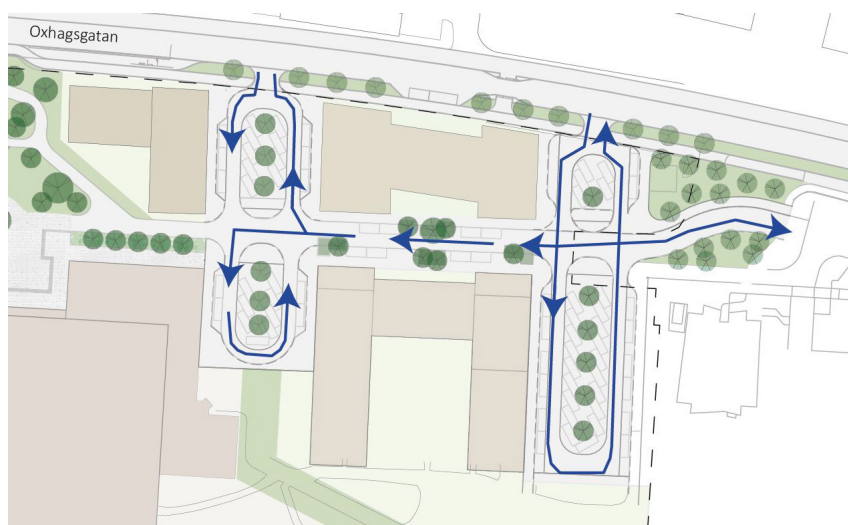
Gata

I samband med att detaljplanen tas fram, projekteras Oxhagsgatan för att gatan ska bli bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt och för att gatan ska få en mer stadsmässig karaktär. Idag är gatan bred och inbjuder till höga hastigheter. Gång- och cykelväg projekteras på Oxhagsgatans norra sida och gångbana samt trädplantering på gatans södra sida.



Typsektion av Oxhagsgatan.

Planförslaget möjliggör för ny gatudragning med tillhörande parkeringsboulevarder som medför att gatorna inom planområdet blir enkelriktade inom vissa delar. Gatuboulevarder som nås via Oxhagsgatan med trädplanteringar medför ett positivt inslag till Öxnehaga centrum. Genom att tillföra mer grönska till området. Bilden nedan visar hur enkelriktningen inom planområdet är tänkta att vara.



Park

Större delen av planområdet är sedan tidigare bebyggt eller hårdgjort. Planen möjliggör för bebyggelse inom del av den befintliga parken som är belägen centralt i Öxnehaga centrum. De allmänna ytorna som kommer finnas kvar inom området kommer att ges ett ökat innehåll, med exempelvis planteringar, träd bänkar och därmed höja kvalitén inom området.

Befintliga träd kommer att behövas tas ned, men nya kommer att planteras.



Parken är utformad med en trygghetsskapande gestaltning. Det är viktigt att det ska vara lätt att läsa av omgivningen. I parken är det viktigt med belysning, och att viktiga funktioner och detaljer belyses. Tunneln under Oxhagsgatan är den norra entrén till parken. I tunneln görs åtgärder för att öka tryggheten, med belysning och detaljer med inspiration från fasaderna på de nya byggnaderna i centrum.

I parken anläggs en ny gång- och cykelväg. Trappan blir kvar på samma läge, men breddas och görs om för att passa den nya gestaltningen. Slänten i väster terrasseras i flera nivåer och blir en kombination av låga planteringar, trappor och sitttor. Genom att arbeta med terrasser upplevs parken som mer öppen och blir lättare att överblicka. Trapporna skapar också en ny koppling till den nya västra delen av torget.

I parken skapas även ett rörelsestråk från öst till väst vilket även möjliggör sittplatser att uppehålla sig på. Träd bidrar till rumsligheten i parken och ger skugga under soliga dagar. Parken kommer erbjuda grönska och blir fin som utblick från den västra och centrala delen av torget.

Torgförslag

Även torget utformas i olika nivåer. Den centrala torgytan sänks för att öka sikten nerifrån tunneln och för att få ett bra flöde mellan park och torg. Torget utformas med trappsteg och en ramp, vilket ramar in platsen och ger en känslan av ett mindre rum i det större sammanhanget. En trädplantering med buskar/perenner tar upp höjdskillnad i öst. Trädplantering i både den östra- och västra delen av torget ramar in parken.

Den centrala delen av torget blir en mötesplats, här finns yta för aktivitet (exempelvis pingisbord eller liknande) samt sittplatser. I passagen mellan torget och Puls-arena kan lekfulla inslag aktivera stråket. Ljussättning av park och torg är en viktig del av gestaltningen.

Till granskningsskedet kommer torgets utformning ses över ytterligare.



Illustration upprättade av Arkitekthuset som visar ett förslag på hur torget och bebyggelsen kring torget kan se ut.

Kvartersmark



Illustration upprättad av Arkitekthuset. Planförslaget medger en högre nockhöjd för byggnaden som möjliggörs för vårdcentrum än vad illustrationen visar.

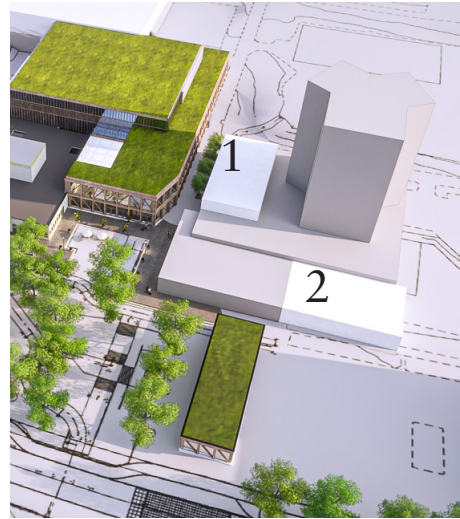
- 1. Centrum - Påbyggnad med en våning**
- 2. Tillbyggnad**
- 3. Påbyggnad och tillbyggnad av bibliotek**
- 4. Centrumbyggnad i anslutning till parkering och torg**
- 5. Flerbostadshus**
- 6. Flerbostadshus**
- 7. Flerbostadshus med inslag av centrumverksamhet**
- 8. Vårdcentrum**

1-2. Centrum

Planförslaget möjliggör en komplettering av centrumverksamhet inom området. Befintlig bebyggelse ges möjlighet till till- och påbyggnad vilket medför att fler verksamheter kan tillkomma till området och att området kompletteras med fler bostäder. Påbyggnaden mot passagen mot Pulsarena är viktig för att höjda tryggheten i det smala stråket.

3. Centrum, skola

Planförslaget möjliggör en komplettering av kvartersmarken med tillbyggnad samt påbyggnad. Komplementet föreslås blir ett nytt inslag som bidrar till området med mycket glas och öppenhet i sin utformning. Se illustrationer nedan som visar hur byggnaden kan utformas.

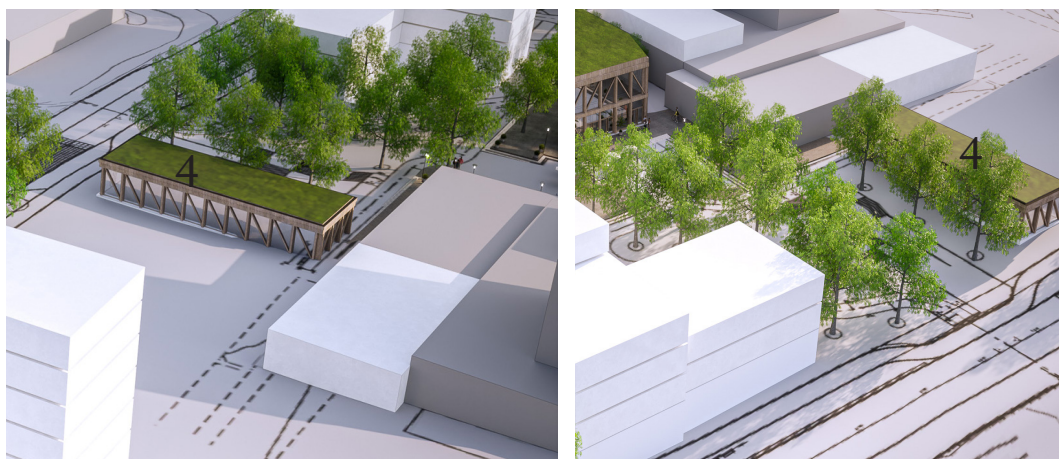


Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar ett förslag på hur till- och påbyggnaden av biblioteksbyggnaden kan se ut.

Befintlig idrottshall ges möjlighet för en påbyggnad för att inrymma läktare. Nuvarande skolgård är cirka 7000 m², planförslaget möjliggör till- och påbyggnad av skolan ifall det i framtiden exempelvis finns behov av mer utrymmen. Skolans utemiljö ska bevakas i framtida bygglovsärende. Tillbyggnaden är viktig för att öka tryggheten på torget.

4. Centrumbyggnad i anslutning till parkering och torg

Planförslaget möjliggör en byggnad för centrumändamål i ett plan. Byggnaden kan med fördel användas till café, restaurang eller liknande verksamhet, vilket skulle medföra en tillkommande målpunkt till området som bidrar till liv- och rörelse i centrum. Byggnaden ska ha en stor del uppglasad fasadutformning mot parken och tunneln för att öka tryggheten där.

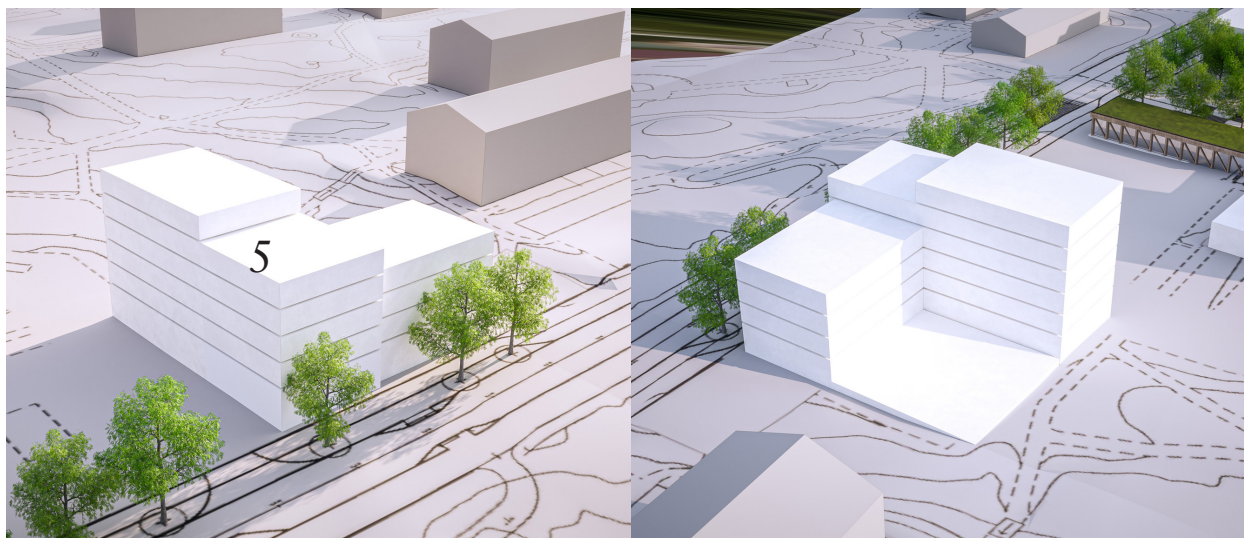


Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar hur området är tänkt att utformas.

5. Flerbostadshus

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus med lägenheter i tre till fem våningar plus garageplan. Byggnaden trappas ned för att samspela med befintlig bebyggelse väster om detta kvarteret. Flerbostadshusen ges möjlighet att anordna uteplatser och balkonger mot bland annat söder.

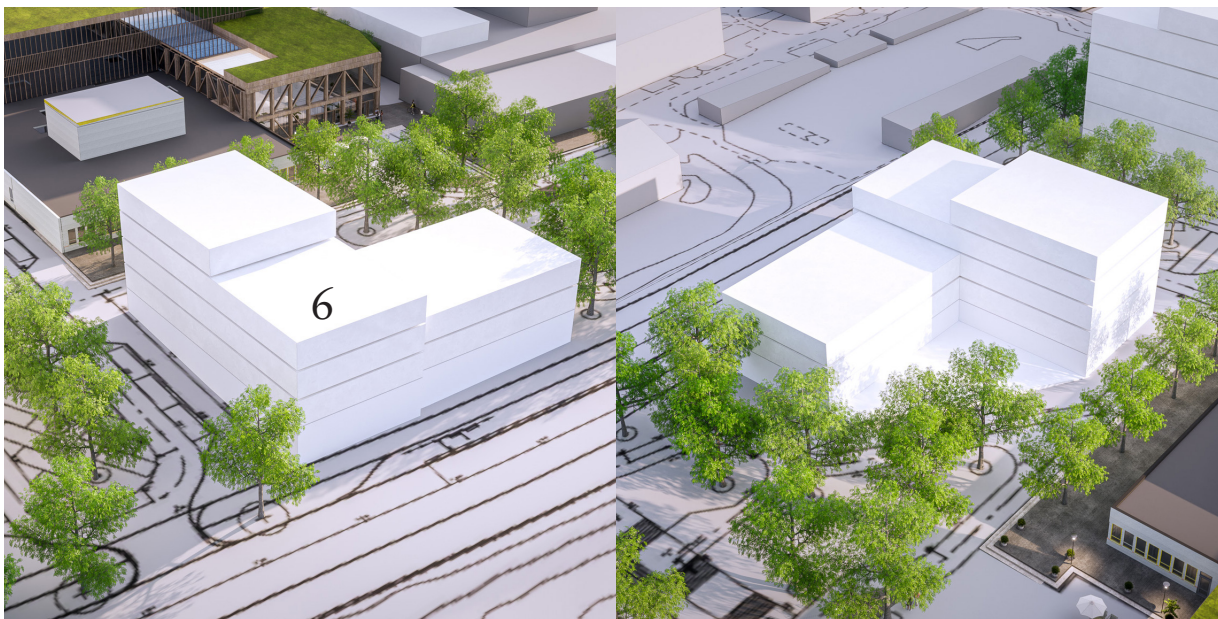
Entréer ska finnas mot allmän platsmark och vara genomgående. Bebyggelsen bidrar till en mer stadsmässighet i området och samspelar med befintlig bebyggelse avseende skala och form.



Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar hur området är tänkt att utformas.

6. Flerbostadshus med inslag av centrumändamål intill parken

Planförslaget möjliggör för bebyggelse som trappas ned i antal våningar. Uteplatser/balkonger ska vändas mot centrumområdet. Bebyggelsen bidrar till en större stadsmässighet i området och samspelar med övrig bebyggelse i skala och form. Marken ägs av kommunen och kommer att tilldelas via markanvisning senare i processen. Ambitionen ska vara att skapa trygghetsbostäder i den här byggnaden med en gemensamhetslokal i bottenvåningen mot parken. Parkeringsgarage möjliggörs i källare.



Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar hur området är tänkt att utformas.

7. Flerbostadshus med inslag av centrumverksamhet

Planförslaget möjliggör för ett flerbostadshus i upp till sju våningar (+ garageplan) med möjlighet till centrumverksamhet och parkering.

Byggnaden bidrar till centrum genom att ett flertal nya lägenheter möjliggörs. Även centrumverksamhet möjliggörs med syfte att skapa fler målpunkter till området. Arkitektoniskt medför byggnaden ett nytt inslag med en u-formad byggnad som bidrar till området i skala och form. Formen bidrar till skyddade uteplatser i den u-formade delen. Byggnadens fasad mot interngatan i området bidrar med en stadsmässighet och samspelar med befintlig och tillkommande bebyggelse i området.



Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar hur området är tänkt att utformas.

8. Vårdcentrum

Planförslaget möjliggör för ett nytt vårdcentrum utmed Oxhagsgatan. Byggrätten möjliggör en byggnad med maximal nockhöjd upp till upp till 29 meter med möjlighet till parkeringsgarage i källare. Det möjliggörs för lokaler för exempelvis laboratorium, hälso- och sjukvård, vårdcentral, barnvårdscentral, kvinnohälsovård, öppen förskola, folktandvård och parkering. Byggnaden föreslås utformas med nedtrappning för att byggnaden ska smälta in bland övrig bebyggelse samt bidra med ett nytt inslag.



Illustrationer upprättade av Arkitekthuset som visar hur vårdcentrumet är tänkt att utformas.

Utredningar och dispenser

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för området av Gunnar Karlsson Bygg och geokonstruktioner AB. PM 1 Geoteknik 2023-10-05, rev 2023-10-13.

Undersökningens syfte har varit att kontrollera jordens geotekniska egenskaper avseende ny detaljplan för Öxnehaga centrum. I och med att ny detaljplan möjliggör för ytterligare bebyggelse inom området inklusive påbyggnad av biblioteksbyggnad.

Djupet till berg är måttligt inom planområdet (ofta 3 á 4 meter). På djup under ungefär 3 meter utgörs jorden i regel av morän. Fyllnadsmaterial med skiftande jord finns närmast markytan. Fyllnadsmaterialets djup under markytan varierar. I samband med markarbete för nya byggnader behöver urgrävning av befintligt fyllnadsmaterialet ske där nya byggnaders bärande delar ska placeras, detta gäller även för källare. Eftersom området är exploaterat från 1960-talet och framåt med befintlig bebyggelse bedöms stabilitetsförhållandena inte påverkas mer än försumbart. Detta förutsätter dock att grundläggning, markarbeten, utförs enligt gällande normer och regelverk till exempel AMA anläggning.

Inför och i samband med ny byggnation rekommenderas att mer detaljerade undersökningar utförs för kontroll av djupet till den fastare moränen.

Dimensionering av grundkonstruktioner utförs efter att de mer detaljerade geotekniska undersökningarna har utförts i samband med projekteringar.

Markberedning med mera ska utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA anläggning samt rekommendationer i utredningen. Tjälskyddad grundläggning krävs eftersom jorden inom området i regel har tjälfarlighetsklass 4, mycket tjällyftande jordarter.

För ytterligare information se geoteknisk utredning, PM 1 Geoteknik 2023-10-05, rev 2023-10-13. Upprättad av Gunnar Karlsson Bygg och geokonstruktioner AB.

Befintlig biblioteksbyggnad är i huvudsak byggd med stomme och grundplatta dimensionerad för nuvarande envåningsbyggnad. Ska byggnaden byggas på med fler våningar är det enligt utredningen det bästa ekonomiskt/tekniska sättet att befintlig byggnad avlägsnas och ersätts med en ny byggnad som klarar bärighets- och ljudkraven. Väljs istället en påbyggnad är bedömningen i utredningen att det utförs så att befintlig stomme och grundläggning inte utsätts för ökade laster.

Enligt ovanstående utredning bedöms en påbyggnad kräva så stora förstärkningsåtgärder att det knappast är lönsamt att göra utvärderingar på ett förstärkningsalternativ. Frågan ska utredas vidare inför granskningsskedet.

Områdesanalys - en kartläggning av nuläget i Öxnehaga

Urban Utveckling & Samhällsplanering AB

Juni 2022 togs en områdesanalys fram med syfte att kartlägga nuet i Öxnehaga med mål som kan följas upp med mätbara effekter. Målet med rapporten är att den ska vara ett kunskapsunderlag, framtagen för Vätterhems arbete med att implementera hållbarhetsplanen, inriktat mot effektmålet - Attraktiva och trygga stadsdelar, och delmålet - att hyresgäster upplever trygghet i sitt bostadsområde.

Bland annat har en okulär besiktning av området utförts för att se över den fysiska miljöns utformning, och som underlag för god arkitektur och förvaltning. Enligt utredningen bedöms befintlig skyltning av verksamheter och orienteringstavlor i Öxnehaga uppfylla kraven för skyltning. Urban utveckling har kollat på överblickbarheten i området och överblickbarheten bedöms vara allmänt god med några undantag. Att överblickbarheten bedöms som allmänt god är för att vegetationen på bostadsgårdarna och mellan bostadsgårdarna är gles och lågt stående. Ytorna som bedöms vara undantag rör framför allt ytor som är så kallade "rummen mellan husen", där markförhållandena kan vara otydliga. Gångtunnlarna i området bedöms ha eftersatt belysning. Tunnlarna skulle behöva försees med starkare belysning och vitmålas. Gångtunneln norr om planområdet är försedd med en mur som skymmer sikten. Vegetationen in till tunneln bör bytas till lågt stående eller gles vegetation. För att säkerställa goda siktlinjer. Vidare framkommer att det i centrum finns hörn på huskroppar som skymmer siktlinjer exempelvis hörnet på fastigheten där biblioteket finns. Ett annat problematiskt hörn som skymmer sikten är hörnet på fritidsbanken för gående längs gångstråket från baksidan av centrum till biblioteket. Även vid lastkajen på baksidan av Höjden finns en trävägg som försvårar för överblickbarheten. För mer information hänvisas till områdesanalysen kartläggning av nuläget i Öxnehaga, bilaga 1.

Sol- och skuggstudier

Arkitekthuset har kollat på solstudier för vårdagjämningen. Solstudierna visar att viss skuggning sker på byggnaders fasader klockan 9.00 på morgonen, men att det klockan 12.00 blir betydligt bättre. Klockan 15.00 skuggas delar av det u-formade flerbostadshusets fasader. Även vårdcentrumet, i planområdets sydvästra del kommer att skuggas. Skuggbildningen bedöms acceptabel. Se bilder på kommande sidor.



Solstudie Alt 0 kl 09

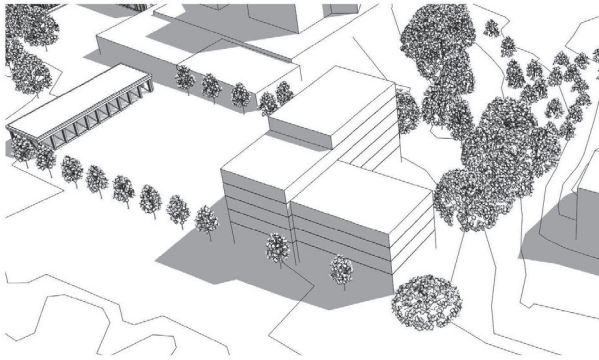


Solstudie Alt 0 kl 12



Solstudie Alt 0 kl 15

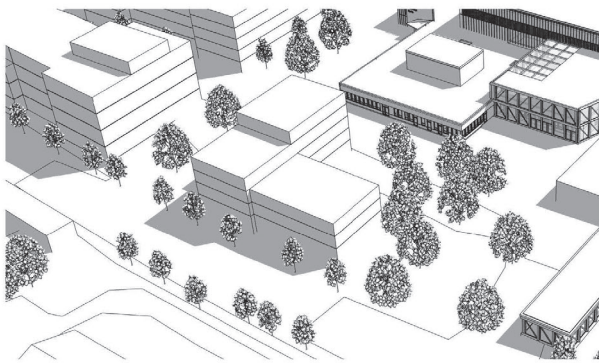
Bilderna ovan visar skuggbildning för vårdagjämning, klockan 9, klockan 12 samt klockan 15.



Bilden visar
skuggbildning
kvarter 1.

Öxnehaga center, Jönköping - Förslagshandling 2024-03-20

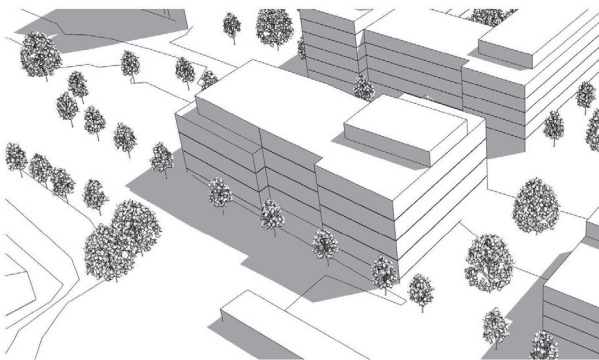
Kv 1
ARKITEKTURSTUDI



Bilden visar
skuggbildning
kvarter 2.

Öxnehaga center, Jönköping - Förslagshandling 2024-03-20

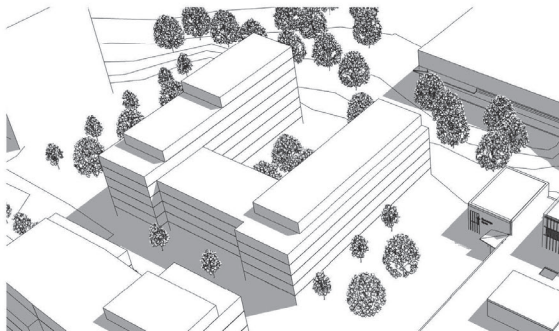
Kv 2
ARKITEKTURSTUDI



Bilden visar
skuggbildning
kvarter 3.

Öxnehaga center, Jönköping - Förslagshandling 2024-03-20

Kv 3
ARKITEKTURSTUDI



Bilden visar
skuggbildning
kvarter 4.

Öxnehaga center, Jönköping - Förslagshandling 2024-03-20

Kv 4
ARKITEKTURSTUDI

Skyfall och dagvatten

Till arbetet med detaljplanen har ingen regelrätt dagvattenutredning tagits fram. En övergripande bild har dock skapats över dagvattensituationen genom analys i verktyget Scalgo.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fördrojning inom fastigheten är önskvärt för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet antas bli något mer vid exploateringen då parkmark görs om till kvartersmark.

Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan genom området via gång och cykelvägen i sydnordlig riktning under Oxhagsgatan och vidare till befintlig lågpunkt vid dagvattenintag söder om Kungsängsgatan. Den regnmängd som studerats i scalgo är ett 100 års regn med klimatfaktor 1,4 enligt rekommendationer från MSB och SMHI.

Vid befintliga höjder leds ytligt dagvatten från områden söder om planområdet genom området. Detta vatten behöver passera genom planområdet även i framtiden. Höjdsättning av planområdet för att minimera mängden skyfallsvatten från planområdet till befintlig bebyggelse åt nordost bör studeras vidare inför granskning.

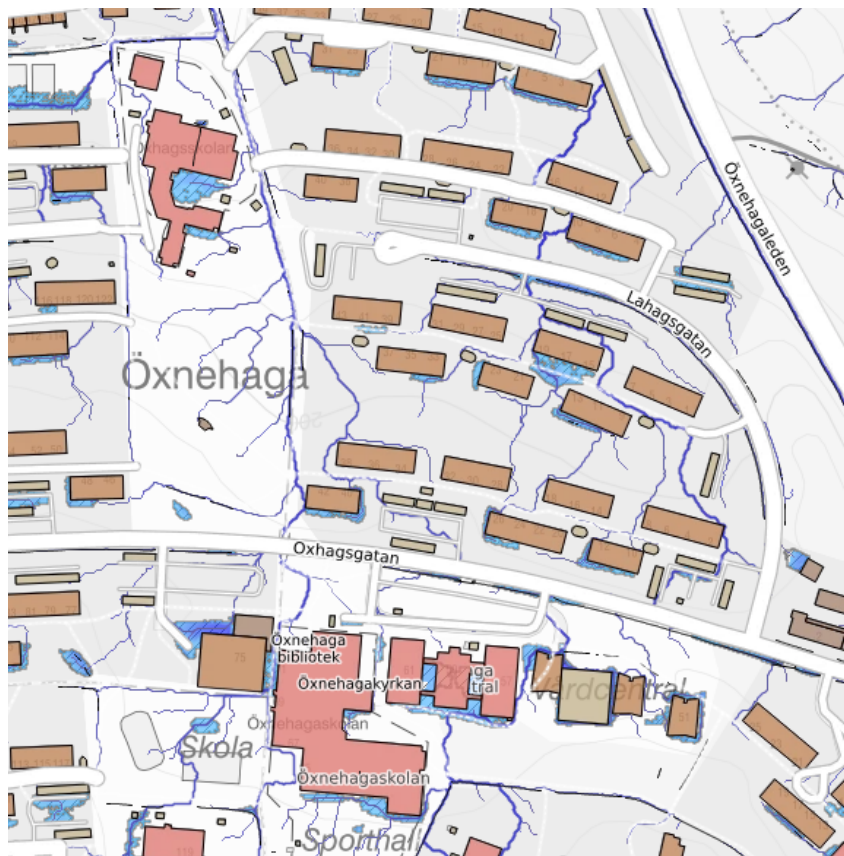


Bild från Scalgo som visar skyfallsstråk samt lågpunkter/instängda områden.

Parkeringsutredning

En parkeringsutredning (förslagshandling) har tagits fram för området, daterad 2023-08-23. Efter att parkeringsutredningen har tagits fram har planområdet till viss del ritats om. Bland annat har en parkeringsyta ersatts med en parkeringsboulevard. Till granskningsskedet kommer parkeringsutredningen att uppdateras för att stämma överens med framtaget planförslag.

Parkeringsutredningen visar på följande parkeringsbehov inom området:

Befintliga lokaler: Behöver 75 stycken P-platser

Befintliga lägenheter behöver: 12 stycken P-platser

Nya lokaler behöver: 86 stycken P-platser

Nya lägenheter behöver: 155 stycken P-platser

Det totala behovet är: 328 stycken P-platser

Parkeringsutredningen visar på följande utbud av parkeringsplatser inom området.

Centrum

Enligt förslag daterat 2023-08-28: 209 stycken P-platser

Närområde

Lediga/möjliga att ta i anspråk: 178 stycken P-platser

Totalt utbud: 387 stycken P-platser

Sammanställning av medborgardialog

Under våren 2021 genomfördes en medborgardialog för att samla in tankar och synpunkter kring hur Öxnehaga kan se ut i framtiden. Fokus ligger på centrum - hur vill de som bor och verkar här att det ska utvecklas? Medborgardialogen genomfördes som en webbenkät och kompletterades med möjlighet att lämna svar på en fysisk enkät. Vid två tillfällen hölls information och dialog på torget. Utöver det kunde synpunkter lämnas in på biblioteket och i en brevlåda utanför livsmedelsbutiken. Totalt svarade 185 personer på enkäten.

Frågor om favoritplatser, tråkiga platser, otrygga platser och hur centrum kan tänkas att utvecklas har besvarats. I svaren ges beskrivningar av vad som är bra, mindre bra och vad som saknas och kan förbättras. Dialogen har visat att Öxnehagaborna bland annat värdesätter och tycker om:

- Platser med grönska som erbjuder rekreation
- Platser för möten och samtal
- Platser för lek, sport och aktiviteter

Dialogen har också visat att Öxnehagaborna tycker att stadsdelen och framförallt centrum kan upplevas otryggt. Utvecklingspotential finns på platser som upplevs som tråkiga eller otrygga genom:

- Utveckling av mötesplatser
- Större utbud av butiker, verksamheter och service
- Fler och nya typer av aktiviteter.

Eftersom antal svarande på medborgardialogen är relativt få i relation till antal boende på Öxnehaga kan inga säkra slutsatser dras av medborgardialogen. Dock kan resultatet ändå bidra med kunskap hur man som boende eller verksam på Öxnehaga upplever stadsdelen och centrumområdet.

Det är tydligt att den gröna karaktären som finns inom stadsdelen värdesätts och särskilt rekreativsmöjligheterna vid Bondberget. Platser som erbjuder aktiviteter av olika slag och möten mellan människor som till exempel biblioteket, Öxnegården och Puls Arena är uppskattade. Något som också uppskattas är den storslagna utsikten.

För flertalet är bostaden favoritplatsen då den förknippas med trivsel och trygghet. Även serviceutbudet som erbjuds och framförallt att vårdcentralen som finns i centrum uttrycks vara en kvalitet.

Öxnegården upplevs nästan uteslutande som en bra plats medan det råder delade meningar om centrum då flertalet av övriga svarande upplever det otryggt och med brister av olika slag. De personer med centrum som favoritplats uttrycker hur viktig centrumfunktionen är och ser att det finns en stor utvecklingspotential genom ökad trygghet och förbättring av platsen för möten. Det är enbart ett fåtal som inte tycker att förändring är önskvärt.

För att få en uppfattning om vad som kan förbättras och bör prioriteras i utvecklingen av stadsdelen har frågan ställts om vilka platser som är tråkiga och varför de är det.

De flesta anser att centrumområdet har tråkiga platser men även en del bostadsgårdar pekas ut. Den vanligaste anledningen är att platsen anses oattraktiv på olika sätt. Ofta är det kopplat till bebyggelsens arkitektur men också på grund av avsaknad av liv och innehåll.

Dålig trafiksituation lyfts ur olika perspektiv. Det framhålls att parkering på innergårdar, gångbanor och vändplatser förekommer. Höga hastigheter i biltrafiken medför utsatthet för oskyddade trafikanter. Stora parkeringsytor utan träd eller grönska beskrivs också som tråkigt.

[Hur kan centrum utvecklas?](#)

Enligt rapporten önskas en tryggare stadsdel med ett centrum för människor och möten.

Nedanstående information är hämtad från rapporten. För mer information se bilaga 5, Sammanställning av medborgardialog.

Det är många som önskar tillskott av innehåll av olika slag genom att nybyggnation sker i centrum. Flertalet önskar verksamheter i form av butiker och handel, som vissa vill inrymma i en galleria. Plats för kultur och aktiviteter efterfrågas. Byggnation av bostäder lyfts också fram. Det finns även de som inte vill se förändring i form av nybyggnation i centrum.

Många förslag för att uppnå ökad trygghet bygger på synergieffekter som genereras av ett utökat innehåll i centrum. Fler besökare och närvaro av olika åldersgrupper under fler av dygnets timmar önskas för att skapa en tryggare miljö. Verksamheter som är öppna längre och som lockar fler målgrupper skulle ge fler ögon på otrygga platser och kunna öka tryggheten. Många har dock svarat att de enbart tror att ökad polisiär närvaro och övervakningskameror skulle göra att de känner sig tryggare. Idag spelas musik i högtalare vid torget som en trivsel- och trygghetsåtgärd. Några svarande önskar att detta upphör eftersom de tycker platsen känns mer otrygg när musiken dämpar övriga ljud.

Eftersom nya målpunkter i centrum är centralt för ökad närvaro och liv krävs nya platser som erbjuder det. Många ser att nybyggnation krävs för att inrymma det efterfrågade innehållet. Kommersiella verksamheter såsom restaurang, café och butiker önskas. Några önskar en större livsmedelsbutik. Utöver de önskemålen efterfrågas samlingslokaler för kulturevenemang och andra aktiviteter. Ett allaktivitetshus för många olika typer av verksamheter understryks av många bli ett välkommet tillskott. På de allmänna platserna i parkerna och på torget efterfrågas fler sittplatser, utsmyckning och bättre belysning för att skapa mötesplatser. Aktivitetsytor för sportaktiviteter och lekplatser för barn önskas också flera. Samtidigt framhålls att platserna måste utformas på så sätt att de inte blir tillhåll för grupperingar som skapar otrygghet.

Biotopskydd

Utmed Oxhagsgatan finns biotopskyddade träd. Det finns även lindar inom planområdet som bedöms vara biotopskyddade, se bild sidan 20. Dispens kommer därmed behövas för att ta ner träden. Dispensen ska vara klar innan detaljplanen kan antas. I planområdets södra del finns skyddsvärda träd.

Genhet- och restidskvot för DP Öxnehaga centrum

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto närmare är cykelvägnätet.

Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Inom Öxnehaga är genhet- och restidskvoterna relativt goda då området sammanlänkas av flertalet cykelvägar. Dessutom finns huvudcykelstråk från Öxnehaga centrum som binder samman området med kommunens övriga huvudcykelnät.

Genhet- och restidskvoten från Öxnehaga centrum till Huskvarna järnvägsstation är godkänd respektive bristfällig. Kvoterna från detaljplanen till Huskvarna centrum är godkänd respektive bristfällig enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016.

Storleken på planområdet är förvisso litet och begränsar möjligheten att påverka dessa kvoter men anslutningen till den övriga cykelinfrastrukturen i staden gör att det finns goda förutsättningar för att nå viktiga målpunkter.

Jönköpings kommun har hög prioritet i sitt arbete med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen.

Utemiljö

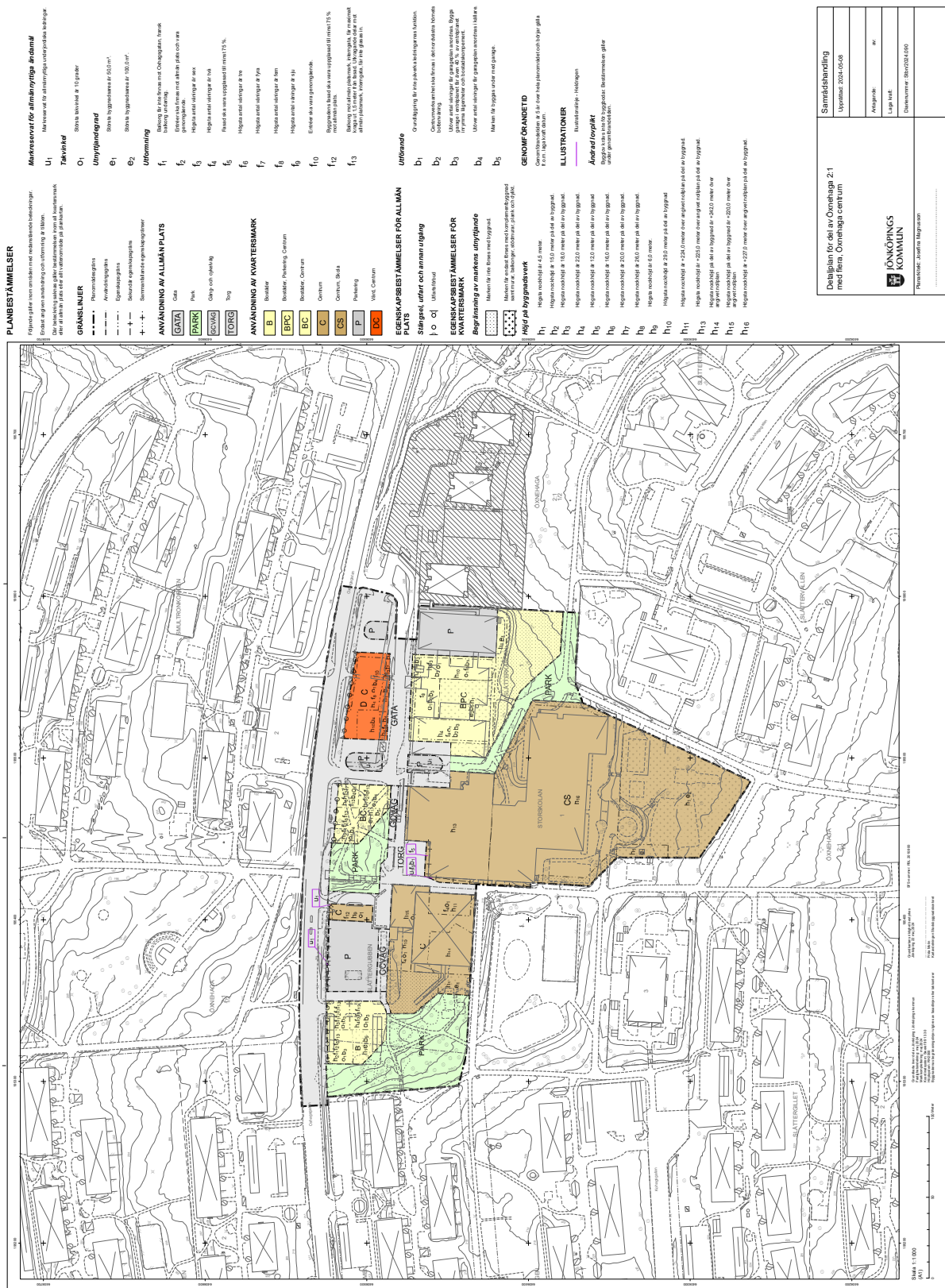
Enligt Råd & riktlinjer, Utemiljö vid grundskola och anpassad grundskola i Jönköpings kommun kan ett rimligt mått utifrån antalet elever vara 30 m² friyta/barn. Storleken på friytan bör överstiga 3000 m² för att tillgodose elevernas behov av lek och socialt samspel.

Befintlig skolgård tillhörande Öxnehaga skola bedöms vara cirka 7 000 m². På skolan går cirka 350 elever. Utemiljön tillhörande skolan bedöms vara underdimensionerad givet kommunens riktlinjer om friyta/elev. För att klara kommunens rekommendationer hade utemiljön behövt utökas med cirka 3000 m². Dock kan intilliggande Puls Arena nyttjas som kompletterande aktivitetsyta. Puls arena är cirka 7 500 m². Med planens genomförande ges möjlighet att förättra skolmiljön med till exempel högre standard på bibliotek och idrottshall med expelvis läktare.



Utdrag ur ortofoto för Jönköpings kommun från 2021 som visar skolans utemiljö.

Plankarta och bestämmelser



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

GATA

Gång- och cykel

Bestämmelsen anger gång- och cykel som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

GC-VÄG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa mötesplats inom området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

TORG

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett parkstråk för rekreation bevaras inom planområdet. Syftet är också att planlägga befintlig kvarterspark som park då tidigare detaljplan anger parkeringsändamål på delar av ytan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

PARK

Kvartersmark

B

Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder som kommer anslutas till befintlig gatustruktur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

B

BPC

Bostäder, Parkering, Centrum syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder och centrumverksamhet, samt även möjliggöra för parkering som är till för mer än aktuell fastighet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL

BPC

BC

Bostäder, Centrum syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder som kommer anslutas till befintlig gatustruktur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL

BC

C

Centrum, syftet med bestämmelsen är att befintlig centrumverksamhet även fortsättningsvis får vara kvar och utvecklas inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL

C

CS

Centrum och skola, syftet med bestämmelsen är att säkerställa pågående användning. Inom fastigheten finns bland annat skola och bibliotek. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL

CS

P

Parkering, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkeringsplatser inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL

P

DC

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation för vårdcentrum. Bestämmelsen möjliggör även för centrumverksamhet, främst i form av kontor och vårdrelaterad handel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § PBL.

DC

Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utfartsförbud. Körförbindelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att styra var in- och utfart till Oxhagsgatan får finnas Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

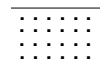


Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

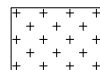
Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som får förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vad som får byggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Högsta nockhöjd angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

h_{1-10}

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Högsta nockhöjd angivet värde i meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

h_{11-16}

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL

u_1

Takvinkel

Största takvinkel är 10 grader

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en taklutning med upp till 10° lutning för att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse i området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.

O_1

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är angivet värde

Största byggnadsarea är angivet värde. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas med komplementbyggnad inom egenskapsområdet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e_{1-2}

Utformning

Balkong får inte finnas mot Oxhagsgatan, fransk balkong undantag

Syftet med bestämmelsen är att balkonger inte ska möjliggöras mot Oxhagsgatan utan i stället placeras in mot Öxnehaga centrum. Syftet med bestämmelsen är att stryra var balkonger ska placeras.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f_1

Entréer ska finnas mot allmän plats och vara genomgående

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudentréer vänds mot gatan. Kompletterande entréer mot/från gården kan också uppföras.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f_2

Högsta antal våningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antal våningar oavsett ifall byggnaden uppförs i trä eller betong.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

$f_{3-4, 6-9}$

Fasad ska vara uppglasad till minst 75%

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett öppet uttryck för att bidra till ett tryggare centrum. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₅**Entréer ska vara genomgående**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer är genomgående. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₀**Byggnadens fasad ska vara uppglasad till minst 75 % mot allmän plats**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa öppet uttryck för att bidra till ett tryggare centrum. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₁₂**Balkong mot allmän platsmark, interngata, får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasad. Utkragande delar mot allmän platsmark, interngata, får inte glasas in**

Syftet med bestämmelsen är fasaderna som riktar sig utåt, mot interngata, inte ska domineras av balkonger. Utformningen av balkongerna ska vara enhetliga och bidra till stadsmässighet och får ej glasas in ut över fasaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₁₃**Utförande****Grundläggning får inte påverka ledningarnas funktion**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga ledningar inte blir skadade av tillkommande byggnad.

b₁**Centrumverksamhet ska finnas i det nordvästra hörnets bottenvåning**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att verksamhet inryms i det nordvästra hörnet av byggnaden.

b₂**Utöver antal våningar får garageplan anordnas. Byggs garage i entréplanet får även 40 % av entréplanet inrymma lägenheter och bostadskomplement**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för lägenheter och bostadskomplement på byggnadens första plan ifall garageplan ordnas på entréplanet. Detta med syfte att bidra till ett tryggare centrum.

b₃**Utöver antal våningar får garageplan anordnas inom källarplan**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för parkering.

b₄**Marken får byggas under med garage**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av underjordiskt garage.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

b₅

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar under genomförandetiden

Syftet med bestämmelsen är att det ska vara möjligt att placera byggbodar inom området under byggtiden utan att bygglov behövs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detta fall planläggs samtliga berörda fastigheter, Slättergubben 1, Slätterkarlen 1, Storskolan 1 och Öxnehaga 2:1 med allmän platsmark. Dessa delar har således kommunen både en rättighet och skyldighet att lösa in enligt 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § PBL (se mer under rubrik "Fastigheter och rättigheter" under "Konsekvenser").

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Inlösen av mark för allmän plats från Slättergubben 1, Slätterkarlen 1 och Storskolan 1 kommer att ske genom fastighetsreglering där de aktuella markområdena överförs till angränsande kommunägd fastighet Öxnehaga 2:1 (se mer under rubrik "Fastigheter och rättigheter" under "Konsekvenser"). Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för att genomföra fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark.

Förändring av fastighetsindelningen avseende kvartersmark sker genom ansökan om lantmäteriförrättning på initiativ av fastighetsägarna själva (se mer under rubrik "Fastigheter och rättigheter" under "Konsekvenser").

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintligt servitut (se mer under rubrik "Fastigheter och rättigheter" under "Konsekvenser").

Inom områden betecknade med u1 ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet att ha ledningar inom områdena, utan ledningsrätt behöver bildas eller avtalsservitut skrivas för att uppnå åtkomst till marken.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser inom planområdet

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik med mera samt upprättar bygglovshandlingar inom sin kvartersmark.

Byggskedet

Utbyggnaden av kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet förväntas ske i etapper.

Uppvärmning

Det kan finnas möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet. Öxnehaga ligger inom Jönköpings energis koncessionsområde.

EI

Anslutning sker till befintligt ledningsnät i området.

Avfall

Avfallshantering sker inom fastigheten. Utrymme för miljörum skapas inom respektive användningsområde. Anordningar och placering av avfallshantering ska utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtning uppfylls och risk för olycksfall minimeras.

Kommunen rekommenderar att möjliggöra för sortering av; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas samt insamling av elektronik, ljuskällor och batterier.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning, ny- och ombyggnad av gator, parker och gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp.

Intäkter fås från tomtförsäljning med respektive anläggningsavgift för vatten och avlopp samt från exploateringsersättningar.

Planavgift SBK/plan

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören (Vätterhem) och kommunen.

Ledningar

Kostnaderna för nyläggning inom planområdet bekostas av respektive ledningsägare.

För befintliga ledningar inom planområdet är huvudförfarandet att den som önskar flytta läge på ledningarna också får bekosta flytten.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ledningar som behövs för detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet så är det två markägare, kommunen och Vätterhem (exploatören). För genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att sälja kvartersmark för uppförande av byggnader enligt detaljplanebestämmelserna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras de i exploateringsavtal som kommer att träffas.

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar och utbyggnad av sin kvartersmark.

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande fördelas mellan aktörer som har nytta av åtgärderna.

För genomförandet av detaljplanen krävs att kommunen och exploatören/exploatörerna samordnar utbyggnad av allmän plats och kvartersmark och att det vid behov delas upp i olika utbyggnadsetapper.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Etapputbyggnad

Genomförandet av detaljplanen kan vid behov delas upp i en eller flera etapper.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar villkor för projektets genomförande av allmän plats samt markreglering som bland annat möjliggör allmän infrastruktur och sammanhållen kvartersmark.

Konsekvenser

Riksintressen

Järnväg

Det finns inga utpekade riksintressen inom planområdet. Utanför planområdet, cirka 500 meter österut finns Jönköpingsbanan (järnväg) som är riksintresse och cirka 1,3 kilometer norrut från planområdet finns E4:an. Ett stort antal nya bostäder kan komma att påverka riksintressets funktion om biltrafiken ökar. Utbyggnad av infrastruktur för gång och cykel och det kollektivtrafikhärla läget bedöms medföra att fler väljer att gå- cykla eller åka kollektivt.

Planen och dess genomförande bedöms därmed inte påverka riksintresset för järnväg negativt.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingen av Öxnehaga överensstämmer med översiktsplanens inriktning att förtäta med ett stort antal nya bostäder och mångfunktionell bebyggelse centralt i nära anslutning till väg E4.

Nya bostadsgårdar utmed Oxhagsgatan klarar inte rekommendationen på 1500 kvm bostadsgård tillhörande flerbostadshusen. Bedömningen görs att bostadsgårdarnas gårdar ändå är acceptabla då det finns allmänna parker inom närområdet.

Detaljplanen bedöms till största del vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Detaljplanen medför dock att en mindre del befintlig parkmark omvandlas till kvartersmark och exploateras för bostadsändamål vilket strider mot översiktsplanens ställningstagande om att bevara stadens parker och gröna ytor. Åtgärden bedöms dock acceptabel då andra mervärden skapas inom området. Samt på grund av att delar av parken fortfarande är kvar och ges ett förbättrat innehåll.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Nedströms områden kommer även i fortsättningen hantera skyfallsvatten från planområdet.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att förbli ungefär detsamma som idag då befintliga ytliga parkeringsytor kommer att försvinna. MKN för recipienten anses därmed klaras med det förslag som detaljplanen medför.

Dagvattenmängden kommer att öka något både vid normal nederbörd samt vid skyfall eftersom detaljplanen genomförs då hårdgjord yta kommer att öka. Vid byggnation av underjordiskt garage är det viktigt att höjdsättning görs på sådant sätt att nedfarten inte hamnar i lågpunkt.

Radon

Även ifall det räcker med radonskyddat byggande rekommenderas radonsäkert byggande. Detta kan göras genom att lägga slangar under grundplattan, vilka vid behov kan kopplas till en fläktanordning som ventilerar bort radonhaltig luft.

Ras och skred

Utgående från befintliga förhållanden och i PM nämnda åtgärder bedöms stabiliteten vara tillfredsställande inom området. Eftersom området är exploaterat från 1960-talet och framåt och det finns befintlig bebyggelse innan är bedömningen att stabilitetsförhållandena inte kommer att påverkas mer än försumbart. Detta förutsätter att grundläggning, markarbeten och motsvarande utförs enligt gällande normer och regelverk till exempel AMA Anläggning. Se mer information i framtaget PM, Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner AB.

Mark och vegetation

Träd

Planens genomförande kommer att innebära att träd inom området behöver tas ner för att möjliggöra områdets utveckling. Nya träd kommer att planteras.

Bebyggelse

Planförslaget medför en komplettering av bostäder med cirka 264 lägenheter. Planförslaget möjliggör även ny bebyggelse för centrumändamål samt ett nytt vårdcentrum. Det befintliga vårdcentrumet avses att rivas, nya bostäder uppförs på platsen där vårdcentrumet finns idag.

Antal våningar som detaljplanen möjliggör för varierar. Befintligt högre flerbostadshus i den västra delen av planområdet görs genom planens genomförande planenligt.

”En byggnads entré som är vänd mot gatan eller ett huvudgångstråk får automatiskt många ögon som rör sig förbi och övervakar om något brottsligt är på gång. Fönster i marknivå blir i sin tur ögon för dem som rör sig utanför, ögon som också bidrar till att lysa upp gatan eller gångstråket och göra det mer överblickbart. Brottsförebyggande åtgärder i den fysiska miljön är således inte alltid trygghetsskapande, vilket är bra att komma ihåg.”¹

Detaljplanens intention är att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga. I kommande bygglovsärenden behöver frågan om utformning av bebyggelsen, bland annat med fönstersättning hanteras vidare.

¹ Boverket (2012). *Plats för trygghet*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2010/plats-for-trygghet/> Hämtad 2024-01-09.

Infrastruktur

Oxhagsgatan

Oxhagsgatan projekteras för att gatan ska bli bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt och en mer anpassad gata till området. Detaljplanen kommer att medföra ökad trafik till- och från området, eftersom Oxhagsgatan är en återvändsgata som inte är så hårt belastad idag, görs bedömningen att ökningen av tillkommande trafik är acceptabel.

Tekniska frågor

Transformatorstation

Det finns en transformatorstation inom planområdet, där den nya gatan föreslås. Därmed behöver lämplig placering för en ny transformatorstation inom området utredas inför granskningsskedet av detaljplanen.

Brandposter

Andelen befintliga brandposter i området bedöms vara tillräckligt för att kunna hantera ett genomförande av detaljplanen.

Ledningsdragning

Det finns ledningar inom de föreslagna parkeringsboulevarderna, där nya träd föreslås placeras. Även i anslutning till föreslagen tillbyggnad av biblioteksbyggnaden finns ledningar. Inför granskningsskedet av detaljplanen behöver frågan ifall ledningar behöver flyttas för att möjliggöra trädplantering och byggnation utredas vidare.

Kulturmiljö

Miljonprogram

De flesta byggnaderna inom området tillkom som en del av miljonprogrammet. Föreslagen byggnation bedöms komplettera befintlig bebyggelse med hänsyn till form och skala. Bebyggelsen trappas ned för att smälta in i området och för att bidra och samspela med befintlig bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse ska samspela och bidra till befintlig bebyggelse och sin omgivning i enlighet med kommunens arkitekturstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2022.

Social hållbarhet

Trygghet

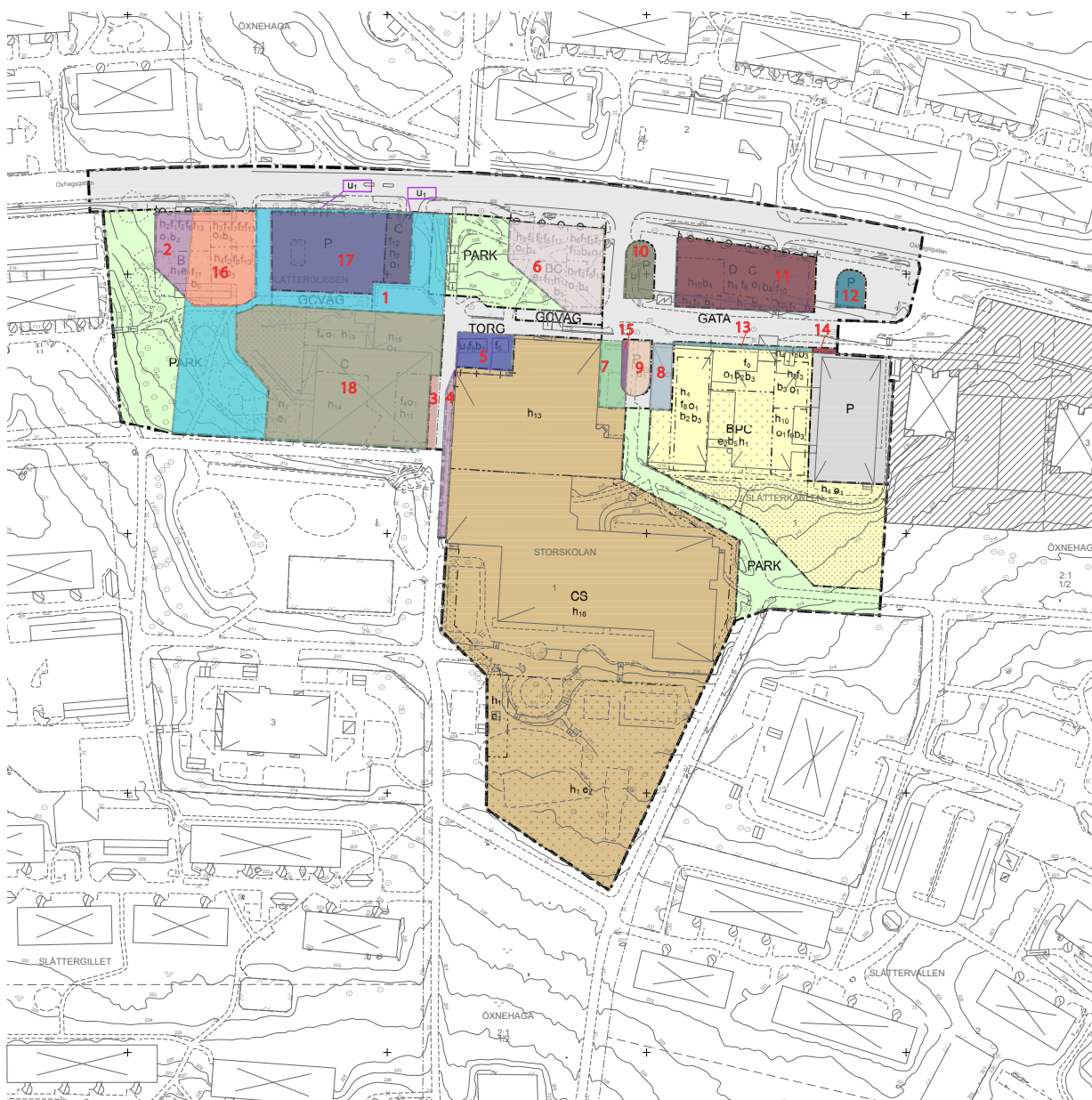
Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Öxnehaga centrum startades för att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga. För att möjliggöra en mindre segregerad plats. Planens intention är att skapa förutsättningar för ett tryggare centrum genom att möjliggöra för fler byggrätter, vilket medför fler ”ögon på platsen”, mötesplatser som bidrar till mer liv i centrum med mera. Ny bebyggelse föreslås placeras i nära anslutning till Oxhagsgatan med entréer mot gatan för att skapa mer stadsmässighet i området.

FN:s barnkonvention

Detaljplanen berör barn eftersom planområdet idag och efter planens genomförande innehåller livsmiljöer där barn bor och vistas. En god levnadsmiljö för barn och flertalet målgrupper är goda utrymmen för lek och rörelse. Det finns goda möjligheter till lek inom de allmänna ytorna inom planområdet. I anslutning till planområdet finns Puls arena, norr om Oxhagsgatan finns parkområde och inom planens närområde finns friluftsområdet Bondberget. Trafiksäkra gång- och cykelvägar kommer anläggas för säker skolväg och väg till målpunkter i området.

Fastigheter och rättigheter

Se nedanstående tabell med tillhörande fastighetskonsekvenskarta för hur fastigheter och rättigheter påverkas av detaljplanen.



Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Slåttergubben 1	Kvartersmark planläggs för bostad (B), centrum (C) och parkering (P). Mark som planläggs för bostad (område 16) ska tillsammans med mark från Öxnehaga 2:1 (område 2) bilda ny fastighet. Övrig kvartersmark som planläggs för centrum och parkering (område 17-18) ska avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 1 och 3) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken ska överföras till den kommunalt ägda fastigheten Öxnehaga 2:1. Rättighet ska upplåtas för de markområden som reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).
Storskolan 1	Kvartersmark planläggs för centrum (C), skola (S) och parkering (P). Mark som planläggs för parkering (område 15) ska tillsammans med mark från Öxnehaga 2:1 (område 9) bilda ny fastighet. Mark som planläggs för centrum och skola (område 4) ska överföras från Öxnehaga 2:1 till Storskolan 1. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 5 och 7) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken ska överföras till den kommunalt ägda fastigheten Öxnehaga 2:1. Rättighet ska upplåtas för de markområden som reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Slätterkarlen 1	Kvartersmark planläggs för bostad (B), parkering (P) och centrum (C). Mark som planläggs för bostad, parkering och centrum (område 13-14) ska överföras från Öxnehaga 2:1 till Slätterkarlen 1. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 8) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Marken ska överföras till den kommunalt ägda fastigheten Öxnehaga 2:1.
Öxnehaga 2:1	Kvartersmark planläggs för bostad (B), parkering (P), centrum (C), skola (S) och vård (D). Mark som planläggs för parkering (område 9) ska tillsammans med mark från Storskolan 1 (område 15) bilda ny fastighet. Mark som planläggs för bostad (område 2) ska tillsammans med mark från Slättergubben 1 (område 16) bilda ny fastighet. Mark som planläggs för centrum och skola (område 4) ska överföras till Storskolan 1. Mark som planläggs för bostad, parkering och centrum (område 13-14) ska överföras till Slätterkarlen 1. Övrig kvartersmark som planläggs för bostad, centrum, parkering och vård (område 6, 10-12) ska avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig. Rättighet ska upplåtas för de markområden som reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).
Avtalsservitut till förmån för Ändamålet 2, D2023-00411953:1.1 (elanläggning), belastande Öxnehaga 2:1	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.

Omgivningspåverkan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna om en mer stadsmässig bebyggelsestruktur längs med Oxhagsgatan. Planen möjliggör placering av byggnader i gräns mot gata vilket definierar gaturummet. Intentionen med planen är att skapa ett tryggare centrum i Öxnehaga.

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i maximalt sju våningar plus garage, höjdsättningen bedöms väl anpassad till omgivningen och tidigare bebyggelse. Befintligt högre flerbostadshus, med maximal nockhöjd på 242 meter över angivet nollplan får även framgent vara ett landmärke för Öxnehaga centrum. Påverkan den nya detaljplanen medför på omgivningen bedöms som liten.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning bedöms behöva tas fram eftersom genomförande av planförslaget inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00

jonkoping.se

