

Detaljplan för Union 2 och 14

Bostäder och centrumverksamhet

Huskvarna, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	5
Planförslag.	6
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	25
Förutsättningar	28
Genomförande av detaljplanen.	37

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Trafikbullerutredning
Markteknisk undersökningrapport
Kulturhistorisk utredning (Union 2)
Miljöinventering (Union 2)

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Union 2 och 14

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra användningen i kvarteret från allmänt ändamål till bostäder och centrumverksamhet samt att se över hur hela kvarteret bör utvecklas på sikt den dag man inte vill ha kvar de befintliga byggnaderna i norra delen. Det är också av stor vikt att kulturhistoriska värden på de befintliga byggnaderna på Union 2 beaktas.

Planområdet ligger i centrala Huskvarna vid Erik Dahlbergsplan. Området består av två fastigheter, Union 2 och Union 14. Inom Union 2 står majoriteten av lokalerna idag tomma, då Huskvarna fick ett nytt stadshus och bibliotek vid årsskiftet 2017/2018 vilket innebar att de verksamheterna flyttade dit. Union 14 består framförallt av hyresbostäder för seniorboende, men även storkök, kontor och ett antal gruppboendestäder.

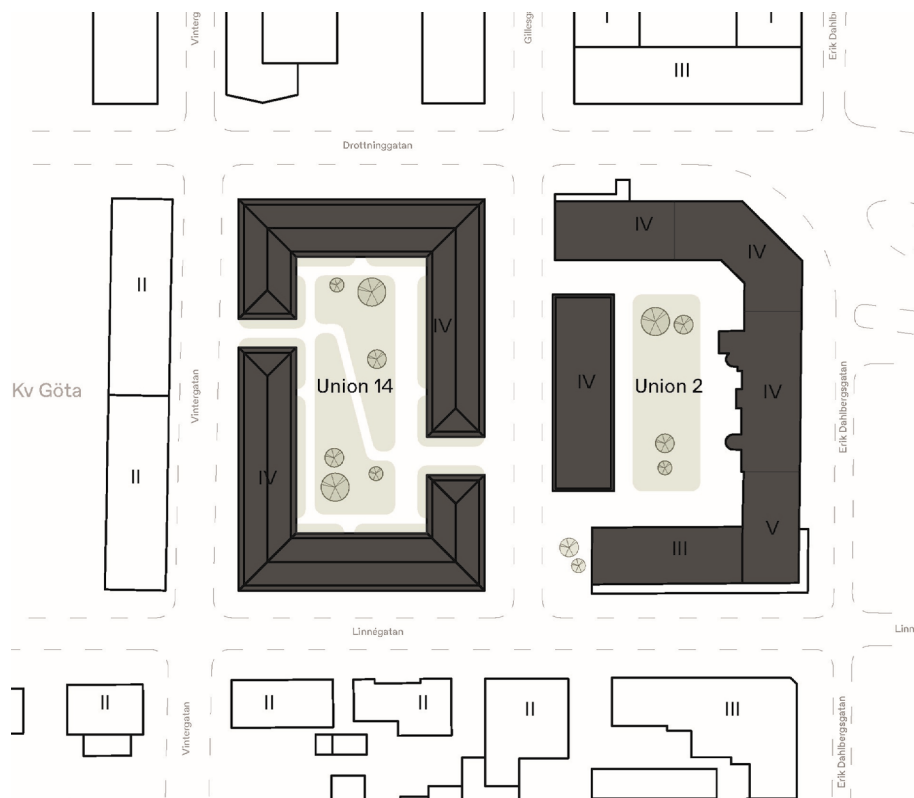
Figur 1. Kartan visar planområdets läge i Huskvarna



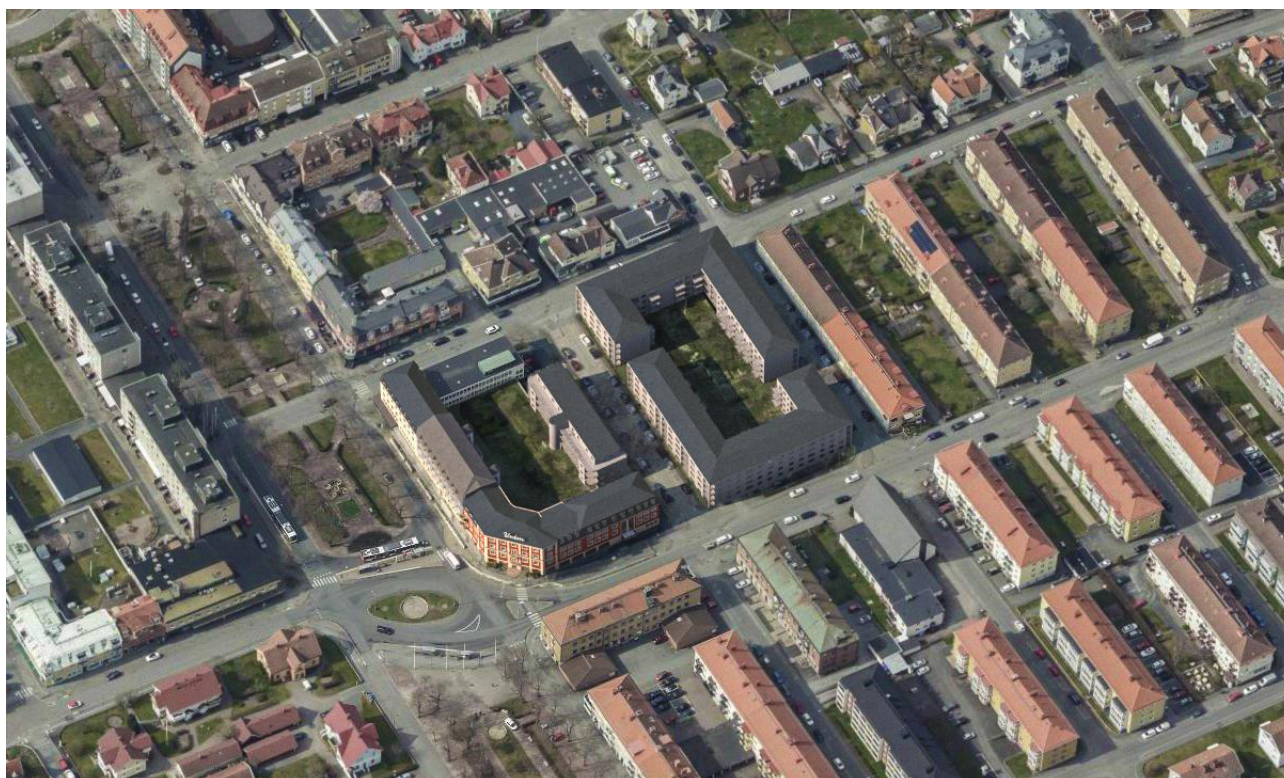
Planförslag

Bebyggelse

Figur 2. Bilden till höger visar en situationsplan. Bebyggelse i mörk färg ingår i planområdet.



Figur 3. Fotot nedan visar ett flygperspektiv över planområdet och dess omgivning.



Union 2

Kulturvärdena på befintlig bebyggelse är höga och ska bevaras och förstärkas genom en återställning av fasader vad gäller bland annat färgsättning och byte av fönster. Varsamhet och skydd av kulturvärden ska ske vid förändring/justering av fasader och interiör och skyddas med planbestämmelser benämnda med k och q och finns beskrivna under rubriken *Plankarta och planbestämmelser*.

Den arkitektoniska idén är att bevara befintliga kulturvärden och förtydliga den historiska indelningen av att det är 3 olika byggnader. Det uppnås framförallt genom en färgsättning som påminner om 1950-talets kulörer.



Figur 4. Bilden visar en rendering av Union 2 och hur resultatet kan se ut med genomförandet av detaljplanen. I bilden syns indelningen tydligt i fasaden.

Inom fastigheten ska befintlig bebyggelse kompletteras med en ny byggnad på innergården. Denna byggnad ska underordna sig bebyggelsen längs Erik Dahlbergsgatan.

Användningen av kvartersmarken möjliggör för bostäder och centrumverksamhet. Bostäder ska utgöra majoriteten av innehållet med kompletterande centrumverksamhet i delar av bottenplan.

Union 14

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i fyra våningar i en kvartersstruktur. Kvarteret ska underordna sig bebyggelsen längs Erik Dahlbergsgatan och kunna anpassas till omgivande bebyggelse vad gäller takvinkel och ska ordna in sig i de tydliga bebyggelselinjer som

finns i omgivande kvarter (se figur nedan).



Figur 5. Kartan visar planförslaget uppbyggnad som fått sin utformning på Union 14 efter befintliga bebyggelselinjer.

Entréer ska finnas mot allmän plats och är av stor vikt för att gaturummet ska upplevas mer levande och bidra till en tryggare känsla.

Genomförandet av förändringar inom fastigheten är tänkt att ske på längre sikt då det passar med befintlig verksamhet.

Trafik

Det som idag är planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål kommer delvis bli allmän plats - GATA. Vid genomförandet innebär det en förlängning av Gillesgatan. Det medför i sin tur viss påverkan för gång-, cykel och biltrafik.

Gång

Förlängningen av Gillesgatan genom området kommer att förprojekteras till detaljplanens granskningsskede. Det är högst troligt att befintlig struktur för Gillesgatans kommer att fortsätta genom området, vilket innebär en trottoar på vardera sida för gående.

Cykel

Inga särskilda cykelvägar planeras i samband med denna detaljplan.

Parkering för cykel ska för nybyggnation, i enlighet med parkeringsnormen för Jönköpings kommun, vara minst 18 parkeringsplatser per 1000 m² BTA, varav minimum 50% i marknivå.

Genhets- och restidskvot

Genhetskvoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare 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.

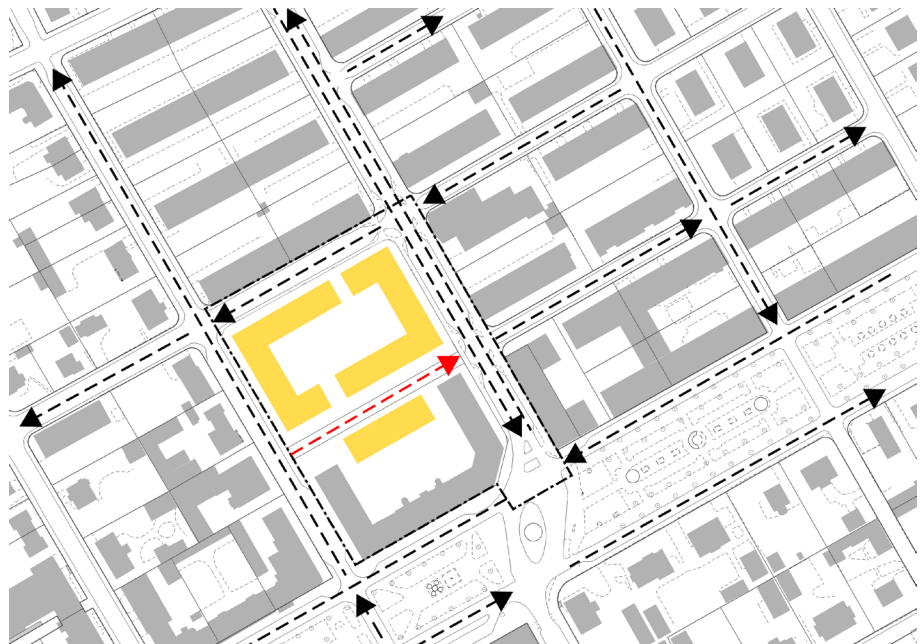
Inom Huskvarna är genhet- och restidskvoterna goda då det är gott om cykelvägar inom området. Det är även möjligt att nå de flesta av kommunens tätorter via cykelvägar. Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät och till målpunkter som Sandaskolan, Vapenvallen och Resecentrum är kvoterna goda 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 att utveckla och förbättra denna.

Jönköpings kommun arbetar ständigt med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen.

Bil

Mellan fastigheterna Union 2 och 14 planläggs det för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och markanvändningen GATA, vilket innebär en förlängning av Gillesgatan. Längs den nya delen gata ska även infart till underjordiska garage finnas till båda fastigheterna. Gatustrukturen i området präglas av mindre gator med enkelriktad trafik, vilket bör vara rimligt även för förlängningen av Gillesgatan (se figur nedan).



Figur 6. Kartan visar, med hjälp av pilar, gatustrukturen i närområdet. Röd pil visar den koppling som ska realiseras med detaljplanen.

Parkering

Parkering till byggnader kommer att anordnas i underjordiskt garage under angivna fastigheter. Innergården på Union 2 kommer att behöva höjas och innebär i sin tur att delar av fönster etc. på bottenvåning mot innergården kommer att påverkas. Det är av stor vikt att försiktighetsåtgärder tas vid anläggande av garaget så att befintliga byggnader inte skadas.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges vad gäller tillgänglighet för gående i dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun (2016). Området ligger inom zon A och det innebär att för större lägenheter (över 35 m²) krävs 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Det kan reduceras till 7 parkeringsplatser om grön resplan används. För mindre lägenheter (under 35 m²) finns inte samma parkeringsbehov, utan då gäller istället 6 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (5 med grön resplan).

Kollektivtrafik

Förutsättningar för kollektivtrafik vad gäller hållplatser och framkomlighet för bussar förväntas inte påverkas av detaljplanearbetet. Busshållplatsen kan tillfälligt påverkas negativt vid byggnation där ställningar etc. kan begränsa tillgängligheten till busshållplatsen längs Erik Dahlbergsgatan (Esplanaden B).

Tillgänglighet

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Teknisk försörjning

VA

För befintlig bebyggelse på Union 2 finns flera VA-anlutningar och likaså för Union 14 finns det en avloppservis mot Vintergatan och Drottningatan samt vattensservis mot Linnégatan.

Med nya byggnader kan det eventuellt finnas ett behov med fler anlutningar till VA-nätet och möjlighet till utökning av ledningsnätet är möjligt med tanke på att det kommer att planläggas för allmän plats (GATA) mellan fastigheterna.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att ledas via kommunens ledningsnät innan det når recipient. Höjdsättningen inom planområdet måste vara sådant att marken lutar bort från byggnader och

inga instängda områden eller lågpunkter skapas där vatten kan samlas. Vid en exploatering av planområdet kommer befintlig markparkering att tas bort. Parkering kommer ske under tak antingen i markplan eller under vilket medför att föroreningshalterna i dagvatten från planområdet minskar.

Vid extrema flöden kommer dagvatten att rinna på ytan till befintliga gator och vidare mot grönyta, huskvarnaån och Vättern. Även här är det viktigt att höjdsättningen av gatemark/hårdgjorda ytor planeras så att dagvatten kan avledas på önskvärt sätt. Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen och husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt vatten P105).

De redovisade förändringarna inom planområdet avseende befintliga parkeringsytor och föroreningshalten i dagvatten minskar, bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

Dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Uppvärmning

Troligt alternativ för uppvärmning är via fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar finns till Union 2 via Erik Dahlbergsgatan och till Union 14 via Drottninggatan.

El

Inom Union 17 finns idag en befintlig transformatorstation som förser området med el. Med utbyggnad enligt plankartan behöver anläggningen flyttas till avsett markområde för transformatorstation.

Avfall

Det rekommenderas att avfallsutrymmen/djupbehållare placeras så att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bland annat bör backning med hämtningsfordon undvikas och hämtningsfordon bör inte köra på gång- och cykelvägar. Det bör finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den/de platser där avfallet ska hämtas.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad

kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

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

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

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

Tillgänglighet

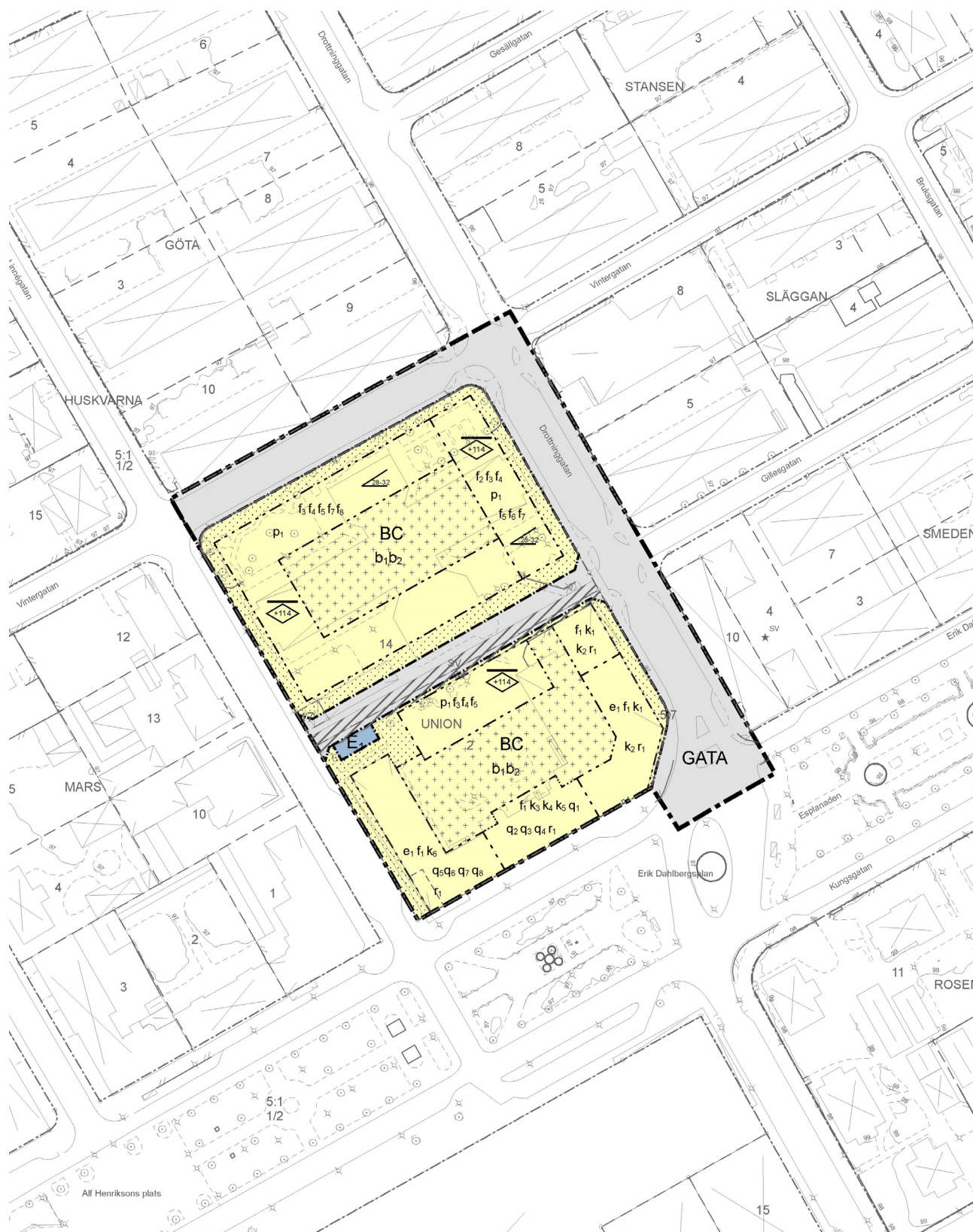
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Tillgänglig till brandposter enligt riktvärden ovan finns i området.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen innebär i praktiken en förlängning av Gillesgatan. Syftet med bestämmelsen är att bidra till en enhetlig gatustruktur i området och säkra allmänhetens tillgång genom kvarteren. Övrig mark planlagd som GATA är för att kunna släcka ut gällande detaljplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. PBL.

BC

Kvartersmark

Bostäder och centrum

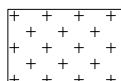
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen anger bostäder som den huvudsakliga användningen och centrum som sekundär användning. Centrumverksamhet krävs endast på specifika platser men är möjligt inom hela byggrätten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en ny placering av en transformatorstation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL.

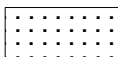
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Omfattning

Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen omfattar bostäders innergårdar där det är möjligt att uppföra komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera mark där byggnader inte får uppföras. Det innefattar bland annat förgårdsmark med ytor mot allmänna platser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar den högsta möjliga nockhöjd på ny bebyggelse inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.



Takvinkel får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Bestämmelser reglerar det intervall takvinkeln för ny bebyggelse får innehå. Syftet med bestämmelsen är att takvinkeln ska anpassas till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

- e₁** **Bottenvåning ska användas för centrumverksamhet**
Syftet med bestämmelsen är att reglera att bottenvåning ska användas centrumverksamheter inom egenskapsytor med denna beteckning. Dels har det ett historiskt syfte mot Erik Dahlbergsplan och Drottninggatan där det alltid har funnits någon typ av verksamhet och dels mot Linnégatan, som byggdes ut 1967-68, där Handelsbanken hade sin verksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

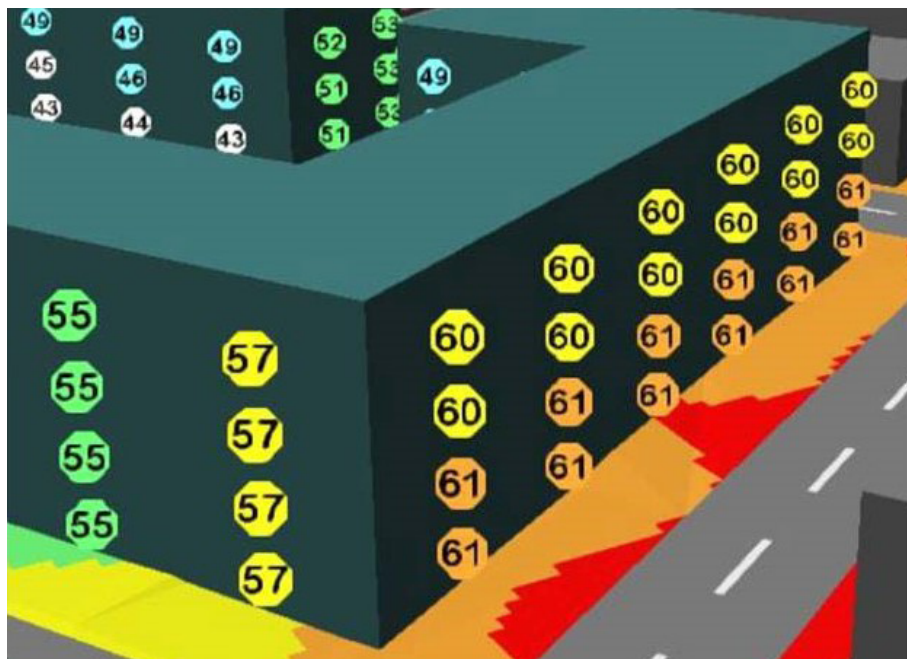
Utformning

- f₁** **Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 kvm mot Erik Dahlbergsgatan eller Drottninggatan ska orienteras mot en ljuddämpad sida**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav, ska göras genomgående, för att skapa goda livsmiljöer. Det gäller endast för lägenheter mot Erik Dahlbergsgatan och Drottninggatan där riktvärden överstigs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

- f₂** **Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet på våning 1 och 2 över 35 kvm mot Drottninggatan ska orienteras mot en ljuddämpad sida**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav, ska göras genomgående, för att skapa goda livsmiljöer. Det gäller endast för lägenheter mot Drottninggatan på våning 1 och 2 där riktvärden överstigs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.



Figur 7. Kartan visar bild från bullerutredningen och fasaden mot Drottninggatan för fastigheten Union 14 där planbestämmelsen är aktuell.

f₃ Takkupor och burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd

Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet för ett flexibelt taklandskap om takkupor och burspråk ska ingå i framtida bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

f₄ Entré ska finnas mot allmän plats och vara genomgående

Syftet med planbestämmelsen är att skapa aktiva bottenvåningar mer entréer ut från kvarteret mot allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

f₅ Balkong får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot gata eller prickmark. Utkragande delar får ej glasas in.

Syftet med bestämmelsen är fasaderna som riktar sig utåt, mot allmän plats, 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 p. PBL.

f₆ Bottenvåning mot Drottninggatan ska utformas med en rumshöjd på minst 3,0 meter

Av gatorna som kvarteret riktar sig mot är Drottninggatan den gata med störst flöde och utvecklingspotential i framtiden. Av den anledningen ska det vara möjligt för en omvandling till centrumverksamheter, även om det inte är aktuellt i dagsläget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

f₇ För byggnader som överstiger 25 meter i längd ska dess fasad delas upp så att kvarteret upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval

Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i tillkommande bebyggelse genom att dela upp fasader som överstiger 25 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

f₈ Passage ska finnas genom byggnad mellan gata och innergård

Byggrätten i plankartan möjliggör för ett slutet kvarter. Syftet med bestämmelsen är att det från gatan ska finnas en passage till innergården. Det kan exempelvis handla om en portgång eller ett öppet släpp mellan byggnadskroppar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

Varsamhet

k₁ Gatufasaden ska vara putsad. Bottenvåningens fasader ska vara i kalkstensbeklädnad lik befintliga. Skyltfönster ska vara i stål likt de befintliga, dock får entré finnas i hörnet mot Erik Dahlbergs Plan.

Syftet med bestämmelsen är att befintliga kulturhistoriska värden ska bibehållas vad gäller gatufasaden, bottenvåningens fasader och befintliga skyltfönster. En entré i fasaden får dock anordnas i gaveln mot Erik Dahlbergsplan så länge det sker på ett varmsamt sätt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.

Figur 8. Fotot visar fasaden mot Erik Dahlbergs Plan.



k₂

Trapphusens fasta inredning ska vara golv av marmor och trapppräcken likt befintliga.

Syftet med bestämmelsen är att befintliga trapphus med golv av marmor och trapppräcken ska bibehållas och får endast bytas ut mot liknande material av samma kvalitet. Trapphusen har sitt ursprung från tiden det var ett varuhus och har av den anledning ett högt kulturhistoriskt värde. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.

k₃

Fasaderna ska vara putsade med utseende lik befintlig fasadputs. Kulören ska vara i en mörkgrå färgskala typisk för 1950-talet. Brunbetsade fönster ska i första hand bevaras men kan ersättas med nya i samma utförande. Fönsterbleck ska vara i koppar.

Text. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.

k₄

Taktäckning och takavvattning ska vara i koppar mot Erik Dahlbergsgatan.

Byggnadens officiella karaktär framhävs bland annat genom valet av material. Syftet med bestämmelsen är att bevara koppartaket. Om det behöver bytas ut ska det ersättas med ett nytt koppartak. Bevarandet av koppartaket är viktigast på den del som tillhör det före detta stadshuset, det vill säga mittendelen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.



Figur 9. Fotot visar takets utformning med taktäckning i koppar.

k₅

Flaggstång kan ersättas med ny av trä.

Flaggstången på taket hör till ett stadshus sedvanliga attribut och syftet med planbestämmelsen är att den fortsättningsvis ska vara en del av byggnaden och kan ersättas med en ny av trä om så behövs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.

k₆

Fasaderna ska vara putsade med utseende och färgsättning lik befintlig fasadputs. Huvudentréns arkad och bankfasaden ska vara klädd med svart skiffer lik befintlig. Fönstren av teak ska i första hand bevaras men kan ersättas med nya av teak i samma utförande. Skärmtak och fönsterbleck ska vara i koppar.

Likt övriga byggnadsdelar ska fasaderna vara putsade med utseende likt idag och även färgsättningen ska vara lik befintlig. Tillbyggnaden av stadshuset från 1967-68 är utförd i en utpräglad 60-talsmodernism men med vissa anpassningar till stadshuset och har tillsammans med stadshuset höga arkitektoniska värden. Stadshusets huvudentré och dess skärmtak har erhållits en representativ utformning präglad av hög konstnärlig kvalitet och påkostade material. Syftet med planbestämmelsen är att dessa kulturhistoriska värden bevaras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.



Figur 10. Fotot visar stadshusets utbyggnad som ägde rum 1967-68, med dess lägre höjd mot Linnégatan.

Kulturvärden

q₁

Gatufasadens utformning och indelningska bevaras. Fasaddekor i travertin, huvudentrén med sandstensportal, ytterdörr och överstycke i brons ska bevaras. Urtavla ska bevaras.

Planbestämmelsen syftar till att bevara de kulturhistoriska värdena i byggnaden som blev stadshus 1953-54, då huset byggdes om. I jämförelse med andra stadshus som nyuppfördes vid tiden i städer av Huskvarnas storlek, har byggnaden inte fullt ut genomförts i rådande modernism utan formen har styrts av de förutsättningar som posthuset gav, bland annat huvudentrén som är en sandstensportal med ytterdörr och överstycke i brons. Byggnadens officiella karaktär framhävs genom valet av exklusiva fasadmaterial, såsom sockelvåningen och fönsteromfattningarna i travertin. Urtavlan är typisk för ett stadshus och ska fortsatt vara en del av fasaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.

Figur 11. Fotot visar fasaden på den del som är det före detta stadshuset. I bilden ses bland annat fasaddekor i travertin runt fönster och huvudentrén med sandstensportalen.



Takets form och dess takkupor i vyn mot Erik Dahlbergsgatan ska bevaras.

q₂

Syftet med bestämmelsen är att bevara dagens utseende med mansardtakets mot Erik Dahlbergsgatan. Det gäller även höjden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.

q₃

Interiörens helhetsutformning ska bevaras (sessionssalen och sammanträdesrummet). Fast inredning i form av väggbeklädnader i mahogny och röd bok, innertakets skivbeklädnad och ljusbrunn samt elementskydden ska bevaras.

Stadsfullmäktigesalen har en sammanhållen inredning, vilken till stora delar är intakt från byggtiden. Inredningen är typisk för tidens mer representativa sammanträdesrum och har förebilder i 1920-talets kontorshus. De representativa delarna av Stadshuset interiör har kvar en inredningen från det tidiga 1950-talet med hög kvalitet i såväl formgivning som material. Interiören i bland annat sessionssalen och sammanträdesrummet är till stora delar särskilt ritad för byggnaden och hantverksmässigt tillverkad. Syftet med bestämmelsen är att bevara dessa kulturhistoriska värden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.

Figur 12. Fotot visar sessionssalen utseende 2018.



Figur 13. Fotot visar drätselkammarens sammanträdesrum utseende 2018.



Q₄

Interiörens helhetsutformning ska bevaras (trapphallen och receptionshallen). Fast inredning i form av golv av marmor och parkett, kassettak, glasade dörrpartier och vestibul i ekfaner, trappräcken i smide och ek samt kapphängare i stål ska bevaras. Interiören i trapphallen och receptionshallen är till stora delar särskilt ritad för byggnaden och hantverksmässigt tillverkad. Trapphallen har golv i grön groptorpsmarmor och specialritade trappräcken i smide med handledare av färgad ek. Receptionshallen har mönsterlagda golv i grön groptorpsmarmor och kassettak vars kryssformade mönster återkommer i golvet. Hallens dörrparti mot trapphuset består av en ekfanerad dubbeldörr med rombiskt spröjsade rutor. I vestibulen framför ingången till sessionssalen finns ett rombiskt format fönster med diagonalt spröjsverk. I hallen finns ett avskilt kapprum med tidstypisk väggfast kapphängare. Intill hallen finns ett mindre rum för enskilda

möten, vilket har ekparkett och en takarmatur från 50-talet. Syftet med bestämmelsen är att bevara dessa kulturhistoriska värden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.



Figur 14. Fotot visar receptionshallen utanför sessionssalen.



Figur 13. Fotot visar vestibul och dörrparti vid entrén till stadsfullmäktige.

q₅

Gatufasadernas form och indelning ska bevaras. Fasaddekor i travertin och den väggfasta bronsreliefen vid huvudentrén ska bevaras.

Tillbyggnaden som gjordes 1967-68 gestaltades medvetet för att upplevas som en integrerad del av stadshuset och innebar i praktiken en förlängning av byggnadskroppen mot Erik Dahlbergsgatan i sin helhet. Tillbyggnaden fick därmed en snarlik utformning, med samma kopparklädda takform och fasadbehandling, i grå glimmerputs med

fönsteromfattningar i vit travertin. I huvudväggens beklädnad finns en konstnärlig utsmyckning med infällda bronsreliefer, av skulptören Rune Karlzon, Jönköping. Konstverket skildrar miljöförstöringen av vatten, luft och natur. Syftet med bestämmelsen är att bevara dessa kulturhistoriska värden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.

q₆

Takens former och dess takkupor i vyn mot gatan ska bevaras. Befintligt fläktrum får varsamt byggas ut med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Syftet med bestämmelsen är att bevara dagens takutformning ut mot gatan. Det gäller även höjden. En utbyggnation av fläktrummet är möjligt såvida utformningen sker med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Det innebär att den ska inte vara märkbar från gatuperspektivet på Linnégatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.

q₇

Interiörens helhetsutformning ska bevaras (kafeterian och kapprummet med toaletter). Fast inredning i form av inredningssnickerier och innerdörrar i teak ska bevaras.

Kafeterian i fjärde våningen har en väl gestaltad och tidtypisk inredning från 1968. Rummets stora fönster erbjuder en enastående utsikt. Entrédörren, serveringsdisken och en spaljévägg, allt i teak, ger karaktär åt rummet. På samma våningsplan finns även ett före detta rum för vigslar och sammankomster och utanför rummet finns bland annat ett kapprum med toaletter med snickeridetaljer i teak. Syftet med bestämmelsen är att bevara dessa kulturhistoriska värden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.



Figur 14. Fotot visar en del av kafeterian.

q₈

Interiörens helhetsutformning ska bevaras (entréhall och trapphus). Fast inredning i form av golvbeklädnader av marmor, ljusbrunnens räcken, trappräcken i smide och ek samt den väggfasta stenmosaiken Naturkraft ska bevaras i befintligt

skick eller behandlas på ett sådant sätt att dess ursprungliga karaktär och/eller funktion förstärks.

Entréhallen och dess entresolvåning har en exklusiv inredning med golv- och väggbeklädnad av ljus polerad ekebergsmarmor. Väggbehandlingen har liksom de stora fönsterpartierna bidragit till en ljus och rymlig karaktär. Fondväggen i entréhallen har en konstnärlig utsmyckning av Sture Wikström, en stenmosaik benämnd "Naturkraft" vars yta begjutits med ett mekaniskt vattenfall med en marmorklädd uppsamlingsränna vid golvet. Syftet med bestämmelsen är att bevara dessa kulturhistoriska värden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL.



Figur 15. Fotot visar entréhallens entresolvåning.

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas

r₁

Byggnaderna innehar ett högt kulturhistoriskt värde och får av den anledning inte rivas vilket också är syftet med bestämmelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 4 p. PBL.

Utförande

Marken får byggas under med garage eller centrumverksamhet. Ovan bjälklag får endast balkonger, trappor, uteplatser, cykelförråd och andra komplementbyggnader uppföras.

b₁

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av underjordiskt garage och ev. yta som behövs för centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation.

b₂

Syftet med bestämmelsen är för att innergårdar ska bestå av gröna ytor och vegetation som till exempel träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

p₁

Placering

Byggnad ska placeras i gräns mot prickmark.

Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska följa befintliga bebyggelselinjer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Union 2 och 14.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Union 2

Trafikbullerförordningens riktvärde för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dBA) överskrids på samtliga våningsplan vid fasader som vetter mot Erik Dahlbergsgatan och delar av fasad som vetter mot Drottninggatan. För att de bostäder där 60 dBA överskrids ska kunna ses som godtagbara avsteg måste planlösningen planeras på ett sådant sätt att hälften av bostadsrummen vetter mot en ljuddämpad sida.

Samtliga fasader mot innergården där en ljuddämpad sida kan komma att krävas understiger riktvärdet 55 dBA, vilket gör det möjligt med genomgående lägenheter.

För mer se *Trafikbullerutredning*.

Union 14

Trafikbullerförordningens riktvärde för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dBA) överskrids med 1 dB på våningsplan 1 och 2 vid fasad längs med Drottninggatan. För att de bostäder där 60 dBA vid fasad överskrids ska kunna ses som godtagbara avsteg måste planlösningen planeras på ett sådant sätt att hälften av bostadsrummen vetter mot en ljuddämpad sida. Är detta inte möjligt kan lägenheterna istället begränsas till 35 m² eftersom 65 dBA vid fasad inte överskrids.

För mer se *Trafikbullerutredning*.

Omgivningspåverkan

Omgivande fastigheter till planområdet kommer få olika påverkan av planförslaget. De redan bebyggda fastigheterna innebär inte en större förändring gentemot dagens förutsättningar. Befintliga verksamheter i närområdet och Huskvarna centrum anses få ett ökat kundunderlag och bedöms påverkas positivt av planförslaget.

Union 2

För Union 2 beräknas planförslaget endast få en minimal påverkan på omgivningen, eftersom dagens struktur på bebyggelsen bibehålls. Ny centrumverksamhet kommer bli ett positivt inslag för omgivande fastigheter och kommer bidra till Huskvarna i sin helhet.

Union 14

En omvandling på fastigheten Union 14 kommer bidra till större förändring där ny bebyggelse enligt förslaget kommer hamna närmre omgivande fastigheter och genererar mer insyn och skugga, där den största påverkan blir för fastigheterna Göta 9 och 10 norr om planområdet och Vintergatan. Avståndet mellan ny bebyggelse enligt plankartan och befintlig bebyggelse på fastigheterna nämnda ovan uppgår till cirka 15,5 - 16,5 meter och anses inte betyda en betydande olägenhet vad gäller insyn etc.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

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

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Planområdet berör vattenförekomsten Huskvarnaån (SE640834-140848) och rinner en kort sträcka nedströms till Vättern. Grundvatten på platsen tillhör sedimentär bergförekomst Jönköping/Huskvarna (SE640881-140429) samt sand- och grusförekomsten Hovslätt/Huskvarna (SE640552-140324).

Huskvarnaån är en klassad vattenförekomst och enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021) är den ekologiska statusen måttlig för vattendraget. Den kemiska statusen för vattendraget anges som uppnår ej god. Vattenförekomsten ska senast år 2033 ha uppnått god ekologisk status och för kemisk status gäller år 2027. Miljöproblemen som finns för

vattendraget och som kan påverkas av detaljplanen bedöms främst vara flödesförändringar, samt halten av PAH och Antracen.

I och med denna detaljplan där bland annat parkeringsytor ovan mark tas bort kommer halterna av förorenande ämnen minska jämfört med dagens situation och därmed antas inte planen påverka MKN för recipienten negativt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget innebär en förtätning och omvandling på redan ianspråktagen mark inom kommunens centrala tätort. Området är inte specifikt utpekad som ett förtättnings-/omvandlingsområde men följer de riktlinjer som beskrivs i översiktsplanen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Grönstrukturplan

Området saknar sociala värden i form av bollsport och friluftaktiviteter i omgivande grönstruktur. Tillgängligheten till grönområden är bristande där avståndet är mer än 500 meter. Målsättningen är att det ska vara maximalt 300 meter till fots.

Kulturhistoria

Huskvarna erhöll vid årsskiftet 2017/2018 ett nytt stadshus vid Esplanadbron. Byggnaderna inom fastigheten Union 2 har en historia som sträcker sig så långt som till början av 1900-talet och har sedan 40-talet inrymt stadens förvaltningar. Med tanke på dess historia och innebörd för Huskvarna så har en kulturhistorisk utredning tagits fram.

År 1907 togs en stadsplan fram i syfte att möta behoven av expansion och samtidigt skapa en mer stadsmässig bebyggelse. Den ligger till grund för hur dagens Huskvarna ser ut. Denna stadsplan realiserades under 1910- och 1920-talen.



Figur 16. Det historiska fotot visar den ursprungliga byggnaden på platsen med gaveln ut mot nuvarande Erik Dahlbergs Plan.

Fastigheten Union 2 idag, var tidigare 3 olika fastigheter Union 1-3, och den första byggnaden uppfördes 1910 och skedde på Union 1, i gaveln mot Erik Dahlbergsplan och i skärningen mot Drottninggatan. Det var då Konsumtionsföreningen Unions egna affär och bostadshus. Bottenvåningen inrymde fyra butikslokaler i form av brödbutik, manufaktur- och skoaffär, speceriaffär och charkuteributik. De övre våningarna bestod av bostadslägenheter av hög standard för den tiden. Utformningen av affärshuset gick i stilriktig wienerjugend med tydlig inspiration från orientalisk arkitektur.

På hörntomten ner mot Linnégatan (Union 3) byggdes Huskvarnas första stadshotell år 1912, troligen av den anledning att järnvägen öppnades år 1900 mellan Jönköping och Gripenberg, där stationshuset låg vid Drottninggatan. Hotellet blev inte långlivat utan blev tvungna till försäljning 1920 och gjordes om till butikslokaler och hörsal.

År 1916 uppfördes Huskvarnas posthus inom fastigheten Union 2, vilket innebar att Union 1-3 alla var bebyggda mot esplanaden.



Figur 17. Det historiska fotot visar fasaden ut mot esplanaden då Union 1, 2 och 3 var bebyggda.

För mer se *Kulturhistorisk utredning*.

Detaljplaner

Gällande detaljplan tillåter bebyggelse för allmänt ändamål över hela planområdet med varierande våningsantal. Union 2 har en byggnadsrätt ut mot Erik Dahlbergsgatan och i gaveln ut mot Drottninggatan som tillåter 5 våningar. Mot Linnégatan begränsas höjden till 3 våningsplan. På innergården får delar av marken byggas under markplanet och andra delar överbyggas. En tanke fanns i detaljplanen att ett parkeringsgarage skulle byggas under mark, men det har inte förverkligats. För Union 14 tillåts som mest fyra våningar tvärs över fastigheten med två lägre flyglar på 1 våning vardera.

Ändringar som planförslaget avser innebär således att en ny detaljplan

behöver upprättas.

Beteckningar

STADSPLANEKARTA A. GRANSBETECKNINGAR

- Stadsplanegräns belägen 3 m utanför fastställelseområdet
- Gällande områdesgräns avsedd att behållas
- " — bestämmelsegräns avsedd att behållas
- " — områdesgräns avsedd att utgå
- " — bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Bestämmelsegräns

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

Byggnadskvarter

- A** Allmänt ändamål

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- Mark som inte får bebyggas
- Mark för uthus o dyl
- Överbyggd gård och annan terrassbyggnad
- Mark för byggnad under markplanet
- +0.0 Gällande gatuhöjd
- (+0.0) Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
- +0.0 Gatuhöjd
- I, III, IV, V Antal våningar
- Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan

D. ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje



Figur 18. Bilden ovan visar gällande detaljplan. Inom röd markering föreslås förändringar.

Barnperspektiv

En byggnation på platsen tillsammans med en utrustning av befintliga byggnader skapar gör att kvarteren upplevs som tryggare. Byggnaderna på Union 2 står idag tomt och kan upplevas som en osäker plats, speciellt på innergården. Genom att planlägga för en allmän gata med förslagsvis enkelriktad trafik blir bidrar även det till en trafiksäkerhet i området.

Entréer ska vara vända utåt mot platser som skulle kunna uppfattas baksidor som gör att tryggheten och uppsikten blir bättre.

Program för anpassningar till klimatförändringar

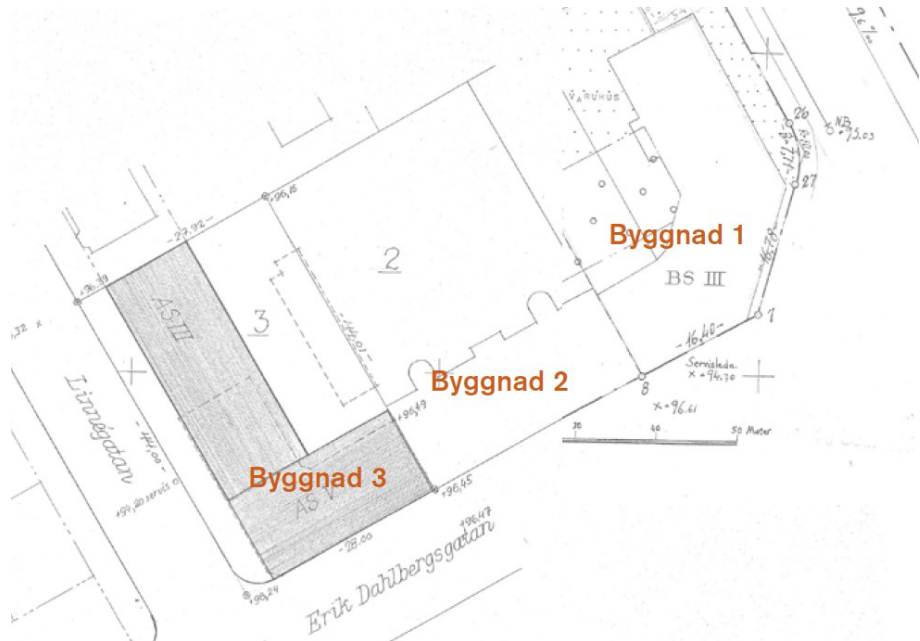
Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar genom att exploatering sker i ett läge där hållbara transportval med kollektivtrafik och/eller gång och cykel har goda förutsättningar.

Bebyggelse

Union 2

Bebyggelsen inom fastigheten av 3 olika byggnader, som tidigare var 3 enskilda fastigheter; Union 1, 2 och 3.



Figur 19. Bilden visar den historiska indelningen av fastigheter.

Stadshuset har genom om- och tillbyggnader kommit att omfatta hela det u-formade byggnadskomplexet på fastigheten, även om de äldre byggnadskropparna 1 och 2 fortfarande går att urskilja har huvudfasaderna och takformen medvetet givits en sammanshållen utformning. Tillbyggnaden mot Drottninggatan (byggnad 1) skjuter upp något och har utformats som en pendang till stadshuset från 1950-talet, vilket förstärker känslan av ett sammanshållet byggnadskomplex.



Figur 20. Fotot visar dagens utseende av gaveln mot Erik Dahlbergs Plan (f.d. Union 1).

Tillbyggnaden på Union 3 (byggnad 3, figur 21) tillkom genom nybyggnation 1967–68 har en något lägre länga mot Linnégatan, något som skapar både och omväxlande kontrast ett mindre massivt intryck samt bidrar till att framhäva stadshuset.

Figur 21. Fotot visar tillbyggnaden på f.d. Union 3 med den lägre längan mot Linnegatan.



Tomternas innergårdar som är orienterade åt norr har slagits samman och de äldre uthuslängorna har rivits och utgör idag en större asfalterad parkeringsplats. På gårdens östra del ligger den fördjupande tillbyggnad varuhuset Union som tillkommit i två etapper dels 1935, dels 1957–58. Det är den enda del som kommer att rivas vid genomförandet av denna detaljplan.

Figur 22. Bilden visar innergården på Union 2 och dess tillbyggnad med lastintag som med planens genomförande kommer att rivas.



Union 14

På fastigheten ligger en tegelbyggnad med ett äldreboende från 1984. I samband med detaljplanearbetet för gällande detaljplan hölls under våren 1980 en arkitekttävling, vilket har givit byggnaden dess utformning. Förslaget "KORS" gick segrande ur tävlingen, vilket kan ses i förslaget med en större byggnadskropp i 4 våningar i en väst-östlig riktning, med 2 lägre flyglar åt vardera håll, vilket föreställer ett kors.

Figur 23. Fotot visar ett flygperspektiv över fastigheten Union 14.



Union 17

Inom fastigheten finns en byggnad som innehåller en transformatorstation. Byggnaden är sammanbyggd med garage på Union 14.



Figur 24. Fotot visar transformatorstationen på Union 17, till vänster.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet idag finns vissa gröna inslag i form av träd, buskage och gräsytor främst runt befintlig byggnad på Union 14.

Närmsta grönområde finns precis söder om planområdet, Esplanaden längs Erik Dahlbergsgatan, med enkelriktad trafik på båda sidor och lindar som alléträd. Grönområdet karakteriseras som en långsmal finpark och anlades på 1920-talet i samband med att stadsplanen från 1907 realiserades. Esplanadens ytor är omväxlande grus- och stenbelagda och med gräsmatta i kantzonen. I området finns häckar, pelarekar, rabatter, ställningar för klättrväxter, en mindre estrad, små dammar och vattenkonst. Dessutom finns det flera olika statyer som pryder parken.

Parken fungerar som en mötesplats med möjlighet till aktiviteter och utgör en viktig del ur Huskvarnas historia.

Ca 200 meter norr om området ligger parken Mjölkaållan. Det har varit en park sedan 1952. Namnet Mjölkaållan kommer ursprungligen från att Rosendalagårdens mjölkaålla legat där. Mjölkaållan har ett varierat innehåll med damm och vattenkonst, utomhusscen, lekplats, gamla träd, statyer m.m. I norr längs järnvägsgränd ligger den gamla banvallen där det förr fanns en järnväg. På sommaren har parken utrymme för aktiviteter såsom teater eller utomhuskonsert, vilket skapar mervärden.

Geotekniska förhållanden

Fältundersökningar genomfördes i december 2019.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom området, detta med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden. Det bedöms heller inte föreligga någon risk för blockutfall i eller i nära anslutning till området. Ingen pågående erosion har noterats i samband med fältundersökningen.

Sättningsproblematik bedöms heller inte föreligga inom området, men om större och tyngre byggnader ska uppföras bör dock varje enskilt fall studeras.

Planerat förslag med underjordiskt garage och byggnation med 5 våningar är genomförbart men i samband med detaljerande undersökningar ska kompletterande undersökningar utföras där ytterligare dimensionerande parametrar tas fram samt beräkningar utförs.

För mer se *Markteknisk undersökningsrapport*.

Markföroreningar

I samband med den geotekniska undersökningen har miljöprover i jord uttagits. Jordprover har analyserats avseende BTEX, alifater, aromater, PAH, PCB7 och metaller inklusive kvicksilver. Uttagna jordprover visar på halter under aktuella riktvärden (Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning) Halterna visar även under Naturvårdsverkets riktvärde för mindre än ringa risk (MRR), vilket innebär att jordmassorna kan återanvändas fritt för bygg- och anläggningsändamål.

För mer se *Markteknisk undersökningsrapport*.

Radon

Radonmätning har utförts i 6 st punkter. De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som normal/högradonmark. Antingen tillämpas radonsäkert utförande alternativt kan kompletterande markradonundersökningar utföras i senare skeden för att bedöma krav på utförande med hänsyn till radonförekomst.

Blå lättbetong förekommer i form av murade innerväggar inom befintlig byggnad på Union 2.

För mer se *Markteknisk undersökningsrapport*.

Miljöinventering - Union 2

Under slutet av 2017 och början av 2018 utfördes en miljöinventering på delar av byggnaden. Efter den togs fram har det skett saneringsarbeten av ventilationen i vissa byggnadsdelar. I samband med detaljplanen har miljöinventeringen kompletterats för att göras heltäckande. Inventeringen utfördes under november-december 2019 samt januari-februari 2020.

Det har i miljöinventeringen påvisats Asbest, PCB, PAH, olja, elavfall, kvicksilver och tungmetaller samt blå lättbetong.

Det föreligger uppenbara risker för spridning av miljöstörande ämnen, även vid normal, selektiv hantering och rivning av identifierade installationer.

Det finns stor risk för att oidentifierade hälso- och miljöstörande material framkommer i samband med omställning av lokaler eller rivning. Därför är det viktigt att en kommande entreprenör har en väl fungerande egenkontroll och en förberedelse för att kunna ta adekvata materialprover för att kunna säkerställa arbetsmiljön under pågående entreprenad.

För mer se *Miljöinventering*.

Trafik

Gång

Det finns trottoarer för gående utmed de gator som omger fastigheterna Union 2 och 14, med övergångsställen för att ta sig till planområdet. De enkelriktade gatorna bidrar till större rörelsefrihet för de gående.

Cykel

Särskild cykelväg finns längs Drottninggatan, till öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Fastigheten har god tillgänglighet till kollektivtrafik då det i anslutning till området finns busshållplatser (Esplanaden, läge A-E) med ett flertal tätorts- och landsbygdslinjer.

Bil

Alla gator som ansluter till området sker med enkelriktad trafik, bortsett från Drottninggatan. Förutsättningarna för att ta sig till området med

bil är bra.

Parkering

Det finns, inom fastigheten Union 2, 54 parkeringsplatser, vilka alla är avgiftsbelagda i dagsläget. Det finns även allmänna parkeringsplatser inom och precis i anslutning till planområdet längs Linnégatan, Vintergatan och Drottninggatan.

Service

Offentlig service

Äldreboende finns inom fastigheten idag och kommer att bedrivas vidare tills att det blir aktuellt med en ombyggnation som kommer ske när det lämpas sig för befintlig verksamhet.

Det finns ett utbud av skolor och vårdcentraler inom ca 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Med tanke på platsens centrala läge finns det närhet till det mesta inom kommersiell service. Rosengallerian med omnejd precis söder om planområdet och esplanaden har ett utbud av kommersiella verksamheter.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2019

oktober STBN- planuppdrag

2023

9 februari	STBN - beslut om plansamråd
februari - mars	Samråd
kv 3-4	STBN - beslut om granskning
kv 4	Granskning

2024

kv 1-2	STBN - beslut om antagande/godkännande
kv 2	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Ansvarfördelning

Exploatören ansvarar för byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Ansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av lokal angöringsgata och eventuell gång- och cykelväg åligger kommunen. Tekniska kontorets mark- och exploateringsavdelning ansvarar för att beställa utförande av dessa anläggningar. Kommunen (tekniska kontoret) ansvarar i framtiden också för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera ansvar för utbyggnad av allmän plats (GATA), flytt av transformatorstation, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse, anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Exploatören ska teckna erforderligt avtal med elnätsägaren Jönköpings Energi AB för att möjliggöra för ny placering av transformatorstation.

Ekonomiska frågor

Nuvarande fastighetsägare förvärvade hösten 2021 fastigheterna Union 2 och Union 14 av Jönköpings kommun. Tillträde ägde rum i början av 2022. I köpeavtalet regleras fördelningen av detaljplanekostnaderna och köparen har övertagit och iklätt sig ansvaret att tillsammans med kommunen driva planarbetet framåt. I köpeskillingen är kostnader för detaljplanearbetet inräknade. Detaljplankostnaden omfattar de administrationskostnader som Stadsbyggnadskontoret debiterar för detaljplanearbetet. Detaljplankostnaden avser även de tidigare utförda utredningarna för geoteknik, kulturhistoria samt tillkommande utredningar, såsom bullerutredning, dagvattenutredning samt solstudie. Projektspecifika och övriga utredningar ska bekostas av fastighetsägaren. Kommunens kostnadsansvar enligt ovan gäller för nedlagt arbete och utförda utredningar för en antagen detaljplan, dock längst till 2023-12-31, om inte parterna skriftligen avtalar annat.

Kostnader för flytt av transformatorstation regleras i kommande exploateringsavtal. Vidare ansvarar exploatören för kostnader för fastighetsbildning. Exploatören ska till kommunen erlagga anläggningsavgift för ny VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder,

centrum och tekniska anläggningar). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Huskvarna 5:1, 5:7, Union 2, 14 och 17.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Viss del av kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till redan befintliga fastigheter.

För de områden som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen.

För de områden som planläggs för tekniska anläggningar kan nya fastigheter bildas eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som kan beröras (se mer under Fastighetsrättsliga konsekvenser).

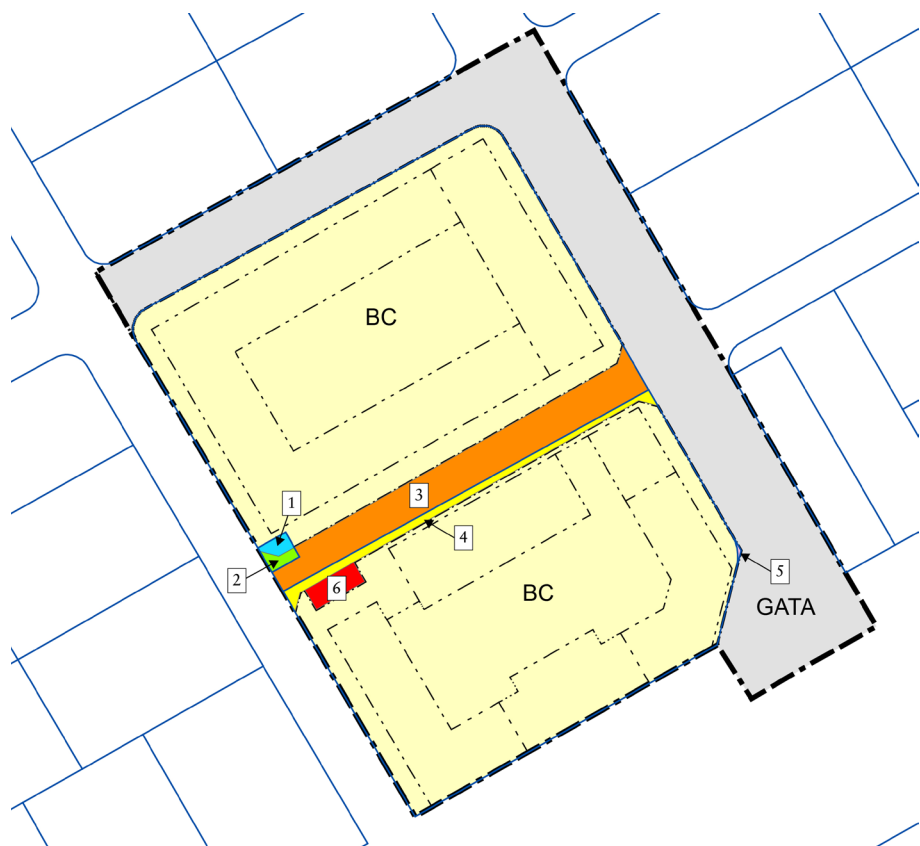
Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Huskvarna 5:1</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.
<i>Huskvarna 5:7</i>	Mark för bostad och centrum (5, figur 25) ska överföras till Union 2.
<i>Union 2</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (4, figur 25) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för tekniska anläggningar kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet (6, figur 25).

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Union 14</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (3, figur 25) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Union 17</i>	Mark för bostad och centrum ska överföras från Union 14 (1, figur 25). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (2, figur 25) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Officialservitut till förmån för Union 2, 06 HVS-540.1 (väg)</i>	Genom att allmän plats (gata) läggs ut motsvarande servitutsområdet behövs rättigheten inte längre. Rättigheten kan därför upphävas genom en lantmäteriförrättning.
<i>Officialservitut till förmån för Union 2, 06 HVS-540.2 (väg)</i>	Genom att allmän plats (gata) läggs ut motsvarande servitutsområdet behövs rättigheten inte längre. Rättigheten kan därför upphävas genom en lantmäteriförrättning.



Figur 25. Karta som visar de fastighetskonsekvenser som blir resultatet av plankartan.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Mats Ruderfors
Matilda Åberg
Sofia Hallefält

Tekniska kontoret

Josefine Bengtner
Marie Josefsson
Annica Magnusson
Fredrik Sandberg Svärd
Anders Larsson

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27

Jenny Larsson
Bitr. Planchef
036-10 57 78