



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- CS1 Centrum, Högskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CBS1 Centrum, Bostäder, Högskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E1 Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (CBS+P) Centrum, Bostäder, Högskola, Parkering under mark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (CS1P) Centrum, Högskola, Parkering under mark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (CS1) Centrum, Högskola ovan mark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (P) Parkering under ma ovan allmän platsmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast kompletterbyggnad, underjordiskt garage, balkong och burspråk får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad med undantag för underjordiskt garage, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högstanockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f1 Lanterner får överstiga angiven nockhöjd med 2 meter och räcken får överstiga angiven nockhöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2 Gångbro får uppföras med bredd av maximalt 3 meter, frihöjd på minst 6 meter över marknivån och totalhöjd på 12 meter över marknivån, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

r1 Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Kulturvärden

q1 Särskild värdefull bebyggelse som omfattas av 8 kap 13 § PBL. Byggnaden får inte försvanskas. Vid skada på byggnad ska förordad volym och utformning av byggnadsdelar återskapas likt befintliga eller likt ursprungliga. Byggnaden ska värdas och underhållas så att den inte förfaller. Underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart. Byggnadens volym inklusive byggnadshöjd och nockhöjd får inte ändras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Varsamhet

k1 Byggnaden ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärstrag bevaras. Värdefulla byggnadsdelar är följande: Det valmade taket av tegel och befintliga detaljer såsom det schallerade fassadtegel, takkuporna/antennerna, fönstren med mitt- och värpöster samt smala fönsterkarmar. Dessa ska behandlas varsamt så att dess karaktär består, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

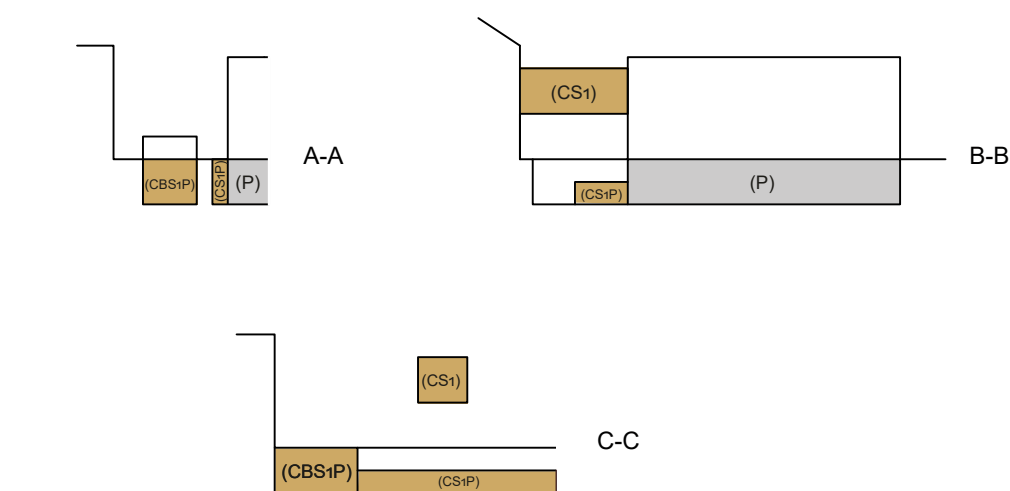
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

SEKTIONER

Sektioner som redovisar användningsområden i olika plan. Skala 1:1000.



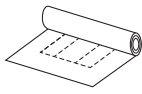
Detaljplan för Hälsan 2 m.fl.	Antagandehandling
	Upprättad: 2020-02-05
	Antagande: 2020-02-13 av: STBN
	Laga kraft: 2020-09-23
Planförfattare: Hanna Levin	Diarienummer: 2015:47
	0680K-P2020-13

Detaljplan för Hälsan 2 m.fl. Väster, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med utökat planförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör 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 kan planen omarbetas och ska sedan vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

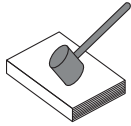
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Granskning 2

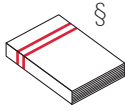
I det fall planförslaget omarbetas ytterligare ställs planen ut en gång till för granskning. Återigen ges möjlighet till myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett andra *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 vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen provas 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 prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, både vad gäller mark och vatten. Processen syftar även till att säkra insyn för berörda och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Detaljplanen reglerar både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. 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 detaljplanen möjliggör

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	4
Planens konsekvenser	17
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen	26

Handlingar

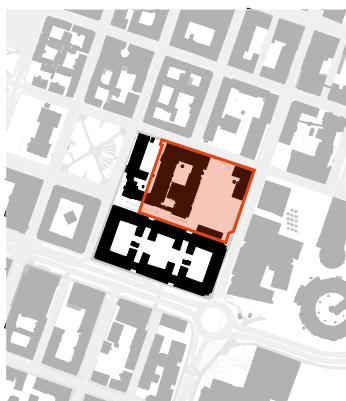
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Bilagor

PM Geoteknisk undersökning Hälsan 2, 2015-12-04
MUR Geoteknisk undersökning Hälsan 2, 2015-12-04
PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Hälsan 2, 2016-01-05
Trafikbullerutredning Hälsan 2 och 5, 2018-10-22
Skuggstudie Hälsan 2, 2019-10-18
Parkeringsutredning Hälsan 2, 2019-10-28

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan Hälsan 2 m.fl.

Bakgrund, syfte och huvuddrag



Kvarteret Hälsan med planområdet markerat i rött.

Planområdet är beläget inom stadsdelen Väster i centrala Jönköping. Delar av kvarteret Hälsan ingår i planområdet. Kvarteret är Jönköpings före detta sjukhusområde som idag inrymmer byggnader med olika utformningar och användningsområden såsom kontor, bostäder och vårdcentral. Kvarteret delas av en samfällad gata. Science park som bidrar till en samverkan mellan högskola och näringsliv är verksamma inom planområdet och vill utöka sin verksamhet. Därtill vill Jönköpings fastighetsutveckling AB skapa nya kontorslokaler och ett större centralt konferenscenter.

Detaljplaneförslaget möjliggör att befintliga parkeringsytor samt delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet ersätts med ny byggnation. Markanvändningen som provas är centrum, vilket omfattar exempelvis kontors- och konferenslokaler, restaurang, primärvård och butikslokaler. Därtill provas markanvändningen bostadsändamål, skolverksamhet för högre utbildning samt parkeringsgarage under jord inom delar av planområdet. Syftet med detaljplanen är också att omvandla den samfälliga gatan till en kommunal gata.

Detaljplanen provar nya användningar samt utökad byggrätt både i markplan samt högre byggnadshöjder. Inom den del av planområdet som idag utgör parkeringsyta provas en ny märkesbyggnad med en högsta byggnadsdel i 15 våningar. Mot gatan provas byggnadshöjd för tillkommande bebyggelse motsvarande fyra våningar. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planbestämmelser som reglerar byggrätten är användning, placering, rivningsförbud, kulturvärden och varsamhet.



Planområdets lokalisering på Väster i Jönköping.

Ändring av planområdets avgränsning efter granskningsskedet

Rubricerad detaljplan för Hälsan 2 m.fl.

Detaljplaneförslaget för Hälsan 2 m.fl. har delats upp i två detaljplaner: Rubricerad detaljplan som består av fastigheten Hälsan 2, del av marksamfälligheten Hälsan s:1, del av Hälsan 1 del av Hälsan 3. Detta redovisas inom rött område i bilden nedan. Detaljplaneförslaget har delats eftersom det har pågått vidare gestaltungsarbete för rubricerat planförslag som innebär att denna del ställs ut för en andra granskning.

Röd markering redovisar det område som omfattas av rubricerad detaljplan.
Vit streckad markering redovisar det område som tidigare ingick i planområdet och som nu utgör en fristående detaljplan.



Detaljplan för Hälsan 5 m.fl.

Den del som tidigare tillhört planområdet men nu utgör en egen detaljplan består av fastigheten Hälsan 5 och resterande del av marksamfälligheten Hälsan s:1 vilken redovisas inom vit streckad markering ovan. Denna detaljplan behandlas separat av Stadsbyggnadsnämnden med diarienummer Stbn/2019:364.

Planförslaget prövar möjlighet att uppföra en bostadsbyggnad i fjorton våningar med centrumverksamhet i bottenplan. Byggrätten regleras med indrag mot söder vid sjätte respektive åttonde våningen. Mot öster och väster regleras ett indrag vid sjätte våningen.

Planförslag

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Väster och avgränsas i norr av Gjuterigatan, i öster av Barnarpsgatan, i söder av fastigheten Hälsan 1 och i väster av fastigheterna Hälsan 3 och 5. Planområdet består av Hälsan 2, del av marksamfälligheten Hälsan s:1, del av Hälsan 1 och del av Hälsan 3.

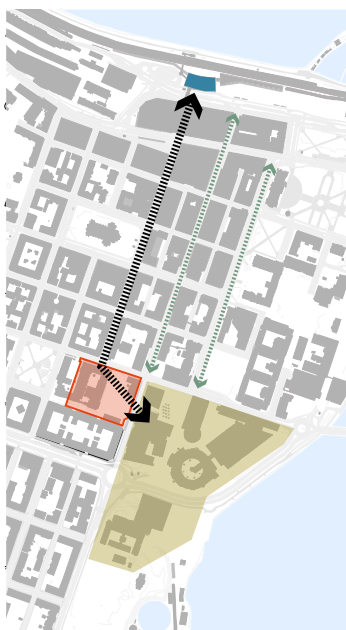
Markägoförhållanden

Fastigheten Hälsan 2 ägs av Jönköpings kommun fastighetsutveckling AB. Marksamfälligheten Hälsan s:1 samägs av Hälsan 2, Hälsan 3, Hälsan 4 och Hälsan 1. Fastigheten Hälsan 1 ägs av Riksbyggen Bostadsrättsförening Hälsan. Fastigheten Hälsan 3 ägs av Hemsö Hälsan AB.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött.

Bebyggelse



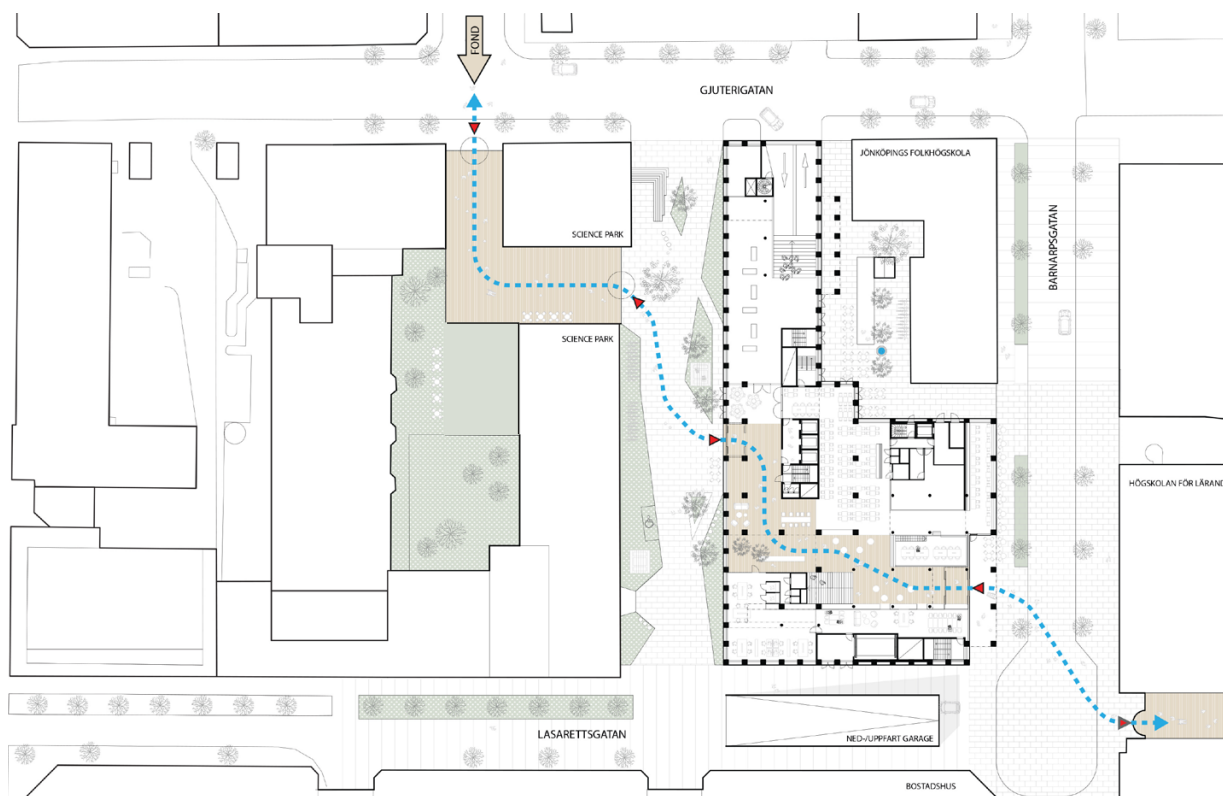
Planområdet markerat i rött, högskoleområdet i gult och resecentrum i blått. Trädgårdsgatans stråk i svart kompletterar befintliga stråk längs Barnarpsgatan och Kyrkogatan i grönt.

Innerstaden i Jönköping präglas av en homogen kvartersstad i måttlig skala med stora kvalitéer. Planförslaget prövar ett nytt landmärke som bryter av mot skalan av en tydlig stadsbyggnadsmässig anledning. Planförslaget innebär att en ny mötesplats skapas i innerstaden och är en markering av högskolan och Science Parks läge. Planförslaget bidrar även till att förstärka stråket mellan resecentrum, Science Park och högskolan. Jönköpings resecentrums och Juneportens läge vid Vättern är en viktig kollektivtrafiknod. Från Lundströms plats, mitt emot Juneporten, syns Science Park och kvarteret Hälsan i fonden av Trädgårdsgatan endast fem kvarter bort. Planförslaget verkar för att Trädgårdsgatan blir ett tydligare och attraktivare stråk, vilken även i sin norra del har fungerat mycket bra som sommargågata sedan 2018.

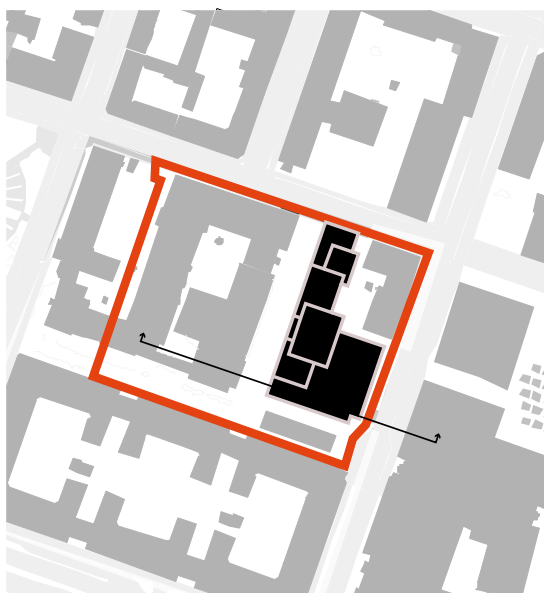
Östra delen Hälsan 2

I den östra delen som idag består av en parkeringsyta föreslås ny bebyggelse. Markanvändningen som möjliggörs är Centrum och Högskola, vilket innebär att kontors- och konferenslokaler tillsammans med studie- och forskningsytor kan inrymmas. Ett konferenscenter planeras av byggaktören i byggnadens basdel. Därtill kan restaurang inrymmas vilket planeras i bottenplan. Även Science Park ska inrymmas i de nya lokalerna.

Högskolans befintliga inomhusgata på andra sidan Barnarpsgatan knyts ihop med ett inre tvärstråk genom det nya östra kvarteret som då får två huvudenréer, en mot högskolan i öster och en mot den nya torggatan i väster. Planförslaget möjliggör ett kontinuerligt inomhusstråk genom tre kvarter.



Visionsplan som visar koppling mellan Trädgårdsgatan och högskolan genom byggnaden och kvarteren.

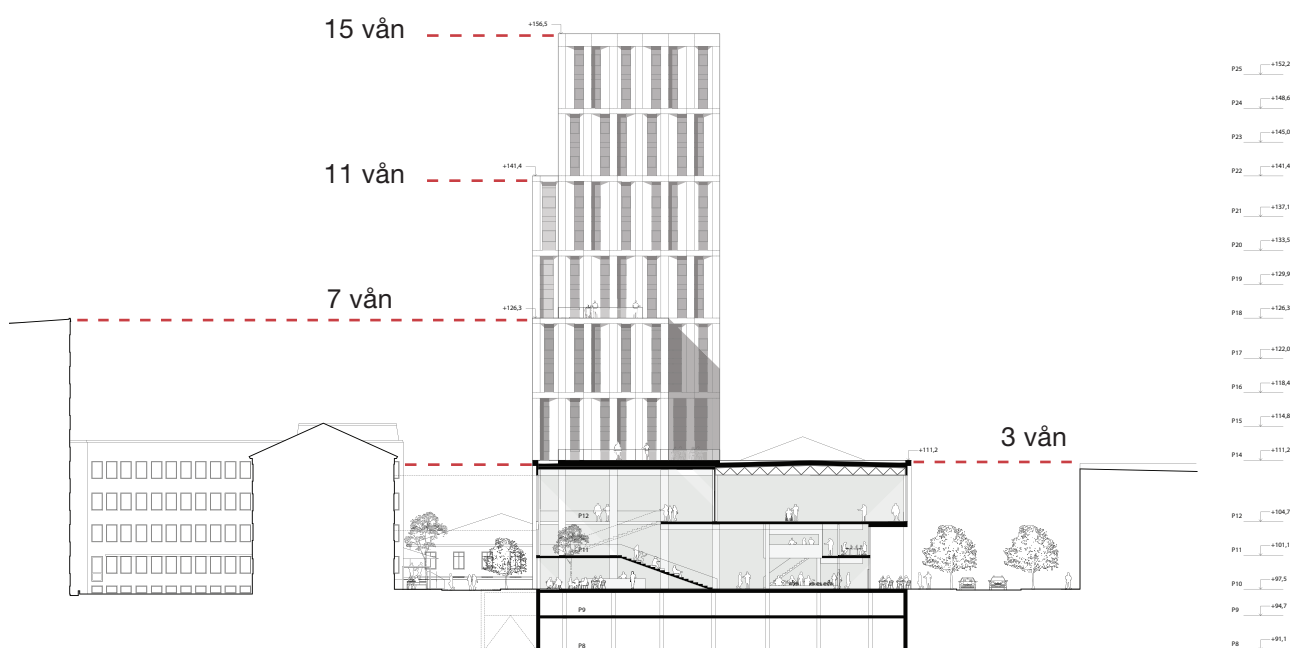


Nya byggnadsvolymer inom östra delen av planområdet. Sektionspilen revovisar lokalisering av sektionen nedan.

Vidare gestaltungsarbete har resulterat i att ny bebyggelse föreslås uppföras i fem volymer bestående av en bas och fyra tornvolymer med olika höjd och inbördes förskjutningar i förhållande till varandra.

Basdelen är placerad i gatuliv och ansluter till gaturummens skala. Bebyggelse i gatuliv bidrar till en stadsmässig karaktär och främjar ett levande gaturum.

De två lägre tornvolymerna ansluter till befintlig bebyggelses skala inom kvarteret och de två högre volymerna bildar ett landmärke sett från avstånd. Byggaktörens skisser är sju, elva respektive femton våningar. Den högsta volymen är placerad centralt inom planområdet och är den volym som tecknar sig från samtliga väderstreck. Den högsta tornvolymen underordnar sig Sofiakyrkans spira och är i nivå med det kommande Tändstickshotellet väster om resecentrum.



Sektion som redovisar byggrätten i höjddled.

Den högsta volymen inom planområdet är högre än ny bostadsbebyggelse inom Hälsan 5 (detaljplan har ej fått laga kraft ännu) eftersom planförslagets nya bebyggelse har en mer offentlig karaktär.

Byggnaden har en varierande siluett beroende på varifrån den betraktas. Förskjutningarna volymerna sinsemellan gör dem tydligt avläsbara vertikalt och ger skuggspel i fasaden. Samtliga illustrationer som visar ny bebyggelse ska tolkas som en volymstudie. Exakt utformning, exempelvis materialval, fastställs i bygglovet.



Vy från Barnarpsgatan söder om Munksjö rondellen.



Vy från Munksjöbron.

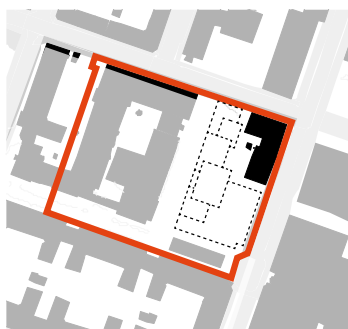


Vy från Stadsparksvallen.
Det kommande
Tändstickshotellet samt
bostadshuset på Hälsan 5
är infällda som vita volymer.

Vy från korsningen
Gjuterigatan-Barnarpsgatan.

Samtliga illustrationer som
visar ny bebyggelse ska
tolkas som en volymstudie.

Exakt utformning,
exempelvis materialval,
fastställs i bygglövet.



20-talsbyggnadens
placering inom kvarteret.

Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden från tidigt 1920-tal är lokaliserad nordost om den tilltänkta nya bebyggelsen. Byggnaden kommer att bevaras och är försedd med planbestämmelser som föreskriver rivningsförbud och skyddsbestämmelser som skyddar byggnadens volym och konstruktion. Byggnaden ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdefulla byggnadsdelar är det valmade taket av tegel och befintliga detaljer såsom det schatterade fasadteglet, takkuporna/lanterninerna, fönstren med mitt- och tvärposter samt smala fönsterkarmar.

Ett gårdsutrymme skapas mellan den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse som kan nyttjas som uteplats. Det finns även möjlighet att anordna terasser för utevistelse på de högre byggnadsvolymer.

Den tillkommande bebyggelsen följer ett antal kriterier som är betydelsefulla att uppfylla vid uppförandet av höga hus i centrala Jönköping:

- Det ska finnas en stadsbyggnadsmässig tanke med nya höga byggnaders placering i staden.
- Byggnaderna bör ha en tredelning där en basdel ska anpassas till omgivande gatu- och kvartersstadsskala
- Den högre delen ska trappas in från gatulivet. För högre byggnadsdelar synliga från långt håll ska en smäckerhet eftersträvas.

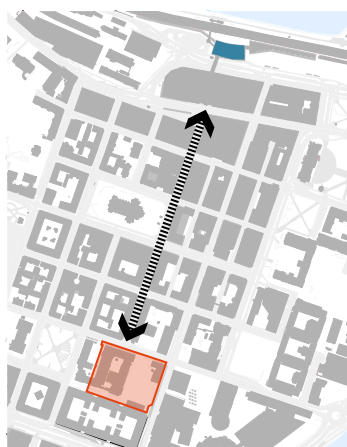
Västra delen Hälsan 2

Inom den västra delen av Hälsan 2 möjliggörs markanvändningen Centrum, Höskola och Bostäder. Det innebär att befintliga verksamheter i form av kontor, tandvård m.m. kan fortsätta bedrivas. Bostäder föreslås utifrån att byggaktören är intresserad av att kunna erbjuda boende till forskare knutna till högskolan.

Planförslaget möjliggör att det skapas ett tydligt fondmotiv i Trädgårdsgatans förlängning med en ny glasad entré till Sceince Park. Juneporten och högskolan skapar på så vis tydliga fondmotiv i glas i Trädgårdsgatans båda ändar.

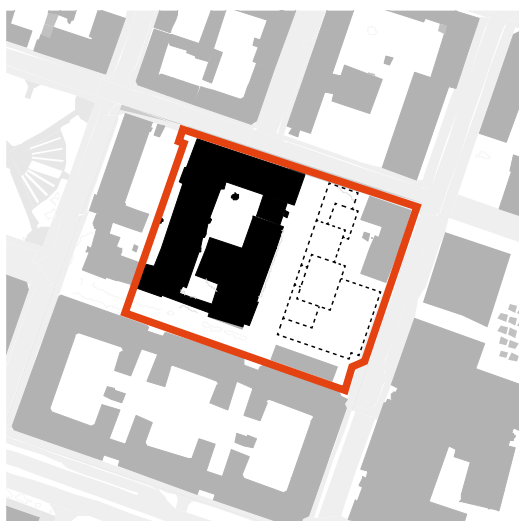
Mot gatan i söder och öster möjliggörs byggnation i fyra våningar för en mer sluten struktur vilket delvis bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör tillbyggnad eller rivning och nybyggnad där det idag är en våning. En gångbro 6 meter över mark möjliggörs över gatan för att länka samman byggnader i östra och västra delen av fastigheten.

Innergården kommer att finnas kvar och planförslaget möjliggör att den omdisponeras. En passage i anslutning till bottenplan får uppföras i en våning längs med gårdens östra sida. Den låga byggnadsdelen i söder föreslås rivas för att istället uppföra en lägre tillbyggnad i två våningar i den norra delen. Detta för att möjliggöra en länk mellan den nya entrén mot Trädgårdsgatan och den nya byggnaden och högskolan i öster. Det tilltänkta inomhusstråket genom bebyggelsen redovisas i visionsplanen på sidan 5.

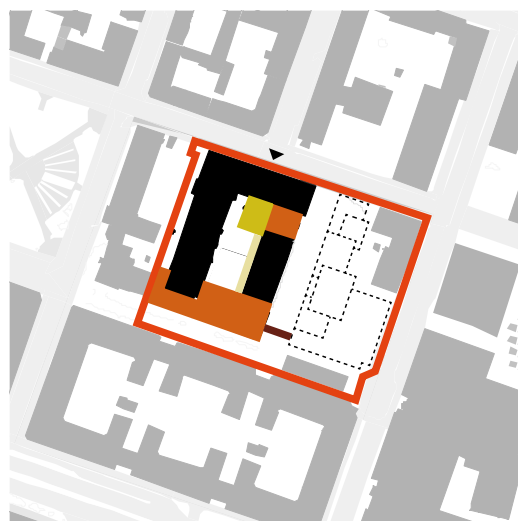


Trädgårdsgatans sträckning.

- 1 våning
- 2 våningar
- 5 våningar
- Gångbro
- ▶ Ny entré



Befintlig bebyggelse inom planområdets västra del.



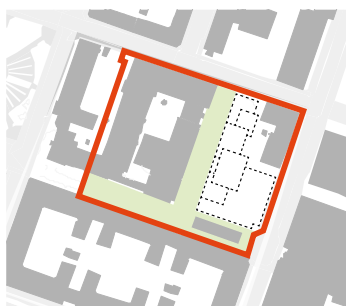
Ny byggrätt som detaljplanen möjliggör inom planområdets västra del.



Vy mot Vättern som visar ny byggrätt inom hela planområdet samt relation till befintliga och kommande högre byggnader utom planområdet. Tändstickshotellet samt bostadshuset på Hälsan 5 är infällda som vita volymer.

Trafik

Torggata



Del som planläggs som gata markerad i grönt.

Gatan inom planområdet är idag en marsksamfällighet vilken föreslås att omvandlas till en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Gatan kommer vara utformad för gång- och cykeltrafikanter samt viss servicetrafik i form av avfall- och varuhantering. Denna trafik sker således på gång- och cykeltrafikanternas villkor. Även en mindre del av fastigheten Hälsan 2 övergår till gata för ökad trygghet och bättre framkomlighet i anslutning till den befintliga garagedfarten inom planområdet.

Gatusträckningen i nord-sydlig riktning kommer att gestaltas med avvikande markbeläggning för att markera dess funktion som torggata och förplats vid entréer. Den kommer även förse med grönska i form av träd och annan växtlighet i likhet med sträckningen i öst-västlig riktning. Det kommer i projekteringsskedet av gatan utredas om den befintliga almen kan bevaras. Därtill kommer cykelparkering tillskapas.

Cykelvägnätet är i övrigt väl utbyggt i närområdet och kommer förstärkas med en ny cykelbana som planeras längs med Gjuterigatan norr om planområdet.

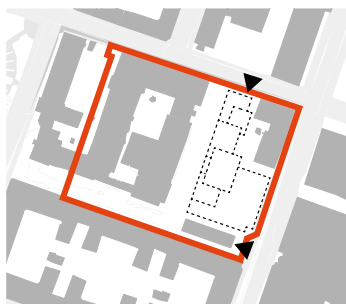
Förslag på gestaltning av torggatan i nord-sydlig riktning. Gatan ska gestaltas med anpassning till entréers placering vilket fastställs i bygglovet.

Breddning av gatan möjliggörs norr om den befintliga garagenedfarten markerad i blått.



Bil- och cykelparkering

Nuvarande parkeringsplatser för bil och cykel i markplan försvinner där ny byggnad planeras. Detaljplanen möjliggör att parkeringsgarage uppförs under mark. En parkeringsutredning har tagits fram för att undersöka behovet. Tillgång genom servitut finns till ett stort antal parkeringsplatser i garage under fastigheten Hälsan 1 som kan nyttjas som arbetsplatsparkering. Ett underjordiskt garage i ett eller två plan föreslås för att tillgodose parkeringsbehovet för besökare till den nya byggnaden.



Pilar visar olika alternativ gällande placering av garagenedfart.

Tillfart till garage kan lösas på olika sätt. En möjlighet är att tillfart sker från Gjuterigatan. Alternativt kan tillfart ske via befintlig garagenedfart som finns inom planområdet söder om Hälsan 2 som nås via Barnarpgatan. I det fall måste garage i två plan uppföras eftersom ledningar hindrar tillfart till garage i plan minus ett. Den befintliga garagenedfarten ägs av Hälsan 1 och det krävs en överenskommelse fastighetsägare emellan. Vilket alternativ som väljs samt exakt antal parkeringsplatser som krävs fastställs i bygglovsskedet.

Utöver den allmänna cykelparkeringen som anordnas på torggatan ställs krav utifrån parkeringsnormen på cykelparkering inom fastigheten. För att tillgodose behovet av cykelparkering har en särskild utredning tagits fram. En del platser kan anordnas på gården inom kvarteret och resterande i de underjordiska garageplanen.

Teknisk försörjning

VA

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintliga vatten- och avloppsledningar som har kapacitet att försörja denna.

Dagvatten

Fastigheterna inom planområdet är idag till stor del bebyggda och hårdgjorda. Planförslaget möjliggör att fastigheterna även fortsättningsvis kommer att vara bebyggda och hårdgjorda. Planen anses inte medföra att nytt vatten eller större mängder vatten tillförs fastigheten eller intilliggande fastigheter. Enligt kommunens karteringar som visar översvämningsrisker finns inget som pekar på att området kommer att vara speciellt utsatt för översvämningsrisker.

Karteringar har genomförts i området avseende vatten vilka visar att det i nära anslutning till fastigheterna finns lågpunkter där vatten samlas vid nederbörd. Det är vid nybyggnation viktigt att uppmärksamma och ta hänsyn till dessa lågpunkter och anpassa byggnationen så att vattnet inte medför några problem för ny bebyggelse.

Uppvärmning

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar.

EI



Fasad i rött tegel på befintlig nätstation.

Idag återfinns en nätstation på Hälsan 3 precis väster om planområdet. Denna har inte kapacitet att försörja ny bebyggelse varför detaljplanen möjliggör att en ny dubbel nätstation tillskapas i planområdets nordvästra del. Denna bör utformas likt befintlig nätstation vad gäller fasadutformning.

Avfall

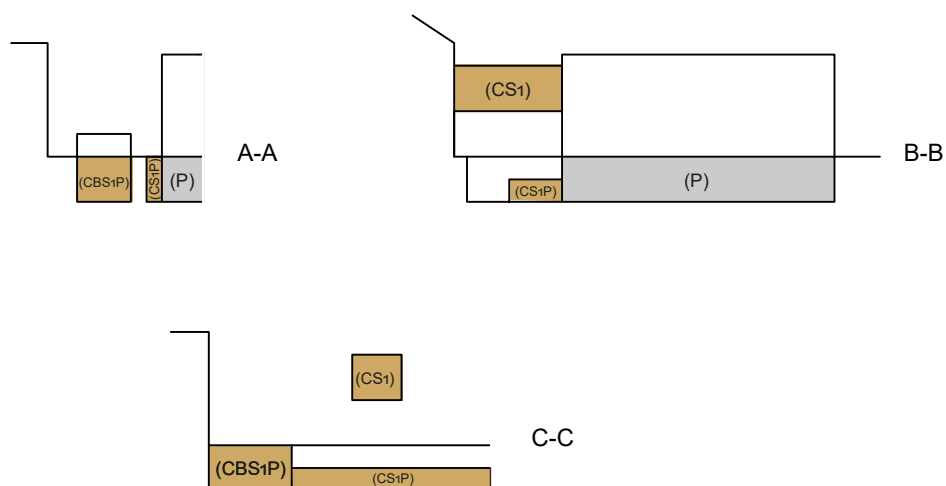
Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheterna, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter. 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. Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm.

Plankarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

GATA

Syftet med bestämmelsen är att den nuvarande marksamfälligheten Hälsan s:1 omvandlas till en kommunal gata som blir ett attraktivt stråk som länkar samman Fabriksgatan, Gjuterigatan och Banarpsgatan. Gatan kommer att utformas som en torggata med avvikande markbeläggning och grönska. Främst gång- och cykeltrafik kommer att tillåtas, utöver detta servicefordon för sophantering, räddningstjänst och varutransporter. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

Centrum, Höskola

CS₁

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra markanvändningen centrum och höskola. Inom centrum ingår många olika användningar till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. Även lättare former av vård ingår såsom vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalthälsövård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård. Detta kombineras med markanvändningen höskola för att kunna inrymma undervisnings- och forskningslokaler. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Centrum, Bostäder, Höskola

CBS₁

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder tillsammans med centrum och höskola för att skapa en flexibel plan som möjliggör funktionsblandning. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

P

Parkering

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra nedfart till det befintliga underjordiska parkeringsgaraget under Hälsan 1 och det framtida underjordiska parkeringsgaraget under Hälsan 2. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁

Transformatorstation

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra transformatorstation för eldistribution. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(CBS₁P)

Centrum, Bostäder, Höskola, Parkering under mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för garageförbindelser mellan Hälsan 1 och 2 under Allmän platsmark GATA. Dock krävs en överenskommelse fastighetsägare emellan för att detta ska vara möjligt. Parentesen anger att användningen är sekundär. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(CS1P)

Centrum, Högskola, Parkering under mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för garagedpart och garage under Allmän platsmark GATA. Dock krävs en överenskommelse fastighetsägare emellan för att detta ska vara möjligt. Parentesen anger att användningen är sekundär. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(CS1)

Centrum, Högskola ovan allmän platsmark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för gångbro ovan Allmän platsmark GATA. Parentesen anger att användningen är sekundär. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(P)

Parkering under mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för parkeringsgarage under Hälsan 2. Parentesen anger att användningen är sekundär. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

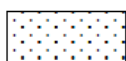
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Endast komplementbyggnad, underjordiskt garage, balkong och burspråk får placeras

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast komplementbebyggelse, underjordiskt garage, balkong och burspråk får uppföras på innergården i den västra delen av fastigheten Hälsan 2. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad med undantag för underjordiskt garage

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det inte uppförs byggnader på innergården på den östra delen av fastigheten Hälsan 2. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för tillkommande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd inom delar av planområdet. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ **Lanternin får överstiga angiven nockhöjd med 2 meter och räcken får överstiga angiven nockhöjd**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att lanternin anordnas på taken för ökat ljusinsläpp i byggnaden. Räcken tillåts i syfte att möjliggöra att uteplats kan anordnas på taken. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ **Gångbro får uppföras i en våning med en bredd av maximalt 3 meter, frihöjd på minst 6 meter över marknivån och totalhöjd på 12 meter över marknivån**
Bestämmelsen syftar till att reglera utformning på gångbro mellan den befintliga bebyggelsen och tillkommande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

r₁ **Byggnad får inte rivas**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden från 1920-talet, lokaliserad på Hälsan 2, inte rivs. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

q₁ **Skydd av kulturvärden**
Bestämmelsen syftar till att skydda de kulturhistoriska värdena av den äldre byggnaden på Hälsan 2. Särskild värdefull bebyggelse som omfattas av 8 kap 13 § PBL. Byggnaden får inte förvanskas. Vid skada på byggnad ska förlorad volym och utformning av byggnadsdelar återskapas likt befintliga eller likt ursprungliga. Byggnaden ska vårdas och underhållas så att den inte förfaller. Underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart. Byggnadens volym inklusive byggnadshöjd och nockhöjd får inte ändras. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

k₁ **Varsamhet**
Bestämmelsen syftar till att skydda de kulturhistoriska värdena av den äldre byggnaden på Hälsan 2. Byggnaden ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdefulla byggnadsdelar är följande: Det valmade taket av tegel och befintliga detaljer såsom det schatterade fasadteglet, takkuporna/lanterninerna, fönstren med mitt- och tvärposter samt smala fönsterkarmar. Dessa ska behandlas varsamt så att dess karaktär består. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft
Bestämmelsen anger att planen har en genomförandetid på 5 år.

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

Genomförandet av planen bedöms inte 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 Hälsan 2 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativt läge



Planområdets strategiska läge på stadsdelen Väster med närhet till resecentrum och högskolan innebär att det inte funnits behov att föregå planarbetet med en lokaliseringsutredning. Science Parks behov av att växa i anslutning till sin befintliga verksamhet har också stärkt motivet till att i detaljplan pröva byggnation på vald plats.

Alternativ utformning

Under planprocessen har olika utformningsförslag prövats vilket har resulterat i ändringar gällande byggnadshöjder, våningantal, fasadutformning, gårdsmiljöer samt lokalisering av parkeringsniedfarter. Utformningen har omarbetats för att på ett bättre sätt svara mot de kriterier som Stadsbyggnadskontoret anser vara betydelsefulla att uppfylla vid uppförandet av höga hus i centrala Jönköping.

Byggrätten som nu provas i granskning 2 skiljer sig från utformningen vid samråd och granskning 1. Planförslaget möjliggör en ny byggnad i tredelning med en basdel som är anpassad till omgivande gatu- och kvartersstadsskala och med en högre del i fyra tornvolymerna som trappas in från gatulivet. Den högsta byggnadsdelen som är synlig från samtliga vädersträck har en smäckerhet sedd från norr och söder. I tidigare förslag har de höga volymerna antingen varit placerade nära gatuliv mot söder eller tillåtits överstiga Sofiakyrkans höjd. Detta har inneburit större påverkan på bostadshuset på Hälsan 1 och stadsbilden som helhet. Med rubricerat planförslag görs en bättre anpassning. Byggnaden svarar dessutom bättre mot verksamhetens krav på kontors- och konferensytor än i tidigare förslag som varit utställt under samråd och granskning.

Något som också är betydelsefullt är att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Basdelen i den nya byggnaden samspelar i höjd med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och byggs ej samman med denna vilket gör att den respekteras rumsligt.

Volym samråd.



Volym granskning 1.



Volym granskning 2.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

För denna detaljplan gäller riktvärden för utombuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som regeringen fattade beslut om den 1 juli 2015. Förordningen behandlar bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader samt beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En trafikbullerutredningen har tagits fram för den del av byggrätten som medger bostadsändamål. Utredningen visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid bostadsfasad mot Hälsan s:1. Riktvärdet 60 dBA ljudnivå och 70 dBA maxnivå överskrids inte vid fasaderna mot innergården. Undersökningen utgör bilaga till detaljplanen.

Omgivningspåverkan

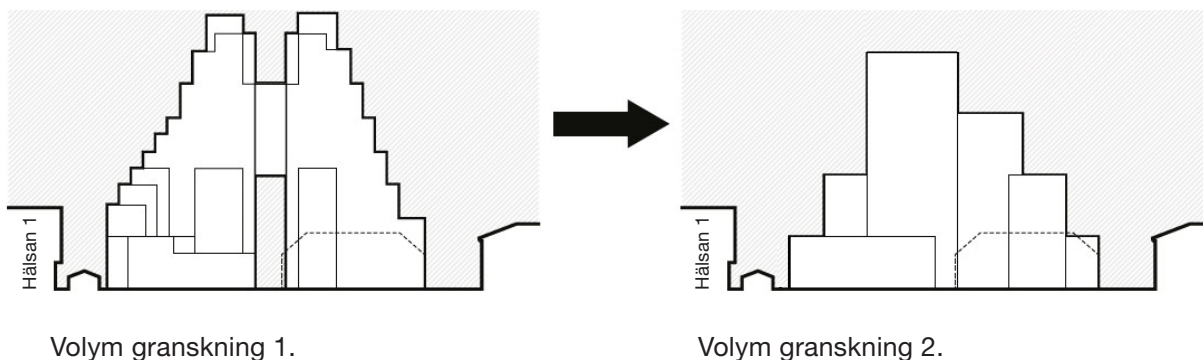
Stadsbild

Planförslaget föreslår högre bebyggelse vilket innebär förändring av stadsbilden i närområdet såväl som på håll. Kvartersstrukturen tydliggörs med byggnation i gatuliv vilket bidrar till en stadsmässig karaktär och främjar ett levande gaturum. På håll markerar bebyggelsen en viktig nod i staden. Förtätning är även positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv avseende hållbarhet och markresursutnyttjande.

Planförslaget påverkar den alm som finns belägen i planområdets nordvästra hörn då det planeras för en ny nätstation där. På grund av almsjuka behöver almen ändå tas ned inom de närmsta åren.

Utsikt- och skuggpåverkan

De nya byggnadsvolymer kommer innebära att utsikten för de boende på omkringliggande fastigheter förändras. Byggrätten har anpassats med indrag från gatuliv av de högre volymerna för att minska påverkan.

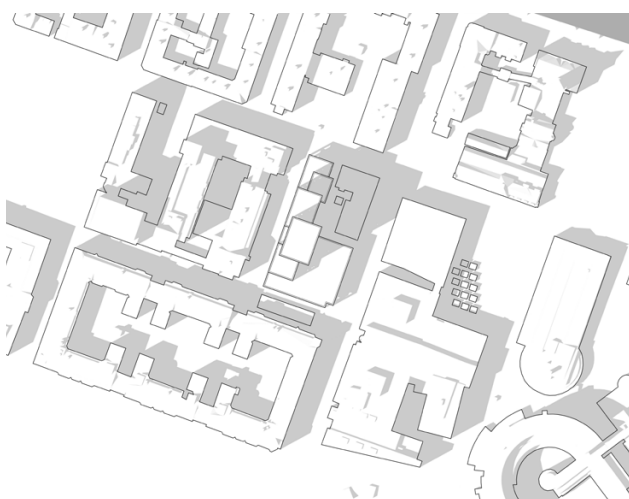




Skuggpåverkan vår- och höstdagjämning kl 15.



Skuggpåverkan före exploatering vår- och höstdagjämning kl 15.



Skuggpåverkan sommarsolstånd kl 15.



Skuggpåverkan före exploatering sommarsolstånd kl 15.

Skuggstudier har tagits fram för att undersöka skuggpåverkan som ny byggrätt medför på intilliggande bebyggelse. I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studien visar att bostadsbebyggelsen i sydöstra delen av kvarteret Hallonet i högre utsträckning än nuläge skuggas under eftermiddag vid vår- och höstdagjämning men att BBR-kraven uppnås. Undersökningen utgör bilaga till detaljplanen.

FN:s Barnkonvention

Frageställningar som särskilt berör barn kopplat till den fysiska miljön är tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet. Planförslaget berör på så sätt barn och främst utifrån att bostadsändamål möjliggörs som innebär att barn kommer kunna bo inom planområdet. Närhet till Lasarettsparken innebär god tillgänglighet till rekreations- och lekytor i närområdet. Planförslaget medför inte försämrade trafiksäkerhet då förutsättningar finns för hållbara transportsätt. Parkeringsytan som bebyggs används inte av barn idag, och därför bedöms planförslaget inte påverka barn på ett negativt sätt.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål Begränsad klimatpåverkan

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

Miljömålet ”begränsad klimatpåverkan” handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella planområdet med kollektivtrafik kan ses som mycket goda. Planområdets lokalisering gör det dessutom möjligt att gå och cykla exempelvis till skola och service.

Miljömål God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Planförslaget föreslår en exploatering som innebär komplettering av nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av stadsdelen Väster. Planförslaget möjliggör för flera användningar i form av Centrum, Bostäder och Höskola. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet och mångfacetterad användning med bland annat ett centralt konferenscenter. Det strategiska läget ger förutsättningar för hållbara transportsätt. Byggrätten möjliggör en märkesbyggnad som kan tillföra staden mervärden.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Digital översiktsplan 2016

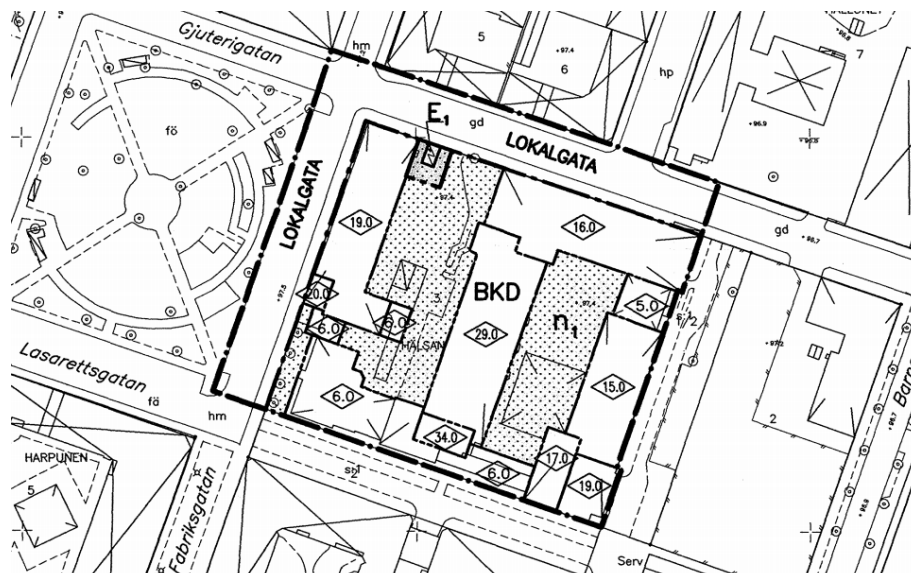
Planområdet utpekats inte specifikt i digital översiktsplan 2016, dock stämmer planförslagets intentioner överens med översiktsplanens viljeinriktning och riktlinjer. Förtätning och omvandling kan ske med hög exploateringsgrad med hänsynstagande till stadsbild och platsens omgivning.

Riksintressen

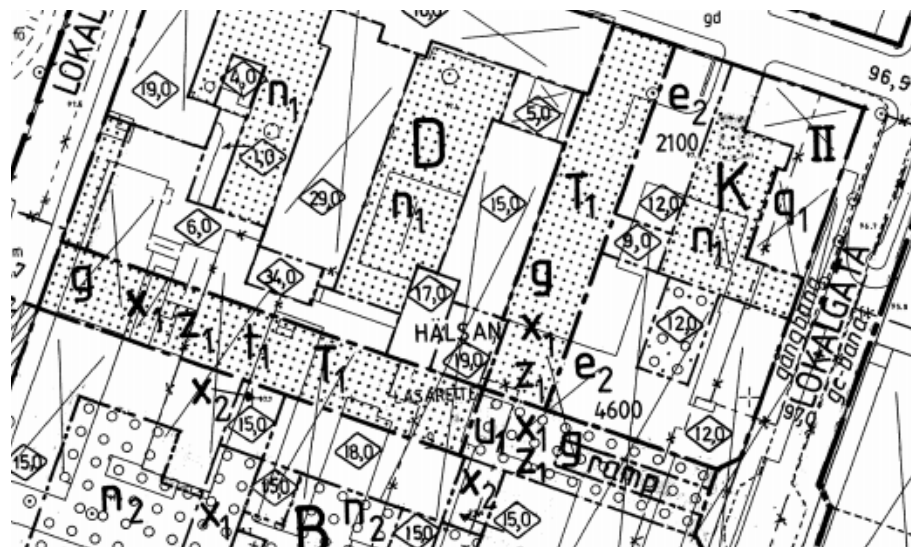
Planområdet ligger inom riksintresset järnväg, dock påverkas inte riksintresset av planförslaget.

Detaljplaner

Utsnitt från gällande detaljplan, 0680K-DP990812, för Hälsan 5, 3 och del av 2. Bostäder, kontor och vård medges inom hela planområdet.



Utsnitt från gällande detaljplan, 0680-P102, för den östra delen av Hälsan 2 samt Hälsan s:1, vilken medger kontor på del av Hälsan 2 och gångtrafik samt begränsad fordonstrafik på Hälsan s:1.



Detaljplan 0680K-DP990812

Gällande detaljplan för västra delen av Hälsan 2 är antagen år 1999 och medger Bostäder, Kontor och Vård. Byggnadshöjden mot söder tillåts endast till 6 meter medan övriga byggrätter tillåts högre. Befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet är uppförd i de höjder som detaljplanen medger. Gårdsutrymmet med befintlig lägre byggnadskropp inom gården är försedd med prickmark i enlighet med rubricerat planförslag.

Detaljplan 0680-P102

Gällande detaljplan för den östra delen av Hälsan 2 är antagen år 1990 och medger Kontor med en byggrätt i mer sluten struktur i likhet med rubricerat planförslag. Gårdsutrymmet är försett med prickmark och korsmark. Byggnadshöjden mot söder tillåts vara 12 meter i likhet med planförslaget. På Hälsan s:1 medger gällande detaljplan gångtrafik samt begränsad fordonstrafik i likhet med planförslaget, skillnaden är att rubricerad detaljplan möjliggör att gata övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Bebyggelse

Sjukhusområdet på Väster

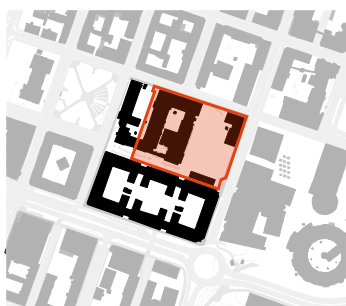
I mitten av 1800-talet upprättades en ny stadsplan över Väster med rätvinkliga kvarter och esplanader, inspirerat av kontinentala förebilder. Två kvarter revs och istället skapades ett nytt sjukhusområde, nuvarande kvarteret Hälsan, med tillhörande park. Sjukhusverksamheten expanderade successivt, vilket innebar att flera kvarter togs i anspråk till det att sjukhusverksamheten förflyttades till Ryhov under 1980-talet.



Stadsdelen väster, i mitten av 1900-talet. Fotograf: Oscar Bladh

Efter 1850 uppfördes en huvudbyggnad med putsad fasad, centriskt placerad i en parkliknande miljö - nuvarande Lasarettsparken. Byggnaden är sedan länge riven, men spåren av mittaxeln i anläggningen är fortfarande möjlig att utläsa i Lasarettsparken, i skolbyggnaden väster om Lasarettsparken samt sjukhusets föredetta administrationsbyggnad som uppfördes som en flygel till den äldsta huvudbyggnaden på 1920-talet. Fasaden består av handslaget rött tegel och taket är valmat med enkupigt rött tegel. Byggnaden anges vara ett typexempel på 20-talets klassicism och således en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull.

Under senare 1800-tal uppfördes flertalet byggnader i området, dock har dessa i senare tid rivits och ersatts med större tegellameller i fyra till åtta våningar. Kvarteret Hälsan har således successivt omvandlats från ett område med huvudsakligen sjukhusverksamhet till ett mångfacetterat område med bostäder, vårdcentral och kontor.



Kvarteret Hälsan med planområdet markerat i rött.

Befintlig bebyggelse

I kvarteret Hälsans västra del återfinns bebyggelse i en våning som idag inrymmer apotek. I dess nordöstra del återfinns kvarterets äldsta byggnad från 1920-tal uppförd i två våningar med inredd vind som inrymmer Jönköpings folkhögskola. Omgivande byggnader i kvarteret är tegellameller uppförda i fyra till åtta våningar som inrymmer kontors- och primärvårdlokaler, bland annat Science Park, vårdcentral samt tandvårdsverksamhet. Söder om den samfälliga gatan återfinns bostadsbyggnader uppförda under 1990-tal i fem till sex våningar kringbyggda en gård. Garagenedfart till bostadsbebyggelsen är en fristående byggnad i en våning.



Apotek i en våning framför tegellameller sett från korsningen Lasarettsgatan-Fabriksgratan.



Bostadsbebyggelse inom Hälsan 1 samt garagenedfart sett från Barnarpsgratan.



Science Park sett från Trädgårdsgatan.



20-talsbyggnaden sedd från parkeringen.

Mark, luft och vegetation

Vegetation



Ask inom planområdet.

Inom planområdet återfinns yngre träd i två rader utmed gatan i öst-västlig riktning i arterna avenbok och lind. Längs med gatan i nord-sydlig riktning finns en större ask. Det finns en alm i planområdets nordvästra hörn. Det har tidigare funnits ytterligare en alm inom planområdet som tagits ner då den bar på almsjuka.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för fastigheten Hälsan 2. Syftet med undersökningen är att klargöra de geotekniska förutsättningarna för exploatering av undersökningsområdet med byggnader och underjordiskt garage. Utifrån markförhållandena rekommenderas att grundläggning sker fördelaktigt med källarkonstruktion så att grundläggning sker under fyllnadsmassor. Lägre byggnader kan anläggas med platta på mark lämpligtvis med källarplan. Vid grundläggning utan källarvåning kan kohesionspålning bli aktuellt på grund av ojämna sättningar i fyllnadsmaterialet. Alternativt kan byggnader upp till en viss last utföras med kompensationsgrundläggning där två källarnivåer kan vara ett bra alternativ för högre byggnadshöjder. Stabilitetsförhållandena är i dagsläget mycket goda. Undersökningen utgör bilaga till detaljplanen.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Hälsan 2. Syftet är att få en uppfattning om eventuell förekomst av föroreningar i marken. Resultatet ger inte indikation på någon förekomst av flyktiga föroreningar i fyllnadsmassorna.

Resultaten för de fem samlingsproverna som analyserades i första läget visar generellt på ej detekterbara eller låga föroreningshalter. Den enda något anmärkningsvärda halten är blyhalten i en punkt som tangerade det generella riktvärdet för KM. Dock visar analysresultaten för de tre delproverna från punkten, som analyserades igen i ett senare skede, på genomgående låga tungmetallhalter i alla djup, även avseende bly. Även resultatet från omanalysen av det andra samlingsprovet visade på låg blyhalt. Den förhöjda blyhalten vid analysen av det första samlingsprovet kan enligt laboratoriet bero på att det vid provberedningen kom med ett fragment med hög blyhalt som inte var representativt för hela provet. Resultatet från omanalysen bedömdes således vara det korrekta. Utifrån erhållna analysresultat för både samlingsprover och vissa delprover, resultat från PID-mätning samt fältobservationer görs dock bedömningen att föroreningsgraden i det undersökta området är acceptabel och att inget behov av efterbehandlingsåtgärder finns. Undersökningen utgör bilaga till detaljplanen.

Arkeologi

Behov av arkeologisk undersökning har samrått med Länsstyrelsen som framhåller att detta inte krävs under detaljplanprocessen. Länsstyrelsen har begärt att en arkeologisk förundersökning måste genomföras inom kvartersmarken för Hälsan 2 innan byggnation får ske. Förundersökningen ska ligga till grund för länsstyrelsens bedömning om det behövs en arkeologisk undersökning eller ej.

Luftkvalitet

Då det inte bedöms finnas någon risk för att miljökvalitetsnormernas gränsvärde överskrids har inte några haltkartor för luft tagits fram specifikt för den här detaljplanen.

De årsmedelvärden för luftföroreningar som uppmätts på Barnarpsgatan och Kungsgatan är de närmsta mätningpunkterna. Dock är de punkterna där mätningarna gjorts inte i direkt närhet till planområdet och frekventeras av en mycket större andel fordon, vilket innebär att de värdena inte kan anses vara representativ för luftvärdena omkring planområdet. Rekommendationen är emellertid att ventilation sker från innegård eller tak för att minimera risken för föroreningar i bostäderna.

Trafik

Gång och cykel

Idag är det möjligt att gå och cykla på Hälsan s:1 som är en marksamfällighet inom kvarteret. Cykelvägnätet är i övrigt väl utbyggt i närområdet och en ny cykelbana planeras längsmed Gjuterigatan norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Området har en god tillgänglighet med kollektivtrafik. Flera stomlinjer för stadsbussarna trafikerar de omkringliggande gatorna med hållplatser vid högskolan inom 175 meters avstånd och Lasarettsparken inom 200 meters avstånd. Resecentrum med flyg- och regionbussar, region- och rikståg ligger inom 500 meters avstånd.

Bil- och cykelparkering

Parkeringsytan inom planområdet rymmer idag 80 bilparkeringsplatser och 30 cykelparkeringsplatser. Dessa påverkas av planförslaget, se rubriken Bil- och cykelparkering i avsnittet Planförslag ovan.

Service

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet återfinns olika typer av offentlig service bland annat vårdcentral, tandläkarmottagning och apotek. Planområdet ligger i en central del av Jönköping och har därmed närhet till olika typer av kommersiell service.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum den får laga kraft.

Namnsättning av kvarter

Planområdet ligger inom ett område som sedan lång tid ingått i Jönköpings stad och nya kvarter ska därför ha kvartersnamn. Detaljplanen medför att två nya kvarter bildas. För att principen med lokaliserande namn ska behållas föreslås kvartersnamn som börjar på bokstaven H.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2015

Juni	STBN - planuppdrag
------	--------------------

2016

Maj	STBN - beslut om samråd
Juni - augusti	Samråd

2018

Juni	STBN- beslut om granskning
Oktober - november	Granskning

2019

November	STBN - beslut om granskning 2
December - januari	Granskning 2

2020

Februari	STBN - Beslut om antagande
Mars	Laga kraft, i det fall detaljplanen inte överklagas

Ansvarsfördelning

Byggaktören ansvarar för all byggnation på kvartersmark inom Hälsan 2. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna och ansvarar för all byggnation inom allmän platsmark.

Avtal

Kommunen har rätt att lösa in markområden som läggs ut som allmän plats enligt 6 kap. 13 § PBL. Intentionen är att kommunen ska träffa frivilliga marköverlåtelseavtal med ägarna till Hälsan 1, 2 och s:1 för att reglera den kvartersmark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats till Väster 1:1.

Det finns ett fullbordat köpeavtal tecknat där kommunen säljer fastigheten Hälsan 2 till Jönköpings kommuns fastighetsutveckling AB.

Ekonomiska frågor

För Hälsan 2 ingår ersättning för plankostnad och samtliga kostnader för genomförande av de allmänna anläggningarna i den köpeskilling som Jönköpings kommuns fastighetsutveckling AB betalat till kommunen. Länsstyrelsen har begärt att en arkeologisk förundersökning måste genomföras inom kvartersmarken för Hälsan 2 innan byggnation får ske. Förundersökningen ska ligga till grund för länsstyrelsens bedömning om det behövs en arkeologisk undersökning eller ej. Kostnaden för all arkeologi inom Hälsan 2 ska betalas av ägaren till fastigheten. Ägaren av Hälsan 2 är också skyldiga att betala anläggningsavgift för vatten och avloppsanslutning för tillkommande bebyggelse inom fastigheten.

Förrättningskostnader för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, så som fastighetsregleringar, avstyckningar och bildande eller upphävande av servitut eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken förutsätts bekostas av respektive fastighetsägare själva. Kommunen ska bekosta fastighetsregleringen av utlagd allmän platsmark till Väster 1:1 om inte annat avtalas.

Kostnader

Kostnader för ombildande av den privata gång- och cykelvägen genom kvarteret Hälsan till gångfartsgata och gc-väg beräknas kosta ca 6 mnkr, se beräkning och innehåll i nedan tabell. De ökade driftskostnaderna för gatuaneläggningarna inklusive belysning beräknas till ca 95 000 kr/år.

Åtgärd	Summa
Ombyggnation Lasarettsgatan	1 696 000
Ny gångfartsgata	3 062 000
GC-väg	310 000
Gata med asfalterad	499 000
Belysning	500 000
Summa	6 067 000

VA-avdelningen har inte inkommit med någon färdig beräkning för kostnader för omläggning av ledningar men kostnaden uppskattas av VA till ca 10 tkr/lm.

Förrättningskostnader för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, så som fastighetsregleringar, avstyckningar och bildande eller upphävande av servitut eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken förutsätts bekostas av respektive fastighetsägare. Kommunen ska bekosta fastighetsregleringen av utlagd allmän platsmark till Väster 1:1. Den allmänna platsmarken förutsetts överlåtas utan ersättning.

Mark avsedd för allmänt ändamål

Kommunen har beaktat rättigheterna och skyldigheterna att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, det vill säga kvartersmark för allmänt ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken enligt 14 kap. 14 § PBL. Kommunen har även enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig. Föreslagen användning i detaljplanen har anpassats efter byggherrens, fastighetsägarnas och befintliga privata verksamheters behov och önskemål. Det finns inte heller något känt kommunalt intresse av att bedriva någon verksamhet inom planområdet.

Uppdelning av Hälsan 2 till nya fastigheter inom kvartersmarken skulle kunna försvåras av att mark är planlagd både för enskilt och allmänt ändamål. Kommunen är medveten om detta och bedömer risken acceptabel eftersom tanken inte är att göra några förändringar av fastighetsindelningen inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda ledningsrätt, inrätta eller ompröva gemensamhetsanläggningar 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

Detaljplanen medför att mark som ska utgöra allmän plats (gata) kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Väster 1:1. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in den berörda marken. Om fastighetsägaren begär, är kommunen enligt PBL 14 kap 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Inom allmän platsmark där flera ändamål finns angivna (GATA (CS₁) m.fl.) kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuellt.

Inom kvartersmarken där flera ändamål finns angivna (CS₁(P), CBS₁m.fl.) kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuellt. Annan fastighetsnybildning inom kvartersmarken kan också bli aktuell. Detaljplanen möjliggör även bildande av ledningsrätt eller bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar (med E betecknat område).

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga gemensamhetsanläggningar som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva omprövas och upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt.

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt.

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

Bestämmelser om fastighetsindelning

Något behov av att fastställa bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

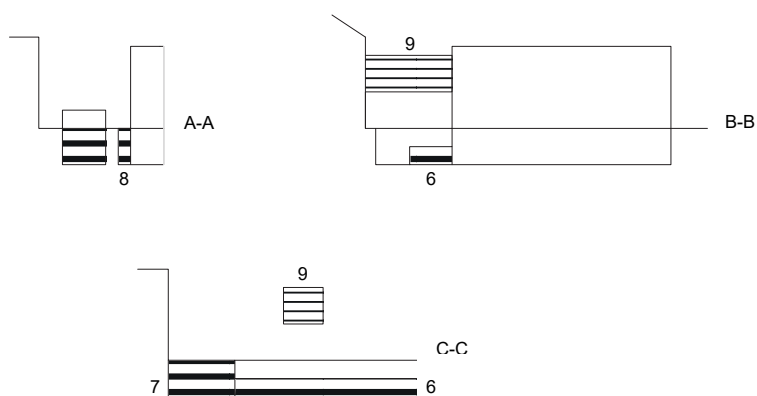
Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Hälsan 1	Mark för allmän plats (gata) överförs till Väster 1:1 (fig. 4). Markutrymme för centrum- bostads-, högskol-, och parkeringsändamål under allmän plats (fig. 7) blir kvar som ett tredimensionellt utrymme tillhörande Hälsan 1.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Hälsan 2	Område E (fig 3) avstyckas till en egen fastighet tillsammans med område E (fig 2) eller upplåts med ledningsrätt. Mark för centrum-, högskol-, och parkeringsändamål överförs som ett tredimensionellt fastighetsutrymme till Hälsan 2 (fig 6) från marksamfälligheten Hälsan s:1. Mark för allmän plats (gata) överförs till Väster 1:1 (fig 5). Markutrymme för centrum-, bostads-, högskol-, och parkeringsändamål under allmän plats (fig 5) blir kvar som ett tredimensionellt utrymme tillhörande Hälsan 2 (fig 8). Inom kvartersmarken kan uppdelning av fastigheten till nya fastigheter bli aktuell.
Hälsan 3	Område E (fig 2) avstyckas till en egen fastighet tillsammans med område E (fig 3) eller upplåts med ledningsrätt.
Hälsan s:1	Mark för allmän plats gata (fig 1) överförs till Väster 1:1. Mark för centrum- bostads-, högskol-, och parkeringsändamål överförs som ett tredimensionellt fastighetsutrymme till Hälsan 2 (fig 6). Mark för centrum- och högskoländamål överförs som ett tredimensionellt fastighetsutrymme till Hälsan 2 (fig 9).
Väster 1:1	Fastigheten påverkas indirekt genom att mark som i planen utgör allmän plats överförs till fastigheten (fig 1,4 och 5).
Avtalsservitut: Gångväg (92/1624) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Hälsan 1	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Gångväg (0680-900.1) Till förmån för: Hälsan 2 och Hälsan 3 Belastar: Hälsan 1	Rättigheten berörs av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Officialservitut: Parkering (0680-900.2) Till förmån för: Hälsan 2 och Hälsan 3 och Hälsan 5 Belastar: Hälsan 1	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Kylanläggning (0680K-3536.2) Till förmån för: Hälsan 5 Belastar: Hälsan 2	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Avlopp (0680K-3536.3) Till förmån för: Hälsan 2 Belastar: Hälsan 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Väg (0680K-3536.5) Till förmån för: Hälsan 3 och Hälsan 5 Belastar: Hälsan 2	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Väg (0680K-3536.6) Till förmån för: Hälsan 3 Belastar: Hälsan 2	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Utrymme (0680K-4799.5) Till förmån för: Hälsan ga:7 Belastar: Hälsan 2	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Hälsan ga:4 (dagvattenledning med brunnar)	Gemensamhetsanläggningen berörs av detaljplanen.
Hälsan ga:5 (spillvattenledning med brunnar)	Gemensamhetsanläggningen berörs av detaljplanen.



Sektioner som visar de fastighetsrättsliga konsekvenserna i höjdlägen under och över allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Klara Alexanderson, Plan
Bengt Mattias Carlsson, Stadsarkitekt
Emelie Westin, Lantmäteri
Mats Ruderfors, Utveckling- och trafik
Anders Pålsson, Bygglov

Tekniska kontoret

Helez Barwari, VA
Anders Larsson, VA
Lujain Aboud, Gata Park
Emma Gunnarsson, Gata Park
Daniel Islann, Fastighet
Marcus Svensson, Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson, Vattensamordnare

Liselott Johansson
Planchef

Hanna Levin
Planarkitekt