



Skala 1:1 000 (A2)

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun  
Fastighetsindelning: januari 2022  
Markkomplettering januari 2022  
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30  
Höjdsystem: RH2000  
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Ingvar Röljerd  
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

## 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
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

**GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### Kvartersmark

- CS<sub>1</sub>** Centrum, Utbildning utom grundskola och förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E<sub>1</sub>** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Omfattning

**+0.0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Utformning

- f<sub>1</sub>** Minst en entré ska vara mot Batterigata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>** Översta våning som innefattar teknikrum ska utformas med ett indrag med minst 2 meter från underliggande fasad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>** Fasad mot Batterigatan som överstiger 30 meter ska antingen brytas upp i volym, utformas med indrag i fasadliv eller variera i fasaduttryck, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub>** Transformatorstation ska i sin kulör anpassas till kommande bebyggelse inom Vapenrocken 4, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub>** Trapphus/ hiss får överstiga nockhöjden med maximalt 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Placering

**[Pattern]** Marken får inte försees med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Störningsskydd

**m<sub>1</sub>** Avskärande dike ska anläggas med minst ett djup på 30 cm och en bredd på 80 cm, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

#### Utfart

**[Symbol]** Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**U<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

### Markreservat för gemensamhetsanläggningar

**G<sub>1</sub>** Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

### Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden., PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

|                                                                                      |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Detaljplan för centrumverksamhet och gymnasieskola på Vakten 7 m.fl vid Batterigatan | Antagandehandling             |
|                                                                                      | Upprättad: 2021-08-30         |
|                                                                                      |                               |
|                                                                                      | Antagande: 2022-04-07 av:STBN |
|                                                                                      | Laga kraft: 2022-05-05        |
| Planförfattare:<br>Louise Petersson                                                  | Diarienummer: 2015:269        |
|                                                                                      |                               |
|                                                                                      | 0680K-P2022-3                 |



# Detaljplan för centrumverksamhet och gymnasieskola på Vakten 7 m.fl. vid Batterigatan

A6-området, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Planbeskrivning . . . . .               | 2  |
| Inledning . . . . .                     | 3  |
| Bakgrund, syfte och huvuddrag. . . . .  | 4  |
| Planförslag . . . . .                   | 6  |
| Plankarta och planbestämmelser. . . . . | 14 |
| Planens konsekvenser . . . . .          | 18 |
| Förutsättningar . . . . .               | 22 |
| Genomförande av detaljplanen. . . . .   | 32 |

## Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Behovsbedömning

### Bilagor

- Grundkarta, 2022-01-14
- Dagvattenutredning, Byggingenjörskyrån Gnosjö, 2021-04-02
- Geoteknisk utredning, Vaken 8-10 BGK 2021-05-03
- Geoteknisk utredning, Vapenrocken 4, BGK 2021-03-26
- Geoteknisk översiktlig grundundersökning, Arne Ohlson  
ingenjörskyrån AB 1990-09-13
- Miljöteknisk utredning Vaken 7-10, Miljöassistans 2020-12-10
- Miljöteknisk utredning Vapenrocken 4, Miljöassistans 2021-02-17

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord:  
detaljplan Vaken 7-10.

# Så här görs en detaljplan med standardförfarande



## 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 vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för att 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.

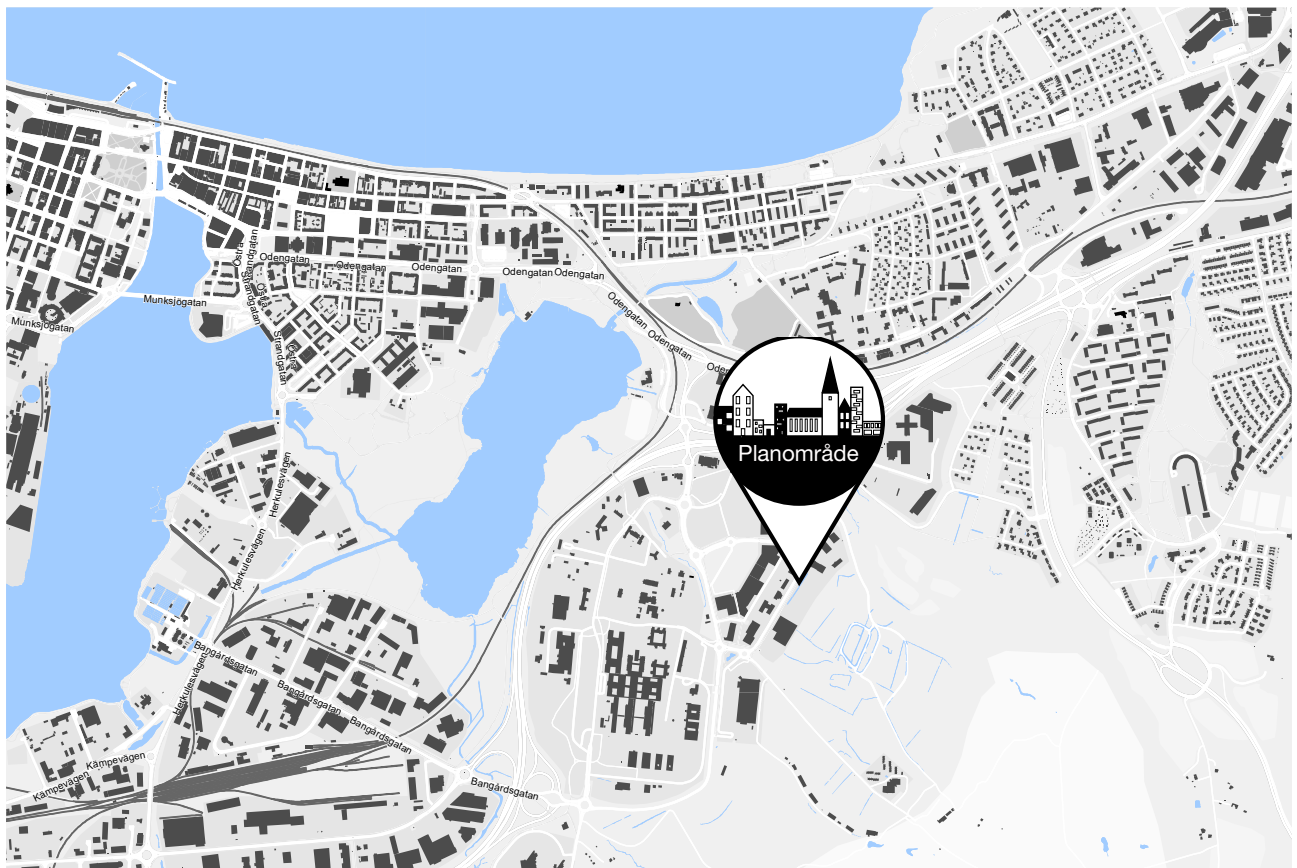
# Bakgrund, syfte och huvuddrag

Från att ha varit ett externt kontor- och verksamhetsområde har Batterigatan i södra A6 påbörjat en omvandling där mer publika funktioner som gymnasieskola och öppenvård i form av gymmottagning har etablerats med tillfälligt bygglov. Huvudsyftet med denna detaljplan är att pröva möjligheten för tillfälliga verksamheter längs Batterigatan att kunna vara kvar på platsen, men också pröva lämpligheten för ny byggnation.

Detaljplanen prövar en kombinerad användning av centrumverksamhet och skola/ utbildning i form av gymnasium, högskoleverksamhet eller forskning. Inom centrum ingår många olika användningar till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bank, 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.

Planförslaget ger Batterigatan en ny karaktär med tätare och högre bebyggelse och förbättrade gångförbindelser med syfte att göra det trivsammare och lättare att röra sig i området utan bil.

## Översikt





## Fakta om planområdet

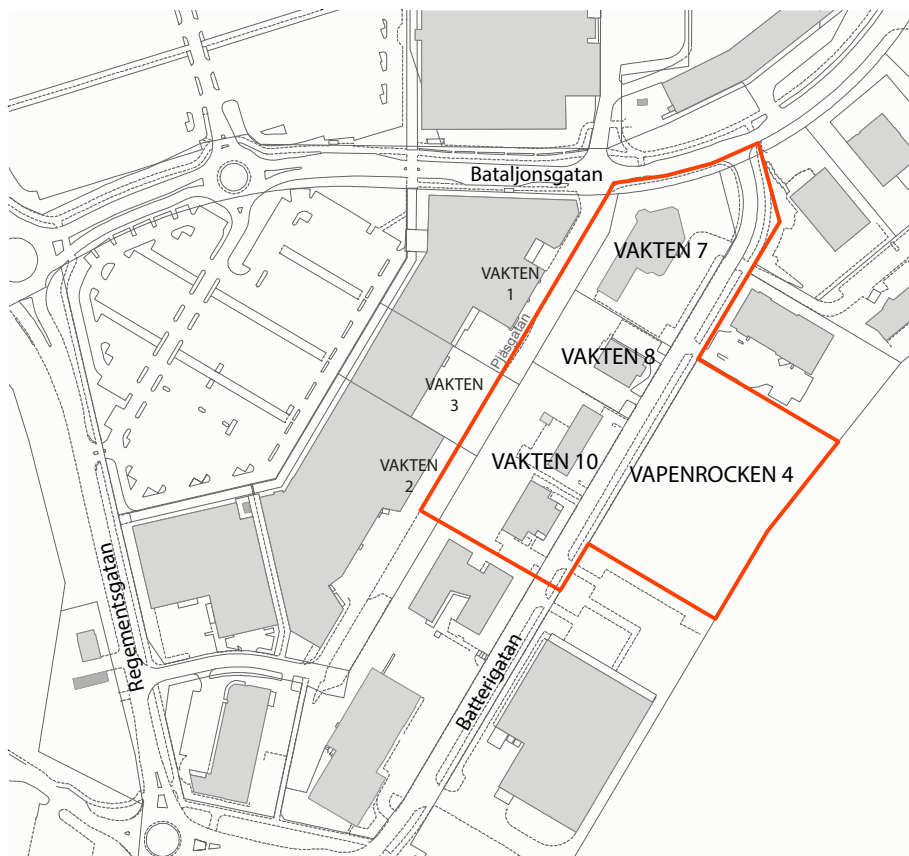
Planområdet är cirka 3 hektar stort. Området omfattar del av Batterigatan och fastigheterna Vakten 7 på ca 5 000 kvm, Vakten 8 på ca 3 000 kvm, Vakten 10 på ca 6 000 kvm samt Vapenrocken 4 på ca 9 000 kvm. Även en mindre del av fastigheterna Vakten 1, Vakten 2 och Vakten 3 berörs av detaljplanen. Området är beläget i södra A6, cirka 2 kilometer från centrala Jönköping, med shoppingcentrumet Asecs i norr och länssjukhuset Ryhov i sydväst.

Tillfart till berörda fastigheter sker från Batterigatan vilket ansluter till Bataljonsgatan i norr och Regementsgatan i söder. Planområdet angränsar i väster till Pjäsgatan, en privat anlagd transportväg som Willys, Intersport, Jula, El-Giganten och andra verksamheter nyttjar för varuleveranser och personalparkering.

### Markens ägande

Vakten 7 ägs av Fastighetsbolaget Vakten AB som tillhör koncernen M2 Gruppen. Vakten 8 och Vakten 10 ägs av fastighetsbolaget Nivika Vakten 10 AB. Vapenrocken 4 ägs av Oiger Jönköping 2 AB och förvaltas av P&E fastigheter.

*Baskarta med  
fastighetsgränser.  
Planområdet är markerat  
med svart heldragen linje.*



# Planförslag

## Markens användning

Inom hela planområdet föreslås etablering av centrumverksamhet. Inom användningen *centrum* ingår många olika användningar till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bank, apotek och hantverk. Service och öppenvård som gynnottagning, vårdcentral, tandklinik eller annan typ av hälso- och socialvård som inte är akut eller kräver övernattnings ingår också i samlingsbegreppet centrumverksamhet. Den flexibla markanvändningen ämnar möjliggöra för en variation av verksamheter i området.

Utöver markanvändningen *centrum* möjliggör detaljplanen för skola i form av gymnasium, högskola, universitet eller forskningslokaler. Det innebär att befintlig tillfällig gymnasieskola inom Vakten 7 kan bli permanent samt att gymnasial eller eftergymnasial utbildning kan tillåtas inom ett större markområde i A6. I detaljplanen tillåts inte grundskola eller förskola.

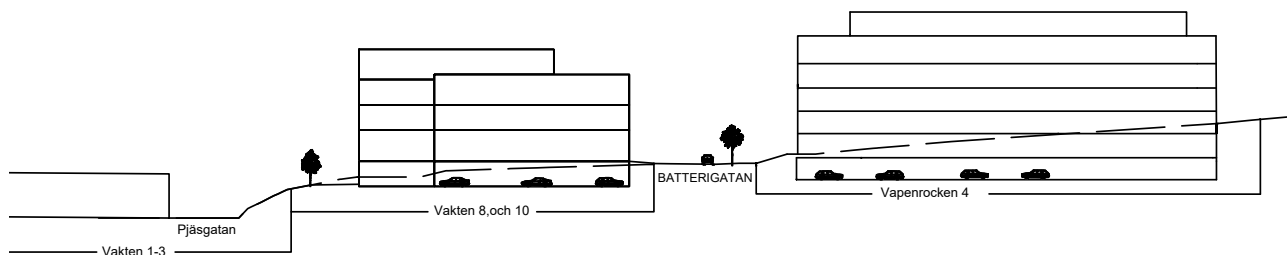
## Bebyggelse

### Gestaltungsprinciper för detaljplanen

Bebyggelsen ska i sin gestaltning stärka områdets urbana och stadsmässiga kvalitéer. Det betyder att utformningen ska bidra till en högre bebyggelsetäthet med ett trivsamt gaturum att röra sig inom till fots eller med cykel. Det handlar om att tillskapa variation i utformning för stora byggnadsvolymer och tillskapa tydliga entréer i möte med gaturummet som också kan bli naturliga platser för sociala möten. Utifrån ovan nämnda principer för gestaltning säkerställs följande med planbestämmelser i detaljplanen:

- Att bebyggelsens höjd trappar likt terrängen ned från öst till väst för att tillskapa en variationsrik och spännande miljö som stärker orienterbarheten och uppfattningen av områdets topografi.
- Att höjden på bebyggelsen anpassas till gaturummet och att de högre höjderna inom detaljplanen endast tillåts längre in på fastigheten eller med en indragen översta våning.
- Att minst en entré placeras mot Batterigatan inom samtliga fastigheter.
- Att större sammanhängande byggnadskroppar med långsidan mot Batterigatan ska, antingen brytas upp i volym, i fasadmaterial eller kulör för att bidra till ett variationsrikt gaturum.





*Sektionskiss.*

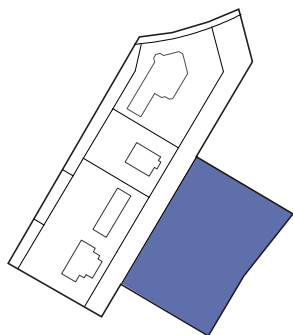
Visar hur tillåten höjd  
förhåller sig till området.

Förutom ovan nämnda principer för gestaltning är detaljplanen flexibel och styr exempelvis inte utformning av fasad eller tak. Stort utrymme finns för variation i placering av byggnation och dess utbredning på marken.

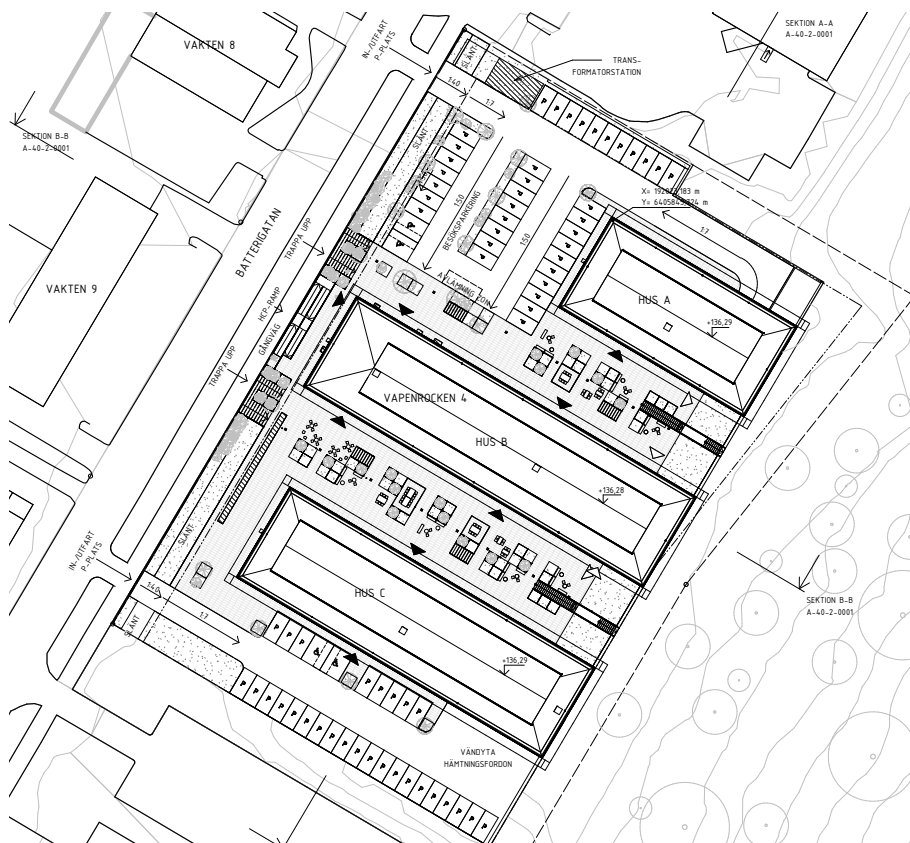
I avsnitten nedan presenteras hur fastighetsägarna tänker nyttja den nya byggrätten.

## Fastigheten Vapenrocken 4

Fastighetsägaren till Vapenrocken 4 har skissat på en möjlig utformning av bebyggelse med 3 långsmala byggnadskroppar med samtliga gavlar vända mot Batterigatan. Samtliga byggnader planeras i suterräng för att ta upp nivåskillnaderna inom fastigheten. Mellan huskropparna skapas två gårdsmiljöer i jämn marknivå placerade ovanför ett underjordiskt garage. För att få till den plana gårdsytan och klara stabilitet förläggs stödmur mellan huskropparna i möte med naturmarken i öster.



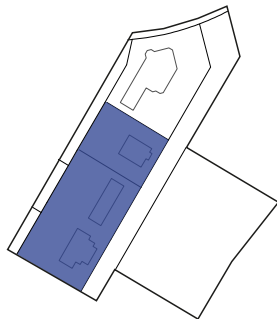
*Fastigheten Vapenrocken 4 i förhållande till planområdet.*



Detaljplanen reglerar byggnationens maximala höjd till att motsvara 5 våningar inklusive en teknikvåning med indrag från underliggande fasad. En huvudentré planeras i det mittersta huset i gaveln i mötet med Batterigatan. För att klara höjdsättningen kan det krävas en trappa och ramp som omsorgsfullt ska gestaltas i mötet med gatan och säkerställas i bygglovsskedet. Detaljplanen styr inte utformning av fasad eller tak men i illustrationsbilder kan vi se hur fastighetsägaren tänker sig byggnadernas material, form och uttryck.



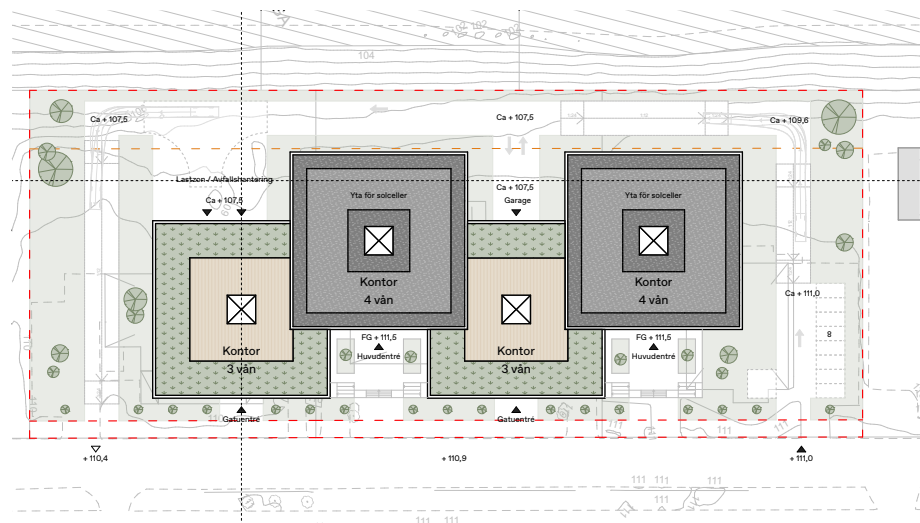
*Illustrationsbild över möjlig bebyggelse och utformning av entré och förgårdsmark.*



*Fastigheten Vakten 8-10 i förhållande till planområdet.*

## Fastigheterna Vakten 8 och 10

Vakten 8 och 10 ägs av samma koncern. Under arbetet med detaljplanen har fastighetsägaren skissat på en sammanhängande byggnadskropp över fastighetsgräns. Fastighetsägarens mark är 100 meter lång längs Batterigatan. För att säkerställa en variationsrikt miljö är det viktigt att detaljplanens gestaltungsprinciper är med hela vägen inför slutgiltiga skisser i bygglov. I bild nedan visas ett möjligt sätt att arbeta med variation i möte med Batterigatan.



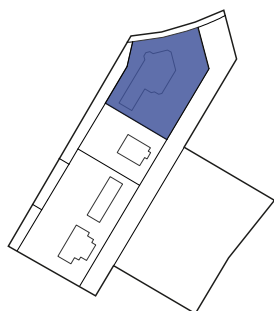
*Situationsplan.  
Möjlig byggnation inom  
Vakten 8 och 10.*

Högsta höjd i detaljplanen är framtagen att motsvara 3 våningar i möte med Batterigatan och 4 våningar längre in på fastigheten. Utöver det angivna våningsantalet är det möjligt att nyttja ytterligare en våning i suterräng mot väst. I bild nedan ser man hur fastighetsägaren tänker sig fasaduttryck och material inför bygglovsskedet.

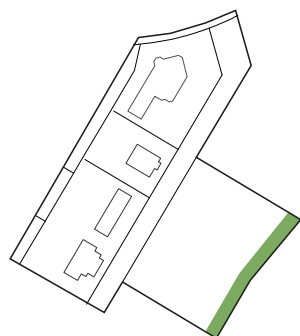


*Illustrationsbilder.*

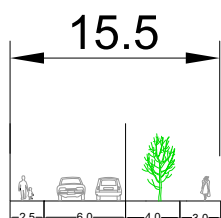
*Tilltänkt bebyggelse inom Vaken 8-10 och hur det upplevs från Batterigatan.*



*Fastigheten Vaken 7 i förhållande till planområdet.*



*Naturmark i detaljplanen.*



*Exempel på gatusektion.*

## Fastigheten Vaken 7

Fastighetsägaren har idag inga tilltänkta skisser på ny bebyggelse. Detaljplanens utformning möjliggör för påbyggnad med 1 våning på befintlig byggnad, för tillbyggnad eller ny placering av ny byggnad. Maximalt tillåten höjd i detaljplanen är framtagen att motsvara 3 våningar. Syftet med planändringen på denna fastigheten är att tillåta pågående gymnasieverksamhet som idag finns i byggnaden på fastigheten, då tillfälligt bygglov snart går ut.

## Natur

Planförslaget medför att mark öster om Vapenrocken 4 planläggs för ändamålet natur. Förslaget är att markområdet utgörs av friväxande natur.

## Trafik

### Gång

Batterigatan har idag en gemensam gång- och cykelbana på östra av körbanan. En ytterligare gångbana föreslås förläggas på västra sidan, inom nuvarande gatumark.

### Bil

Samtliga fastigheter skall förlägga sina in- och utfarter/ angöring mot

Batterigatan. Inga utfarter tillåts mot Bataljonsgatan.

### **Parkering**

All parkering till verksamheterna ska lösas inom kvartersmark i enlighet med de riktlinjer som omnämns i *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (2016-06-16). Parkeringstalen omfattar både bilparkering som cykelparkering. Det är upp till fastighetsägaren att vid ansökan om bygglov, för byggnation eller ändrad markanvändning, att redovisa antalet parkeringar så att parkeringstalen uppfylls för de ändamålet bygglovet avser.

Garage, helt eller delvis under mark, är en förutsättning för att Vapenrocken 4 och Vakten 8-10 ska kunna genomföra presenterad byggnation. Vapenrocken 4 har under planprocessen presenterat ett förslag på underjordiskt garage med möjlighet till 126 parkeringsplatser. Fastighetsägare till Vakten 8-10 har under planprocessen presenterat ett förslag med garage i suterrängplan med 122 möjliga parkeringsplatser. Inom fastigheten Vakten 7 föreslås i dagsläget ytliga parkeringar och fastigheten har idag cirka 1 300 kvm asfalterad yta som möjliggör för parkering. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till samtliga lokaler.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Berörda fastigheter har anslutningspunkter vid Batterigatan.

### **Dagvatten**

Dagvatten motsvarande ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet ska ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten. Samtliga fastigheter inom planområdet har en dagvattenservis vid Batterigatan. Vatten i kommunens ledningsnät släpps ut Rocksjön.

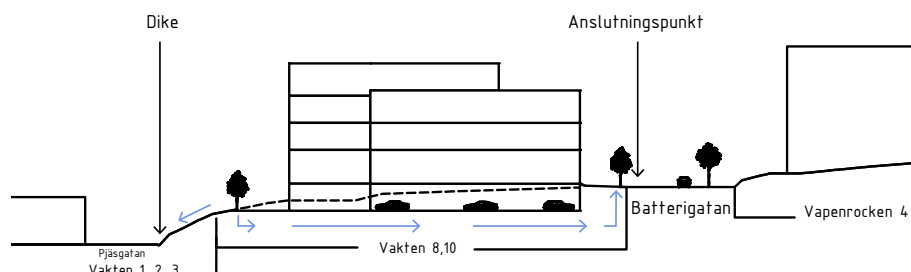
För ny föreslagen byggnation har Byggingenjörbyrån Gnosjö AB tagit fram en dagvattenutredning som underlag för detaljplanen (2021-04-02). Utredningen visar att dagvattenflöden som alstras till följd av hårdgjorda ytor kommer utgöra mer vatten än vad kommunens ledningsnät kan hantera. Byggingenjörbyrån Gnosjö presenterar i sin rapport en principlösning vilket innebär att fördröjningsmagasin och utjämningsbrunnar installeras av fastighetsägaren innan anslutning till kommunens ledningsnät.

Utredningen påvisar även att byggnation i suterräng väster om



Batterigatan kräver att dagvatten och dräneringsvatten från byggnation samlas upp och pumpas upp till kommunens anslutningspunkt vid Batterigatan.

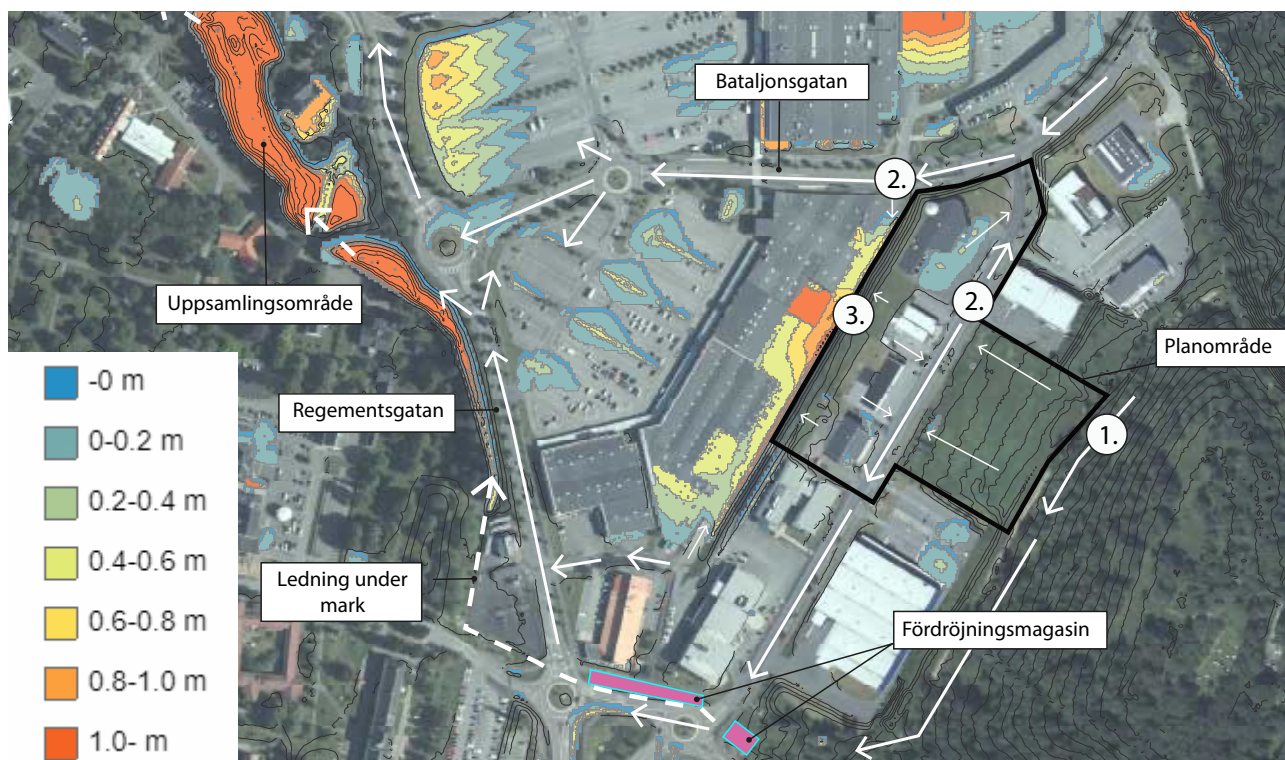
*Illustrationsbild sektion.  
Åtgärder för att möjliggöra  
för suterräng.*



För Vapenrocken 4 som ämnar bygga suterräng i två våningar öster om Batterigatan rekommenderar Byggingenjörbyrå Gnosjö dagvattenbrunnar med kupoltäckning på den övre marknivån inom fastigheten för att förhindra uppdämning ovan spont/stödmur i öster mot naturmarken.

## Skyfall

Befintliga höjdförhållanden i området medför att vatten naturligt vill röra sig ned mot befintligt handelsområde väster om planområdet.



*Ortofoto lågpunktskartering.*

*Teckenförklaring:*

Vid handelsområdet finns en identifierad lågpunkt. Höjdsättningen av mark tillhörande Vakten 1-3 formar en skål som tillsammans med byggnadskroppen skapar ett instängt område där vatten riskerar att ansamlas vid ett skyfall. Även fastigheterna Vakten 7-10 inom planområdet har identifierade lågpunkter intill befintlig byggnation där vatten upp till 2 dm riskeras att stängas inne.

För att minska sårbarheten för översvämning intill befintliga byggnader är kommunens strategi att avleda skyfallsflöden från planområdet på kommunal gatumark och hindra vatten att ta sig in till lågpunkten. Skyfallsvatten som trots åtgärder tar sig nedför slänten väster om planområdet ska samlas upp i dike vid områdets släntfot. Strategin delas in i fyra åtgärder som pekas ut i bild ovan:

1. Vatten från A6 skogen samlas upp i ett avskärande dike öster om Vapenrocken 4. Vattnet avleds söderut och släpps ut i fördröjningsmagasin.
2. Batterigatans lutning fördelar flöden av vatten till norr respektive söder och vidare längs kommunala gator. Vid Bataljongsgatan anläggs en kantsten/ett gupp där Pjäsgatans börjar som förhindrar vatten från Bataljongsgatan att rinna ned till Pjäsgatan.
3. Befintligt dike vid Pjäsgatan ska göras djupare och bredare för att tillfälligt samla skyfallsvatten. Diket säkerställs i planen med skyddsbestämmelse. Genomförande av diket säkerställs genom exploateringsavtal och reservation för gemensamhetsanläggning.

Med de åtgärder som genomförs för att hantera skyfall bedöms planförslaget inte medföra risk för skada på nedströms byggnader. Åtgärderna innebär däremot att vatten från delar av planområdet tillfälligt kommer ansamlas i dike vid Pjäsgatan. Vatten som kommer ut på kommunala vägar transporteras vidare från planområdet ytligt på Bataljongsgatan och Regementsgatan eller genom fördröjningsmagasin för att sedan avledas till ett öppet fördröjningsområde väster om Regementsgatan. Vatten från A6 når slutligen Rocksjön genom ett utlopp under E4an och järnvägen.

Höjdsättningen av planområdet är viktigt för att undvika skador på bebyggelse inom och utanför aktuellt område. I de fall där förhållandena inne på de privata fastigheterna är sådana att det finns risk för skada på bebyggelse är det viktigt att privata fastighetsägare avhjälpes detta med marklutning eller marktekniska lösningar. Enligt angivelser i Svenskt Vatten P105 (2011) ska marken luta från byggnaderna för att yt- och dagvatten inte ska bli stående intill huskropp.

En lutning på minst 0.3 % minst 3 meter ut från byggnader rekommenderas för samtliga fastighetsägare för att avleda vatten från byggnation.

## **Uppvärmning**

Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet.

## **EI**

Planförslaget möjliggör för en ny nätstation på mark tillhörande Vapenrocken 4.

## **Avfall**

Respektive fastighetsägare planerar för enskild hantering av avfall. Uppställningsplats för hämtningsfordon ska i sin utformning inte kräva att hämtningsfordon behöver backa ut till Batterigatan. I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta.

Vapenrocken 4 ska lokalisera ett miljösorteringsrum i den södra byggnaden. Här anläggs ett vändplan som dimensioneras för sopbil. Vändplanen säkerställer att hämtningsfordonet inte behöver backa ut till Batterigatan.

Inom fastigheterna Vakten 8-10 planeras för en gemensam uppsamling av avfall. Ett miljösorteringsrum anläggs intill en lastzon. Kvarterets lokalgata dimensioneras för sopbil och en separat in och utfart gör hämtningen smidig (se situationsplan på s. 8).

Fastigheten Vakten 7 har uppsamling av avfall på ute på gården i syd. För att undvika att hämtningsfordonet ska behöva backa rekommenderas uppställningsplatsen flyttas norrut i närmare anslutning till Batterigatan.

# **Störningar, hälsa och säkerhet**

## **Brandskydd**

### **Insatstid**

Räddningstjänsten når platsen inom 10 minuter. Utrymning med räddningstjänstens bärbara steg kan enbart ske upp till tredje våningen eller upp till max elva meter från fönstrets under kant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom brandsäkert trapphus.

### **Tillgänglighet**

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. 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**

3 brandposter finns i inom planområdet idag, en vid Vakten 7, en vid Vakten 8 och en vid Vakten 10. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt understiger inte 100 meter.





# Användning av mark och vatten

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

### Gata

Syftet med bestämmelsen kommunal gata, är att den skall serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ stycke 1 punkt 2, PBL.

NATUR

### Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet är att säkerställa plats för dagvattenhantering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ stycke 1 punkt 2, PBL.

CS<sub>1</sub>

### Kvartersmark

#### Centrum, Utbildning utom grundskola och förskola

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för en kombinerad användning av centrumverksamhet och skola/ utbildning i form av gymnasium, högskoleverksamhet eller forskning. Inom centrum ingår många olika användningar till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bank, apotek, hantverk och annan service. Även lättare former av vård ingår såsom vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ stycke 1 punkt 3, PBL.

E<sub>1</sub>

### Transformatorstation

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra transformatorstation för eldistribution. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ stycke 1 punkt 3, PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning



#### Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnationens omfattning i höjd. Tillåtna höjder skiljer sig åt i detaljplanen. Motivet är att bebyggelsen likt terrängen ska trappa ned från öster till väster. Vid Vakten 8-10 trappar bebyggelsen även ned mot mötet med Batterigatan eftersom bebyggelsen här tillåts närmare gatan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11§ stycke 1 punkt 1, PBL.

### Utformning

f<sub>1</sub>

#### Minst en entré ska vara vänd mot Batterigatan

Syftet med bestämmelsen är att berika gaturummet med en välkomnande känsla för både arbetare som besökare. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**f<sub>2</sub>**

**Översta våning som innefattar teknikrum ska utformas med ett indrag med minst 2 meter från underliggande fasad**

Syftet med bestämmelsen är att bryta upp volymen och begränsa uppfattningen av volymen av tilltänkt byggnation i möte med Batterigatan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**f<sub>3</sub>**

**Fasad mot Batterigatan som överstiger 30 meter ska antingen brytas upp i volym, med indrag i fasadliv eller variera i fasaduttryck**

Syftet med bestämmelsen är att ge Batterigatan ett variationsrikt karaktär och dämpa upplevelsen av eventuella storskaliga byggnader med långsidan mot Batterigatan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**f<sub>4</sub>**

**Transformatorstation ska i sin kulör anpassas till kommande bebyggelsen inom Vapenrocken 4**

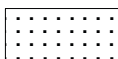
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utformningen av transformatorstationen harmoniserar med sin omgivning. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**f<sub>5</sub>**

**Trapphus/ hiss får överstiga nockhöjden med max 3 meter**

Syftet med bestämmelsen är att tillåta begränsade delar av byggnaden så som hiss/trapphus att gå över angiven nockhöjd. Planbestämmelsen möjliggör för att man kan ta sig upp till taken och anlägga en takterrass. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**Placering**



**Marken får inte förses med byggnad**

Inom utpekat område får byggnad inte placeras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ras och skred inte inträffar samt att ett respektavstånd till gaturummet och andra markägare i området erhålls. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**Störningsskydd**

**m<sub>1</sub>**

**Avskärande dike ska anläggas med ett djup 30 cm och en bredd på 80 cm**

Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse väster om planområdet från översvämning vid höga skyfall. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12§ stycke 1 punkt 1, PBL.

**Utfart**



**Körbar förbindelse får inte anordnas**

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att angöring sker från den lugnare och mindre trafikerade vägen Batterigatan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 9§, PBL.

# Administrativa bestämmelser

**Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.**

Planens tänkta tidsrymd för genomförande. Genomförandetiden gäller från det datum detaljplanen får laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § PBL.

u<sub>1</sub>

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

**Mark reservat för underjordiska ledningar. Kvartersmark**

Planbestämmelsen reserverar utrymme för underjordiska ledningar. Här kan inte byggnad placeras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 6§, PBL.

**Ändrad lovplikt**

**Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden**

Syftet är att underlätta för tillstånd av tillfällig placering av byggbodar under detaljplanens genomförandetid på 5 år. Bestämmelsen gäller inom detaljplanens kvartersmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 15§ stycke 1 punkt 1, PBL.

g<sub>1</sub>

**Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

**Mark reservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark**

Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för gemensam anläggning och underhåll av dike. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18§ stycke 1, 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 detaljplanen 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](http://www.jonkoping.se) sökord: Batterigatan.

## Alternativ och andra ställningstaganden

Det är fastighetsägarna som själva har hemställt en planprövning hos kommunen och därför har inga andra alternativa platser för lokalisering av gymnasieskola och centrumverksamhet studerats i samband med detta planarbete.

Planförslaget prövar en flexiblere markanvändning och högre byggrätt än vad gällande detaljplaner för området tillåter. Anledningen till det är att Stadsbyggnadskontoret vill främja en större funktionsblandning i området och på sikt utveckla A6 till en mer kompakt och tillgängligt utformad stadsdel som även kan innefatta bostäder.

### Nollalternativet

Nollalternativet innebär att utpekat område inte får en ny detaljplan och att nuvarande detaljplaner fortsätter att vara juridiskt bindande. I gällande detaljplan tillåts marken endast nyttjas för kontor och högteknologisk verksamhet väster om Batterigatan samt kontor och icke störande industri öster om Batterigatan (som exempelvis lagerlokaler). Det betyder att två befintliga verksamheter inom området, en gymnasieskola och vårdverksamhet, enligt lagstiftning (PBL 9 kap 33§) inte kan finnas på platsen i mer än 15 år sammanlagt under tillfälligt bygglov. Det innebär att Vakten 10 inte kan bebyggas med 4 våningar utan endast 2 våningar, att Vakten 8 inte kan bebyggas med 4 våningar utan endast med 3 våningar samt att Vapenrocken 4 endast kan bebyggas med 4 våningar i stället för 5 våningar.



## Stads- och landskapsbild

Föreslagen bebyggelse utgör ett tydligt tillägg i områdets närmiljö i form av höjd och kommer vara synligt på håll, speciellt från den lägre terrängen längs Regementsgatan och Bataljonsgatan. Den nya höjden medför även att A6-skogens trädhorisont blir mindre synlig i vyn från Bataljonsrondellen. Nya arkitektoniska inslag kommer också bidra till att ändra områdets karaktär vid Batterigatan, från ett klassiskt handels- och logistikområde med småskalig byggnation till en mer stadsmässig gestaltning med gedigna byggnader för publik verksamhet eller kontor.



Enkel skiss i 3D.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

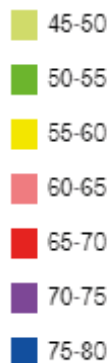
#### Gymnasieskola

Vid planläggning för en skola gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för utomhusbuller (NV-01534-17) som trädde i kraft 2017-08-28. Naturvårdsverkets riktvärden motsvarar regeringens förordning 2015:216 3§ om trafikbuller för uteplats till bostäder vilket ämnar förebygga olägenhet för människors hälsa. Enligt riktvärdena bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida följande värden:

- För delar av utomhusmiljön som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet: Max 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygnet och en maximal ljudnivå på 70 dBA för de.
- Övriga vistelsezoner inom skolgården: Max 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygnet och en maximal ljudnivå på 70 dBA.

- Den maximala ljudnivån på 70 dBA för övriga vistelsezoner bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Utdrag ur kommunens bullerkartläggning 2011.  
Färgerna visar dBA ekvivalent ljudnivå för dygnet.



 Befintlig gymnasieskola  
 Möjlig utökad etablering av gymnasieverksamhet



Norra delen av planområdet överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Enligt kommunens bullerkartering utsätts fasaden till det befintliga gymnasiet inom Vakten 7 för bullervärden mellan 45 dBA - 60 dBA, där de högsta nivåerna är ut mot Bataljonsgatan. Endast området i söder, ljusgrön färg i kartan nedan, uppfyller riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Ytan som uppfyller riktvärdena inom fastigheten Vakten 7 har en areal på ca 450 kvadratmeter.

Även om endast en mindre del av utemiljön inom fastigheten Vakten 7 uppfyller Naturvårdsverkets lägsta riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå görs bedömningen att fastigheten är lämplig för gymnasieskola. Det motiveras utifrån att gymnasieelever har ett annat, mindre ytkrävande, behov av sin utemiljö än barn i grundskolan. Grundskola eller förskola anses däremot inte lämpligt inom planområdet.

Det rekommenderas att ytor för vistelse anläggs i närheten av befintlig skolbyggnad inom området där god ljudmiljö uppfylls. Skulle vistelsezoner behövas på andra platser inom fastigheten Vakten 7 kan lokala skärmar användas.

## Industribuller

Inga närliggande verksamheter ger upphov till störande buller. Enligt angränsande detaljplaner får inga verksamheter vara störande för omgivningen. Miljökontoret i kommunen har inga tillsynsobjekt med krav för buller som kan påverkas av detaljplanen.

## FN:s Barnkonvention

Detaljplanens syftar till att pröva möjligheten för gymnasieverksamhet. Barnkonventionens definition av begreppet barn innebär varje människa som inte fyllt 18 år. Nedan redogörs för planens konsekvenser utifrån ett barnperspektiv.

Lokaliseringen för gymnasieskolan vid A6 bedöms som lämplig. Tillgången till kollektivtrafik är god med flertalet busslinjer och området är lättillgänglig för många ungdomar i Jönköping. Det ses utifrån ett barnperspektiv som positivt att detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i närområdet vilket kan bidra till mer rörelse av människor dagtid och fler möten med vuxna verksamma i olika områden i näringslivet. Området har bra med gång- och cykelförbindelser och trafiksäkerheten för skolorbarn i gymnasieåldern bedöms som god. För utomhusvistelse finns A6-skogen inom ett gångavstånd på 150 meter nordöst om planområdet. I A6-skogen finns möjlighet till aktivitet i form av mountainbike, jogging, långpromenad, paintball och orientering.

Attraktiva mötesplatser med möjlighet till vuxnas närvaro bedöms som viktig för äldre barnens utvistelse. En negativ konsekvens av aktuell lokalisering av en gymnasieskola, vid A6 industri- och handelsområde, är att eleverna går miste om varierade offentliga platser som torg eller parker i sin närmiljö som kan locka till umgänge och återhämtning även utanför skoltid. Tryggheten i närområdet bedöms variera mellan dygnets timmar då aktuella verksamheter och kontor stänger framåt eftermiddag/ kväll.

Inom Vakten 7 finns en gymnasieskola idag med tillfälligt bygglov. Gymnasieeleverna har idag en skolgård med lite grönska, få utemöbler och lite skuggmöjligheter. Aktuell fastighet bedöms däremot ha utrymme att tillskapa fler platser i närheten av klassrummet där chansen till fysisk aktivitet, vila och umgänge kan tillskapas.

## Omgivningspåverkan

Att skapa en flexibel markanvändning, som inriktar sig till centrumverksamhet, anses bidra till ett ökat besöksunderlag vilket i sin tur kan generera positiva ekonomiska konsekvenser för området. Centrumanvändningen, som kompletterar det befintliga verksamhetsbeståndet, bedöms även kunna bidra till att fler människor rör sig i området under flera tidpunkter på dygnet vilket kan generera positiva effekter av ökad upplevd trygghet. Ett ökat besöksstryck riskerar däremot att generera mer trafik och trafikbuller till området. Konsekvensen kan bli att gymnasieskolan inom Vakten 7 behöver se över lokala bullerskärmar för att en god ljudmiljö ska kunna uppnås inom skolgården.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen är belägen inom kommunens tätortzon och berör redan planlagd mark för ändamålet kontor eller verksamhet/ industri. Området ligger mycket väl till i förhållande till Jönköpings stadscentrum och utgörs av arbetsplatser i form av kontor och handel. Detaljplanens markanvändning för centrumverksamhet och utbildning motiveras utefter A6 centrala läge.

### Samrådsförslag för utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, Etapp 1

I samrådsförslaget till den nya utbyggnadsstrategin etapp 1 omnämns A6 ha utvecklingspotential för en tätare bebyggelse med en blandning av både bostäder och verksamheter. För utvecklingen ser Stadsbyggnadskontoret en mer stadsmässig bebyggelse.

Detaljplanen är förenlig med samrådsförslagets intention för A6. Användningen är flexibel och möjliggör för en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, vårdcentral, samlingslokaler och andra verksamheter som utgör viktiga aspekter i en stadsdel. För att skapa en tydligare stadsmässighet är det viktigt att uppgradera gaturummet vid Batterigatan med gångbanor på båda sidor av körbanan och entréer vända mot gatan. I samband med detaljplanens genomförande planeras även förbättringar i grönska i gatumark.

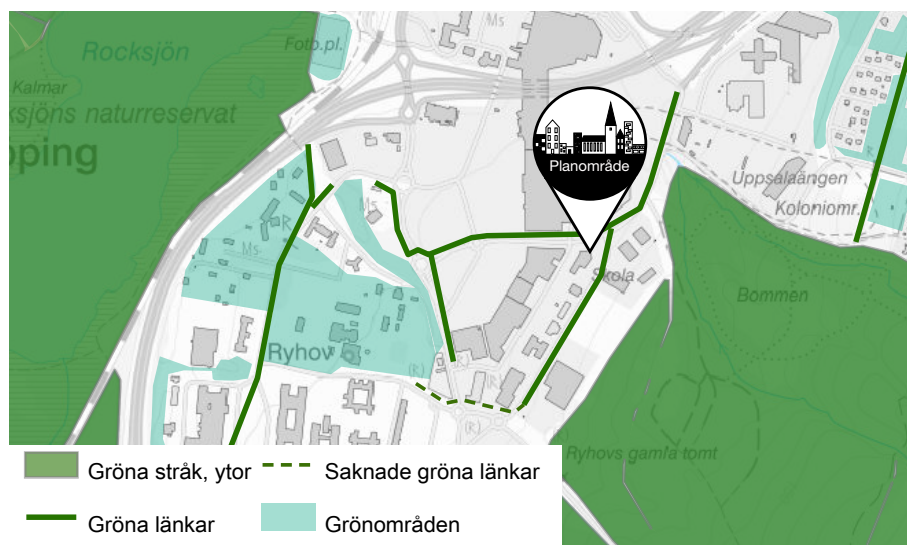
### Riksintressen

Planområdet ligger inom utredningsområde för Götalandsbanans sträckning. Planområdet, som har byggrätt i gällande detaljplan och som omges av tät bebyggd miljö med aktiva verksamheter, bedöms inte påverka eller försvåra järnvägens framtida dragning.

### Grönstrukturplan

A6/Ryhov är beläget mellan två större grönområden, A6-skogen och Rocksjöns naturreservat, utpekade som viktiga för rekreation och aktivitet i kommunens grönstrukturplan. A6-området utgörs av mycket hårdgjord yta i form av storskalig handelsbebyggelse och öppna parkeringar. De främsta gröna inslagen utgörs av trädkantade gator med separata gång- och cykelbanor, vilket pekas ut i grönstrukturplanens karta som gröna länkar. Längs Batterigatan finns en sådan trädkantad gata med inslag av björk. Trädplanteringen i gatumark behöver förbättras vilket planeras inför genomförandeskedet.

Kartutdrag ur kommunens  
grönstrukturplan 2019.



En avsaknad grön länk omnämns av grönstrukturen saknas söder om aktuellt område. Detaljplanen påverkar inte det fortsatta arbetet med grönstrukturplanen.

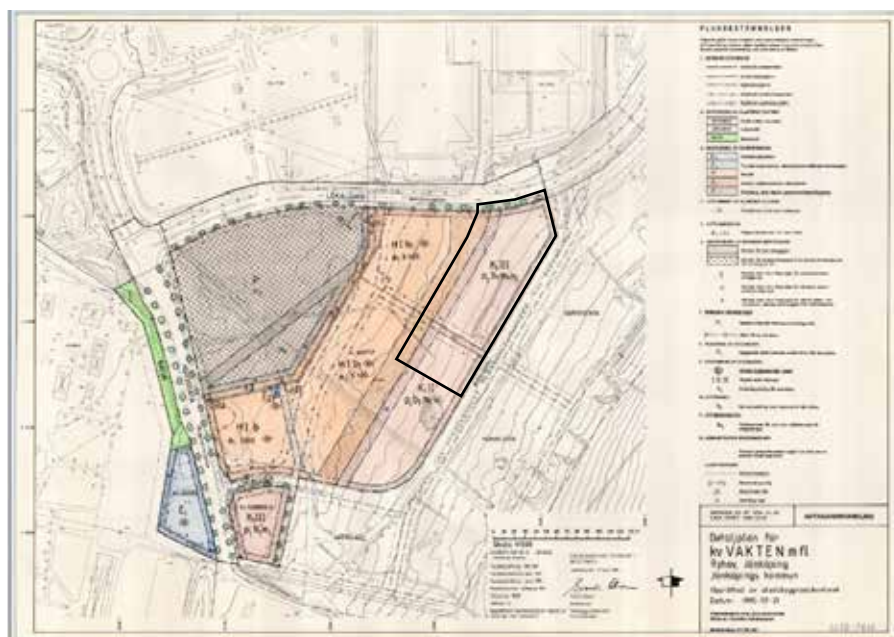
## Naturvårdsprogrammet

Inga naturvärdesobjekt som omnämns i kommunens naturvårdsprogram bedöms påverkas av detaljplanen.

## Detaljplaner

Planområdet berör en del av detaljplan 0680-P262 för kvarteret Vakten, del av detaljplan 0680K-DP070315 för kvarteret Vapenrocken samt del av detaljplan 0680-P111 för verksamhetsområde inom Ryhov norra.

## Detaljplan kvarteret Vakten, 1995



Detaljplan för kvarteret  
Vakten (1995).

Svartmarkerat område  
är mark som ingår i  
planområdet.





Ledningskarta. Streckat område visar u-område i gällande detaljplan.

Planområdet berör mark i nordöstra delen av gällande detaljplan, d.v.s mark tillhörande Vakten 7 t.o.m. 10 och en liten del av Bataljonsgatan. I gällande detaljplan är markanvändningen kontor, högteknologisk verksamhet endast tillåten med byggnation i maximalt 3 våningar för Vakten 7 och 8 samt maximalt 2 våningar för Vakten 10. Detaljplanen anger att byggnader ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns, suterrängvåning får anordnas och ny exploatering ska anslutas till fjärrvärme.

Längs med berörda fastigheter i väster samt tvärs igenom Vakten 10 går ett u-område kombinerat med prickmark dvs. ett markreservat avsett för allmänna underjordiska ledningar som inte får bebyggas. I delar av u-området ligger idag fjärrvärmeledningar som ansluter till Vakten 7, 8 och 10. Inga andra ledningar finns inom markreservatet. Markreservatet bedöms inte nödvändigt för anslutningen av fjärrvärme till berörda fastigheter och tas därmed bort i förslag om ny detaljplan. I samband med ny byggnation uppmanas fastighetsägaren till Vakten 8 och 10 att ta kontakt med Jönköpings energi för att se över ledningarnas dragning i samband med ny byggnation.

## Detaljplan kvarteret Vapenrocken, 2007



Detaljplan för kvarteret Vapenrocken (2007). Svartmarkerat område är mark som ingår i planområdet.

Planområdet berör den nordligaste delen av detaljplan för kvarter Vapenrocken. Kvarteretsmarken är avsedd för industri och kontor, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bebyggelse ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns och byggnad får utgöras av max 3 våningar. Suterräng får anordnas.

Marken som är planlagd för allmän gata är 16 meter bred och inkluderar körbana och en separerad gång- och cykelbana i öster.

## Detaljplan Ryhov norra (1990)



*Detaljplan för kvarteret  
Vapenrocken (2007).*

*Svartmarkerat område  
är mark som ingår i  
planområdet.*

Planområdet berör norra delen av Batterigatan som fortfarande berörs av detaljplanen för Ryhov norra, beslutad 1990. Förutsättningen är att Batterigatan fortsatt ska vara planlagd för ändamålet gata.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som infördes i och med tillkomsten av miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa samt att uppfylla krav de som ställs genom vårt medlemskap i EU.

## Luft

Planområdet ligger inte inom riskområde där miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överträdas och genomförandet av planen förväntas inte medföra en försämrad luftkvalitet.

## Vatten

Vattenrecipienten för planområdets avrinningsområde är Rocksjön. Rocksjön ingår i Tabergsåns vattensystem tillsammans med Munksjön. Rocksjön uppfyller miljökvalitetsnormen för god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag från kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Detaljplanen omfattar urban markanvändning och möjliggör för en blandning av verksamheter inom befintligt det befintliga handelsområdet A6. Eftersom planförslaget berör mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse och detaljplanen inte berör miljöfarliga verksamheter bedöms risken för att detaljplanen ska motverka att god status för Rocksjön upprätthålls som liten.

# Bebyggelse

Vapenrocken 4 har ingen befintlig bebyggelse. Resterande fastigheter, Vakten 7 t.o.m. 10 har en byggnad inom varje fastighet.

## Fastighet Vakten 7

Fastigheten har en byggnad om två våningar med ett fotavtryck på 1150 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 23 % av fastighetens areal. I byggnaden är Drottning Blankas Gymnasieskola aktiv med tillfälligt bygglov. Fastigheten är 4900 kvadratmeter stor.

*Bebyggelse inom Vakten 7 där Drottning Blankas Gymnasium idag finns under tillfälligt bygglov.*



## Fastigheterna Vakten 8 och 10

Vakten 8 och 10 utgörs av bebyggelse om en våning. Inom fastigheten Vakten 10 har Gynhälsan etablerats med tillfälligt bygglov. Vakten 8 och 10 har kontor med ett tillhörande mindre lager. Samtliga fastigheter ägs av samma fastighetsägare.

*Bebyggelse inom Vakten 8.*



*Bebyggelse på fastigheten, Vakten 10*





## Mark och vegetation

Ortofoto med markerade  
höjdkurvor.

— Planområde  
→ Bäckravin



### Terrängbeskrivning

Planområdet utgör en terrassering i slutet av A6-brantens slut. Branten öster om planområdet är skogbeklädd och har ett antal bäckraviner. I söder och nordost om planområdet finns två befintliga ravinutlopp som avvattnar delar av skogsområdet. Den ena ravinen ansluter till Bataljonsgatan och den andra till Centralvägen.

Inom planområdets västra del är det en kraftig slänt på 7 meter. Vid släntfoten, väster om planområdets gräns, ligger en lastplats och transportväg (Pjäsgatan) som ansluter till angränsande handelskomplex. Vägen utgörs inte av allmän platsmark utan anläggningen är privat och tillhör verksamheterna.

### Geotekniska förhållanden

#### Fastighet Vapenrocken 4

En översiktlig geotekniskt utredning har tagits fram för fastigheten av BGK (2021-03-26).

Fastigheten är inte bebyggd idag och utgörs av en lång gräsyta i sluttande terräng. Ytligt består marken av mulljord följt av silt och lera med inslag av sand, grus och finkornig morän. De översta jordlagren har låg till mycket låg fasthet. Grundläggning inom området kräver att man schaktar bort jordmassor med dålig fasthet. Stabiliteten för tilltänkt byggnation med 5 våningar varav 2 i suterräng bedöms som god.

Byggnation av underjordiskt garage kräver dränering runt hela byggnaden. För att inte riskera problem med inträngande vatten i garaget rekommenderas betongkonstruktionen dimensioneras för vattentryck upp till en höjd på +112,0 m (112 meter över medelhavsnivån). För byggnaders golv utläggs dräneringslager minst 25 cm makadam för att erhålla en stabil grundläggning.

### **Fastighet Vakten 8 och 10**

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av för fastigheterna av BGK (2021-05-03).

Marken inom fastigheterna Vakten 8 och 10 består i öster av asfalt ovanpå ett 0,5 meter lager av grus och sand. I väster utgörs marken av en gräsbevuxen yta på ett ytligt mulljordskikt med en mäktighet på 0,15 till 0,25 meter. Under ovanstående ytligt skikt finns fyllning av sand, grus, silt, mull och lera med en mäktighet på 0,7 till 2,7 meter i provtagningspunkterna. Den naturligt lagrade jorden under fyllningarna består mestadels av silt och lerig siltig morän varvad med sandskikt.

Stabiliteten bedöms som god för ny byggnation om 4 våningar plus 1 suterrängvåning under förutsättningar att förstärkningsåtgärder tillämpas för befintlig slänt i väster. Förstärkning av slänten kräver att befintlig jord byts ut mot packad bergkross ca 2-3 meter i djup eller att stödmur uppförs. Murar mellan byggnadsdelar på mark och källardelar kan eventuellt kräva jordstagnation. I samband med dimensionering och framtagning av grundkonstruktioner erfordras noggrannare stabilitetsberäkningar.

### **Fastighet Vakten 7**

En översiktlig grundundersökning togs fram i samband med planläggning av marken 1990 av Arne Ohlson ingenjörbyrå AB (1990-09-13). I samband med undersökningen utfördes sondering med en provtagningspunkt inom fastigheten Vakten 7. Markgrunden inom planområdet består ytligt av mylla, följt av finkornig sand, tidigare fyllning av sten, grus sand eller asfalt ovanpå silt. Det uppges inom området finnas ett lokalt behov av schaktning och fyllning till ett djup på cirka 0,5 m. Bottenstabilisering med grus eller makadam krävs för att kunna utföra packade fyllningar och djupare grundläggningar.

En ny geoteknisk utredning har för Vakten 7 inte genomförts som underlag till detaljplanen. En förutsättning för detaljplanen är att behålla samma byggrätt som i gällande detaljplan.



## Markföroreningar

Planområdet har tidigare varit en del av ett större militärt övningsområde fram till 1985. Till väster om Batterigatan har militären haft en uppställningsplats för fordon och till öster har en skjutbana funnits på platsen med 1-2 kulomfång strax öster om fastigheten Vapenrocken 4. Mot denna bakgrund har två översiktliga miljötekniska utredningar utförts för området av företaget Miljöassistans (2020-12-10 och 2021-02-17) som täcker in hela planområdet.

En isolerad förekomst av förorening i fyllnadsmassor bestående av låga halter av tunga alifater och PAH kunde ses i en provpunkt (på fastigheten Vakten 10). Halterna var strax över de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Förekomsten ligger på en meters djup under markytan. De små rester av tunga alifater och PAH som upptäckts bedöms inte kräva några fysiska åtgärder som sanering. Inga tecken på förorening har kunnat detekteras i underliggande naturliga jordarter. Föroreningsgraden bedöms som mycket låg. Inga risker för hälsa och miljö bedöms föreligga för nybyggnad på området. Vid schaktning och byggnation bör man ändå vara uppmärksam på detta. Kommunen har bedömts vara tillsynsmyndighet i ärendet.

Inga risker för hälsa och miljö bedöms föreligga för nybyggnad på området.

## Radon

Marken inom planområdet klassas som normalradonmark. Radonsäkert byggnadssätt och mekanisk ventilation ska tillämpas så att radonhaltig luft kan evakueras.

## Vegetation

Batterigatan har en gles trädplantering av björk på den östra sidan av Batterigatan. Kommunens plan för fortsatt förvaltning av allmän platsmark i detaljplanen är att bevara och stärka de gröna inslagen längs gatan.



*Träd och andra planteringar tillhörande fastighet Vakten 7 som inte kan bevaras.*

Inom planområdets norra del finns idag mindre trädplanteringar på fastigheten Vakten 7 i anslutning till Batterigatan.

Andra gröna inslag inom planområdet utgörs av gröna gräsmattor och gräsbeklädd slänt. Inom fastigheten Vapenrocken 4 som ännu inte exploaterats utgörs marken av en öppen långgräsyta med mindre busksnår som gör marken svårtillgänglig. Vegetation inom de privata fastigheterna säkerställs inte detaljplanen.

Karta över gång och cykelförbindelser i området.

Teckenförklaring:

- Busshållplats
- Gång- och cykelbana
- - - Gångbana
- - - Ny gångbana
- Planområde



## Trafik

### Gång och cykel

Gång- och cykelvägar finns utbyggt i området och förutsättningarna för cyklister och gångtrafikanter är i stort sett densamma. Samtliga av planområdets verksamheter ansluter till Batterigatan som är försedd med en delad gång- och cykelväg på den östra sidan av vägen. Endast intill fastighet Vakten 7, intill föreslagna markanvändning för gymnasieverksamhet, är Batterigatan idag försedd med gångbana även på den västra sidan. En gångbana planeras även på den västra sidan av körfältet längs Batterigatan. På så vis kan man på ett tryggt och smidigt sätt ta sig från närmaste busshållplats till de olika verksamheterna.

### Kollektivtrafik

Planområdet har goda bussförbindelser. Stombusslinje 3, som går mellan kommundelarna Tokarp och Råslätt, passerar A6 och stannar vid busshållplatsen 300 meter nordväst om planområdet. Från år 2021 kommer en ytterligare stombusslinje, linje 4, att passera planområdet och gå mellan kommundelarna Huskvarna

och Jönköping/Bymarken. Busslinje 4 kommer stanna vid hållplats A6 Ikea strax nordväst om planområdet, där även busslinje 13 idag passerar på vägen mellan Ljungarum och Huskvarna/Öxnehaga.

### **Bil**

Biltrafik når berörda fastigheter från Batterigatan som i sin tur ansluter till Bataljonsgatan i norr och Regementsgatan i sydväst. Förutsättningarna att ta sig till och från planområdet är goda.

### **Parkering**

I anslutning till området finns inga parkeringar på allmän platsmark. All parkering till verksamheterna inom planområdet ska lösas inom kvartersmark.

## **Service**

Planområdet ligger i södra A6-området, söder om Asecs köpcenter och öster om Ryhovs sjukhusområde. Närområdet utgörs av kontor, service och sällanköpshandel. Både norr om, väster om och söder om planområdet finns tre stora matbutiker.

# 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 standardförfarande.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

#### 2016

17 mars STBN- positivt planbesked

#### 2020

11 juni STBN- beslut om plansamråd  
19 augusti - 9 september Samråd

#### 2021

17 juni STBN - beslut om granskning  
25 juni - 9 augusti Granskning

#### 2022

7 april 2022 STBN - beslut om antagande  
Maj 2022 Laga kraft (om inte planen överklagas)

## Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägarna för Vakten 7, Vakten 8 och 10 samt för Vapenrocken 4 och kommunen. Exploateringsavtal ska upprättas med respektive fastighetsägare innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalen regleras kostnader och ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverlåtelser, utbyggnad av kvartersmarken m.m. Kostnader för detaljplanen enligt plankostnadsavtalet kommer också ingå i exploateringsavtalen.

Den nya detaljplanen omfattar ett område med användningen E, transformatorstation. Fastighetsägaren för Vapenrocken 4 ska teckna

erforderligt avtal med elnätsägaren Jönköpings Energi AB för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

För att möjliggöra exploateringen inom fastigheterna Vakten 8 och 10 behöver ett befintligt dike på intilliggande fastigheter breddas och göras djupare. Fastighetsägaren för Vakten 8 och 10 ansvarar för kontakt med berörda tomträttsinnehavare och ansvariga för det diket som ligger som en gemensamhetsanläggning mellan Vakten 1, 2 och 3. Fastighetsägaren för Vakten 8 och 10 ska teckna erforderligt avtal med ägarna till gemensamhetsanläggningen angående ansvar för utbyggnad av diket.

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av ny gångbana längs med Batterigatan och kantsten eller gupp vid infarten till Pjäsgatan åligger således kommunen. Kommunen (tekniska kontoret) ansvarar i framtiden också för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

## Ekonomiska frågor

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen få kostnader för utbyggnad av gångbana, utbyggnad av infarter med iordningställande av trädallé samt kostnader för iordningställande av dagvattendike i naturområde öster om fastigheten Vapenrocken 4. Genom exploateringsavtalen kommer fastighetsägarna åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av nya allmänna anläggningar.

En kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar är upprättad:

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Röjning                                      | 5 000 kr     |
| Rivning                                      | 175 000 kr   |
| Schakt                                       | 80 000 kr    |
| Gatuöverbyggnad                              | 830 000 kr   |
| TA                                           | 160 000 kr   |
| Dagvatten                                    | 350 000 kr   |
| Passage                                      | 60 000 kr    |
| Diverse, oförutsett och projketering ca 15 % | 255 000 kr   |
| Kontroll och besiktning ca 5 %               | 85 000 kr    |
| Totalt:                                      | 2 040 000 kr |

Ökad driftskostnad för kommunen är beräknad till ca 2 000 kr per år.

Anläggningsavgift för ny VA-anslutning för Vapenrocken 4 ska erläggas av exploatören till kommunen i enlighet med av kommunen antagen taxa. Fastigheterna Vakten 7, 8 och 10 är redan anslutna till kommunens va-nät.



Finansiering av exploatering enligt ovan kommer att ske i exploateringsbudget för övrig bebyggelse (område 4217).

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda rättigheter m.m. krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplan m.m. Fastighetsbildningen inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Planområdet innehåller allmän platsmark för gata och natur där kommunen är huvudman samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Vakten 1-3, 7, 8, 10, Vapenrocken 4 och Ryhov 4:1.

Inom planområdet finns mark avsedd för centrum/skola (CS) och mark för transformatorstation (E). Nya fastigheter för dessa ändamål kan bildas genom till exempel avstyckning eller fastighetsreglering.

Del av fastigheten Vakten 7 är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA) och ska genom fastighetsreglering föras över till den kommunägda fastigheten Ryhov 4:1.

För de områden där kommunen ska vara huvudman 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.

### **Gemensamhetsanläggning**

Inom detaljplaneområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg och dike, Vakten ga:2. Denna kan behöva omprövas inom område betecknat med g1 i plankartan för att diket behöver göras djupare och bredare för att ta hand om dagvatten från Vakten 7, 8 och 10. Vilka fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggning får klargöras vid framtida anläggningsförrättning.

### **Rättigheter**

Område betecknat med u innebär att marken ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom området, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller rättighet upprättas.

Planområdet belastas av ett servitut för fjärrvärme som berörs av byggrätt och kan behöva ändras eller upphävas i samband med planens genomförande. Övriga rättigheter inom planområdet bedöms att inte påverkas av planens genomförande, se tabellen nedan.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

| Fastighet /<br>Rättighetshavare | Fastighetsrättslig konsekvens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vakten 1                        | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS). Marken kan regleras till intilliggande fastighet med samma ändamål.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vakten 2                        | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS). Marken kan regleras till intilliggande fastighet med samma ändamål.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vakten 3                        | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS). Marken kan regleras till intilliggande fastighet med samma ändamål.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vakten 7                        | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS) och allmän plats (GATA).<br><br>Mark som ska utgöra allmän plats ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Ryhov 4:1.                                                                                                                                                                                     |
| Vakten 8                        | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vakten 10                       | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vapenrocken 4                   | Mark planläggs som kvartersmark med ändamål centrum/skola (CS) och transformatorstation (E). Kvartersmarken CS kan avstyckas till en eller flera fastigheter för centrum-/skoländamål. Mark för transformatorstation (E) kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren.<br><br>Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). |

| <b>Fastighet /<br/>Rättighetshavare</b>                                                                   | <b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ryhov 4:1                                                                                                 | Mark planläggs för allmän plats gata och natur med kommunalt huvudmannaskap. Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun.<br><br>Mark som i planen utgör allmän plats på Vakten 7 ska överföras till fastigheten. |
| Gemensamhets-anläggning för väg och dike<br>Vakten ga:2                                                   | Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                              |
| Avtalsservitut: Fjärrvärme<br>D-2017-00325946<br>Förmån: Vågskålen 7<br>Last: Vakten 8                    | Servitutet berörs av byggrätt och kan behöva upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                     |
| Avtalsservitut:<br>Vattenledningar<br>00/9121<br>Förmån: Granbäck 2:10<br>Last: Vakten 1                  | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |
| Avtalsservitut:<br>Avlopps- och dagvattenledningar<br>00/10144<br>Förmån: Överskottet 1<br>Last: Vakten 1 | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |
| Avtalsservitut:<br>Avlopps- och dagvattenledningar<br>99/11652<br>Förmån: Överskottet 1<br>Last: Vakten 3 | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |
| Avtalsservitut:<br>Vattenledningar<br>99/11653<br>Förmån: Granbäck 2:10<br>Last: Vakten 3                 | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |
| Avtalsservitut:<br>Avlopps- och dagvattenledningar<br>00/4245<br>Förmån: Överskottet 1<br>Last: Vakten 2  | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |
| Avtalsservitut:<br>Vattenledningar<br>00/4246<br>Förmån: Granbäck 2:10<br>Last: Vakten 2                  | Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.                                                                                                                                    |

# Medverkande tjänstemän

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

## Stadsbyggnadskontoret

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Mats Ruderfors   | Utveckling och trafik |
| Anette Granstedt | Lantmäteriavdelningen |
| Anna Klahr       | Bygglovschef          |

## Tekniska kontoret

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Linda Broddegård Gydevik | Mark- och exploatering            |
| Helez Barwari            | VA - avdelningen                  |
| Sandra Wiberg            | Gata-, skog- och parkavdelningen  |
| Fredrik Sandberg Svärd   | Mark- och exploatering, geoteknik |
| Annica Magnusson         | Dagvattensamordning               |

Liselott Johansson

Solveig Lönnervall/  
Louise Petersson

Planchef

Planarkitekt