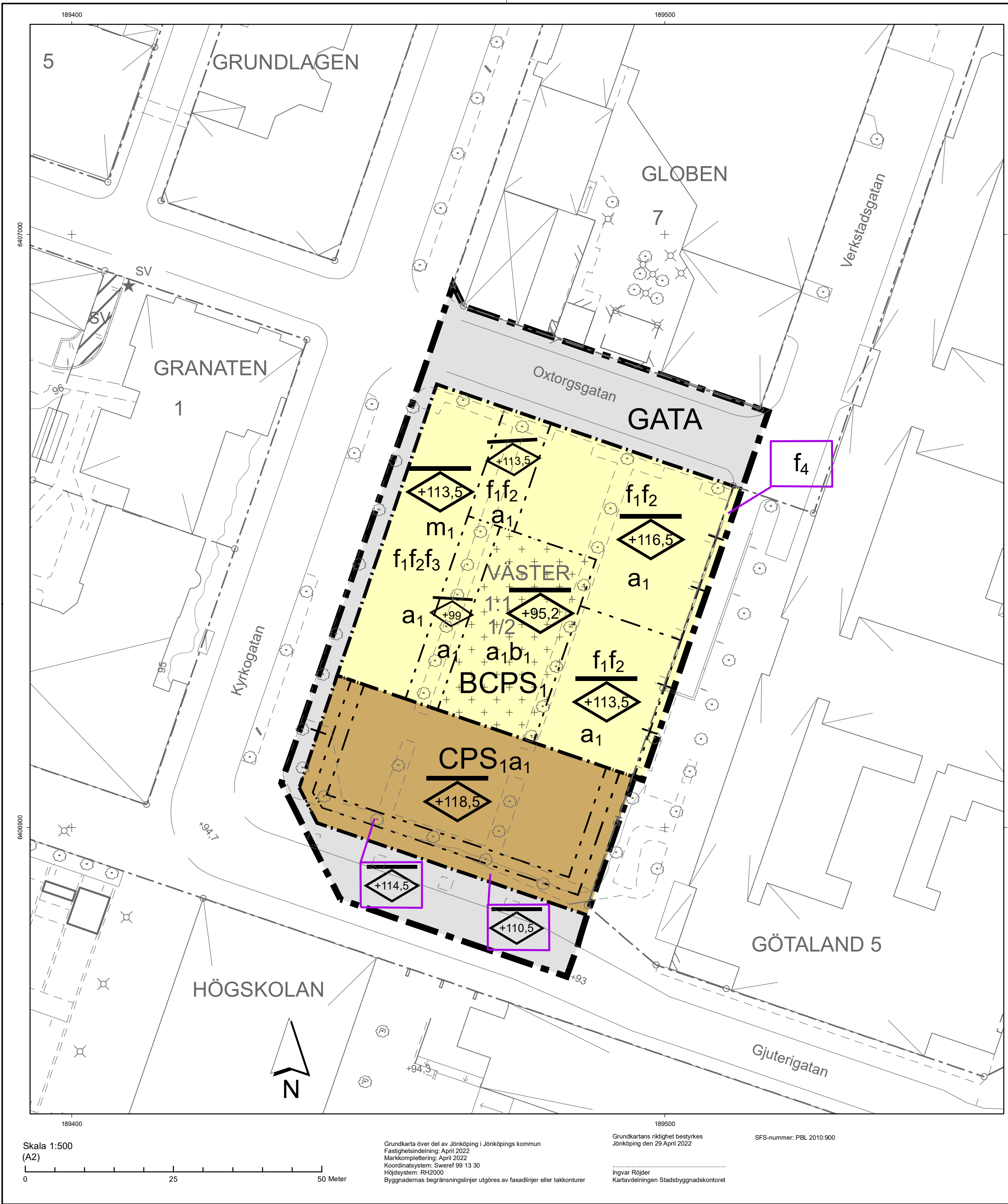




Planbestämmelser

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
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- BCPS1: Bostäder, Centrum, Parkering, Endast komplement till gymnasie- och eftergymnasial verksamhet, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CPS1: Centrum, Parkering, Endast komplement till gymnasie- och eftergymnasial verksamhet, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan (m.ö.h), PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f1: Byggnadens två översta våningar ska vara indragna minst 2 meter från allmän plats. Mot Verktadsgatan ska indraget vara minst 4 meter. Takkupor får sticka ut max 0,5 meter utanför indraget. Takkupor får finnas på max tre fjärdedelar av takfallets längd., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2: Enteér ska orienteras mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3: Bostäder får ej inrymmas i bottenvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f4: Mot Verktadsgatan får endast upphöjd terrass uppföras till en höjd av maximalt 1.3 meter över Verktadsgatan. Upphöjd terrass får vara max 3.6 meter lång inklusive trappor. Max två upphöjda terrasser får sammanbyggas. Minsta avstånd mellan terrasser ska vara 2 meter. Marken får underbyggas med tunnel mellan garage., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b1: Marken får byggas under med garage under planterbart bjälklag. Ovan planterbart bjälklag får endast balkong, trappor, komplementbyggnad, altan, terrasser, uteplatser, cykelförråd uppföras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggad är 3 meter., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m1: Endast lägenheter 35 kvadratmeter eller mindre. I bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

- a1: Startbesked får inte ges för byggnad förrän utpekade markföreningar avhjälpits., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden, PBL 4 kap.

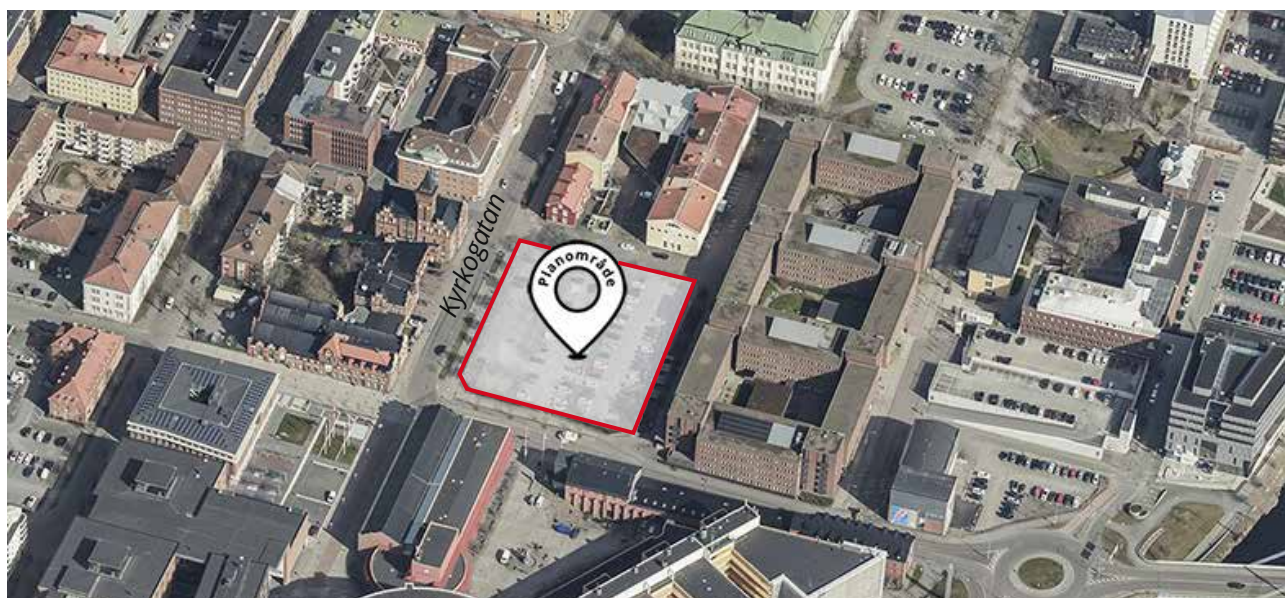
Illustrationer

Illustrationsyta för att underlätta läsning av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsytan.

Detaljplan på del av Väster 1:1 m.fl. (fd Kv Grävlingen)	Antagandehandling
	Upprättad: 2022-06-08
	Antagande: 2022-06-16 av: STBN
	Laga kraft: 2022-07-13
	Diarienummer: 2017:199
 JÖNKÖPINGS KOMMUN	Planförfattare: Samuel Oskarsson
	0680K-P2022-5

Detaljplan på del av Väster 1:1 m.fl. (fd Kv Grävlingen)

Väster Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	17
Upphävande av strandskydd	20
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen.	27

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse

Bilagor

Bullerutredning (1)
Bullerutredning (2)
Parkeringsutredning (1)
Parkeringsutredning (2)
Markmiljöteknisk utredning
Dagsljusutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:

Så här görs en detaljplan med utökat 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 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 lagakraft och börjar gälla närtiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för

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 detalj-planen.

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, huvuddrag och syfte

Planområdet är beläget inom stadsdelen Väster i centrala Jönköping. Denna planhandling utgör det som kallas ”Antagandehandling del 1”. Denna handling utgör en mindre del av det planområde som var med i samrådet. Denna antagandehandlings planområde är känt som ”parkeringen vid statliga verket”. Området ligger på en plats som utgjordes av ett kvarter som hette Kv Grävlingen. Området är idag en del i fastigheten Väster 1:1. När planen är antagen ska kvarteret återfå sitt gamla namn. Kvarteret kommer återigen heta Kv Grävlingen.

Ett steg i stadsbygdgnadsvision 1.0 är att omvandla och integrera området med staden. Då är gatorna en viktig plats att utforma. En tanke med detaljplanearbetet är att kommunen kan överta ägande och förvaltning av mer gata som nu ägs av privata aktörer.

Syftet med detaljplanen för Kv Grävlingen är att möjliggöra flera olika typer av användning av marken. Syftet är att tillskapa kontor, bostäder, studentbostäder samt andra verksamheter i bottenplan, planen möjliggör även att det kan få finnas lokaler för eftergymnasial verksamhet om behov skulle uppstå. Syftet är dessutom att erbjuda möjlighet för parkering som är likvärdiga med dagens parkeringsmöjligheter. Allt detta sammantaget syftar till att skapa en mer attraktiv stadsdel med mer liv och rörelse under dygnets alla timmar.

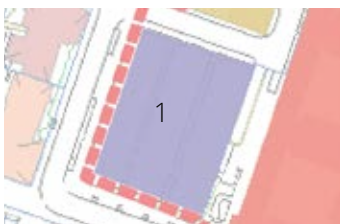
Detaljplanen styr platsens och byggnadens huvuddrag för att utforma stadsmiljö. I bottenplan mot Kyrkogatan får endast verksamheter finnas, detta för att ge större fönster och bättre exponering och trevligare miljö att passera. Detaljplanen styr också så att byggnaden får indragningar i sidled för att byggnadens höjd inte ska upplevas som lika påtagligt från gatan. Höjderna och indragningarna syftar också till att skapa en viss anpassning till stadens andra byggnader.

Statliga verket-området är markerat med röstreckad linje. Den aktuella handlingen omfattar den lila delen med siffran 1, Grävlingen.





I samrådet av denna plan ingick följande delar.



Kvarteret Grävlingen, lila. Parkering blir ett bebyggt kvarter.



På kvarteret Globen, gulfärgat föreslås en ny byggnad för skolverksamhet



Statliga verket, rött planeras för påbyggnad och utökat användningsområde



Polishuset, grönt planeras för utbyggnad



Kv. Guvernören med planerat parkeringshus

Planförslag

Översikt över området från samrådshandlingen

1 Kv. Grävlingen (lila)

På platsen finns idag ca 150 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen utgör parkeringsplats för kringliggande verksamheter och andra med tillstånd att parkera på platsen. Parkeringsplatsen är inte att anse som allmän parkeringsplats.

På fastigheten föreslås ett nytt blandkvarter som förhåller sig till Västers rutnätsplan. I byggnadens södra del föreslås kvarteret föreslås innehålla cirka 200 bostäder, varav flera är mindre lägenheter under 35 kvadratmeter. Bottenvåningen mot Kyrkogatan föreslås utgöras av centrumverksamhet som t.ex. butik, restaurang, kontor eller undervisningslokaler. Denna bottenvåning möjliggöra för cirka 550 kvadratmeter mer verksamhetsyta. I kvarterets södra del byggs ett kontorshus som skapar möjlighet för cirka 6400 kvadratmeter kontorsyta i centrala Jönköping.

2 Kv. Globen (gul)

Fastighetens utnyttjas till största delen för skoländamål, samt en liten del för bostäder i dess sydvästra hörn. En ny skolutbyggnad föreslås i tre våningar i kvarterets södra del utmed Verkstadsgatan. Med en sådan utbyggnad beräknas Per Brahe-gymnasiets elevkapacitet kunna öka med 300 elever (från dagens 1500 elever till 1800).

3 "Statliga verket" (röd)

Byggnaden har länge använts som kontor för jordbruksverket och skogsstyrelsen. Dessa verksamheter flyttar, vilket skapar möjlighet för förändringar. Förändringarna planeras ske i etapper. I föreliggande planförslag etapp 2 föreslås möjlighet för påbyggnation i en till två våningar.

4 "Polishuset" (grön)

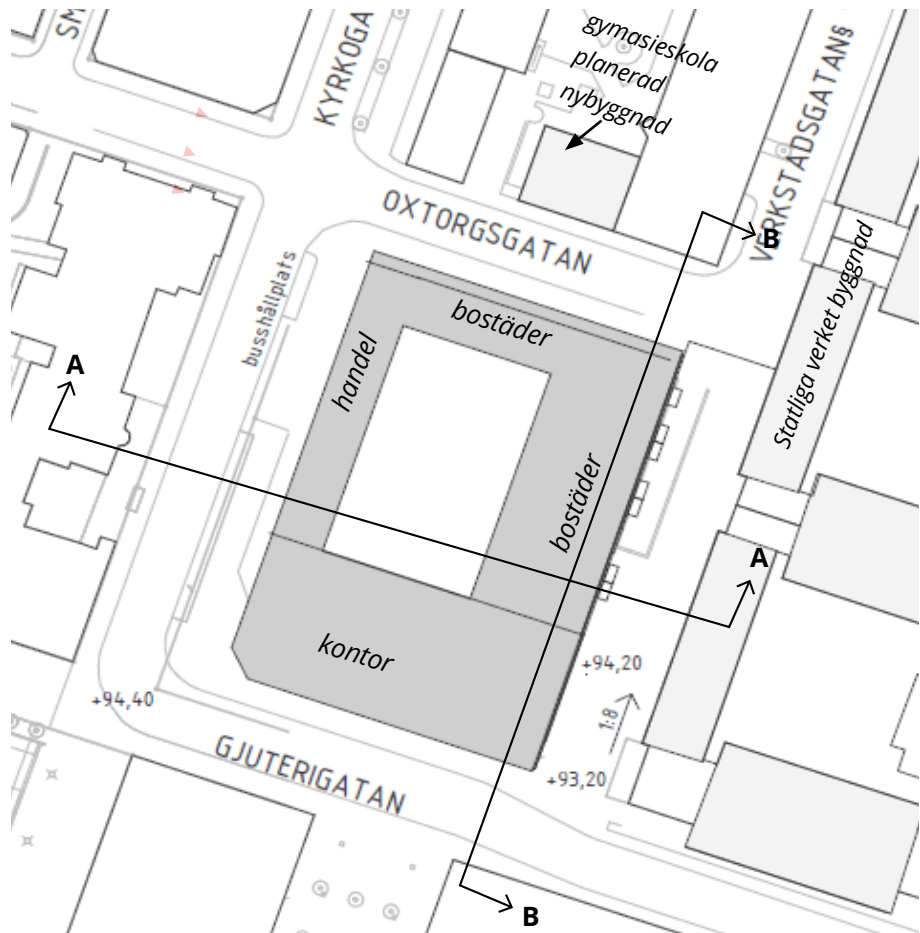
Byggnaden omfattar idag byggnad för polisens verksamhet, kriminalvården samt tillhörande parkeringsgarage. Polisen har behov av att utöka sin verksamhet. I nästkommande detaljplaneförslag etapp 2, föreslås möjlighet för nybyggnation av polishusets parkeringsgarage med möjlighet för kontor och eventuellt andra ändamål ovanför garage ytor.

5 Kv. Guvernören (cerise)

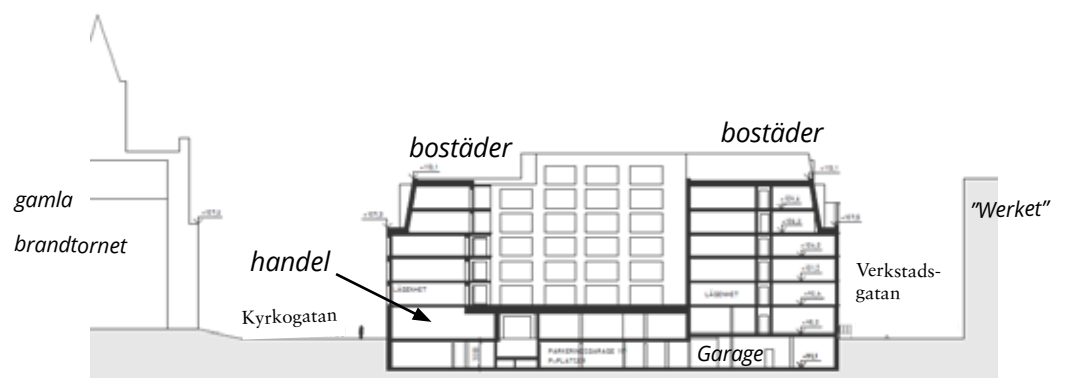
Platsen utgörs idag av markparkering samt ytor för Jönköpings Energis verksamhet. På platsen planeras att bygga ett parkeringshus att försörja områdets behov av korttidsparkeringsplatser. Det kan bli aktuellt med ytterligare användning högre upp i den planerade garagebyggnaden.

Bebyggelse Kv Grävlingen

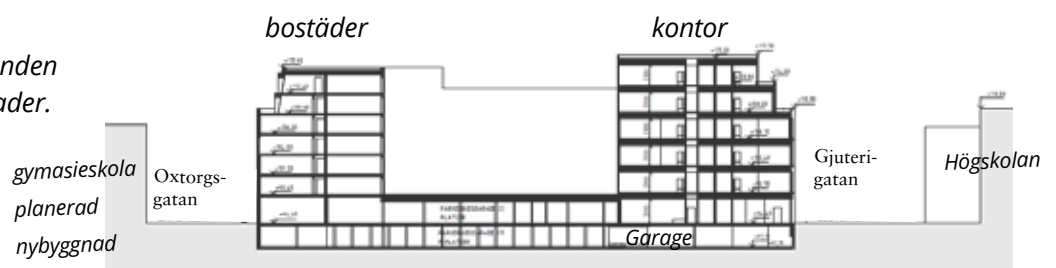
Utformning av nytt kvarter på Grävlingen förhåller sig till Västers rutnät av vägar och byggnader.



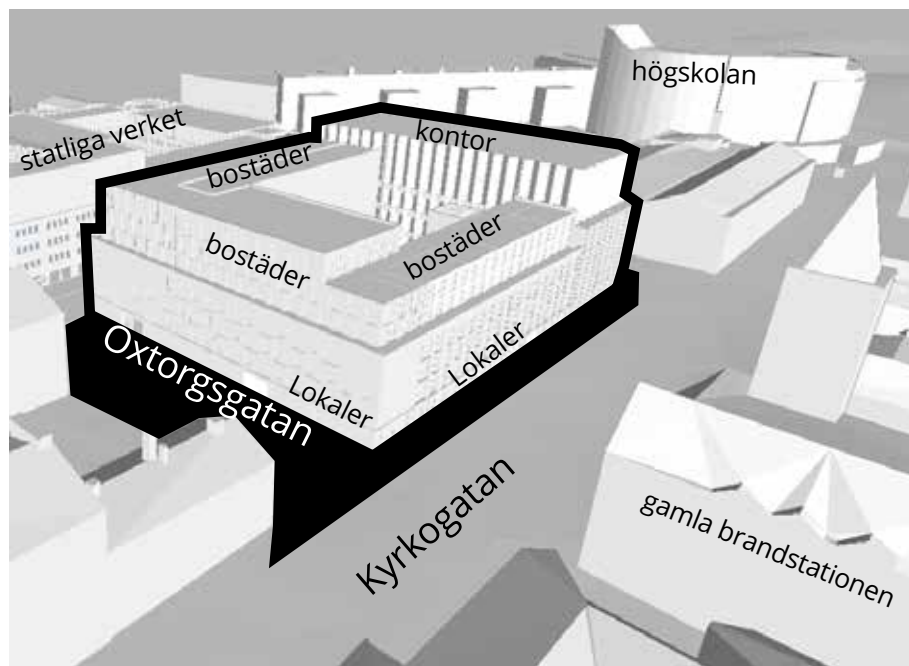
Sektion **AA** byggnaden och förhållanden till kringliggande byggnader.



Sektion **BB** genom byggnaden och förhållanden till kringliggande byggnader.



Detaljplanen styr höjdsättning och markanvändning. svart färg visar det som detaljplanen styr över. 3D-modell översiktsbild av en möjlig gestaltning utifrån Detaljplanen. I denna bild saknas träden som ska finnas på platsen. Det är främstbyggnadskropparnas olika volymer som bilden är tänkt att visa.



Bebyggelse

Kv. Grävlingen

Det nya kvarteret på kv. Grävlingen föreslås bebyggas med varierad byggnadshöjd och varierad användning där man har lokaler i gatuplan, och boende ovanpå i östra, västra och norra delarna av kvarteret. Den lägsta byggnadsdelen finns utmed Kyrkogatan mitt emot gamla Brandstationen. Denna byggnadsdel blir fyra våningar, med två våningar ovanpå som är indragna från fasadlivet för att ge en upplevelse av lägre bebyggelse från gatan.

Södra delen av kvarteret ger staden många möjligheter. 6400 kvadratmeter yta för centrumverksamhet, kontor & kompletterande undervisningslokal för gymnasieskola eller högskola. Kontorshuset i södra delen mot högskolan bebyggs med 6 våningar och är högre än de övriga byggnadsdelarna. Kontorshusets övre våningar har indragningar från gatan och trappas av två gånger för att minska upplevelsen av byggnadens höjd från gatan.

Kvarterets östra byggnadskropp mot Verkstadsgatan och statliga verken innehåller främst bostäder. I hörnbyggnaden Verkstadsgatan-Oxtorgsgatan föreslås sju våningar. Framtida bebyggelse på statliga verket på andra sidan Verkstadsgatan väntas få en påbyggnad till samma höjd.

Kvarterets västra sida planeras för handel mot den största gatan Kyrkogatan. Träden längs Kyrkogatan ska vara kvar. Det planeras för att tillföra nya träd på Verkstadsgata och Gjuterigatan.

Bebyggelse visualisering Kv Grävlingen



Perspektivbild samma hörn som bilden ovan men mer österut utmed Oxtorgsgatan som är gatan i norr runt kvarteret. Där bilen syns är en nerfart till ett garage och även en genomfart till ett litet garage under "statliga verken byggnaden". Grå byggnad längst till höger i fonden är Höskolans bibliotek.



Bilden visar utformningen längs med Verkstadsgatan där det tillåts att uppföras upphöjda terrasser till en höjd av max 1,3 meter. Upphöjd terrass får vara 3,6 meter lång och max två upphöjda terrasser får sammanbyggas. Minsta avstånd mellan terrasser ska vara 2 meter. Marken får underbyggas med tunnel mellan garage.

Parkering på kv. Grävlingen

På platsen finns idag ca 150 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen utgör parkeringsplats för kringliggande verksamheter och andra med tillstånd att parkera på platsen. Parkeringsplatsen idag är inte att anse som allmän parkeringsplats.

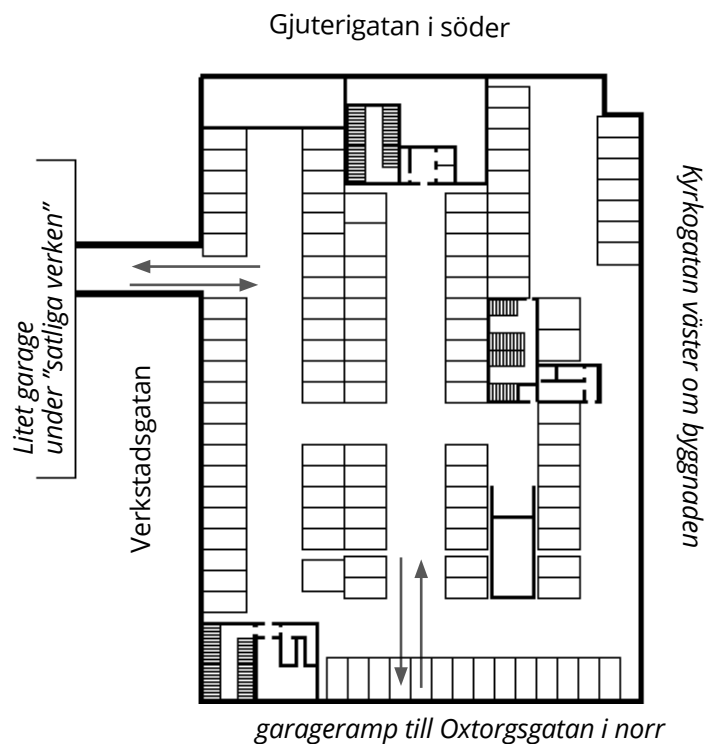
Parkeringen i framtiden kommer att hanteras med underjordiskt garage i en våning. infarten till garaget kommer att finnas utmed Oxtorgsgatan. Den nya infarten genom kvarteret kommer att ersätta den nedfart som idag ligger mitt i Verkstadsgatan. På så vis bidrar parkeringslösningen till att göra Verkstadsgatan trevligare och mer tillgänglig.

Enligt kommunens parkeringsnorm kommer nybyggnationen så som den planeras enligt tidiga skisser att kräva att 123 parkeringsplatser anordnas. I det underjordiska garaget kan 119 parkeringsplatser tillskapas, samt ytterligare 5 parkeringsplatser i markplan. Totalt kan 124 parkeringsplatser för bil skapas. Det är i bygglovet parkeringsnormen beslutas. Används grön resplan så behövs färre parkeringsplatser tillskapas. Handikapps parkering skall finnas inom tomten max 25 m från huvudentré.

För cykelparkering kräver kommunens parkeringsnorm att 248 parkeringsplatser (varav 50% i marknivå) tillskapas enligt projektets tidiga skisser. För bostäderna kommer 100 cykelplatser att tillskapas i källarplan, samt 150 cykelplatser i markplan. För kontoret kan 80 cykelplatser tillskapas i anslutning till trapphus och hiss. Totalt kan 330 cykelplatser skapas enligt skisser på hur platsen kan bebyggas.



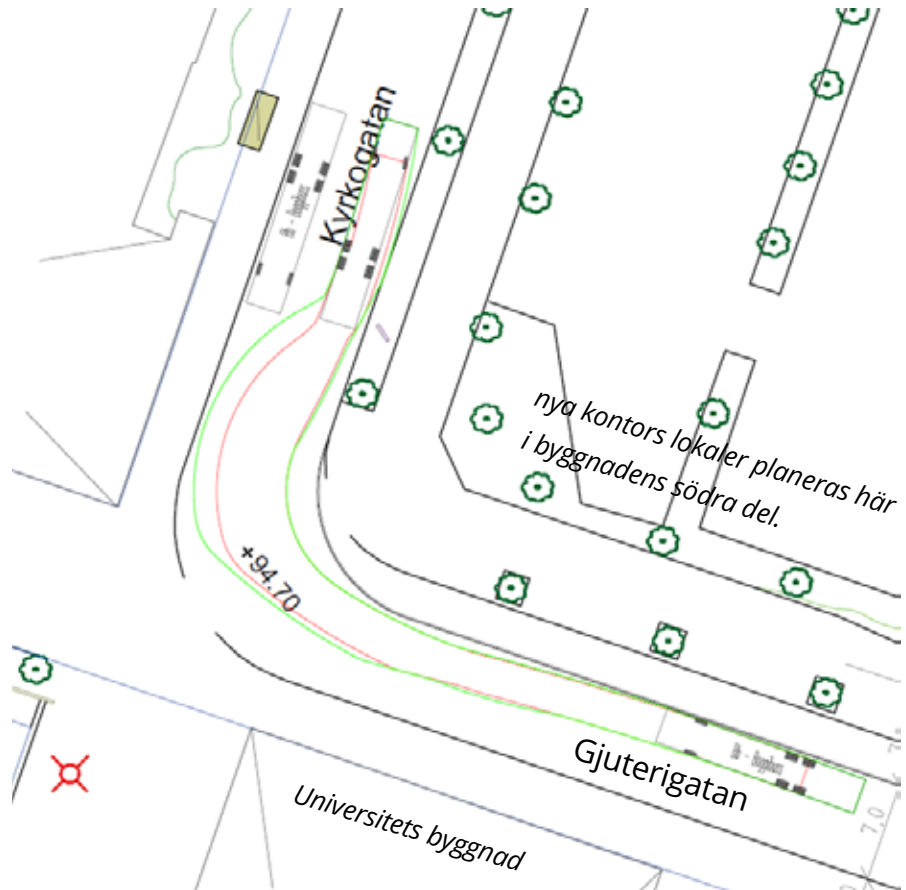
Foto taget mot söder. Dagens nedfart som ligger mitt i Verkstadsgatan tas bort och förläggs istället i den nya byggnaden på Kv. Grävlingen.



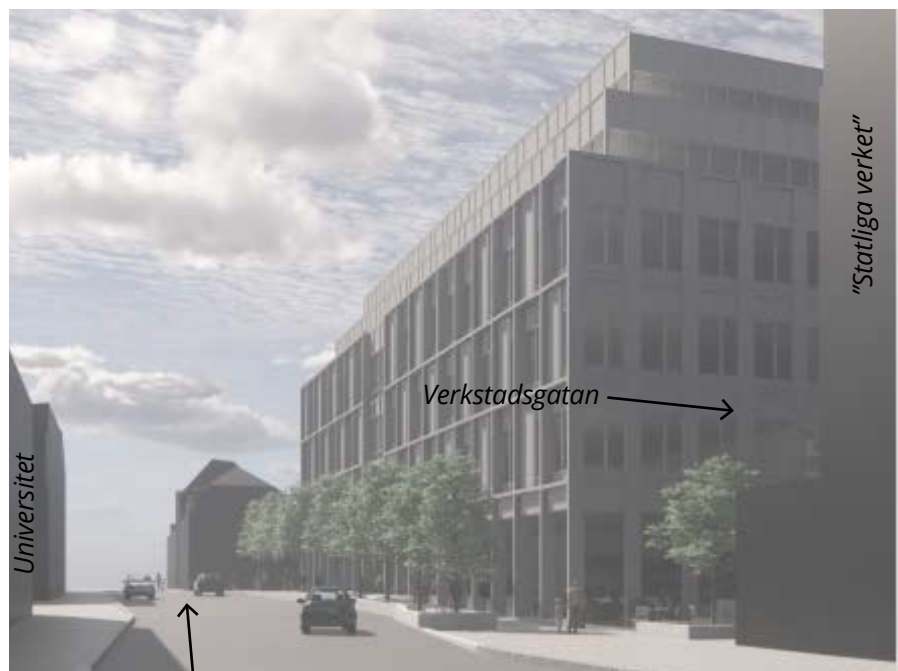
Planritning med infarten i norr. I framtiden uppfylls parkeringsbehoven genom anläggning av underjordiskt garage, samt parkering i markplan. Koppling österut vidare mot Statliga verket kommer finnas.

Påverkan på Gjuterigatan

För att kunna ordna en god byggrätt på kv. Grävlingen föreslås att Gjuterigatan söder om kvarteret smalnas av. Trottoaren söder om Gjuterigatan behåller sitt mått på 3 meter. Själva körbanan är idag 10 meter bred, men kan föreslagsvis minska till 7 meter bredd. Även med en 7 meter bred gata är det möjligt för stadsbussar att klara av svängraden i korsningen Kyrkogata-Gjuterigatan. Den norra trottoardelen är idag 7 meter bred och föreslås att fortsatt ha dessa dimensioner. Denna 7 metersbredden möjliggör fortsatt trädplantering utmed gatan.



Perspektivbild i söder mot väster en visuell vision från arkitekt hur området kan komma att gestalta sig. Körbanan föreslås att bli 7 meter. Södra delen av kvarteret möjliggör för cirka 6400 kvadratmeter yta för centrumverksamhet, kontor eller kompletterande undervisningslokal för gymnasie- eller högskoleverksamhet.



Gjuterigatan riktning mot väster, brandtornets södra del är grå byggnad i fonden, vid trädradens slut.

Trafik

Gång

De gåendes förutsättningar blir oförändrad med undantag för att garagenedfarten som idag ligger på Verkstadsgatan flyttas, och gatan blir på så vis mer tillgänglig att röra sig på.

Se sidan 28 för bild på cykelstråk och ytterligare beskrivning av trafikens förutsättningar.

Cykel

Verkstadsgatan kommer att bli mer tillgänglig när nerfarten till garaget flyttas från Verkstadsgatan till Oxtorgsgatan. Verkstadsgatan blir en bra kompetterande väg mellan större vägar från högskolan i söder och övrig centrala stadsdelar i nordost och nordväst. Genhetsknot definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Genheten bli god för såväl gående som cyklister.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt och med nära avstånd till kollektivtrafik.

Bil

Förutsättningarna för bil förväntas med detta förslaget att i stort bli oförändrade. Det kan finnas möjlighet att i framtiden låta även personbilar, och inte endast sopbilar, köra ut på Gjuterigatan från Verkstadsgatan. Tillgänglighet för personbilar bestäms inte i detaljplanen.

Teknisk försörjning

VA

Kapaciteten på befintliga VA-ledningar i området kan hantera planerade förändringar.

El

En nybyggd nätstation finns strax norr om ”Statliga verket”, vilken kommer att försörja nya byggnader med el. Denna nätstation är planlagd och byggd sedan tidigare.

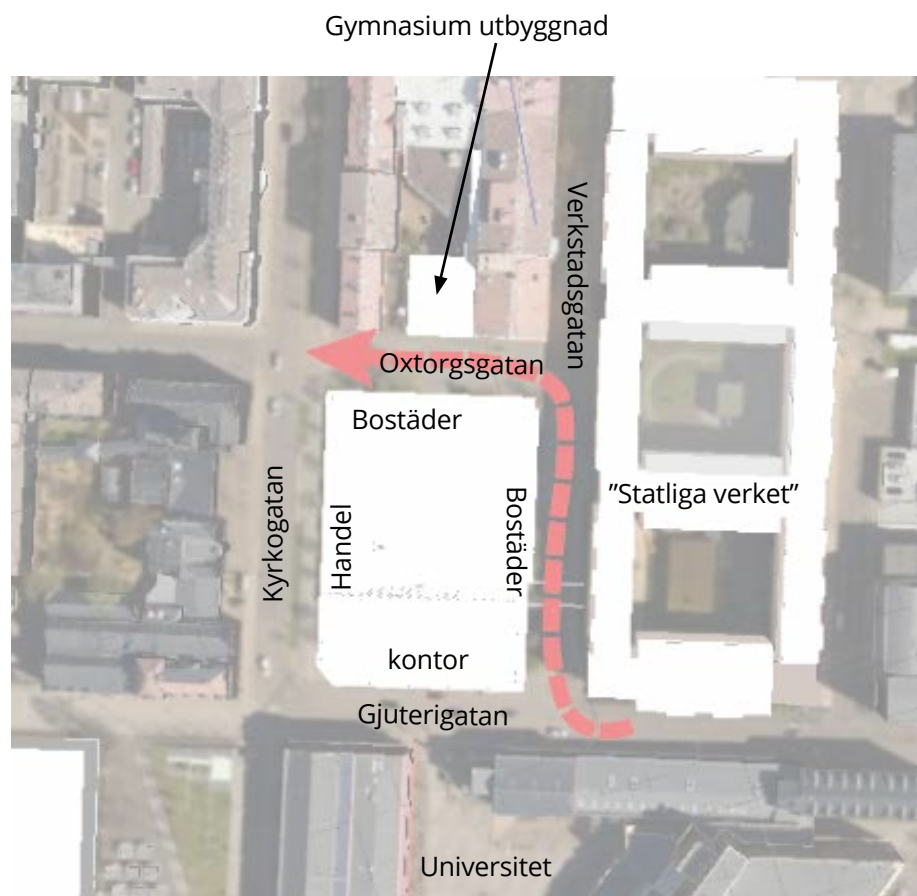
Avfall

För Kvarteret Grävlingen kommer sophantering att lösas utmed Oxtorgsgatan och Verkstadsgatan. Även Infart till parkering samt leveranser förväntas ske främst utmed denna rutt.

Avfallshantering ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser. Soprum eller liknande ska vara inom 50 m från huvudentré.

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

Röd pil visar väg för sopbil.
Sopbilen kör in på Verkstadsgatan mot norr och gör en nittiograders sväng västerut på Oxtorgsgatan för att sedan köra ut på Kyrkogatan.



Dagvatten

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

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Munksjön (SE640746-140268) vilken är klassad enligt vattendirektivet. Munksjöns kemiska status enligt statusklassningen uppnås ej och den ekologiska statusen enligt statusklassningen är dålig. Bedömningen för ekologisk status baseras på att vattenförekomsten är påverkad av Övergödning, Syrefattiga förhållanden samt omfattande Morfologiska förändringar, vilket bedöms ha effekt på både vattenkvalitet och vattenlevande organisms status. Dessutom är halterna av särskilt förorenande ämnena koppar, zink och ammoniak är över gränsvärdena för god status. Bedömningen för kemisk status bygger på sedimentdata från vattenförekomsten som visar att halten antracen, fluoranten, bly, och tributyltenn (TBT) överskrider respektive gränsvärde i sediment och mätdata i fisk som visar att gränsvärdet för kvicksilver överskrider samt en nationell extrapolering av mätdata för PBDE.

Kvartersmarken kommer höjdsättas på så sätt att dagvatten vid extrema flöden leds på ytan utan att påverka ny eller befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet negativt. Planområdet genererar relativt lite dagvatten i förhållande till det tekniska dagvattenområde som berörs och bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten i Munksjön negativt.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

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

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

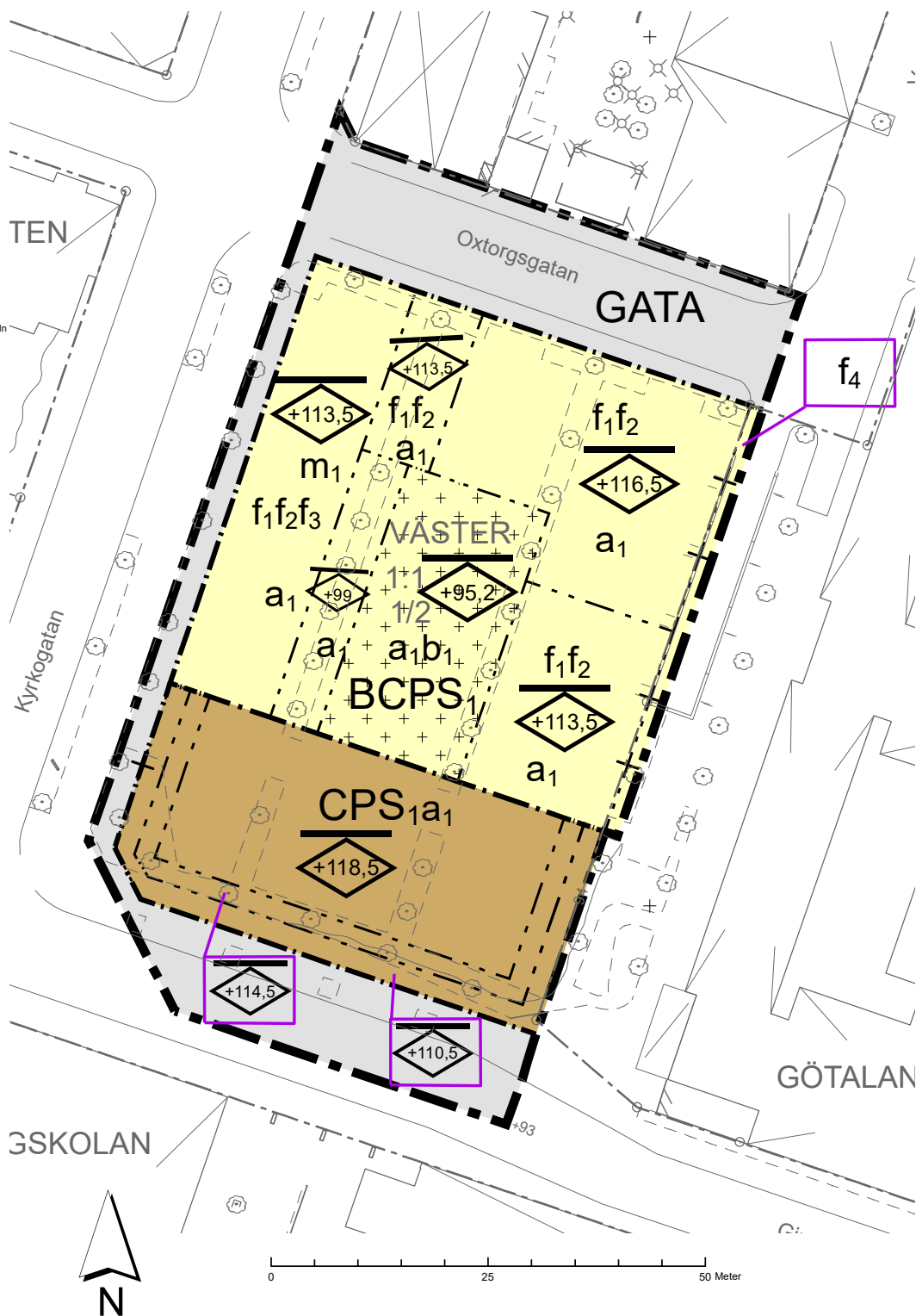
Teckenförklaring

- Gränspunkt
- ★ Rättigheter, symbol
- ✕ Belysningsstolpe
- Elstolpe
- Strömpil, liten
- ✕ Barr- och blandskog
- † Begravningsplats
- ⌒ Berg
- ≡ Kärr
- ⊙ Lövsog
- ∇ Ång
- ✓ Åker
- Enstaka träd
- Minnessten
- Plushöjd
- Föreslagen gränspunkt
- Bro
- Fundament i allmänhet
- Fontän
- Fundament o balk högspänningsledn
- Klockstapel, konstverk
- Perrong, lastkaj
- Portgång, indraget husliv
- Träddäck
- Byggnad, beteckning
- ⊥ Grind
- Häck
- Stödmur
- Staket
- Stenmur
- Stödmur, enkel linje
- Trappa
- Anläggning/Anläggning under mark
- Ägoslagsgräns, odlad mark
- Vatten, Strandlinje
- Ägoslagsgräns, övrig mark
- Dike, bäck
- Bassäng, pool
- Kaj
- Elledning
- Gasledning
- Pipeline
- Trafikmålning
- Navföljare
- Vägtrumma
- Kantsten
- Vägkant från Ekokarta
- Stig
- Vägkant
- Bilväg
- Sämre bilväg
- Järnväg
- Slätt
- Länsgräns
- Kommungräns
- Traktgräns; Kvartergräns
- Fastighetsgräns
- Tältningsgräns
- GAANLÄGGN
- LEDNRÄTT
- SAMF
- SERVITUT
- Höjdkurva
- ⊥ Rättigheter, yta
- ⊥ Balkong
- ⊥ Förbindelsegång
- ⊥ Skärmtak
- ⊥ Trappa
- ⊥ Mast eller torn
- ⊥ Skorsten
- ⊥ Brygga
- ⊥ Byggnad, yta

Byggnader

- ⊥ Bostad
- ⊥ Uthus
- ⊥ Kyrka
- ⊥ Annan byggnad
- ⊥ Övrig byggnad/t

Plankarta och planbestämmelser



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

Grundkartans riktighet bestyrkes
 Jönköping den 29 April 2022

SFS-nummer: PBL 2010:900

Ingvar Rödger
 Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Användning för gata. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap Kvartersmark

CPS₁

Centrum, Parkering, endast komplement till gymnasie- och eftergymnasial verksamhet

Användningen innebär en flexibel markanvändning där viss kompletterande undervisning även får ske. Undervisningsmöjligheterna begränsas till åldrar som inte kräver större utemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

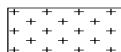
BCPS₁

Bostäder, Centrum, Parkering och endast komplement till gymnasie- och eftergymnasial verksamhet

Användningen innebär en flexibel markanvändning där viss kompletterande undervisning även får ske. Undervisningsmöjligheterna begränsas till åldrar som inte kräver större utemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten till komplementbyggnader. PBL 4 ka p. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd är angivet i värde i meter över angivet nollplan (m.ö.h)

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders tillåtna högsta nockhöjd (m.ö.h). PBL 4 ka p. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁

Byggnadens två översta våningar ska vara indragna minst 2 meter från allmän plats. Mot Verkstadsgatan ska indraget vara minst 4 meter. Takkupor får sticka ut max 0,5 meter utanför indraget. Takkupor får finnas på max 3/4 av takfallets längd.

Bestämmelsen syftar till att skapa ett tydligt taklandskap samt minska den visuella byggnadshöjden. PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.

f₂

Entréer ska orienteras mot allmän plats

Bestämmelsen syftar till att säkerställa entréer mot gatan för ökad upplevd trygghet för förbipasserande. PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.

f₃

Bostäder få ej inrymmas i bottenvåning

Bestämmelser syftar till att säkerställa att någon form av verksamhet ska finnas i bottenvåningen mot Kyrkogatan. Verksamheter får ha större fönsterytor än bostäder på bottenplan och bestämmelsen syftar till att få fasader med en öppenhet mot gatan och interaktion med förbipasserande människor. PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.

f₄

Mot Verkstadsgatan får endast upphöjd terrass uppföras till en höjd av maximalt 1.3 meter över Verkstadsgatan. Upphöjd terrass får vara max 3,6 meter lång inklusive trappor. Max två upphöjda terrasser får sammanbyggas. Minsta avstånd mellan terrasser ska vara 2 meter. Marken får underbyggas med tunnel mellan garage.

Bestämmelser syftar till att säkerställa att inget annat än upphöjd terrass byggs på den delen av planområdet 2 meter ut från Kvarterets östra fasad. Upphöjd terrass möjliggör för mindre insyn från gatan och bidrar med att skapa en miljö som lätt kan uppfattas som lågfartsområde. Under gatan går en förbindelsetunnel till ett garage under byggnaden ”Statliga verken”. PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁

Marken får byggas under med garage under planterbart bjälklag. Ovan planterbart bjälklag får endast balkong, trappor, komplementbyggnad, altan, terrasser, uteplatser, cykelförråd uppföras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bl.a. underjordisk byggnation och andra lämpliga undantag på korsmark. PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.

m₁

Störningsskydd

Endast lägenheter 35 kvadratmeter eller mindre. I bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen syftar till att uppfylla krav gällande bullervärden. PBL 4 ka p. 12 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

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

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

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen avser att förenkla bygglovsprocessen. PBL 4 kap.

a₁

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän utpekade markföreningarna avhjälpas.

Bestämmelsen avser säkerställa att marken som bebyggs uppnår standard som möjliggör byggnation enligt användning. PBL 4 kap. 14 § 1st 4p.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för bedömning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Väster 1:1 m.fl. (Grävlingen)

Alternativ, andra ställningstaganden

Detaljplanen tas fram i samband med att kv. Grävlingen blivit markanvisad. Det finns alltså inga alternativa placeringar att utreda.

Hälsa och säkerhet

Buller

På Kyrkogatan och Gjuterigatan som går utmed planområdets västra samt södra del uppgår trafiken till ca 10 500 ÅDT, varav 8% tung trafik. Denna trafikvolym alstrar bullernivåer som påverkar användningen av bostäder. Utmed fasaden i kvarteret Grävlingen beräknas bullervärdena ligga på mellan 60-79 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 60-79 dBA maximal ljudnivå.

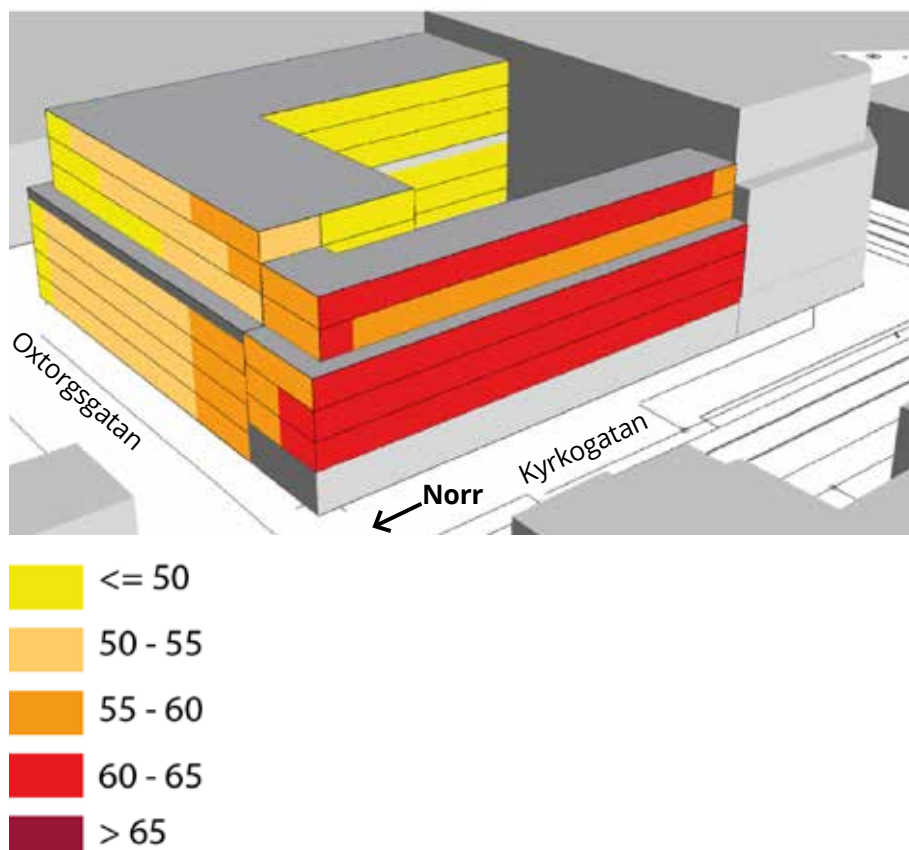
Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids (65 dBA för smålägenheter på max 35 m²) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara orienterade mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För de aktuella byggnaderna innebär det att man mot Kyrkogatan kan ha enkelsidiga lägenheter på högst 35 m², och större lägenheter än så måste alltså ha hälften av rummen orienterade mot skyddad sida. Mot gården uppfylls kravet för skyddad sida.

I detaljplanen föreslås att bostäder som uppförs utmed Gjuterigatan (Statliga verket) och Kyrkogatan (kv. Grävlingen) endast för utgöras av smålägenheter mindre än 35 kvm.

Se bullerutredning för mer information.

Bilden visar bullervärden på fasad för dygnsekvivalent ljudnivå i Decibel. De röda värdena är på byggnadens västsida mot Kyrkogatan. De orangevärgade värdena är främst på Norrsidan av kvartersbyggnaden.

Det är bara de delar av byggnaden som är tänkta att ha bostäder som har undersökts i denna studie. Den södra delen har kontor och har andra krav gällande buller än bostäder. Observera att bilden inte är vänd med norr uppåt.



Markföroreningar

Platsen som idag utgörs av kvarteret Grävlingen har historiskt sett varit plats för stadens gasverk. Objektet finns registrerat i Länsstyrelsens databas som potentiellt förorenat område med riskklass 2, vilket innebär stor risk för människor och miljö med avseende på föroreningar.

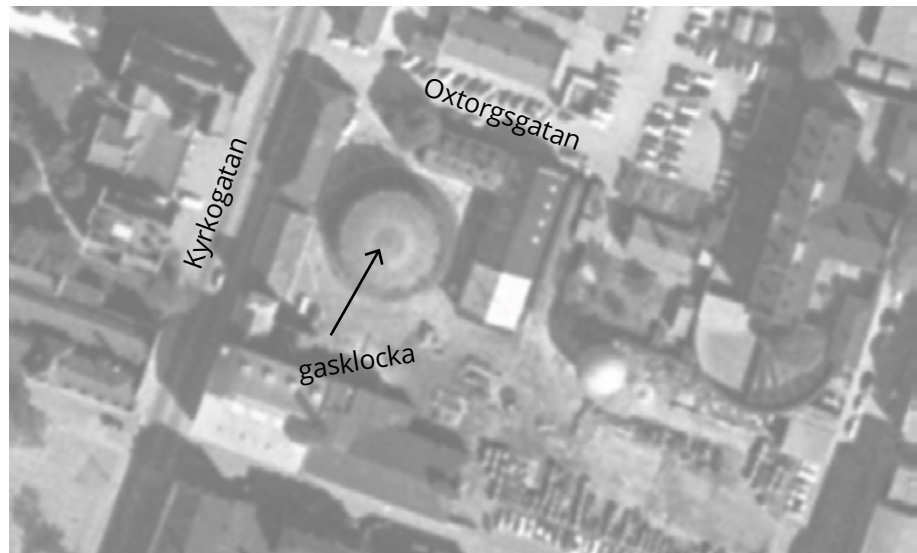
Genomförda undersökningar visar att föroreningar i höga halter förekommer främst i fyllning ovan grundvattenutan, främst vid d.f. anläggningar/byggnader med koppling till det f.d. gasverket. Vid de f.d. tjär-/ammoniakbrunnarna förekommer föroreningar även i underliggande sandjord, delvis under grundvattenytan. Samtidigt har undersökningarna visat att föroreningsomfattningen och därmed volymen förorenad jord generellt minskar med djupet.

Lättare eller lösligare föroreningar från den f.d. gasproduktionen förekommer sannolikt i höga halter i grundvattnet, främst i närhet av f.d. tjärbrunnar. Dessutom förekommer tjära i fri fas i grundvattnet i området mellan tjärbrunnarna. Tjära bedöms dock sprida sig väldigt långsamt med grundvattnet och i huvudsak begränsat till grovkornigare skikt i den naturliga sandjorden. Tjärföroreningen bedöms inte ha spridit sig utanför fastigheten. Föroreningarna åtgärdas genom urgrävning och borttransport. Läs mer i miljöteknisk utredning.

Planbestämmelse (a₂) har införts om att sanering ska utföras innan byggnation av bebyggelse påbörjas. PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Kommunen har sökt statliga bidrag för sanering inför bostadsbyggnation av kvarteret Grävlingen, men inget bidrag beviljades. Kommunen bekostar således saneringen och exploatören köper sedan en byggklar tomt. Kommunen och exploatören gör bedömningen att med detaljplanens nya byggrätt så är det möjligt att få ekonomi för den planerade byggnationen.

Bilden visar Kv. Grävlingen 1960-tal då gasverket fanns på platsen. På nästföljande sida visas den historiska platsen med fler foton.



Dags- och solljus

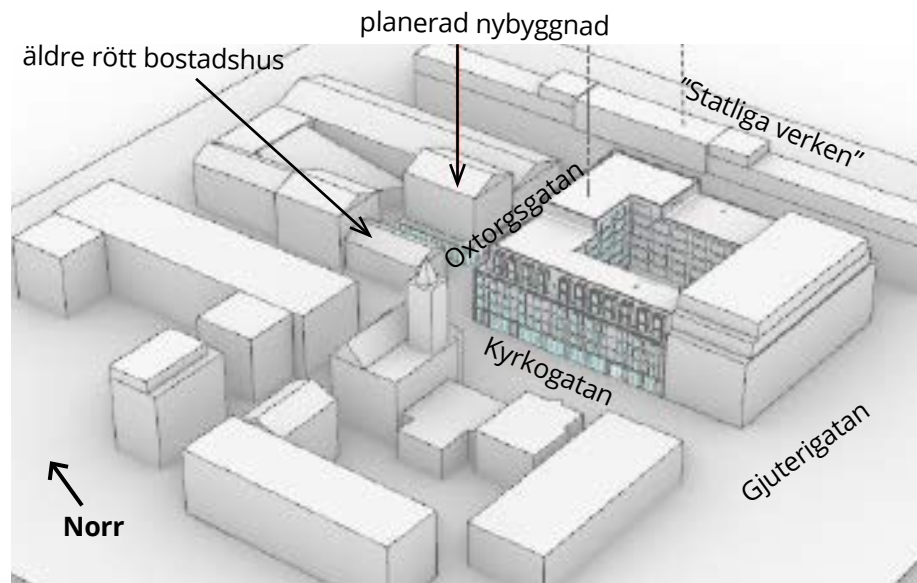
Då Grävlingens norrsida utgörs av mindre enkelsidiga lägenheter har utredning tagits fram för att undersöka hur dessa lägenheters dagsljusfaktor ser ut. Det visar sig att dagsljusfaktor uppnås för bostäder även i utsatta lägen om t.ex. badrum och hall placeras i bostadens mörkaste delar. Läs mer i dagsljusutredningen.

Omgivningspåverkan

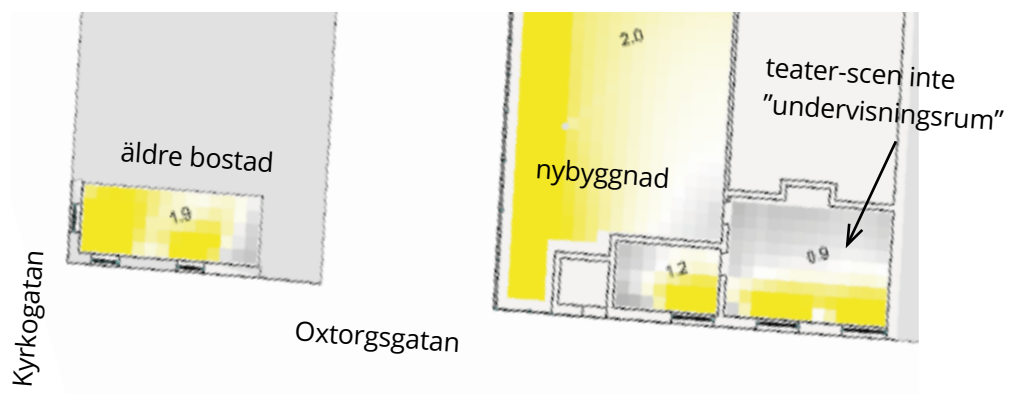
Solljus och skuggning

Då ny byggnad på Kv. Grävlingen planeras i 6-7 våningar innebär det att byggnaden kommer att kasta skuggor på Statliga verket och Fastigheten Globen. Efter granskning så har en dagsljusutredning gjorts för att få ett svar på om Gymnasiets planerade utbyggnad kommer att få sina dagsljus behov tillgodosedda. Ett bostadshus i sydvästra delen av fastigheten Globen har också undersökts i dagsljusutredningen. Enligt allmänt råd rekommenderas en dagsljusfaktor på minst 1%. Den rekommendationen bedömdes ha uppnåtts. Läs mer i dagsljusanalys.

Bilden visar modellen som användes vid dagsljusundersökning. I bilden syns en byggnad som ännu inte finns på platsen men som man ändå undersökt så att den kan komma att byggas.



Bilden visar resultat av dagsljusundersökningen se bifogade dokument för mer information.



Förändrad miljö i stadsdelen

Detaljplanens samrådsförslag innebär att stadsdelen får fler än 200 nya bostäder samt mer än 7000 kvm verksamhetsyta. Detaljplaneförslaget ger genom nya verksamheter och bostäder en ny karaktär till området. Byggnaden och kvarteret ska förhoppningsvis skapa en ökad känsla av att man befinner sig i innerstaden. Detaljplanen möjliggör för mer liv och rörelse i stadsmiljön än vad parkeringsplatsen har möjliggjort.

Biotopskydd

Inom Kv. Grävlingen finns alléträd. En dispensansökan hos Länsstyrelsen söks för att få ta ner dessa träd. Alla träd och buskar kommer i samband med nybyggnation att försvinna. Kommunen kommer i samband med att gatumarken görs kommunal (etapp 2) se över möjligheten att plantera nya träd för att kompensera för de träd som försvinner vid byggnationen av parkeringen.

Bilden visar ett flertal träd på dagens parkeringsplats på Kv. Grävlingen



FN:s Barnkonvention

Aktuellt detaljplaneförslag innebär att fler människor använder platsen på dygnets alla timmar. Det ökar tryggheten på platsen. Alla människor i staden gynnas av att staden får mer ögon mot gatan och mer rörelse under hela dygnet.

Klimatanpassning

Detaljplanen innebär att ett relativt stort öppet område där solen värmt upp gruset försvinner. Ett större träd, buskar och flera mellanstora träd som är planterade i rader försvinner från platsen. Området bebyggs med en byggnad som bildar ett kvarter och har parkering under marken samt minder gårdsyta ovanför parkeringen. Detta bedöms inte vara skadligt för ekologin eller miljön i staden. Det är inga höga naturvärden som går förlorade. Stadsklimatet förväntas inte förändras märkbart av att bebygga parkeringen. Platsens mikroklimat får andra ljusförhållanden med mer skugga samt fler ljus-reflekterande ytor. Kommunen planerar att plantera träd längs gator för att kompensera för träd som försvinner.

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"

Nybyggnation för i regel med sig ökade utsläpp av varierande grad. Däremot innebär detaljplaneförslaget att ny bebyggelse byggs i centralt läge där gång, cykel och kollektivtrafik är attraktiva färdssätt. Detta leder till att de långsiktiga utsläpp som är förenade med mer perifera lägen kan undvikas.

Miljömål Bara naturlig försurning, Giftfri miljö, Levande sjöar och vattendrag samt Grundvatten av god kvalitet.

De föroreningar som finns på kv. Grävlingen kommer att grävas bort och tas om hand. Genom att minska förorenad mark intill vattenområden och grundvattnet kan det bidra till att färre föroreningar till slut når Munksjön.

God bebyggd miljö

Nybyggnationernas lokalisering innebär att planen bidrar med god hushållning av kommunens mark, där dess centrala läge och omvandlingskaraktär bidrar till en effektivisering av stadens markutnyttjande.

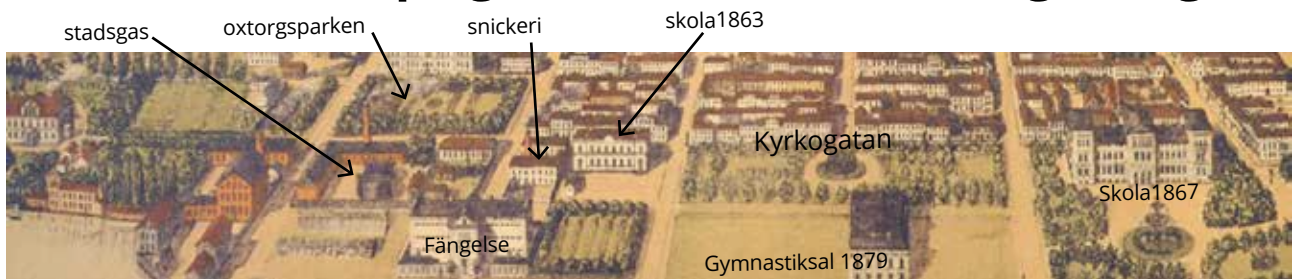
Ett rikt växt- och djurliv

Kv. Grävlingen är idag en parkeringsplats med ett större äldre träd och ett flertal mellanstora träd och buskar. Kommunen kommer i samband med att gatumarken görs kommunal (etapp 2) se över möjligheten att plantera träd och grönska för att kompensera för de träd som försvinner när parkeringen bebyggs. På så vis kan spridningskorridorer för flora och fauna inom stadsdel Väster utvecklas.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd berörs inte i aktuell detaljplan utan hanteras i etapp 2.

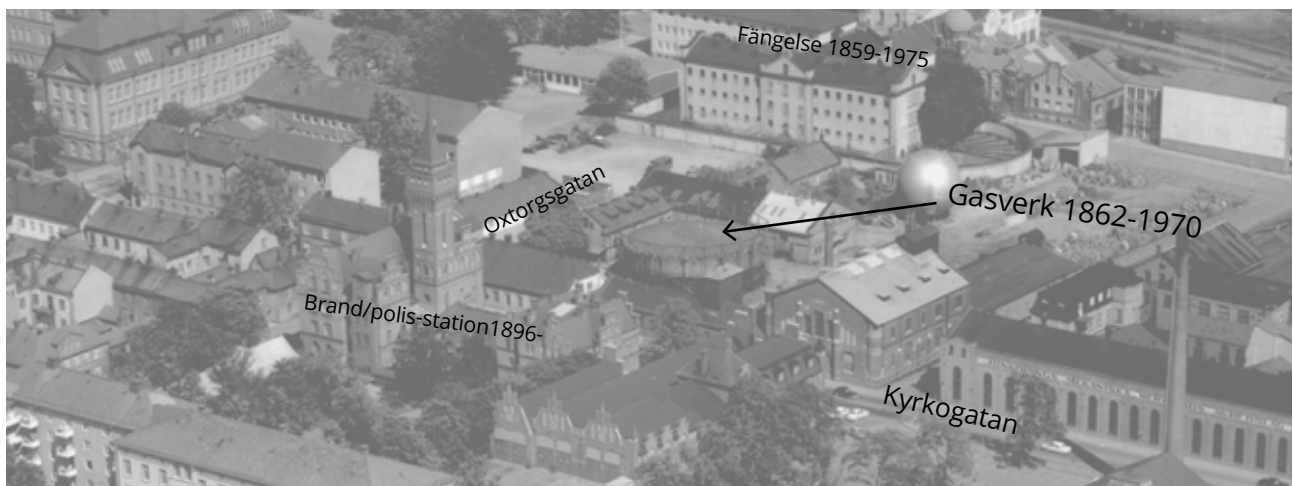
Historiska bilder på gasverket och dess omgivning.



1881 Litografi av T H Blomqvist. Per Brahe gymnasiet inte byggt. Där planerades istället en kyrka som troligen gav upphov till Kyrkogatans namn. Kyrkogatan hette tidigare Skjutsstallsgatan.



På Kv Grävlingen fanns ett Gasverk från 1862. Verksamheten orsakade markföroreningar som ska schaktas bort. Pilarna pekar på gasverkets gasklockor som samlar upp "stadsgasen" som framställts genom torrdestillation av kol, vilket gav inkomstbringande biprodukter i form av koks, ammoniak i form av "gasvatten" och tjära/bensen.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader i området

Gamla tekniska yrkesskolan Kv Globen



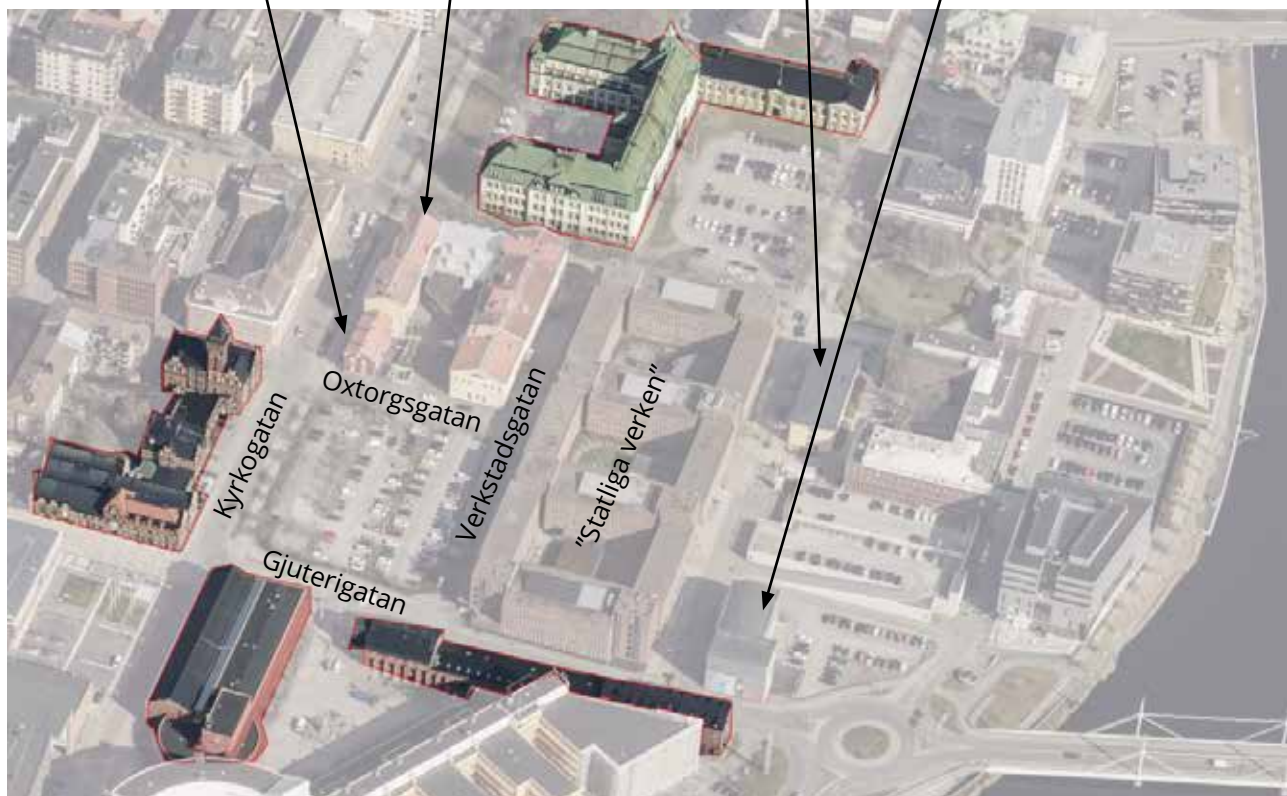
Guvernören 1, gamla polishuset Kv Gåvan



Äldre rött trähus på kvarteret Globen.



Jönköpings Energi äldre byggnad (ny fasadbeklädnad) Kv Gångaren



Bilden ovan visar även övrig kulturhistorisk intressant bebyggelse kring aktuellt detaljplaneområde

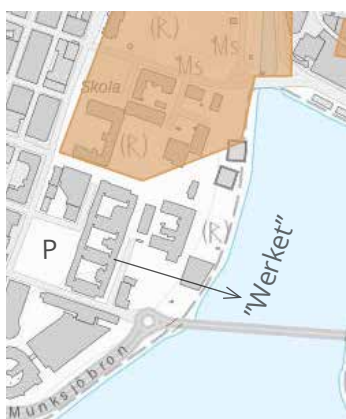
Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekade i kommunens översiktsplan. Förändringarna går dock i linje med generella riktlinjer för våra tätorter med goda kollektivtrafiklägen. Detaljplanen ger utökad byggrätt.

Riksintresse för kulturmiljö



P Parkering på Kv Grävlingen

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom riksintresse för Järnväg (Göteborgsbanan), men påverkar inte detta intresse negativt. Norra delen av detaljplanen ligger inom riksintresse för Kulturmiljövård (Jönköpings tätort). Detta riksintresse bedöms inte heller påverkas negativt av planerade förändringar.

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan pekade delar av Väster och Öster ut som tät stad med låg andel grönska. Det aktuella detaljplaneområdet har flera rader med träd och buskar. I samband med att nybyggnation sker på ytan försvinner träden som idag finns på platsen. Däremot finns möjlighet att plantera nya träd på de gator som enligt samrådsförslaget föreslås övergå till kommunal mark. Trädplantering utmed Kyrkogatan ska fortsatt finnas.

Kulturhistoria

Angränsande till detaljplanen finns två byggnader som beskrivs i kommunens underlag för kulturmiljö. På kv. Globen står gamla tekniska yrkesskolan. Byggnaden var uppförd i dåtida förstaden som folkskolebyggnad. Huset var ett av de första som uppfördes på Vallområdet 1863 och trots senare förändringar har skolbyggnaden ett stadshistoriskt intresse och ska visas omsorg och hänsyn.

En andra byggnad är Guvernören 1, gamla polishuset. Byggnaden stod klar 1937. Den ritades av stadsarkitekten Göran Pauli och fick en djärv, modern arkitektur för sin tid som fortfarande pryder sin plats. Byggnaden är uppförd i tegel i tre våningar med hög sockel, klädd med ljusröd kalksten och slätputsade gula fasader. Stora vertikala fönsterpartier belyser entréer och trapplopp. Flackt tak med kraftigt taksprång, synliga sparrändar. Byggnaden förenar både funktionalistiska och klassicerande stildrag.

Utöver dessa två beskrivna byggnader finns ytterligare två 'obeskrivna' byggnader, den första av dessa är Jönköpings Energis byggnad vid Munksjöordellen. Lämpliga bevarande åtgärder för denna byggnad behöver utredas vidare till nästa etapp av granskningen av planen som återfinns i ärendets samrådshandling. Den fjärde och sista kulturmiljöintressanta byggnaden i närheten av detaljplaneområdet är

-Kulturhistoria, se bilder på föregående sida 24 och för en historisk tillbakablick sidan 20.



foto på karaktäristisk del, entré med torn.
 "Statliga verket" byggnad även kallat "Werket".
 Även denna byggnad har kulturhistoriska värden att beakta

ett äldre rött panelhus på kvarteret Globen. Detta hus har under åren förvanskats till viss del, men den utgör trots detta en representant från Västers gamla förstadsbebyggelse uppförd i trä i två våningar. Även detta trähus kommer att få varmsahetsbestämmelser i etapp 2.

"Statliga Verket"-byggnaden som ligger öster om Grävlingens bebyggelse kommer att behandlas i nästa etapp 2 av detaljplanen.

Statliga verkets fasad domineras av rött tegel. Fasaden har åtta indragna torndelar som är symmetriskt placerade. Torndelarna har en vertikal strävan i fasaden som skapas genom de genomgående fönsterpartierna. fönstrets bröstningar i blått glas bidrar till den vertikala strävan i torndelarna. Se bilden till vänster.

Markplanet i fasaden mot öster har pilastrar och kolonner i rött tegel. Östra fasaden har delvis indragna loggiapartier och i samband med dessa förekommer kolonner och pilastrar. Mellan pilastarna är fasaden till stor del bestående av fönster och gult färgsatta betongytor.

Ambitionen med utvecklingen av Statliga Verket är att bevara fönstersättning på våning två och uppåt, tegelmaterial samt de grunddrag som återfinns i dess torndelar. Dessa kvaliteter blir fortsatt närvarande då den tillkommande påbyggnaden är tänkt att utgöra tillägg där byggnadens årsringar kan ses. Bottenvåningarna föreslås öppnas upp och gläser in på ett sätt anknyter till de kolonnraderna som är ett av byggnadens karaktärsskapande element.

I etapp 2 kommer ett mer omfattande dokument presenteras som redogör för kulturhistorien och kulturmiljön och hur statliga verket byggnaden och polisens framtida bebyggelse ska ansluta till platsens värden och riksintressen.



Bilden visar
 "Statliga Verket"-området
 år 1850, då en fästning låg på platsen. Denna statliga prägel känns av än idag.

Omkring planområdet finns ett antal värdefulla bebyggelsemiljöer. Söder om detaljplanen finns högskolans lokaler som huserar i tidigare Jönköpings mekaniska verkstads tegellänga och den fina tegelbyggnad som nu huserar Högskolans bibliotek. I väster finns gamla brandstationen med sin variationsrika utformning. Mot gamla brandstationen hålls nybyggnationen på kv. Grävlingen lägre för att skapa en anpassad skala. Norr om detaljplanen finns Per Brahe-gymnasiet som utgör ett tydligt landmärke av denna delen av Jönköping. "Statliga verket" föreslås i kommande etapp 2 få byggas på i två våningar mot denna miljö för att svara upp mot den skala Per Brahe-Gymnasiet har.

Statliga Verket-området

Områdets nuvarande atmosfär har sina rötter från mitten av 1800-talet då staten överlämnade området till staden för exploatering, då fästningen förlorat sin funktion. Som villkor för överlämnandet var att delar av marken skulle förfogas för statens förvaltningsbehov och allmän parkmark. Från samtiden manifesteras detta i länsresidenset och gamla läroverket, och senare tillägg utgörs av Länsstyrelsen, Polisen, Jordbruksverket och Skogsstyrelsens byggnader.



Kartan visar närliggande huvudcykelstråk i mörkgrönt samt kollektivtrafikstråk i rosa.

Trafik

Gång & Cykel

Området är idag till stor del ett gång- och cykelområde. Brunnsgatan som går genom västra centrum mitt i öst-västligt riktning är ett viktigt stråk att bevara och utveckla. Kyrkogatan och skolgatan är också viktiga gator för gång och cykel som ansluter till platsen.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge med närhet till både Kyrkogatan och Skolgatan ger möjlighet för områdets besökare, boenden och arbetande att enkelt använda flera av stadens kollektivtrafiklinjer.

Bil

Inom området runt Kv Grävlingen finns idag inga möjligheter för allmän trafik att köra igenom området. Stickgator som avslutas med vändplaner.

Kyrkogatan kan trafikeras av allmän trafik för att passera Kv Grävlingen.

Service

Offentlig service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud av offentlig service.

Kommersiell service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till all typ av kommersiell service.

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökadplanförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Efter granskningen sammanställs synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

STBN förkortning av Statsbyggnadsnämnden, politiskt styrande organ som genom demokratiska val är tillsatta att besluta i frågor som handlar om hur staden ska utformas.

Tidplan

2021 -

18 mars

STBN - beslut om plansamråd

14 april-21 maj

samråd

2022 -

17 November

STBN - beslut om Granskning

14 Januari-18 februari Granskning

Juni

STBN - beslut om Antagande

Juli

Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Blivande fastigheten Grävlingen som ska bli kvartersmark för bostads-, centrum- och kontorsändamål ägs av Jönköpings kommun. För genomförande av tänkt byggnation inom fastigheten har två exploatörer gemensamt blivit tilldelade en markanvisning och ett markanvisningsavtal som innehåller villkor för markanvisningen har träffats. För fullföljande av markanvisningen ska två marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och respektive exploatör, som reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan parterna.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning, ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Intäkter fås från tomtförsäljningar och anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatörer ansvarar för finansiering av byggnationer med tillhörande anläggningar inom respektive kvartersmark. Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske via exploateringsbudgeten för området (objekt 4276).

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller inrätta så kallade 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

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder, centrum, parkering och skoländamål. Området som planläggs berör Väster 1:1 och Götaland 5.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter enligt ovanstående ändamål. Inom kvartersmark där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuell.

Då kommunen är lagfaren ägare till marken som är avsedd för allmän plats kommer reglerna om markåtkomst för allmän plats inte aktualiseras i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

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

Detaljplaneområdet berörs inte av några befintliga rättigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av att fastställa bestämmelser om fastighetsindelning för planen 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 framgår av tabell nedan.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Väster 1:1 Jönköpings kommun lagfaren ägare	Mark för bostäder, centrum, parkering och/eller skoländamål (BCPS) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.
Götaland 5	Mark för bostäder, centrum, parkering och/eller skoländamål (BCPS) kan regleras till intilliggande fastighet med samma ändamål.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson, Stadsarkitekt
Mats Ruderfors, Trafikingenjör
Anette Granstedt, Förrättningslantmätare
Ingrid Fjordhult, Bygglovsingenjör
Emma Svärd, Verksamhetschef Utveckling
Mikael Enarsson, Verksamhetschef Trafik

Tekniska kontoret

Linda Bylefors, Mark- och exploateringsingenjör
Emma Gunnarsson, Enhetschef
Lars Wärn, Projekteringsingenjör
Annica Magnusson, Vattensamordnare
Helez Barwari, Projektingenjör

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Martin Månsson &
Samuel Oskarsson
Planarkitekt
036-105251