

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: januari 2025
Markkomplettering: januari 2025
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnaderas begränsningslinjer utgörs av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 17 januari 2025

Frida Molin
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

SFS-nummer: PBL 2010:900

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA — Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C — Centrum
- $CBPS_1$ — Centrum, Bostäder, Parkering, Gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta
- CS_1 — Centrum, Gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta
- CD_1D_2P — Centrum, Rättspsykiatrisk vård, Kriminalvård, Parkering
- E_1 — Teknisk anläggning, transformatorstation
- S — Skola
- SCB — Skola, Centrum, Bostäder
- P_1Z_1 — Cykelparkering, förråd, arkiv
- P — Parkering
- P_2 — Parkering under platsmark. Gäller mellan +84,0 och +92,0 över angivet nollplan.
- P_3 — Bilbro. Gäller mellan +94,0 och +99,0 över angivet nollplan.
- C_1 — Gångbro. Gäller mellan +99,0 och +113,0 över angivet nollplan.
- C_2 — Gångbro. Gäller mellan +102,0 och +117,0 över angivet nollplan.
- C_3 — Gångbro. Gäller mellan +102,0 och +115,0 över angivet nollplan.
- C_4 — Centrumverksamhet. Gäller mellan +96,0 och +112,0 över angivet nollplan.
- P_4 — Parkering. Gäller upp till +99,0 över angivet nollplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a_1 — Upphävande av strandskydd

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 — Markreservat för gemensamhetsanläggning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med Komplementbyggnad till en byggnadshöjd av 5,5 meter.

Höjd på byggnadsverk

h_1 +0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h_2 +0,0 — Högsta nockhöjd för byggnadsdel är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h_3 +0,0 — Högsta bjälklagshöjd för byggnadsverk under mark är angivet värde i meter över angivet nollplan

h_4 +0,0 — Högsta nockhöjd för bilramp, byggnadsdel är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h_5 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h_6 +0,0 — Högsta nockhöjd för gångbro är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Takvinkel

o_1 — Minsta takvinkel för byggnadens gavel mot söder är 20 grader.

o_2 — Takvinkel för tillbyggnad ska vara mellan 14-27 grader.

Upphävande av strandskydd

a_2 — Upphävande av strandskydd (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)

Markens anordnande och vegetation

n_1 — Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Rivningsförbud

r_1 — Rivningsförbud

Varsamhet

k_1 — Byggnaden är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (KLM). För ändring av byggnadsminnet krävs särskild ansökan för ändring av byggnadsminne enligt KLM 3kap.

k_2 — Byggnadens symmetri i takutformning, portar mot Kyrkogatan samt detaljer i fasad ska bevaras.

k_3 — Byggnadens utvändiga listverk och träfasad ska beaktas. Vid ändring av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande.

k_4 — Fönster ska till form, indelning och proportioner beaktas, så att byggnadens karaktär bibehålls.

k_5 — Takets karaktäristiska takgavel ska bevaras.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras med gavel mot gata i söder.

Utformning

f_1 — Endast sadeltak. Gavel mot söder får inte valmas.

f_2 — Gångbro får uppföras med en bredd av maximalt 3 meter. Frihöjd på minst 9 meter över marknivån. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)

f_3 — Bilbro får uppföras med en frihöjd över marknivå på minst 4 meter.

f_4 — Ramp för biltrafik. Ramp kan underbyggas med garage. Ramp kan vara del av huvudbyggnad.

Byggnaders användning

s_1 — För bostäder mot Gjuterigatan ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

s_2 — Bostäder 35 m² eller mindre på våningar 1-5 ska vara vända mot en ljuddämpad sida.

s_3 — För bostäder mot Kyrkogatan som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Ändrad lovplikt

a_3 — Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

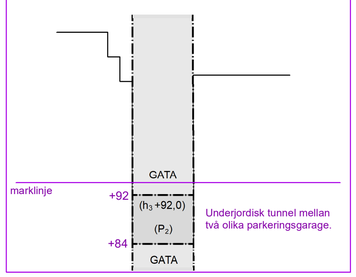
Villkor för startbesked

a_4 — Startbesked får inte ges för parkeringsbyggnad förrän markförorening har sanerats till lämplig nivå för aktuell markanvändning.

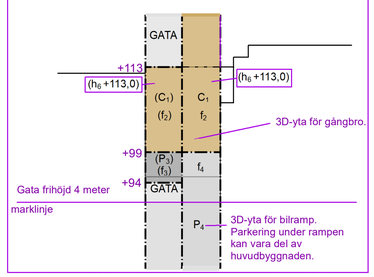
GENOMFÖRANDETID

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

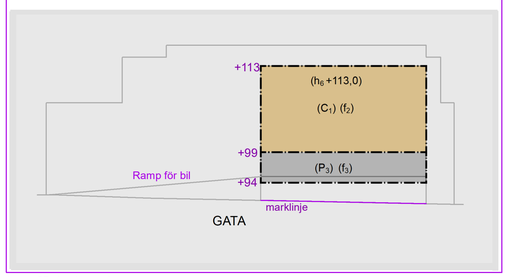
Sektion AA



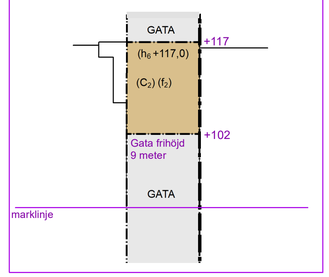
Sektion BB



Sektion CC



Sektion DD



Sektion EE

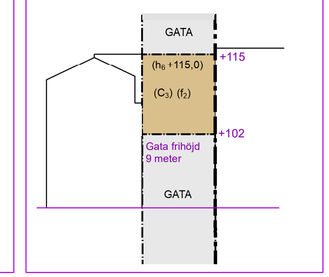


Illustration av allmän platsmark med 5 sektioner som visar vertikala avgränsningar, 3D- bestämmelser.
Huvudanvändningen är gata/ allmän platsmark och den sekundära användningen, står inom parentes. Användningsbestämmelse och egenskapsbestämmelse som är en 3D bestämmelse står inom parentes om den är utsatt på allmän platsmark.

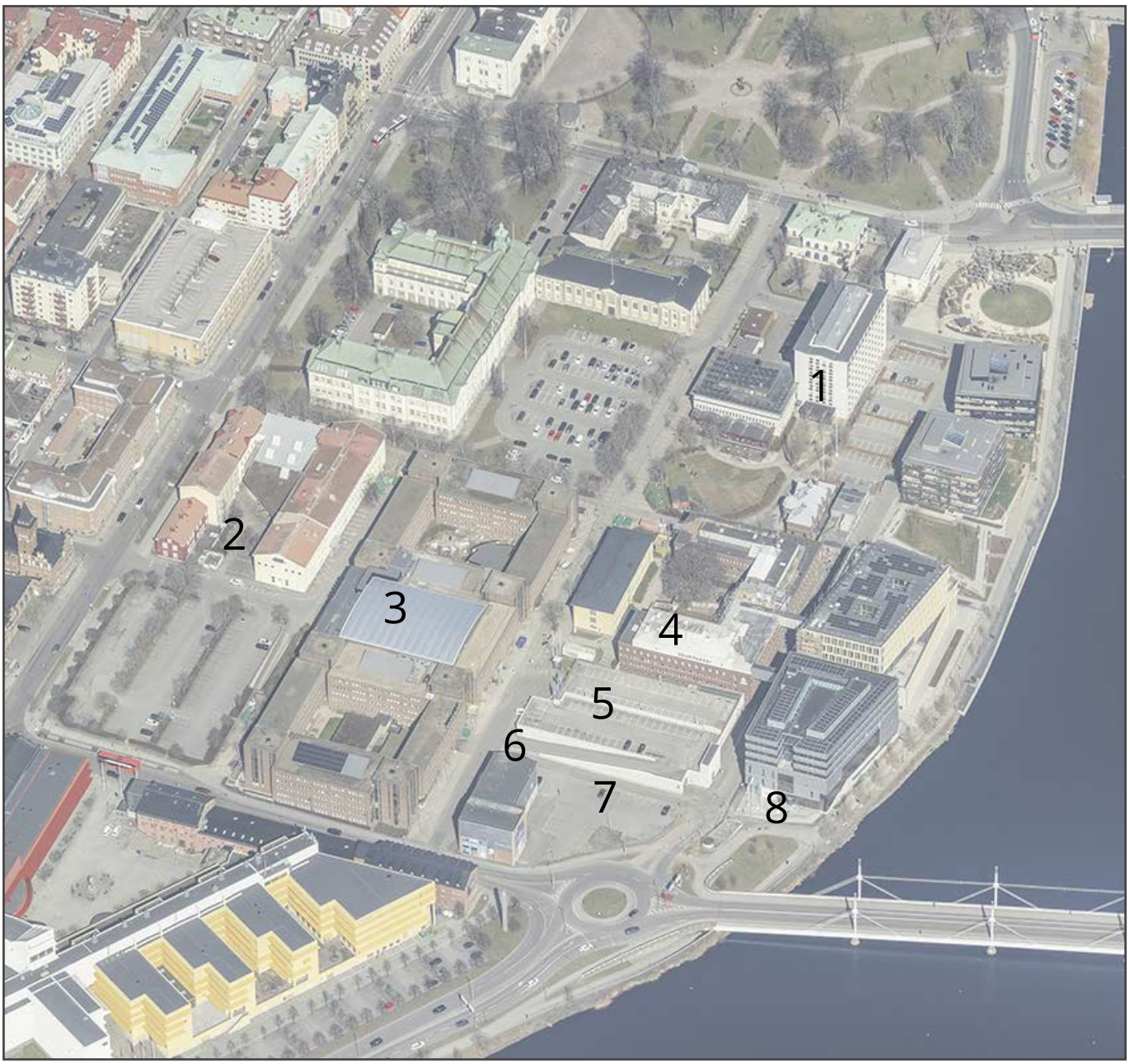
Detaljplan för Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2 JÖNKÖPINGS KOMMUN	Antagandehandling
	Upprättad:2025-01-29
	(Godkännande:)(2025-02-06) (av:)(Stbn)
	Antagande: 2025-02-06 av: STBN
	Laga kraft: 2025-03-07
	Diarienummer: Stbn/2022:100
Planarkitekt: Samuel Oskarsson	0680K-P2025-5

Planbeskrivning

Detaljplan: **Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2**

Stadsdel: Väster

Antagandehandling
Upprättad: 2025-01-29
Diarienummer: Stbn/2022:100
Laga kraft: 2025-03-07
Standardförförande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2018-01-08 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Matilda Åberg	Bygglovsingenjör
Mats Ruderfors	Trafikingenjör
Anette Granstedt	Förrättningslantmätare

Tekniska kontoret

Linda Bylefors	Mark och Exploateringsingenjör
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Pasi Kristo	Projektutvecklare
Karin Blom	Projektutvecklare
Helez Barwari	Projektingenjör
Sundus Azzo	Projekteringsingenjör

Räddningstjänsten

Henric Dovren	Brandingenjör

Samuel Oskarsson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Tillförordnad planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Bilagor:

Bilaga A - Dagsljusfaktor kv Globen
Beställare: Castellum
Utförare: Tengbom

Bilaga B - Antikvarisk förundersökning med utlåtande över detaljplan och planförslag
Beställare: Castellum
Utförare: Krook & Tjäder

Bilaga C - Översiktlig miljöteknisk undersökning Globen 7
Beställare: Tekniska kontoret
Utförare: VOS Vatten och Samhällsteknik AB

Bilaga D - Geotekniskt utlåtande inför detaljplan för kvarter Götaland
Beställare: Castellum
Utförare: Sweco

Bilaga E - 13160 Kv Grävlingen, Jönköping Trafikbullerutredning
Beställare: Castellum
Utförare: Soundcon

Bilaga F- Parkeringsutredning Kv Götaland 5
Beställare: Castellum
Utförare: Yellon

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte 6
Ärendeinformation 6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare 7
Kommunala planeringsunderlag 7
Hälsa och säkerhet 11
Mark och vegetation 12
Infrastruktur 14
Offentlig och kommersiell service 14
Kulturmiljö 15
Social hållbarhet 24
Platsanalys 25
Illustration av gestaltningsprogrammet 31
Stadsbyggnadsidé 32
2. Ny skolbyggnad, ”musikhuset” 32
1. Länsstyrelsen, ändrad användning 32
4. Kriminalvård utbyggd rastgård 36
4. Kriminalvård, utbyggd rastgård på taket 37
5. Ny polis och kriminalvård 38

Utredningar och dispenser

Antikvarisk förundersökning med utlåtande över detaljplan och planförslag. 43
Parkeringsutredning 45
Dagvattenutredning 46
Omgivningspåverkan, dagsljusfaktor 46
Trafikbuller 47
Miljöteknisk utredning 49

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser 53
Mark- och utrymmesförvärv 59
Fastighetsrättsliga frågor 60
Fastighetsrättsliga konsekvenser 63

Upphävande av strandskyd 66
Kommunala planeringsunderlag 69
Mark och vegetation 70
Infrastruktur 71
Kulturmiljö 71

Omgivningspåverkan 72

Planguiden

Vad är en detaljplan?



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

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



Hur går detaljplaneprocessen till?

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

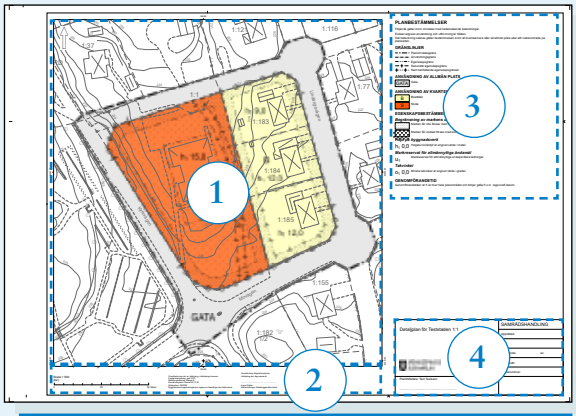




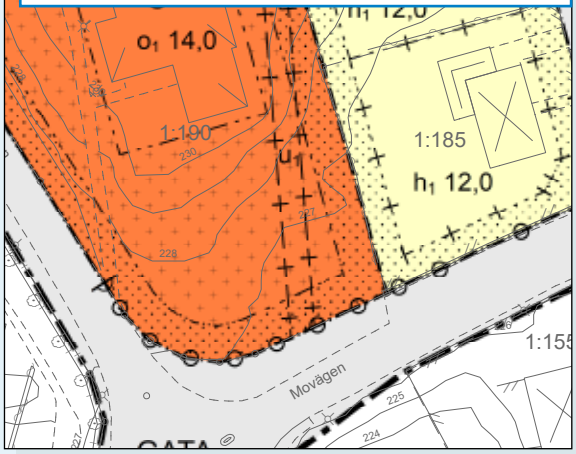
Hur läser man en plankarta?

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

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



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



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

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

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

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

Överordnar

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

Överordnar

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

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

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

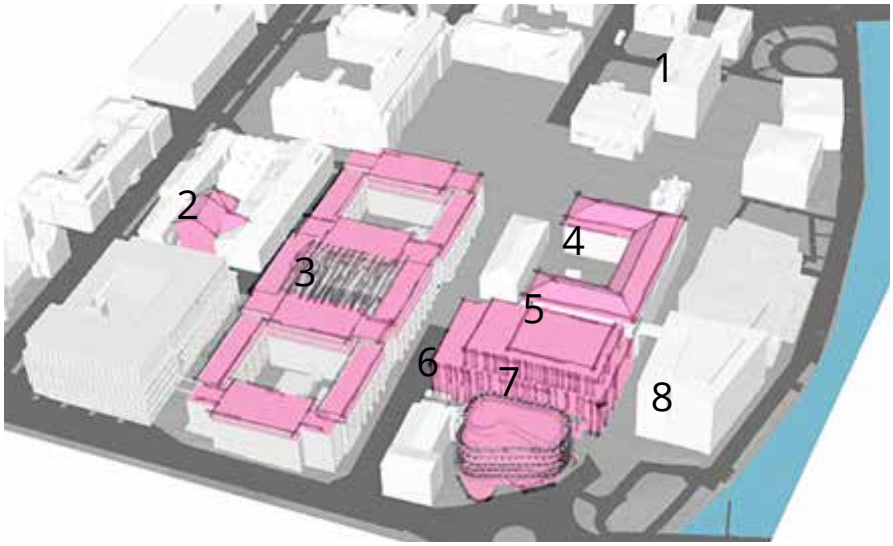
Inledning

Detaljplanens syfte

Stadsdelen, känd som ”statliga verket-området”, består av ett fåtal stora fastigheter där gatumarken ägs privat. Området känns ganska livlöst på kvällen eftersom de flesta verksamheterna är aktiva under dagen och det finns få bostäder. Den föreslagna detaljplanen är ett steg i stadsbyggnadsvision 1.0 för att omvandla detta område i stadskärnan. Planen ska möjliggöra för fler användningar av verksamhetsområden. Ett viktigt mål med detaljplanen är att behålla polisen och kriminalvården i området genom ytterligare byggrätter för deras verksamhet samt nya parkeringsytor för verksamhet och besökare. Detaljplanen möjliggör för bostäder i Werket för att skapa mer aktivitet i området på kvällstid. Ett annat viktigt mål med detaljplanen är att ändra privatägda gator till kommunala. Kommunen vill ha enhetlig service och drift av gator samt en enhetlig utformning med mer träd och grönska och ett sammankopplat kommunalt gatunät med hög estetisk kvalitet i dessa centrala delar av staden. En annan viktig byggrätt som detaljplanen ger är en ny byggnad för Per Brahegymnasiets musiklinje.
Planområdet var större i samrådsfasen våren 2021. En del av tidigare planområdet, Kv Grävlingen, har gått före helheten och antogs sommaren 2022. Kv Grävlingen kommer att bebyggas med bostäder, kontor, handel och undervisningslokaler.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl. (Detaljplan med standardförfarande, enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900)
Planbesked Stbn 2018-01-08 §214
Planstart för detaljplan (2019-12-09)
Samråd Stbn/2017:199 (2021-04-14 till 2021-05-21)
Detaljplanen delas i två detaljplaner, etapp 1 antogs 2022-06-16 Stbn.
Granskning Stbn/ 2022:100 (diarienummer etapp2)



Figur 1
Bilden visar 8 platser där kommunen föreslår förändringar. Länsstyrelsens byggnad (1) får utökad användning ingen fysisk förändring. Det är tre nya byggnader, en skolbyggnad (2), en byggnad för polis och krimminalvård (5) och en besöksparkering (7) som också har möjlighet till centrumverksamhet. Två påbyggnader, en på polishuset (4) för kriminalvården och en på ”Werket” (3) och en utökad byggrätt för entré till Tingsrätten (8).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet är cirka 4,3 hektar. Fastigheten Götaland 5 är en stor fastighet som ingår i planområdet. Castellum äger Götaland 5. Fastigheten Guvernören 3 och Globen ägs av Jönköpingskommun och ingår också i planområdet.



Figur 2
Kartan visar Detaljplanens läge med röd linje. Området kring detaljplanen kallas i folkmun ”statliga verket området”. Området kallas också ”slottsområdet” för det fanns ett slott med försvarsvallar där.

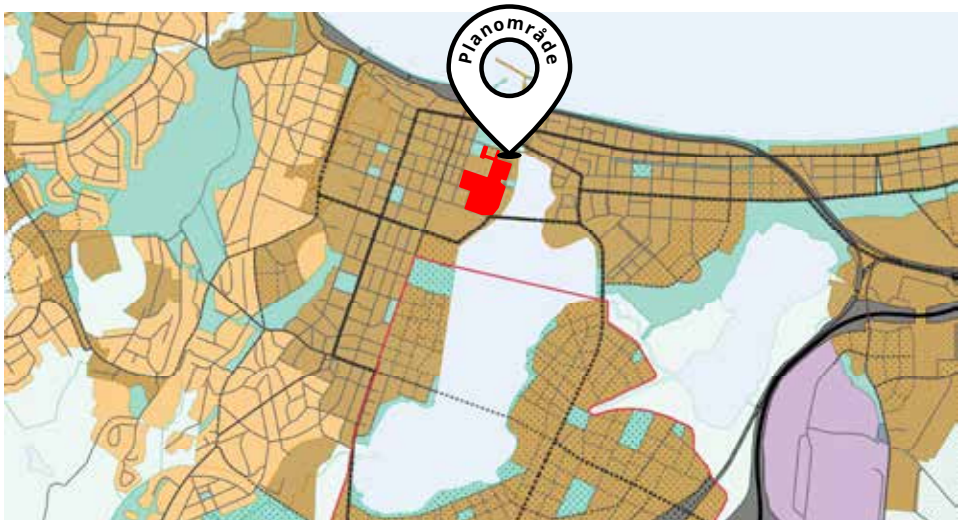
Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ger riktlinjer för hur mark- och vattenområden bör användas och hur den befintliga byggda miljön ska utvecklas och bevaras, men den är inte bindande.

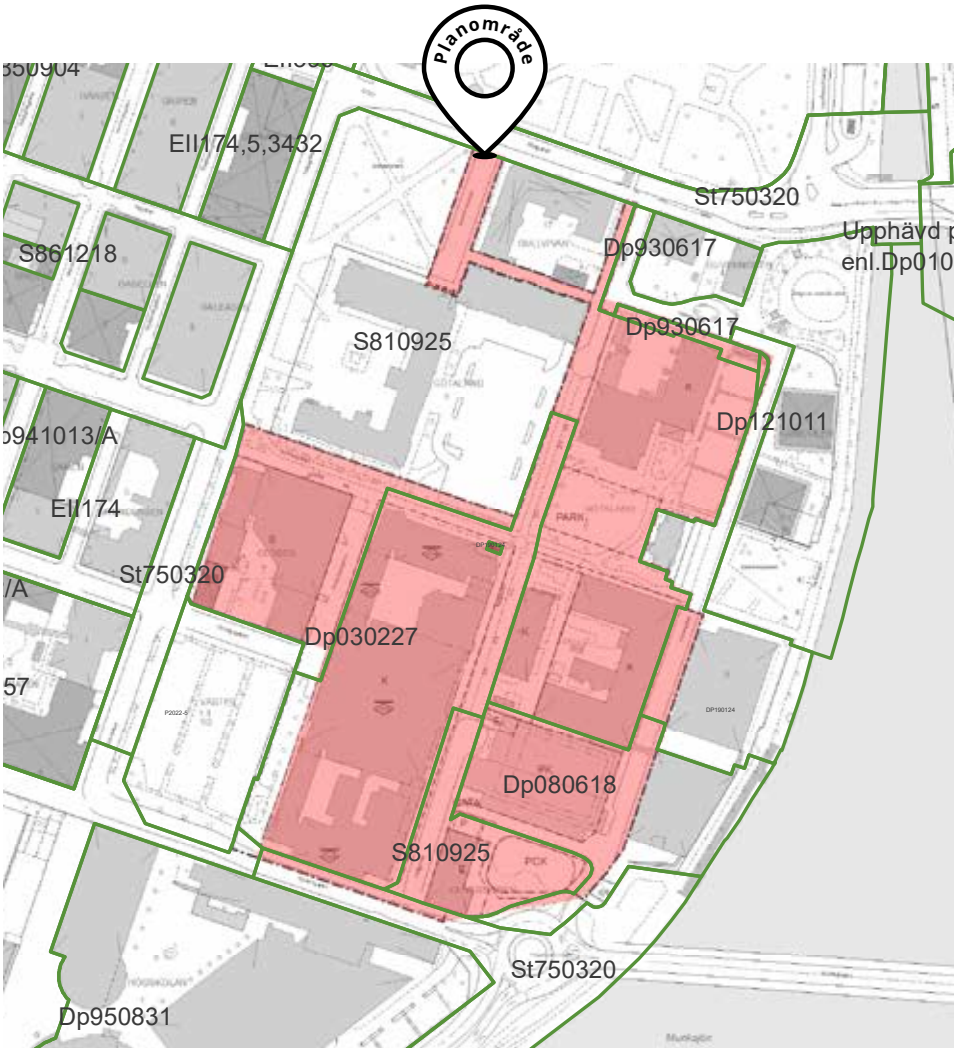
Enligt översiktsplanen ska området ”Centrum Väster” ha ”mångfunktionell bebyggelse. Det innebär i aktuellt fall att regionala funktioner ska finnas eftersom ”Centrum Väster” är en del av det större regionscentrumet. Regionala funktioner är exempelvis Polis, Kriminalvård, Tingsrätt och Hovrätt. Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Västra Storgatan, Hamnplansgatan, Klostergatan och Södra Strandgatan. Tätare bebyggelse och verksamheter är önskvärt i hela stadsdelen. För utvecklingen av stadsdelen behöver en hög andel arbetsplatser bibehållas. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas upp med fler bostadsrätter. Mer grönska med många sociala värden behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark, fler träd såväl som gröna väggar och tak. Vätterstranden och promenader runt Munksjön ska kopplas samman med stadsdelens rörelsestråk. De kulturmiljövärden som finns inom stadsdelen ska prägla utvecklingen av den byggda miljön. Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatumark. Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan.

Översiktsplan, kartbild

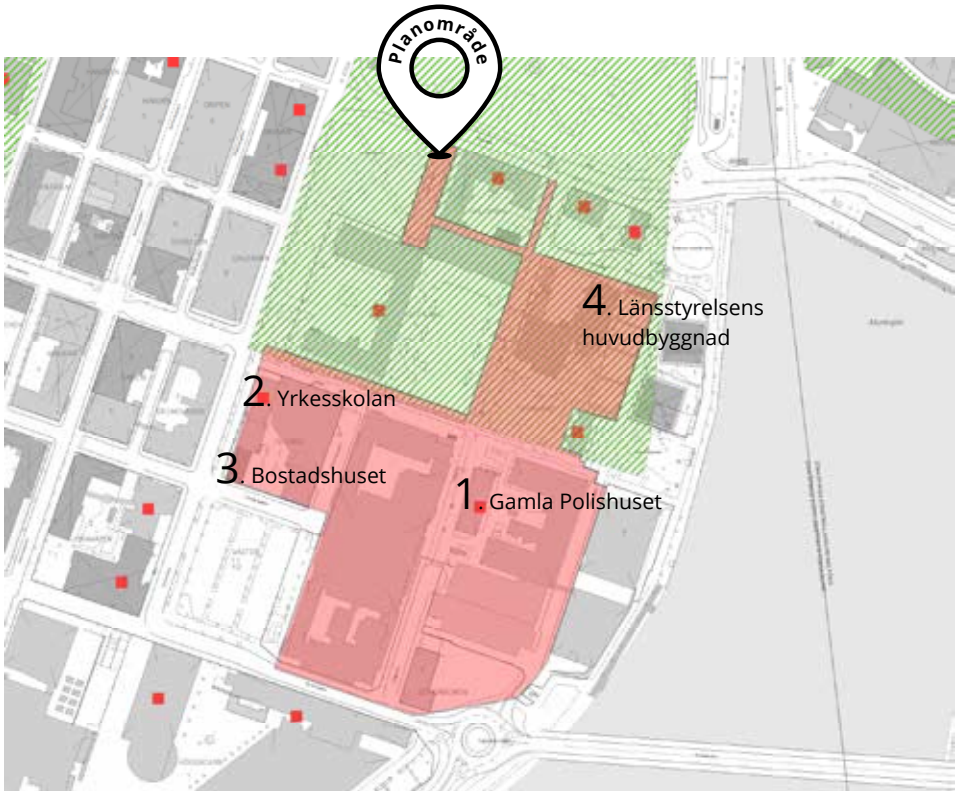


Figur 3
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen kombinerat med föreslagen planområdesgräns markerat med röd yta

Detaljplanen ersätter delar av 5 detaljplaner.



Figur 4
Kartan visar aktuell detaljplan som röd yta. Befintliga detaljplaner syns med gröna gränslinjer.



Figur 5
Kartan visar aktuell detaljplan som röd yta. Kulturminnesvårds-programmets yta är skrafferad med gröna linjer. Röda punkter är byggnader som har ett speciellt byggnadsantikvariskt värde.

Numrerade är kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ges planbestämmelser om rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.

1. Guvernören 1, gamla polishuset är ett byggnadsminne.

2. Gamla tekniska yrkesskolan i kv. Globen

3. Bostadshus från 1870-tal.

4. Länstyrelsens huvudbyggnad

Kulturminnesvårdsprogram och byggnadsminnen

Det finns ett byggnadsminne inom planområdet och det gäller för det gamla polishuset och dess tomt. I övrigt gränsar planområdet till ett område för kommunal kulturminnesvård. Norra delen av detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Jönköpings tätort). Nya byggnader som föreslås har utformats för att ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljö i området.

Kulturminnesvårdsprogram 1988 togs fram med beskrivning av bebyggelsens och stadsplanens framväxt på Väster med förslag på åtgärder för bevarande av de miljöer i stadsdelen som bedöms ha ett kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde. Detta program har 2007 utvecklats i två rapporter:
- Västra centrum. Inventering och värdering och
- Allmän bebyggelsehistoria 1950 - 2000.

Ett övergripande värde i kulturmiljön är kontinuitetsvärdet, att områdets utveckling och användning över tid är synlig i staden och visar platsens historia. Kulturhistoriska värderingar som finns gör gällande att byggnader (undandtaget gamla polishuset) inom området kan tillåtas att förändras men med hänsyn till sin omgivning och att det finns ett fortsatt värde i att bevara kontinuitetsvärdet så att de olika årtiondenas histioria kan ses. Det påtalas att ”Werket” och Länstyrelsens byggnad är betydelsefulla med karaktärsdrag och värden – som kräver en varsam hantering av byggnadsvärden och karaktärsdrag så att de tas tillvara och beaktas vid underhåll, ändring och annan utveckling, enligt PBL. Detta gäller generellt för alla byggnader.

Inom detaljplanen finns fyra byggnader som ges rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. På kv. Globen står ”gamla tekniska yrkesskolan”.

Huset var ett av de första som uppfördes på Vallområdet och trots renoveringar och förändringar av skolbyggnaden så står den på sin ursprungliga plats och används fortfarande som skola. De är unikt och bidrar till byggnadens höga historiska värde. En andra byggnad är ett tidstypiskt bostadshus från 1870 som har stått i närheten av platsen där den står idag under en lång tid. Den tredje byggnaden Guvernören 1, gamla polishuset, byggnaden är ett byggnadsminne med höga kulturvärden.
Länstyrelsens byggnad, som nyligen genomgick en varsam ombyggnad får rivningsförbud och varsasamhetsbestämmelse gällande tak och fönster så att byggnadens karaktär bevaras.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken planförslag beskrivs idén, samspelet och bidraget med byggrätter som föreslås i detaljplanen.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Jönköping beslutades av kommunfullmäktige 2019-05-23. Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blåa strukturer. Planområdet ingår i tät stadsbebyggelse med låg andel grönska. Brunnsgatan och Kyrkogatan är en grön länk, där det ska gå att cykla eller gå i en grön miljö för att nå större platser eller stråk med grönska och vatten som exempelvis Munksjön. Sammantaget visar grönstrukturplanen ett behov av mer grönska i planområdet som kan ge mer ekosystemtjänster, som att omhänderta regnvatten på gatumark och sänka stadens temperatur genom skuggning och marktäckande växter.



Figur 6
mer träd längs tydliga grönstråk är tanken att platsen ska få i framtiden.

vita punkter i bilden är träd i gata/allmän platsmark.

röda och gröna punkter är träd som är skyddsvärda.

Hälsa och säkerhet

Omgivningspåverkan och dagsljus

Aktuellt planförslag föreslår en utökad byggrätt på Werket med en till två våningar. Det har gjorts en dagsljusanalys för att se hur det påverkar dagsljusfaktorn för intilliggande skolbyggnad i väst. Påbyggnaden som planeras på Werket ändrar dagsljusfaktorn i medeltal 0,07 procentenheter. Skillnaden i dagsljusfaktor är så liten att den nya byggrätten på Werket kan godtas.

Se information/bild under rubriken ”utredningar och dispenser” sidan 45.
Se bifogad utredning för ytterligare information.

Transformatorstation Jönköpingsenergi

Vid utformnig av ny parkeringsbyggnad på fastigheten Guvernören 3 gjordes bedömningar av risker gällande elektriska ledningar och elektromagnetiska strålningar. Som försiktighetsåtgärd ska det inte finnas verksamhet med stadigvarandevistelse i källarplan och markplan. Centrumverksamhet som kontor, resturang och gym som planen föreslår får ha verksamhet på de tre översta planen.

Suicid prevention

Höga byggnader skulle kunna vara ett riskobjekt för suicid, speciellt om det ligger med utsikt över en vacker plats. Vid utformning av utemiljö eller terrasser där höjden utgör en fara för liv och hälsa vid fall, ska suicid prevention tas med i överväganden vid utformningen av skyddsräcken och andra säkerhetsåtgärder så att risken för att någon tar sitt liv minskar.

Brandskydd

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Ny brandstation i Fridhem som är under projektering bedöms kunna minska insatstiden något.

Buller

En trafikbullerutredning har genomförts i samband med att fastighetsägaren för Werket undersökt förutsättningar för bostäder i byggnaden. Resultatet redovisas under rubriken ”Utredningar och dispenser” sidan 46.

Markföroreningar

Platsen som idag utgörs av kvarteret Globen har historiskt sett varit plats för ett snickeri med ytbehandling. En miljöteknisk undersökning på fastigheten Globen 7 har gjorts. Syftet med undersökningen har varit att få kunskap om föroreningssituationen i jord, porluft och inomhusluft.

Se under rubriken ”Utredningar och dispenser” sida 47.

Mark och vegetation

Geoteknik för skolbyggnad på Globen 7

Utförda geotekniska undersökningar runt platsen och miljötekiska undersökningar vid platsen samt SGUs jordartskarta bekräftar att marken bestå av friktionsjord. Utifrån ovanstående görs bedömningen att rådande markförhållande inte innebär grundläggningsproblem som inte går att hantera i ett byggskede. Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att genomföras inför byggskedet.

Geotekniskt utlåtande

Geoteknik ,för ”Werket” , Kriminalvården, polisparkeringen, parkeringsbyggnad med centrumverksamhet har utretts med ett PM

Se en sammanfattning under rubriken ”Utredningar och dispenser” på sidan 48 och 49.

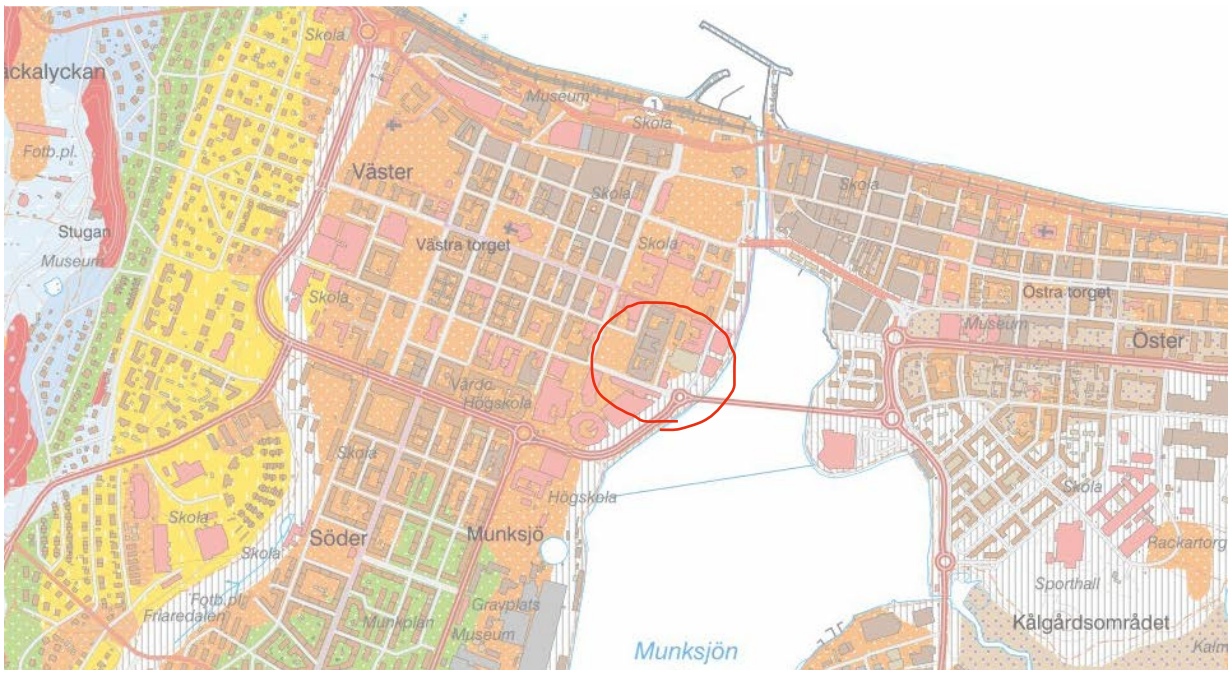
Borrp.	Djup	Benämning
2204	0,0-0,07	**Plattor**
	0,07-0,5	grå **Fyllning:** bärlagergrus
	0,5-0,75	mörkbrun **Fyllning:** sand
	0,75-1,0	brun **Sand** med enstaka gruskorn
	1,0-2,0	ljusbrun **Sand**
2205	0,0-0,1	**Plattor**
	0,1-0,9	grå **Fyllning:** bärlagergrus
	0,9-1,0	brun något mullhaltig **Sand**
	1,0-2,0	ljusbrun **Sand**

Figur 7
provtagnings resultat för kvarteret Globen
se figur 5 på sidan 11, för att se provpunkterna markerade i en bild .



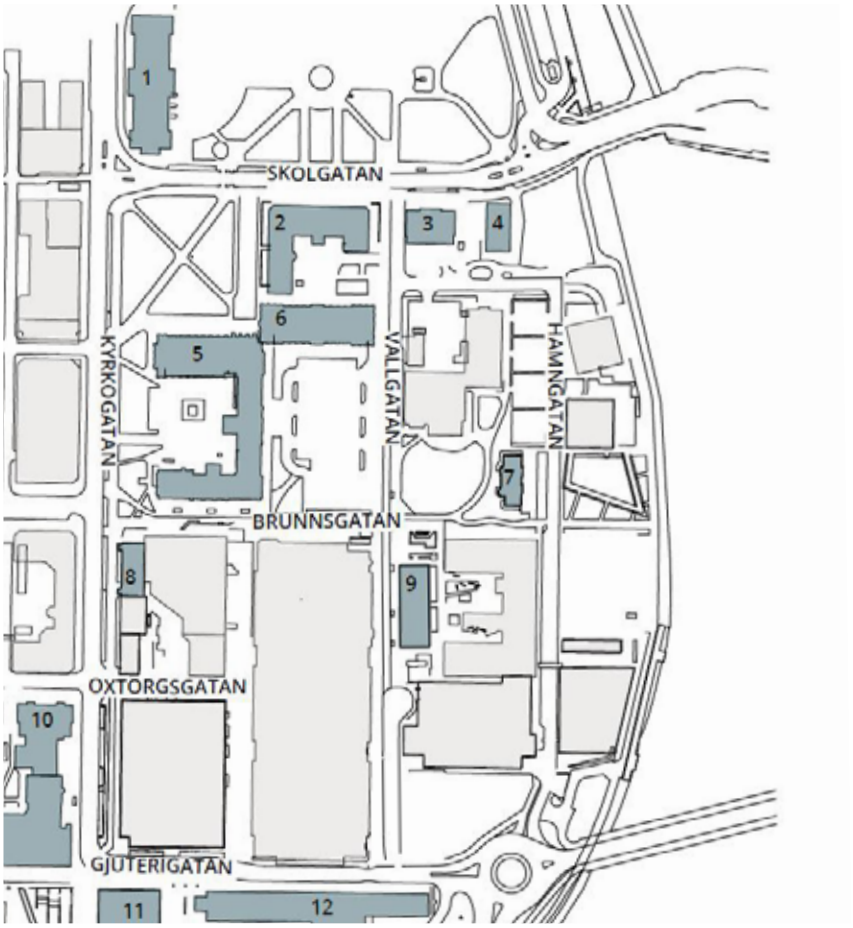
Figur 8
Områden med närliggande geotekniska undersökningar skrafferat med röd linje. Aktuellt kvarter för en ny skolbyggnad för Per Brahegymnasiets musiklinje är inringat med fet röd linje.

Figur 9
Postglacial sand kring kvarteret Globen och Guvernören visat som orange med vita prickar och fyllnadsmassor visat i bilen ovan som rakt skrafferade svarta streck på vit bakgrund längs Munksjöns västra kant.



Befintlig Bebyggelse

Planområdet innefattar byggnader från 1881 till 1975. Arkitekturhistoriskt återfinns nyrenässans, fornnordisk stil, funktionalism, 40- och 50-talsarkitekturen, 60-tals-modernism, 70-talets avskalade men här detaljbearbetade gestaltning samt vår tids kommersiella arkitektur. Höjder och volymer varierar mycket men stadsdelsutvecklingen har skett med varsamhet mot äldre stadsplan, vilket gör historiken läsbar för såväl stadsbor som besökare.



Figur 10
Kulturhistoriska byggnader 1-12
1. Rådhuset
2. Länsresidenset
3. Tidigare lantmäterikontoret
4. Tidigare Riksbanken
5. Per Brahegymnasiet (PB)
6. PB Gymnastikbyggnad
7. Hamnstationen
8. Gamla tekniska yrkesskolan
9.Gamla polishuset
10. Gamla brandstationen
11.Jönköpings mekaniska werkstad
12. Jönköpings mekaniska werkstad

Natur

Inom planområdet finns ingen mark som är planlagd som natur. Platsen har en stark närvaro av Munksjön genom siktlinjer men ingen del av sjön ingår i planområdet. En undersökning från 2022 genomförd av Trädkontoret AB visar att trädkronstäckning minskat de senaste 25 åren. För att uppnå de fördelar som träd bidrar med i urbana miljöer rekommenderas bland annat att befintliga träd, särskilt äldre, ska bibehållas. I en förprojektering/ gestaltningsprogramm som gjorts för gestaltnig av gator i området så föreslås många nya träd. Gestaltningsprogrammet för slottsområdet (Stbn/2021:350 510) antogs av stadsbyggnadsnämnden 2023-02-09.

Infrastruktur

Gång och cykel

Områdets centrala läge skapar goda förutsättningar för bra tillgänglighet för cyklister och fotgängare. Längs Brunnsgatan som delar planområdet på mitten finns en gång- och cykelväg. På västra sidan av planområdet finns ett större cykelstråk på Kyrkogatan. Runt Munksjön finns ett motionsstråk på vägar som delvis är grusvägar. I samband med att gator övergår till kommunal ägo i aktuellt planförsag så planeras för en upprustning av gator i planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till området. Busshållplats finns på Kyrkogatan i väster, 40m från planområdet, samt på Skolgatan i norr. Vid Kyrkogatan hållplats Högskolan stannar följande bussar;

- Stadstrafiklinje 24 Centrum-Råslätt-Barnarp-Torsvik-Hyltena,
- Stadstrafik linje 28 Centrum-Hovslätt-Norrahammar-Flahult
- Stadstrafik linje 37 Snabbuss Centrum-Torsvik-Taberg,
- Regionbuss linje 131 mellan Jönköping och Bottnaryd,
- Regionbuss linje 132 mellan Jönköping och Gislaved,
- Regionbuss linje 250 mellan Jönköping och Ulricehamn,
- Regionbuss linje 500 Snabbuss Jönköping-Värnamo
- Regionbuss linje 536 Jönköping-Gislaved via Gnosjö.

Motortrafik

Planområdet nås med motortrafik via Skolgatan i norr, Gjuterigatan i söder och Kyrkogatan i väster. Vallgatan och Hamngatan som går genom planområdet i nord sydlig riktning kommer att vara lågfartsgator som kan trafikeras av motortrafik.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns flera olika verksamheter som ger offentlig service. Polisen och kriminalvården och tingsrätten är verksamheter som har offentlig service. Per Brahegymnasiet är en kommunalt driven skola och länsstyrelsen har förutom sin egna offentliga verksamhet även en gymnasial skolverksamhet och kommersiell restaurang i byggnaden. Fastighetsägaren till länstyrelsens byggnad vill bereda plats i byggnaden till mer kommersiell verksamhet. Inom hundra till trehundra meter från planområdet finns ett stort utbud av kommersiell service som resturanger, pubar, hotell, kulturverksamhet och annan handelsverksamhet.

Kulturmiljö

En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde får enligt kulturmiljölagen (KML) förklaras som byggnadsminne av länsstyrelsen. Bestämmelserna får även tillämpas på park, trädgård eller annan anläggning av kulturhistoriskt värde. Gamla polishuset är ett byggnadsminne och Gamla polishusets tomt är också byggnadsminne.

Planområdet gränsar till en kulturmiljö av nationellt intresse, riksintresse Jönköpings stad F 69, i norr. (se figur 5 sidan 9.)
Under 1800-talet växte Jönköping som stad. Ett område väster om slottsområdet, som hade varit obebyggt och använt som betes och odlingsmark sedan 1600-talet, började användas igen. Här byggdes en blandad bebyggelse utan stadens planreglering. Längs landsvägen, västra storgatan, som drogs genom fästningens vallar och förborg år 1818 och vidare västerut, byggdes stadsgårdar med tvåvåningshus. År 1835 bröt en brand ut och förstörde flera gårdar. Branden ledde till en omreglering av området och året efter antogs en stadsplan med tre långa gator väster om slottet – nuvarande Kyrkogatan, Barnarpsgatan och Trädgårdsgatan – som korsades av tvärgator i väst-östlig riktning. På detta sätt skapades cirka tio kvarter som inkluderades i stadens expansionsplan som fastställdes 1854. I slutet av 1860-talet var dessa kvarter bebyggda.

Byggnaderna i kvarteret Globen saknar skydd enligt den gällande detaljplanen från 1981. Stadsdelen Västra centrum har undersökts för kulturhistoriskt värde i flera utredningar bland annat en från 1989. Den äldsta skolbyggnaden i kvarteret Globen anses i utredningen från 1989 vara speciellt viktig på grund av sitt kontinuitetsvärde på platsen. Byggnaden, den gamla yrkesskolan, beskrivs i nästa stycke och illustreras av flera bilder på sidan 17 och 18.



Figur 11
Gamla tekniska yrkesskolan uppförd 1863 är ses i bilden till höger och är områdets äldsta byggnad. Den ges varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Människorna står i Kyrkogatan och i bakgrunden syns det som idag är rådhuset.

Sidorna 16,17 och 19 visar bilder som belyser byggnadens historiska värde för staden och stadsdelen.

Byggnader med höga kulturvärden



Figur 12
”Gamla tekniska yrkesskolan” finns längs med Kyrkogatan söder om Per Brahegymnasiets huvudbyggnad.

”Gamla tekniska yrkesskolan” Globen 1, Kyrkgatan 1

En monumental skolbyggad av arkitekt Adolf W Edelsvärd från 1863står kvar på sin originalplats och har stor historisk betydelse på grund av sin ålder. Cirka år 1870 drabbades kvarteret Globen av en brand som förstörde mycket av den bebyggelsen som fanns söder om byggnaden i kvarteret. Även skolbyggnaden skadades, men renoverades för fortsatt användning. Byggnaden har genomgått flera ombyggnationer över åren. Dess ursprungliga träfasad har bytts ut mot puts, troligtvis 1924. Vid denna tid lades de nuvarande entréerna mot Kyrkogatan till, istället för de mot gården. Trapphusen flyttades också och fönstrens placering ändrades delvis. År 1947 byggdes ny skolbyggnad söder om ”yrkesskolan” benämnd som ”musikhuset”. ”Musikhuset” var från början internat-bostad ritad av Jönköpings stadsarkitekt Gösta Planck. Byggnaden från 1947 får inga andra varsamhetsbestämmelser utöver det som generellt gäller för byggnader enligt PBL. De båda skolbyggnaderna sammanbyggdes senare. En omfattande ombyggnad gjordes 1968, då planlösningarna förändrades på alla våningar och dessvärre byttes fönster ut mot befintliga med lägre höjd Fönstren borde återsällas så att de passar byggnadens orginalarkitektur i proportion,funktion,färg och med spröjs. Ett byte av fönster till mer arkitektoniskt korrekta skulle höja värdet på byggnaden och området.

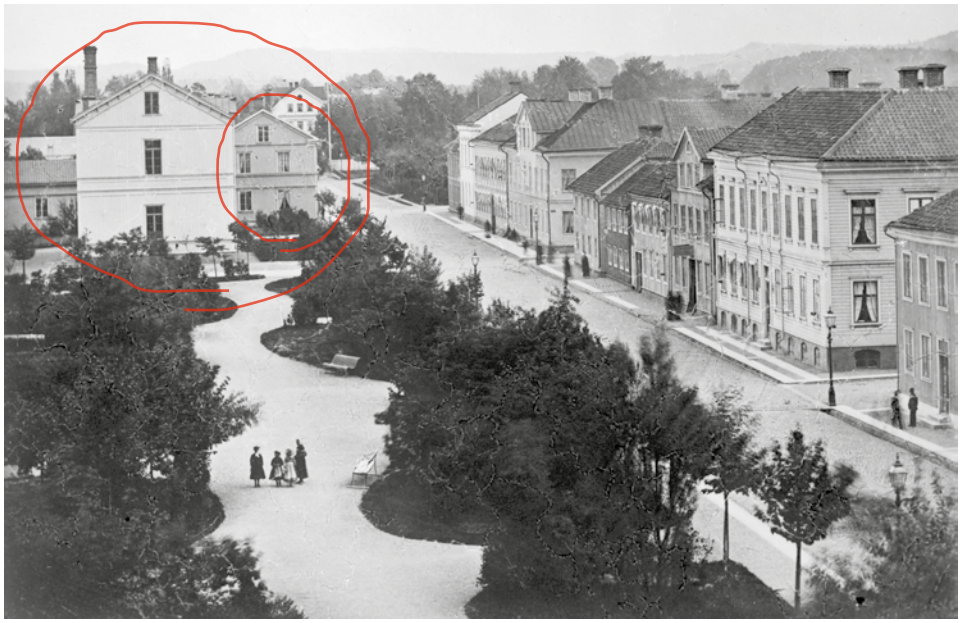
Beskrivning av byggnaden

Byggnaden är en reveterad timmerkonstruktion i två våningar med vind och källare. Den har en slät, grå sockel och en gulputsad fasad med rustik dekor i bottenvåningen och markerade rustikt putsade hörnkedjor. På gatufasaden är designen symmetrisk med en fronton i mitten och två entrépartier nära gavlarna, vilka bryter igenom takfoten med frontoner. Taket är täckt med röda betongpannor och har dekorativa konsoler vid takutsprången. Fönstren är av trä, vita mot gatan och bruna mot gården. Entrépartierna, tillagda på 1920-talet, har frontoner och knutkedjor med massiva ekportar och samtida trycken, varav en är utbytt till en 1950-talsstil.

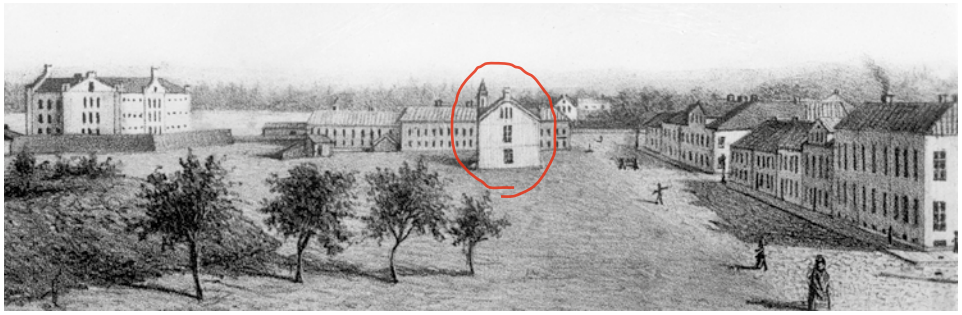
Kvalitéer och värden

Byggnaden har ett högt kontinuitetsvärde, det var ett av de första som uppfördes på ”vallområdet” där slottsets skydsvallar fanns tidigare. Byggnaden har ett Kontinuitetsvärde, samhällshistoriskt värde, arkitekturhistoriskt värde och ett teknikhistoriskt värde.

Under rubriken utredningar och dispenser finns utlåtande om kvarteret Globen från byggnadsantikvarisk konsult som utalar sig om planförslaget.



Figur 13
Bilden visar kyrkparken där Perbrahegymnasiet senare byggdes. Gamla tekniska yrkesskolan syns i bildens övre vänstra hörn och är inringad med röd linje. Bostadshuset på kvarteret Globen syns i bilden och sticker ut mot Kyrkogatan. Bostadshuset flyttades 1968. Många byggnader från 1850-1900 och är liksom denna byggnad byggd i två våningar med träpanel.



Figur 14
Slottets yttre vall syns till vänster i bilden och skolbyggnaden för gamla tekniska yrkesskolan är inringad med röd linje.



Slottsutbredning runt 1650



plankarta från1868

Figur 15, 16
Bild till vänster visar slottsområdets utbredning över en nutida karta.

1863 byggdes en folkskola för barnen i den västra förstaden på kvarteret Globen. Den finns med på kartan/till höger från 1868. När Jönköpings tekniska yrkesskola startade 1878 hyrdes verksamheten in i en del rum i byggnaden. Senare, på 1880-talet, när en ny folkskolebyggnad byggdes, tog yrkesskolan över hela byggnaden.

1913 byggdes läroverksbyggnaden (Perbrahegymnasiet) i parken norr om yrkesskolan.



Figur 17
Perbrahegymnasiet från 1913 syns i bakgrunden och tekniska skolan från 1863 syns i bildens nedre mitt. bostadsbyggnaden på kvarteret Globen sticker ut mot kyrkgatan. Bostadshuset flyttades in så det låg paralellt med tekniska skolan 1968.



Figur 18
tekniska skolans östfasad klädd med träpanel. Entré fanns mot gården inte mot Kyrkgatan. Parken på västra sidan var stor och byggaden orienterade sig likt Per Brahegymnasiets huvudbyggnad mot gården i öster.



Figur 19
Renovering av ”tekniska yrkesskolan” 1924 gav troligen den putsade fasaden som ersatte den tidigare träfasaden.



Figur 20
”Yrkesskolan” 1924 med en ny entré mot kyrkogatan.

Bostadshus från 1870 på södra delen av kvarteret Globen

Beskrivning av byggnaden

Ett tvåvåningshus av trä med gråmålad sockel och rödmålade fasader täckta med en stående locklistpanel. På fasaden mot Kyrkogatan finns dekorativa detaljer som profilerade röda horisontella lister mellan våningsplanen, en profilerad takfot i vitt och konsoler med profiler under och över fönstren. Fasaden mot innergården är enklare. Fönstren är vitmålade träfönster med mittpost och överlufter som inte är orginal. Det finns två entréer från innergården med moderna dörrar och skärmtak. 1968 flyttades bostadshuset några meter in från kyrkogatan till nuvarande position.



Figur 21
Bostaden uppfördes någon gång på 1870-talet

Kvalitéer och värden

Bostadshuset har en typisk stadsgårdskaraktär som var vanligt förr. Fasaden mot Kyrkogatan har en äldre stil, även om den inte är orginalutförande, se bild nedan. Det finns få bostadshus av denna äldre förstadskaraktär kvar där volymen och tak är nära orginalutförande, så därför får byggnaden rivningsförbud och skyddsbestämmelse så att stadens historia ska vara avläsningsbar i framtiden. Byggnaden har ett kontinuitetsvärde, samhällshistoriskt värde, arkitekturhistorisktvärde och ett byggnadteknikhistoriskt värde.

Under rubriken utredningar och dispenser finns utlåtande om kvarteret Globen från byggnadsantikvarisk konsult som uttalar sig om planförslaget.



Figur 22
Bostaden inringad med röd linje uppfördes 1870-tal.

Ett snickeri med en skorsten ligger öster om bostadshuset och i bakgrunden skymtar ”Cellfängelset” som ligger där Werket ligger idag.



Figur 23
Tvåvåningsbostäder var vanligast när väster bebyggdes vid mitten av 1800-talet. En brand 1870 ödelade bebyggelsen på Globen 1 och 2. Skolan skadades men renoverades. Skolans klocktorn saknas dessvärre sedan denna brand.

Se också figur13 på sidan 13, för en teckning med klocktornet.

Götaland 5. Gamla polishuset, med adress Vallgatan 9 Byggnadsår 1937. Arkitektkontor G Pauli.



Figur 24 ”Gamla polishuset”



Figur 24.b

Bilden visar en en äldre fastighetsindelning där tomten nummer 8 (färgad) är den ursprungliga tomten för gamla polishuset som inte ska bebyggas enligt byggnads-minnet.

Beskrivning av byggnaden

Byggnaden är tre våningar hög och byggd av tegel med en hög sockel. Den är byggd med ljusröd kalksten i sockel och gaveldetaljer i samma kalksten kring stora vertikala fönsterpartier. Fasaden är slätputsad i gul färg. Stora vertikala fönster ger ljus i entréer och trapphus. Taket är valmat med ett låglutande utskjutande tak och synliga taksparrar.

Kvalitéer och värden

Byggnadens arkitektur förenar på ett ovanligt sätt funktionalistiska och klassicerande stildrag. ”Gamla polishuset är ett byggnadsminne 2003-04-07 Byggnadsminne (BM) 3 kap. KML (kulturmiljölagen) tidigare fanns ett äldre statligt byggnadsminne för denna byggnad, 1993-03-18 Statligt byggnadsminne (SBM). Förordning (2013:558)

Lagskyddet innebär att:
1. Byggnaden inte får rivas.
2. Byggnaden får inte till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras.
3. Ingrepp får inte göras i byggnadens ursprungliga stomme.
4. Den äldre rumsindelningen i byggnaden får inte förändras.
5. Ändringar eller ingrepp i den äldre fasta inredningen får inte göras i byggnaden.
6. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller.
Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet skall ske med material och metoder anpassade till byggnadens särart.
7. Det gamla polishusets tomt får inte ytterligare bebyggas.



Figur 25

”Gamla polishuset” i förgrunden,
Foto från 1930-tal.

I bakgrunden syns en byggnad för elverk som är borta.

Andra byggnader med kulturvärden

Länsstyrelsens byggnad, från 1957 av arkitektkontor Per-Olof Olsson.



Figur 26

Länstyrelsen

Beskrivning av byggnaden

Byggnaden ligger söder om Skolgatan, vid Munksjöns västra strand. Byggnaden var och är framträdande i stadsbilden om än något mindre sedan Munksjöleden försvann och bostadshus tillkommit mellan byggnaden och sjön. Komplexet består av två byggnader: den nordöstra är åtta våningar hög och har fått en grön värdering som betyder att det är en bebyggelse med betydande karaktärsdrag och värden, medan den sydvästra är tre våningar och har bedömts som övrig. Byggnadens karaktär, enligt 1950-talets arkitektoniska ideal, innefattar ett flackt och lätt tak med en speciell uppåtvinklad brytning, ljus puts på fasaden, fönster och fönsterband, skapar en karakteristisk fasad med regelbunden horisontellitet och centrerad vertikalitet.

Kvalitéer och värden

Viktiga delar av byggnadens karaktär inkluderar det platta och lätta taket med speciella vinklar och utsprång, den ljusa putsade fasaden, bruna fasadpartier kring fönster och fönsterband, samt fönstrens utformning. Platsen har lång kontinuitet av länstyrelsens verksamhet,
som var belägen där redan under 1600-talet. Byggnaden innehar även ett arkitektoniskt värde genom att den är väl bibehållen och utgör en kvalitativ 1950-tals arkitektur. Detta bidrar starkt till kontinuitetsvärdet, som gäller hela Västra Centrum.

”Werket” Kontorskomplex - statlig administration, Från 1975 av Atrio Arkitektkontor i Jönköping AB, Tomas Svensson Gjuterigatan 4, Vallgatan 6, 8,10 och Verkstadsgatan 1.





Figur 27
I vänstra bilden ses del av syd-östra fasaden av Werket. I den högra bilden ses den västra fasaden när ett tak till innergården monteras med lyftkran och en tidigare lastkaj blir en ny sydligvästlig entré mot högskolan.

Beskrivning av byggnaden

Komplexet ligger i sydöstra delen av området, norr om Gjuterigatan. Det har fyra våningar överlag, med åtta torn som sträcker sig upp till fem våningar. Det är uppdelat i tre delar, var och en med en innergård.

Kvalitéer och värden

Det samhällshistoriska och arkitektoniska värdet bidrar till kontinuitetsvärdet som gäller hela Västra Centrum. Det här statliga kontorskomplexet berättar om de storskaliga exploateringarna under 1970-talet och om hur statliga myndigheter flyttade från Stockholm under den tiden. Komplexet är också av arkitektoniskt intresse eftersom det är väl underhållet och representerar högkvalitativ 1970-talsarkitektur. Dess historiska och arkitektoniska värde bidrar starkt till kontinuiteten i hela Västra Centrum. Viktiga aspekter av byggnaden inkluderar dess monumentalitet trots enkel fasad, de tillbakadragna tornen, det platta taket med enkelt plåtklätt avslut, rött fasadtegel, vertikala glaspartier, fönstrens placering och utformning, kolonner och pilastrar i anslutning till de tillbakadragna loggiapartierna.

Jönköping Energis tekniska anläggning, Guvernören 3,Vallgatan 11. Byggnadsår 1957. Arkitektkontor Boo D:son Widén



Figur 28
Bild visar Jönköpings energis byggnad

Beskrivning av byggnaden

Byggnaden ligger precis nordväst om brofästet intill en parkeringsyta. Taket är platt vid takfoten och svagt välvd på mitten. Fasaden är av rött tegel och grå fasadelement . Fönstren och dörrrar varierar i storlek, men det finns stora fönster med aluminiumprofiler och dörrar som är glasade med aluminuprofiler.

Kvalitéer och värden

Värdet ligger i dess ursprungliga utförande och volym. Befintliga fasadskivor är lika orginal, men grå. 2017 revs en byggnadsdel som anslöt till befintlig byggnad i norr. På dess plats planeras ett cykelgarage som får liknande volym som den som revs.



Figur 29
Guvernören 3. byggnadsdelen på norrgaveln vid siffran 1 är idag inte kvar men en byggnad för cykelparkering planeras på den ytan. En ny byggnad för besöksparkering och verksamhet planderas vid siffran 2 där det idag är markparkering för bilar.



Figur 30
Guvernören 3, äldre bild ca 1940. Järnvägsspår fanns längs munksjöns västra kaj.

Fornlämningar

Nordöstra delen av planområdet tillhör Riksantikvarieämbetes stadslager (kulturlager i miljöer av stadskaraktär, beteckning L1973:2508). Det gamla slottet hade vallar med utsträckning in på planområdet. Det väntas inga fynd inom planområdet eftersom marken inom planområdet är ianspråktagen och har redan grävts ut. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och skulle någon fornlämning mot förmodan påträffas så ska Länsstyrelsen meddelas.

Social hållbarhet

I Gestaltningsprogrammet som är ett dokument med förprojektering av hur kommunen vill omgestalta gator mm, kan den intresserade läsa analyser av platsen och ta del av hur den sociala hållbarheten kan stärkas.

Se sammanfattning av gestaltningsprogrammet under rubriken ”Platsanalys” på sidan 2 .

Trygghet och säkerhet

Planområdet kan upplevas som något otryggt på kvällstid beroende på en ganska låg andel boenden i området. Utformningen av gator och platser som upplevs som allänna kan göras bättre, idag finns en otydlighet i utformningen av flera stråk och platser.

Jämlikhet och jämställdhet

Ur ett barnperspektiv så finns det god tillgång till lekytor grönytor och parker med många människor som rör sig i området i gång och cykelfart speciellt i korsningen mellan Brunnsgatan/ Vallgatan och Brunnsgatan/ Hamngatan så finns det grönytor att vistas i som är bra för barn. För skolungdomarna kan det bli bättre miljö med mer rörelse möjligheter och arkitektur för social samvaro där det idag är bilparkering. Det finns planer på att omgestalta parkeringen för att passa skolans behov bättre med mer platsbildning för social trivsel och aktivitet. Närheten till Munksjön präglar området och vid vattenkanten finns ett kajstråk som är fritt från biltrafik här människor i alla åldrar kan trivas.

Platsanalys

Parallellt med detaljplanen, gjordes ett gestaltningsprogram/förprojektering där kommunen analyserade platsen och utforskade möjligheter för gatuomvandling. Gestaltningsprogrammets platsanalys är sammanfattad i texten nedan. (det finns utförligare information, kartor och bilder i gestaltningsprogrammet som är en bifogad bilaga.)

Gator

Gatorna i planområdet följer västers rutnätsplan men Werket och polisens-verksamhetskomplex är sammanbyggda i nord-syd så att den öst-västliga Oxtorgsgatan avslutas på Werkets västra fasad. Att Weket bryter av rutnätsstaden har sin parallell till Cellfängelset som stod på platsen och ännu tidigare bröt slottet rörelsen i öst västlig riktning, så området behåller sin historik i flera aspekter. Rörelsestråken följer gatunätet och Munksjöns strand.

Landskapsbild

Landskapet och marken är ganska platt i planområdet det höjder sig gradvis från Munksjön i öster mot Sofiakyrkan i väster.

Stadsrum och struktur

På Brunnsgatan är skillnaden mellan norra och södra sidan tydlig. Norrut är gaturummen mer öppna och svårare att definiera jämfört med bebyggelsen söderut. Norr om gatan finns också en mer sammanhängande grönstruktur, medan södra delen domineras av stora byggnadskomplex och smala gator.

Idag saknas en enhetlig gestaltning för att göra området mer tillgängligt och lättare att orientera sig i, på grund av variationen i rumslighet, struktur och utformning av gaturummen. Det finns även ett generellt behov av en mer sammanhållen grönstruktur för att skapa hållbara livsmiljöer i en mer mänsklig skala.

Befintliga stråk, barriärer och målpunkter

Eftersom Nygatan, Oxtorgsgatan och Residensgatan är blockerade av byggnader, har stadsplanen från 1875 inte fungerat som avsett. Istället har två huvudstråk formats: ett längs Brunnsgatan i västöstlig riktning och ett längs Vallgatan och Verkstadsgatan i nordsydlig riktning. Dessa gator är viktiga för att stärka förbindelserna mellan väst och öst samt de norra och södra stadsdelarna. Folk väljer ofta att gå och cykla diagonalt över parkeringen utanför Per Brahegymnasiet, trots att utformningen av platsen idag fungerar som en barriär, där bilar är uppställda i vägen för den diagonala rörelsen. Det finns flera viktiga platser och målpunkter för boende, arbetande och studenter i området, inklusive Per Brahegymnasiet i väster, högskoleområdet i söder, myndighetsfastigheter i öster samt rekreationsområden som Rådhusparken, Magnus Ladulås plats i norr, samt Bastionsparken och Munksjön i öster.

Upplevelsen av gaturummen

Efter en säkerhetsvandring med polisen och pensionärsföreningarna har vi samlat erfarenheter som kan vara användbara för att planera Gamla slottsområdet i framtiden.

I området finns många ställen med slutna fasader, vilket kan göra det tråkigt att vistas där, särskilt när det är få människor. Problemområden inkluderar tingsrätten, polisstationen och passagen vid gymnastikbyggnaden. Otydlighet kring gångstråk, brist på belysning och hinder har också identifierats.

Vissa platser behöver förbättrad tillgänglighet och ökad säkerhet, som södra Vallgatan där sikten är dålig och besökare blockerar transporter. Platser som Residensgatan och parkeringen intill gymnasiet anses attraktiva och viktiga för stadens invånare. Förbättringar planeras för att göra området mer livfullt och säkert, inklusive genom att öppna upp fasader och förbättra belysningen. Det förväntas bidra till en bättre upplevelse av trygghet i området.

Nyckelplatser

För att förbättra livet och rörligheten samt öka tillgängligheten och tryggheten i gamla slottsområdet har vi identifierat flera viktiga platser. Entrépunkter som Skolgatan, Magnus Ladulås plats, Brunnsgatan, högskoleområdet och Hamngatan kan integrera stadsdelen bättre med resten av staden.
Kommunen planerar att förstärka gångstråk genom att skapa kopplingar inom området, såsom mellan högskoleområdet och norra Brunnsgatan via Gjuterigatan, samt genom passager över befintliga parkeringsplatser och mellan södra Vallgatan och Munksjöbron.
Andra viktiga platser inkluderar knutpunkter som entrétorget utanför Per Brahegymnasiets huvudentré nära Braheparken, den centrala korsningen Brunnsgatan och Vallgatan samt vistelseytan utanför Per Brahegymnasiet. Dessa platser är avgörande för att skapa trivsamma miljöer för invånare, arbetstagare, studenter och besökare, särskilt för barn och ungdomar.

Gaturummens karaktär

Residensgatan

Denna gata är en återvändsgata som går till Per Brahegymnasiets huvudentré via Skolgatan. Den omges av nyrenässansbyggnader och den gröna oasen Braheparken. Idag är Residensgatan mest anpassad för bilar med parkeringsplatser på båda sidor. Stenplattor och asfalt används för att definiera gångområden. På östra sidan finns en bredare stenfris som betonar platsens historiska karaktär. Intill länsresidenset finns en del privat gräs med träd och granitkantsten. Markbeläggningen är sliten på flera ställen och behöver renoveras för att förbättra områdets utseende och möta platsens kulturhistoriska värde. Mellan Vallgatan och Residensgatan finns en passage. Passagen är skuggig med en gymnastikbyggnad på ena sidan och en hög mur på den andra. Betongplattor används istället för stenplattor som på Residensgatan. Belysningen längs passagen är otillräcklig. Genom att förbättra belysningen och utformningen kan vi öka trivseln och tryggheten för dem som passerar. En del mark som planläggs som gata kommer även fortsättningsvis enbart vara till för gående eller gång- och cykel, tex ytan bakom residenset.

Brunnsgatan

Denna breda gång- och cykelväg varierar i storlek, utformning och atmosfär. Den är en viktig del av det gröna området som länkar samman staden och fungerar som en viktig cykelväg. På östra sidan har gatan en småskalig karaktär med öppna platser nära polishuset och parken. På västra sidan känns det lite mindre småskaligt med något högre byggnader som Werket, Kv. Globen och Per Brahegymnasiet.
Markbeläggningen varierar mellan stenmjöl, asfalt och betongplattor som möter en fris av stenplattor i ett större mönster. Vid östra entrén från Hamngatan finns lönnträd och en slingrande gångväg. Nära finns den gamla hamnstationen och en park med utomhusgym. Knutpunkten vid korsningen är öppen och ljus med tydliga siktlinjer. Marken består av asfalt och små stenplattor i cirkelformat mönster. På västra sidan finns en parkering avgränsad av träd och låga buskar. Entréerna på både västra och östra sidan känns ganska anonyma på grund av brist på enhetlig design och tydliga gångvägar. Det finns hinder som cykelparkeringar och låga buskar som kan göra det svårt att ta sig fram och se tydligt. Dessutom kan sikten delvis blockeras av träd längs Kyrkogatan. Generellt saknas högkvalitativa material som framhäver arkitekturen och passar verksamheterna, då betong och asfalt dominerar gaturummet

Oxtorgsgatan

Oxtorgsgatan är en kort, anonym gata som går västöstligt inom det gamla slottsområdet och leder till Werket. Den har breda körfält med parkeringsplatser längs den norra sidan. Gatan är mestadels täckt av asfalt med få träd längs vägen. Söder om Oxtorgsgatan finns det nya kvarteret Grävlingen där bostäder, handel och kontor ska byggas, vilket kommer att skugga gatan och minska ljusinsläppet. Mer grönska skulle göra platsen mer trivsam och handel/ centrumverksamhet eller studentverksamhet kan öka rörelsen på platsen och göra den mer livfull.

Vallgatan

Denna gata är viktig för att koppla samman norra delen av planområdet med södra delen mot högskoleområdet. Gatan planeras att bli dubbelriktad för trafik i framtiden. På grund av flera ombyggnader har gatan idag en bristande helhet. På östra sidan av Vallgatan finns några träd som behöver tas bort på grund av dåligt skick. På den västra sidan, bredvid parkeringen, finns äldre hästkastanjer som behöver åtgärdas. Dessa träd har ett högt skyddsvärde både ekologiskt, kulturellt och socialt. Idag används gatan mest som transportsträcka och saknar platser för vila och avkoppling. Arkitekturen längs gatan, såsom Länsresidenset och gymnasiet i norr och tegelbyggnader och polisens parkeringshus i söder, påverkar hur gaturummet upplevs. Polisfordon använder gatan för utryckningar, så det är viktigt att beakta detta vid planering. På den nordöstra sidan finns en liten park söder om Länstyrelsen som kan integreras med andra parker för att skapa en sammanhängande grön miljö. På den nordvästra sidan av Vallgatan finns en stor parkering vid Per Brahegymnasiet som kan ges en bättre utformning för att stärka olika rörelser och öka användningen av platsen.

Verkstadsgatan

Idag upplevs Verkstadsgatan som främst en baksida av Werket. Likt flera av gatorna vid det gamla slottsområdet, domineras markbeläggningen av asfalt och på enstaka ställen betongplattor blandat med en fris av smågatsten. Ett antal parkeringsplatser finns
vid Kv. Globen på den nordvästra sidan om körbanan. Kopplingar för fotgängare och cyklister finns mellan Brunnsgatan i norr och Gjuterigatan i söder. Fotgängare leds enbart längs med fasaden på gatans
östra sida. Det saknas vistelseytor och sittmöjligheter som även bjuder in besökaren till att stanna upp. Det vill fastighetsägaren ändra på genom att tillföra en utomhusservering med bord och stolar till befintlig resturang i Werket. Det planerade flerbostadshuset på kvarter Grävlingen kommer att innebära att rumsligheten och skalan förändras genom de nya fasaderna längs med både Verkstadsgatan och Oxtorgsgatan. Gaturummet kommer att bli smalare och skuggas av ny byggnad samtidigt som boenden och verksamheter kommer tillföra liv och rörelse på platsen.

Hamngatan

Detta är en dubbelriktad gata som binder ihop Skolgatan i norr med Gjuterigatan i söder. Hamngatan har hårdgjorda ytor utan träd, trots närheten till Munksjöns rekreationsområde. Den moderna arkitekturen på östra sidan skapar kontrast mot den gamla hamnstationen och Riksbanken, inspirerad av medeltida och italiensk nyrenässansstil. En tunnelliknande utformning skapas av gång mellan Jönköpings tingsrätt och polishuset, gångbro tillåts även mellan polishus och göta hovrätt. Gångbroarna väcker tankar om hur platsen kan få annan utformning som kan göra gatan mer intressant. De slutna fasaderna kan göra att gatan upplevs som otrygg, enformig passage. Markbeläggningen består mestadels av asfalt och betongplattor, förutom nära Bastionsparken där det är smågatsten. I norr finns rekreationsområden som Magnus Ladulås plats och parken vid den gamla hamnstationen. I söder är det smalt och trångt utan träd mellan Jönköpings tingsrätt och polishuset, och framkomligheten för fotgängare och cyklister är begränsad.

Social hållbarhet med stadsbyggnadsprinciper 1-6

Grunden för gestaltningsprogrammet och de övergripande stadsbyggnadsprinciperna 1-6 har varit att förbättra den sociala hållbarheten. Målet är att öka känslan av trygghet och tillgänglighet för alla som är i området, genom att skapa mötesplatser för människor i alla åldrar. Det är också viktigt att skapa platser som är anpassade för barn, ungdomar och äldre eftersom området då fungerar bra för alla i vardagen.

1. Sammanbindande gaturum

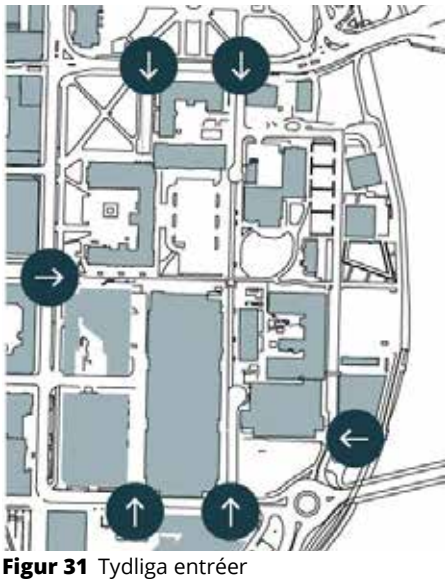
För att göra området mer tillgängligt och öka trygghetskänslan handlar gestaltningsprogrammet om att integrera design, material och funktion. Målet är att skapa en enhetlig stil och en sammanhängande struktur i området. Genom att använda högkvalitativa och karaktäristiska element skapas urbana rum mellan byggnaderna som binds samman till en helhet. Dessa element kompletterar den historiska arkitekturen i området, inklusive nyrenässansstil, putsade fasader och gamla tegelbyggnader. Genom att skapa enhetliga gaturum med olika designelement som markbeläggning, möbler, grönska och belysning, kan områdets karaktär förstärkas.

2. Sammanbindande grönstruktur

För att skapa en sammanhängande grönstruktur bör projektet ta hänsyn till Jönköpings kommuns grönstrukturplan och naturvårdsprogram. Den befintliga grönskan förstärks genom att skapa förbindelser mellan gator, parker och mindre grönområden inom och runt området. Målet är att skapa lockande livsmiljöer för människor, djur och natur. Genom träd längs gator och i parker och genom att plantera växter skapas gröna områden där alla kan trivas. Detta gör att djur och växter kan sprida ut sig och växa längs ”gröna korridorer”.

3. Tydliga entréer (se figur 31)

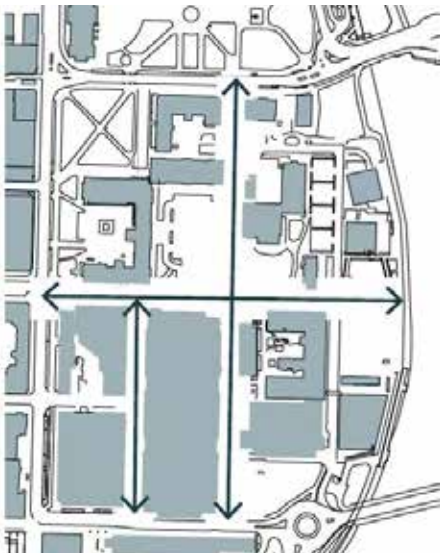
För att göra området mer lockande och trivsamt har tydliga och välkomnande entrépunkter skapats i gestaltningsprogrammet från Skolgatan i norr, till Munksjöbron i sydöst, Gjuterigatan i söder och Brunnsgatan i väster. Dessa entréer är placerade strategiskt vid gator som är nära parker och andra stadsmiljöer, såsom Rådhusparken i norr, Munksjöbron i öster, västra Brunnsgatan som leder till Väster, och högskoleområdet som är kopplat till Söder. Gestaltningen av entréerna betonas genom att använda högkvalitativa material som sträcker sig ut på gångvägarna. Till exempel, där Residensgatan korsar Skolgatan, används specifika material för att markera karaktären hos varje gata och underlätta för besökare att förstå utformningen och orientera sig i området. Entrépunkterna kan också markeras med hjälp av särskilda element, som framträdande träd och belysning, för att göra dem ännu mer synliga.



Figur 31 Tydliga entréer

4. Förstärka urbana huvudstråk

De befintliga huvudstråken i västöstlig och nordsydlig riktning förbättras genom att tydligare markera deras kopplingar till omgivningen och stadens struktur. Ett exempel är kopplingen mellan högskoleområdet och resecentrum via Vallgatan. Detta görs genom att förbättra gestaltningen med högkvalitativa material, möbler, belysning och växtlighet, vilket binder samman hela stadsdelen. Genom att förstärka dessa stråk kan stadsdelen bättre integreras med resten av staden och bli en tryggare och mer attraktiv plats att röra sig och vistas på. (se figur 32)



Figur 32 Förstärka urbana huvudstråk

5. förstärka platsbildningar och funktioner

Längs befintliga stråk skapas tydliga knutpunkter nära skolor, bostäder, företag och myndigheter. Nya platser ska skapas för olika sociala aktiviteter, inklusive avkopplingsområden med sittplatser i både soliga och skuggiga områden, samt konstnärlig dekoration på vissa platser. Detta hjälper till att öka användningen och känslan av varje plats. De olika platserna har specifika designprinciper baserade på deras funktioner, såsom entrétorg (1), en plats att sitta utanför Per Brahegymnasiet (2), en gård med uteservering längs Werkets västra sida (3) och en central mötesplats (4).(se figur 33)



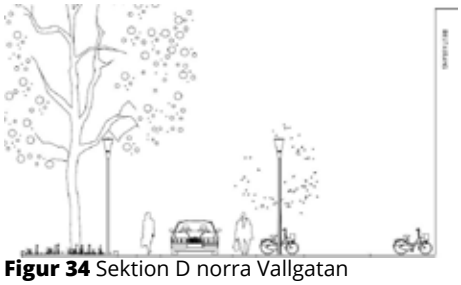
Figur 33 Förstärka platsbildningar med till exempel uteservering vid werkets resturang i närheten till korsningen Oxtorgsgatan/ Verkstadsgatan (3)

6. Ekologiskt och socialt hållbar stadsutveckling

En förbättrad grönstruktur har positiva effekter på både ekologi och samhälle genom att tillhandahålla olika ekosystemtjänster. Detta påverkar människors hälsa och välmående på flera sätt, till exempel genom att träd renar luft. Grönområden stödjer biologisk mångfald genom att ge mat till pollinerande insekter. Hållbar stadsutveckling är också att använda klimatanpassade lösningar för dagvattenhantering, som regnbäddar med skelettjordar, som minskar översvämningar och renar dagvatten. Återbrukade material ska användas där det är möjligt, storgatsten och smågatsten återanvänds. Från ett socialt perspektiv handlar hållbar stadsutveckling om att förbättra platser för att skapa trygga och tillgängliga miljöer för alla människor, inklusive mötesplatser där olika aktiviteter och sociala funktioner kan äga rum.

Illustration av gestaltningsprogrammet





Figur 34 Sektion D norra Vallgatan



Figur 35 Sektion D södra Vallgatan



Figur 36 Sektion E Västra Brunnsgatangatan



Figur 37 Sektion F södra Verkstadsgatan

Figur 38
Illustrationsplan från Gestaltningsprogrammet med några sektioner. För att se mer information och fler sektioner, se bifogat dokument för gestaltningsprogrammet.

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets arkitektoniska idé/ stadsbyggnadsidé är att möjliggöra för en gestaltning av områdets gatumiljö så att området sammanlänkas med övriga stadsgator. Området behöver tydligare platsbildningar och mer grönska. Planförslaget medför att kommunen blir ägare av gator som idag är privatägda. Planen är också tänkt att möjliggöra en bredare användning av byggnader än gällande detaljplan medger och en förtätning av platsen med nya byggnader och påbyggnader på Werket och polishuset som är byggnader från 1970-talet. Påbyggnaderna ska både vara anpassad till befintlig bebyggelse och bidra med nyare inslag. För att främja kulturmiljön och estetiska värden hos befintliga byggnader är samspelet med befintlig bebyggelse viktigt.

1. Länsstyrelsen, ändrad användning

Byggnadens förses med ändrad användnings bestämmlse i detaljplanen, C (centrumverksamhet) istället för A (allmän verksamhet) för att byggnaden ska användas för fler ändamål än vad gällande detaljplans tillåter. Byggnaden får varsamhetbestämmelse och rivningsförbud.

2. Ny skolbyggnad, ”musikhuset”

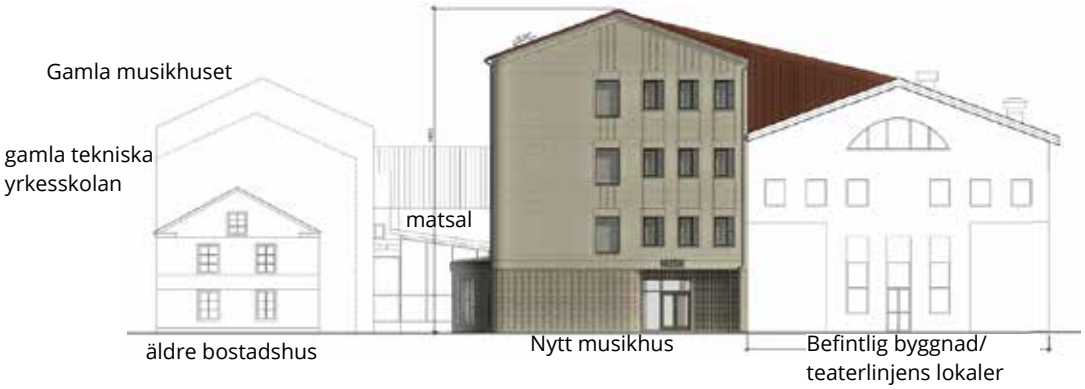


Figur 39
Perspektivbilden visar det nya ”musikhuset” och dess söderfasad med omgivande byggnader.

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

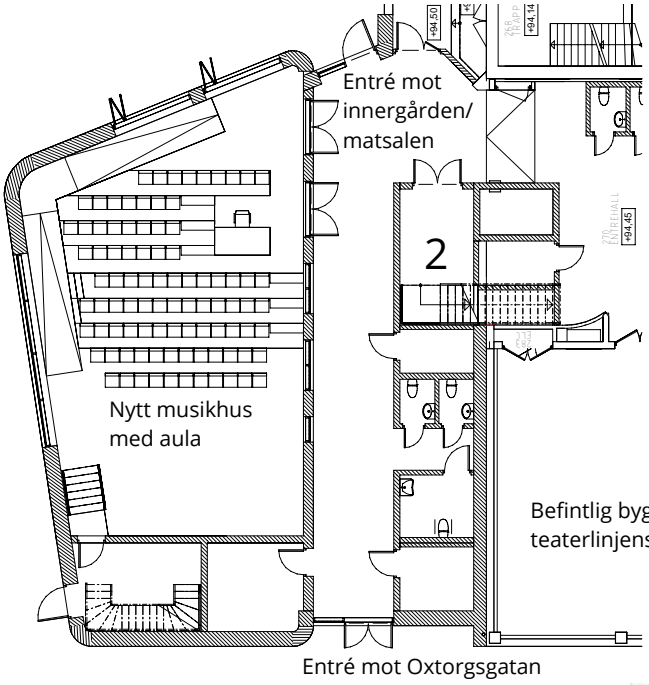
Per Brahegymnasiets musiklinje behöver nya lokaler då den för närvarande befinner sig i trånga lokaler som inte är anpassade till verksamhetens speciella behov. Förtätningen av kvarteret, bidrar till en bättre helhet för verksamheten. Inuti byggs ett nytt gemensamt trapphus mellan teater- och ny musikbyggnad för att optimera verksamhetsytan och skapa en gemensam mötesplats.
Skolan önskar en stark koppling mellan gård och byggnad, så den nya byggnaden formges med fokus på att passa in och samspela med gården och befintliga byggnader. Nya musikbyggnaden ansluter till den befintliga teaterbyggnadens postmoderna fasad på ett respektfullt sätt. Fasaden ska vara i ljust tegel för att sammanbinda den med skolans andra byggnader. Taket matchar omgivande byggnadernas röda takkulörer. Entré från gatan markeras tydligt med ett indrag

i fasaden. Hörsalen/konsertsalen på markplan sträcker sig utanför lektionssalarna och har öppningsbara glaspartier mot gården för att möjliggöra användning både inne och ute. Byggnadens mjuka sydvästra hörn och vinklade väggar är tänkta att ge en mer välkomnande atmosfär mot gatan och leda till innergården. Byggnadens höjd smälter naturligt samman med omgivande bebyggelse. Cykelparkeringen som nu är på innergården flyttas närmare Perbrahegymnasiets huvudbyggnad.
Platsen får en stärkt närvaro av liv och rörelse där staden kommer att kunna bjudas in för att ta del av musik och föreställningar. Eleverna får en byggnad som är anpassad för att musik, ljud och bild ska kunna läras ut.



Figur 40

Ritning/ bild på söderfasad.



Figur 41

planritning/bild visar entreplan med en aula för uppträdanden och en genomgående korridor.

Bygganden tillför ett nytt gemensamt trapphus vid siffran 2. Den gemensamma trappan mellan två byggnader blir en mötesplats mellan olika gymnasieklasser och inriktningar och sparar utrymme.



Figur 42

Ritning/ bild västfasad.

Illlustration: BSV arkitekter och ingenjörer

3. Werket



Figur 43

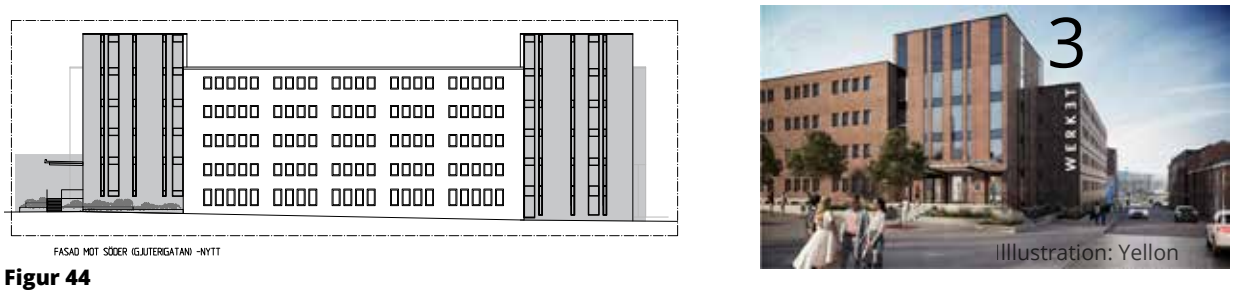
Bilden visar framtida bebyggelse med fokus på Werket (siffran tre). Byggnaden föreslås påbyggnad med en våning och påbyggnad med två våningar kring mittengården och byggnadskroppen längst i norr.

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

En påbyggnad som ger mer yta med möjlighet till centrumverksamhet exempelvis kontor och undervisningsytor till gymnasieskola och högskola. Även bostäder möjliggörs i byggnaden. Tanken är att bygga vidare på ett påbörjat koncept där Werket är en central mötesplats för flera företag som stamnyttjar mindre mötesrum, större konfernensytor, catering och funktioner i byggnaden. Platsen ger möjlighet till samspel med Jönköping som en eventstad och stärker högskoleområdet och kopplar det till företagsamhet i regionen och innerstaden. Med sitt centrala läge och närhet till tåg och busskommunikation samt tydliga läge vid munksjön och flera närliggande myndigheter så blir byggnaden Werket med planförslaget en stärkt knutpunkt och mötesplats. Tillbyggnaden bevarar många värden som den befintliga byggnaden har och ändrar inte byggnadens strukturella integritet. Befintlig byggnad kan fortsatt avläsas genom att tillbyggnaden är av trä och glas som ska upplevas som lättare än den solida tegelarkitekturen. En bedömning av tillbyggnaden har gjorts i förhållande till befintlig byggnads värden och omgivande bebyggelse i en antikvarisk förundersökning, se sidan 42.

Kvartersmark som var privatägd gata omvandlas till gatumark i kommunal ägo och ges ny utformning. Tydligare ytor för alla trafikantgrupper, med fler träd, föreslås i förprojektering av gatorna. Genom att utforma bostäder i byggnaden kan byggnaden möjliggöra att fler människor är närvarande även efter arbetstid, vilket skulle öka tryggheten på platsen. Uteservering vid resturang längs västra fasaden kan resultera i att platsen blir mer attraherande och öppnar upp Werkets slutna fasad så att fler känner sig välkommna in i byggnaden.

Werket med omgivande bebyggelse



Figur 44
I ritningen ovan till vänster ses befintlig byggnads söderfasad. Bilden till höger visar befintlig byggnad med en ny entre.



Figur 45
Framtida påbyggnad. De ursprungliga karaktäsdragen är fortsatt avläsningsbara och påbyggnaden förhåller sig till byggnadens och platsens ursprungliga värden på ett respektfullt sätt så att befintliga karaktäsdrag tillvaratas.

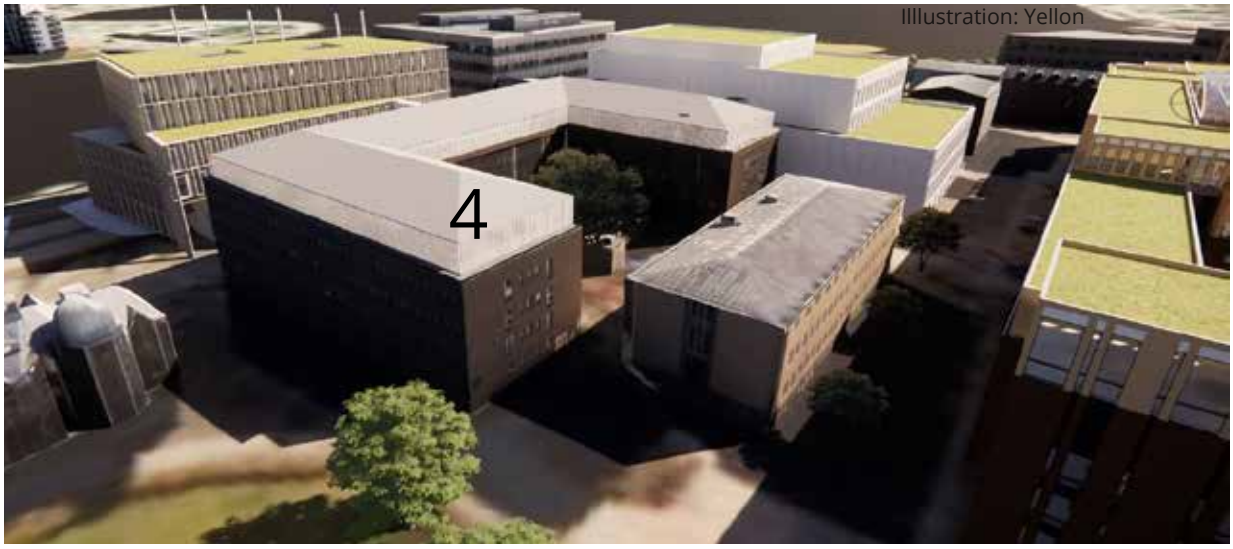


Figur 46
Östfasad där Werkets påbyggnad kan ses i förhållande till PerBrahegymnasiet.



Figur 47
Fasaduppställning längs Gjuterigatan med söderfasader som visar framtida bebyggelse och dess höjder. Bilderna ska illustrera hur byggnader passar med stadsbilden i framtiden. Stads- och landskapsbilden, och kulturvärdena på platsen respekteras och intresset av en god helhetsverkan har varit i focus när påbyggnader och nya byggnaders volymer utformas.

4. Kriminalvård utbyggd rastgård



Figur 48 Orienteringsbild till kriminalvårdens påbyggnad på polishuset. Påbyggnaden med en utbyggnad av rastgårdar på taket anpassar sin utformning tillbyggnadsminnet ”Gamla polishuset” med indrag från fasaden. Byggnadens ursprungliga volym syns med hjälp av de indag som takutbyggnaden utformas med i planen. Med valmade gavlar får byggnasvolymen ett mjukare, avrundat avslut som inte utmärker sig i vertikalitet lika mycket som en sadeltaksgavel.

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

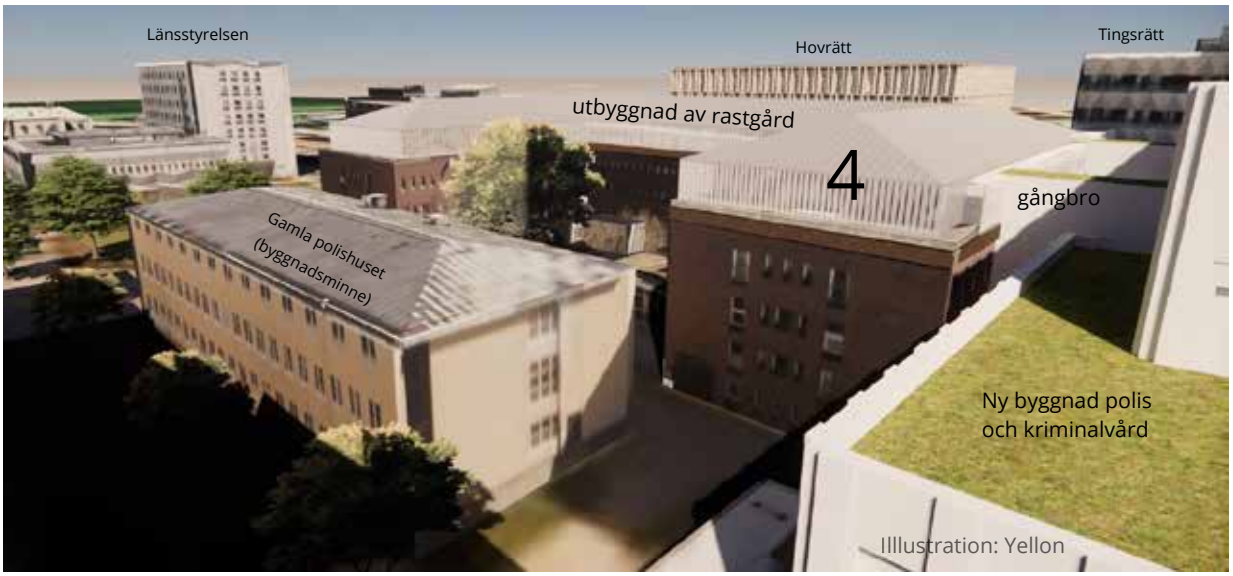
Det finns ett akut behov av mer yta till kriminalvården som har fått ett ökat antal personer som behöver rastas till följd av samhällsutvecklingen. Närhet till Tingsrätt, Hovrätt och polis är starka argument för att bygga ut verksamheten på platsen. Det finns stora vinster med att ha korta, enkla transporter för kriminalvården. På taket finns redan rastgårdar. Det är en säker miljö med god tillgång på dagsljus. Skisserna på utformningen av taket knyter samman påbyggnadens valmade tak med Gamla polishusets valmade tak.

Planförslaget bidrar till en fortsättning och utveckling av platsens historia där polis och kriminalvård varit en verksamhet som bedrivits på sedan långt tillbaka i tiden.

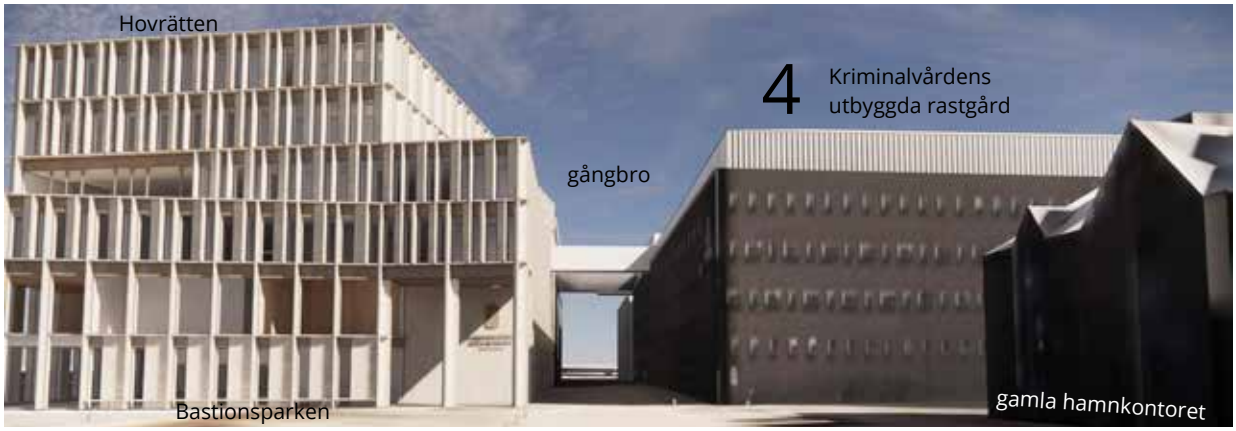


Figur 49 Påbyggnaden har ett indrag mot ”Gamla polishuset” och ritningen visar att byggnaden kan bebyggas med en valmad gavel för att anpassas till gamla polishuset/ byggnadsminnet.

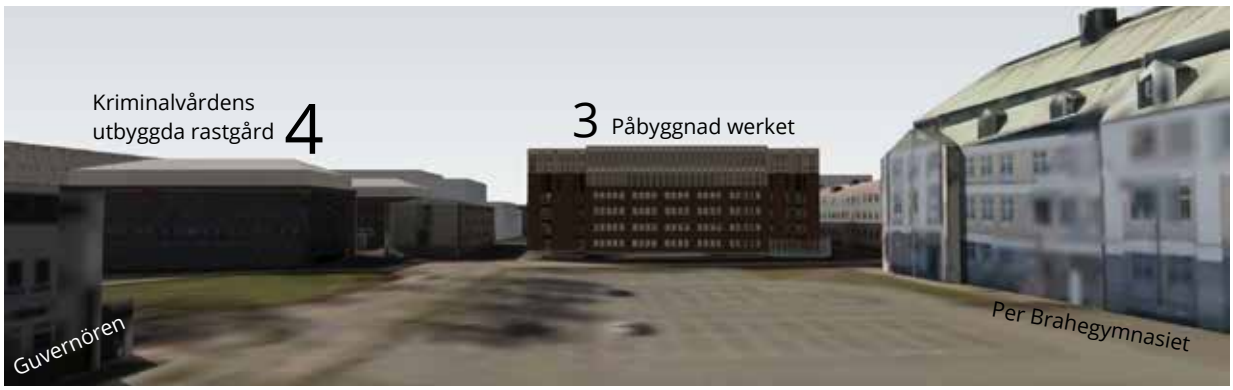
4. Kriminalvård, utbyggd rastgård på taket



Figur 50 Mellan byggnaderna får det finnas kopplingar i form av gångbroar så att logistik mellan byggnaderna kan fungera på ett enkelt sätt.

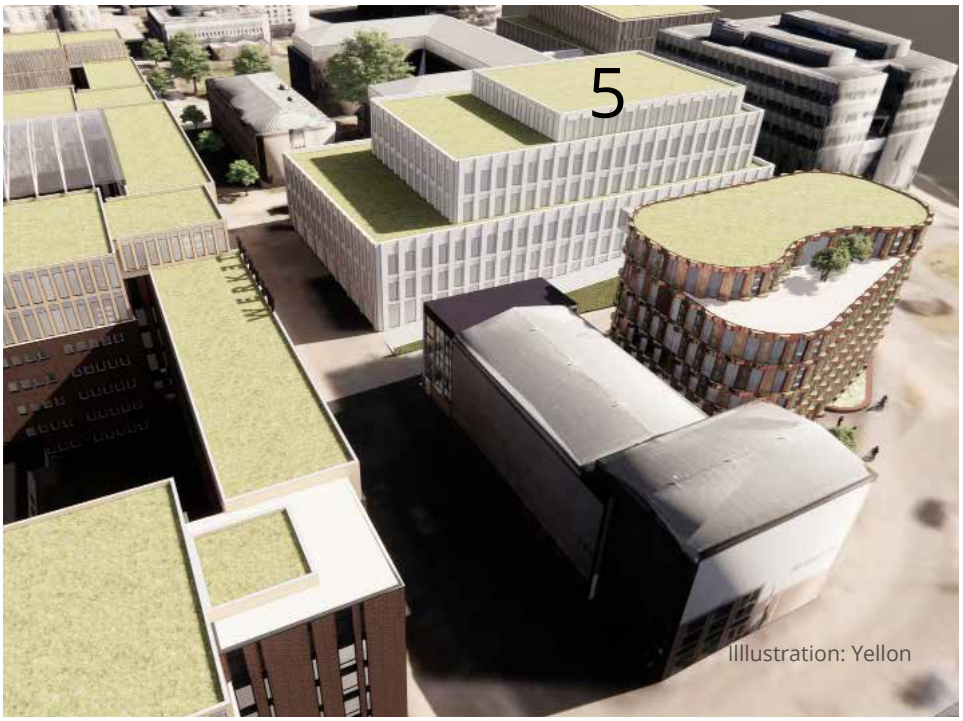


Figur 51 Utbyggnaden av kriminalvårdens rastgård på polisens befintliga tak sedd från Bastionsparken norr om Hovrätten och polishuset. Det får finnas gångbroar mellan Polisen/kriminalvårdens byggnader till de olika rättsbyggnaderna Tingsrätten och Hovrätten. Till höger i bilden ses gamla hamnkontoret.



Figur 52 Perspektivbilden ska visa samspel i höjder till omkringliggande byggnader. I bilden syns werkets påbyggnad och kriminalvårdens påbyggnad tillsammans med Perbrahegymnasiets huvudbyggnad till höger i bilden.

5. Ny polis och kriminalvård



Figur 53

Bilden visar fokus på byggnaden med nummer fem. Byggnaden som ligger på platsen i dag är ett garage och en besöksparkering .

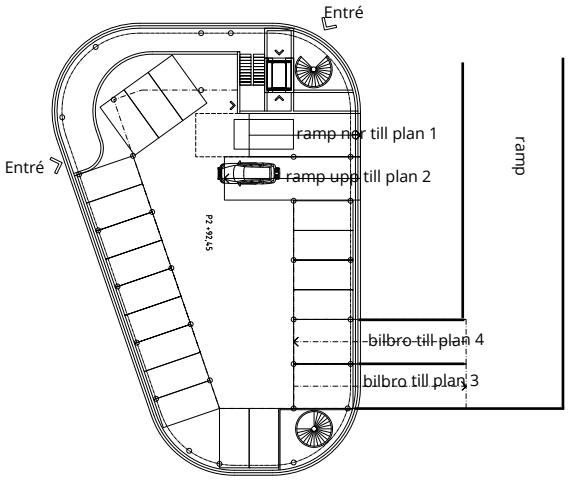
I framtiden blir det mer verksamhetsyta för polis och kriminalvård med ett garage.

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

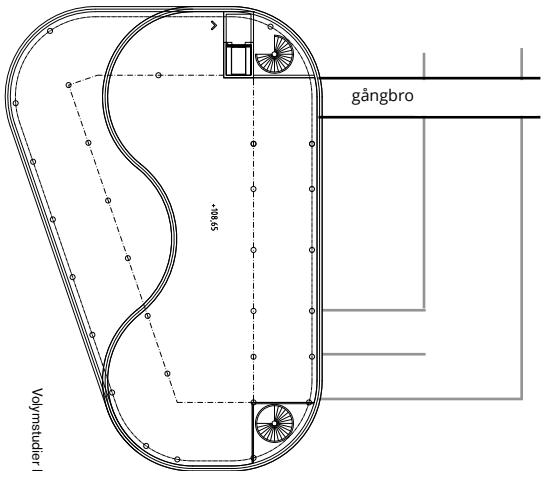
När staden växer så behöver myndigheterna polis och kriminalvård växa. På platsen finns idag ett garage för verksamhetens fordon med ett antal besöksparkeringar på dess platta tak. Befintlig byggnad går inte att bygga på och behöver rivas för att ge plats åt en ny byggnad. Byggnaden möjliggör för att behålla polisen och kriminalvården centralt i Jönköping och ge en känsla av trygghet och nära service till stadens invånare. Byggnaden ges möjlighet att samverka med rättsväsendet genom att gångbroar kan byggas mellan byggnaderna som Polis och kriminalvård har till Tingsrätt och Hovrätt. Att ha korta fysiska avstånd mellan olika verksamheter som arbetar med varandra har många fördelar, bland annat praktiskt, ekonomiskt och ur säkerhetssynpunkt. Byggnadens volym och indrag passar in med kringliggande byggnaders volymer och höjder. Byggrätten är anpassad i väst till gamla polishusets höjd och Jönköping Energis byggnad och trappar upp mot Tingsrätten i öst.

Byggnaden bidrar till att fler människor kommer att arbeta, stärka handeln och livet i centrum. Samhällsfunktioner kan behållas nära stadskärnan istället för att de flyttar ut till lägen i stadens utkanter.

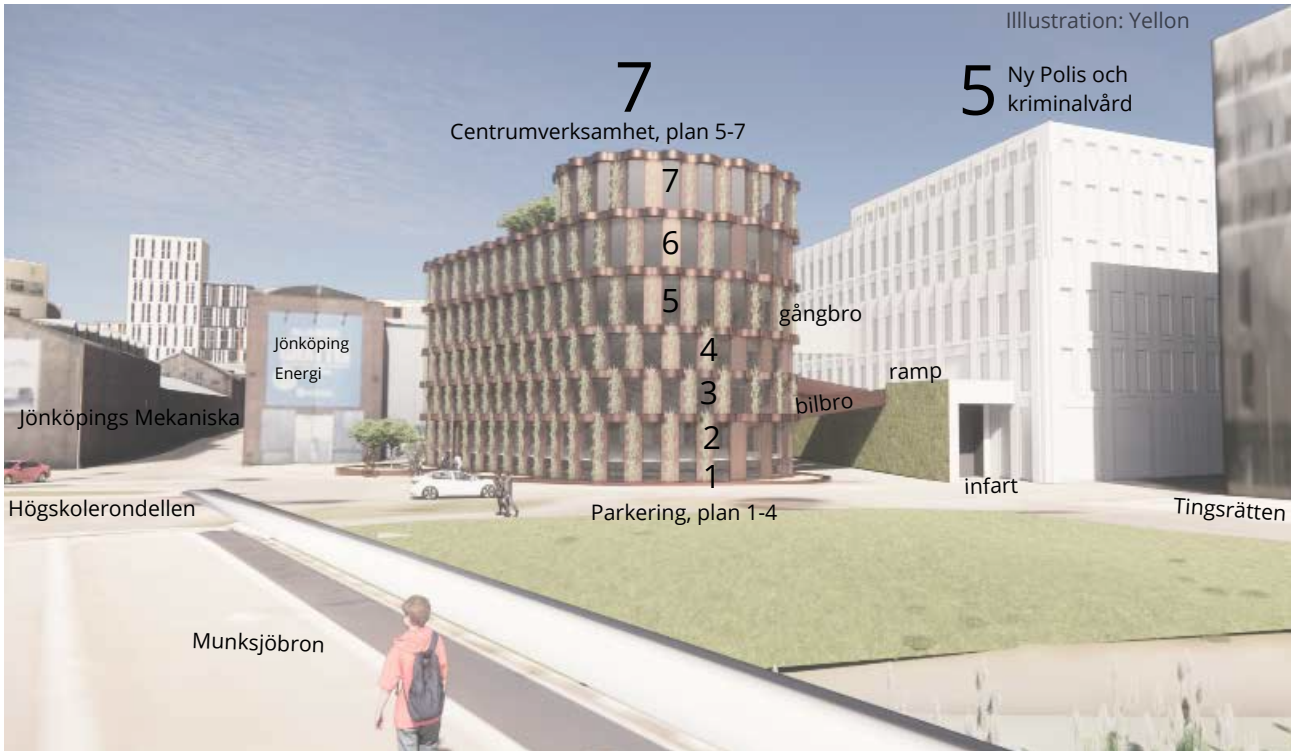
Logistik mellan byggnad 5 och 7



Figur 54
En skiss visar planlösningen/ principlösning för fyra parkeringsplan i byggnad 7. Eftersom byggnaden är liten, placeras infart och utfart utanför byggnaden på ramper för att optimera parkeringsytan.

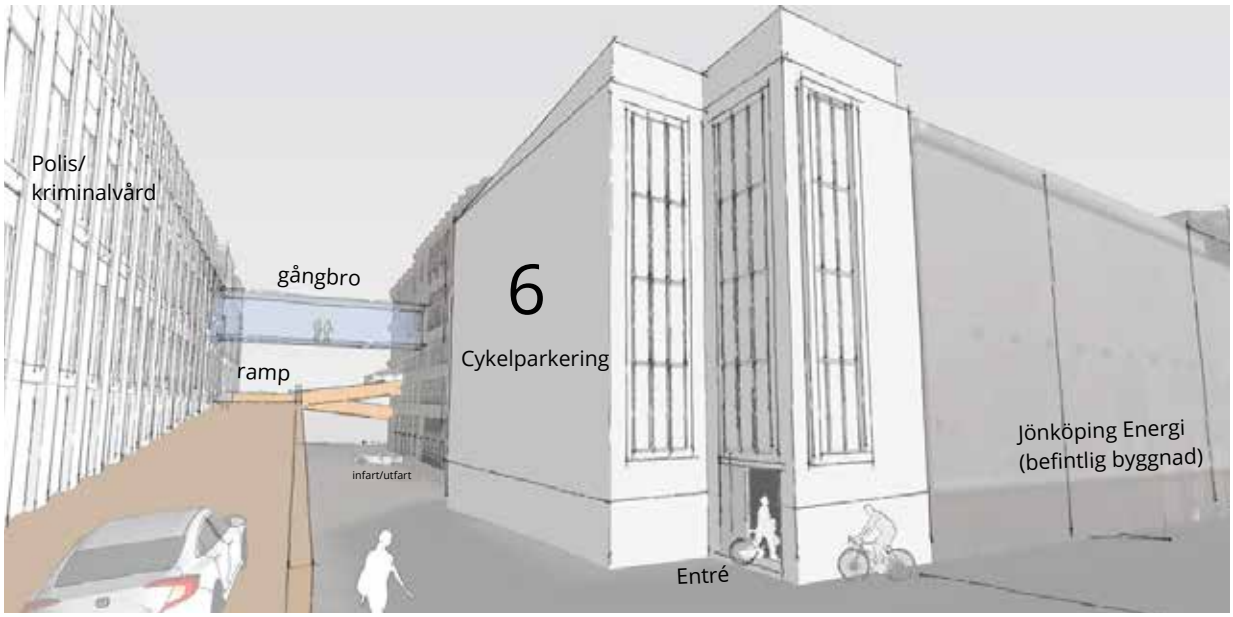


Figur 55
Ritningen visar den översta våningen och en möjlig gångbro till byggnad 5. Den översta våningen är indragen för att anpassa höjden till kulturbyggnader som Jönköping Energis byggnad och den gamla verkstadslängan, Jönköpings Mekaniska.



Figur 56 En vy från Munksjöbron. Notera detalj i bilden, bilväg längs ramp och bilbroar mellan byggnad 5 och 7. Bilden visar hur höjderna på ny bebyggelse är anpassad till omgivningen.

6. Ny Cykelparkering

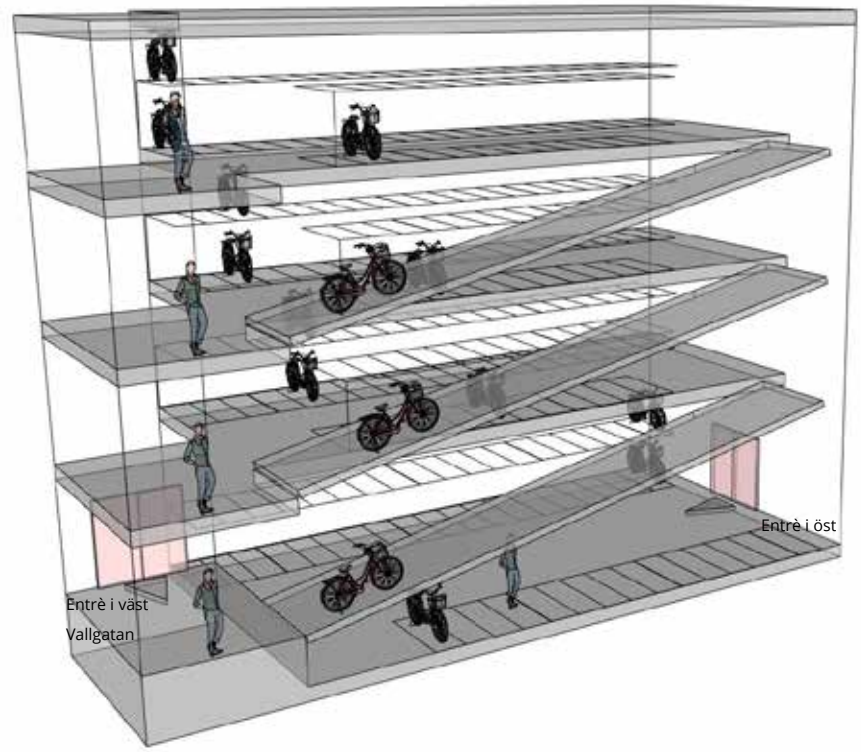


Figur 57 En skiss från Vallgatan som visar ny byggnad för cykelparkering. Andra detaljer som syns i bilden är kommunikations vägar med ramper och broar mellan byggnad 5 och 7 (se figur 54, 55 0ch 56 på föregående sida)

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

Den nya cykelparkeringen får ungefär samma volym som en tidigare byggnadsdel på platsen (se figur 29, 30 på sidan 23). Jönköping Energis byggnad har kulturhistoriska värden, så den nya byggnaden måste anpassas till den. Val av material och fönsterplacering bestäms vid bygglovsansökan. Den planerade byggnaden kan också knyta an till den tidigare rivna byggnadsdelen, vilket skapar en intressant arkitektonisk utmaning.

Polisen som är tänkt att hyra parkeringen få en säker förvaring av personalens cyklar. Det är viktigt att ge cyklarna attraktiva parkeringsplatser, för att minska biltrafiken.



Figur 58
Byggnad 6 är en cykelparkering med plats för 240 cyklar på fyra våningar, med cykelsuppställningslösning i dubbla rader cyklar, per våningsplan. Den västra entrén är ett halvt våningsplan upp och utnyttjar gatornas höjdskillnad för att optimera parkeringsvolymer.

7. Ny besöksparkering och centrumverksamhet



Figur 59
92 Bilplatser och 24 Cykelparkeringar ryms i byggnadens 4 nedersta våningar. De tre översta våningarna är planlagda för centrumverksamhet.

marken kring den nya byggnaden är planlagd som gata och ska hållas tillgänglig för tung trafik som ska kunna underhålla Jönköping energis byggnad.

Arkitektonisk idé, samspel och bidrag till platsen

Ny Entré-byggnad för besöksparkering till Tingsrätten, Hovrätten, Polisen, Kriminalvården och Werket. För att tillvarata platsens unika läge som en entré-plats till hela centrala västra Jönköping och ge byggnaden en skala som passar till omgivande bebyggelse så utformas byggnaden med tre våningar för centrumverksamhet ovanpå de fyra våningarna för parkering. De tre våningarna för centruverksamhet kan användas för exempelvis kontor, restaurang och gym och kommer att ha en vacker solupplyst utsikt över Munksjön. Byggnaden tillför området parkeringsplatser som är en förutsättning för att Werket ska kunna få en påbyggnad. Stadsdelen är i behov av fler parkeringsplatser och platsen får en tydlig byggnad som står i fonden till västra Jönköping när man kommer över Munksjöbron eller kör bil längs Munksjögatan i söder.

Byggnaden bidrar med en tydlig entrébyggnad till väster centrum. Det är en bra plats att mötas på och en plats där människor kan bli avsläppta eller upphämtade med bil. Byggnaden och gator runt byggnaden underlättar logistiken och ger möjlighet till en cirkulation i låg hastighet och byte av färdriktning utöver den närliggande Högskolerondellen.



Figur 60
En perspektivbild som visar hur den översta våningens indrag och rundade fasad ger en anpassning till kringliggande byggnader.

Tunga servicfordon ska kunna trafikera marken vilket illustraras av kranbilen till vänster i bilden.

8. Ny entré Tingsrätten

Tingsrätten behöver en större entré för att säkerhet och inomhusklimat ska få bättre arkitektoniska lösningar. Planförslaget föreslår en byggrätt som möjliggör att en ny entré kan uppföras. Utformning av entré blir sedan en fråga som hanteras vid bygglovsansökan.



Figur 61
Tingsrättens befintliga entré. Entrén fick nya dörrar under våren 2024 för att lösa problem med de ursprungliga dörrarna.



Figur 62
En bild av hur entrén planeras bli i framtiden. Den nya byggnadsdelen ger bättre säkerhet och energibesparande dörrlösningar.

Utredningar och dispenser

Antikvarisk förundersökning med utlåtande över detaljplan och planförslag.

Utlåtande över planförslaget gällande Kv. Globen

-”Kv. Globen, med skolverksamhet och bostäder avses ej förändras avseende befintliga byggnader. En ny skolbyggnad medges dock på fastighetens södra del utmed Verkstadsgatan. Utlåtande från utredningen är att -”det bedöms som invändningsfritt”.

Utlåtande över planförslaget gällande Kv. Götaland 5, med de statliga verken, tillåts påbyggas med kontor.

Byggnader får påbyggas med 1 till 2 våningar med byggnadshöjd därmed utökad med ca 3,5 till 7meter. Utlåtandet i utredningen är en bedömning -”att detta kvartersstora byggnadsverk med central placering kan påbyggas enligt planförslag utan att omkringliggande byggnader påverkas negativt. Väsentligt är att ursprunglig byggnads volym och höjd inte raderas ut.”

Karaktärsdrag hos befintlig byggnad, Werket: Detta komplex är beläget i områdets sydöstra del norr om Gjuterigatan. Komplexet domineras av 4 våningar, men de åtta torndelarna har femvåningar. Det är indelat i tre delar med en innergård per del.

Kvalitéer/värden hos befintlig byggnad, Werket: Samhällshistoriskt berättar detta statliga kontorskomplex om 1970-talets storskaliga exploateringar samt om utflytten av en mängd statliga myndigheter från Stockholm under mitten av 1970-talet. Komplexet innehar även ett arkitektoniskt värde genom att den är väl bibehållen och utgör en kvalitativ och representativ 1970-tals arkitektur. Det samhällshistoriska och arkitektoniska värdet bidrar starkt till kontinuitetsvärdet som gäller hela Västra Centrum. Viktiga delar i byggnaden som utgör dess karaktär är dess monumentalitet trots den enkla och avskalade fasaden, de indragna torndelarna, det plana taket med enkelt plåtklätt avslut, det röda fasadteglet, de vertikala glaspartierna, fönstrens placering, utformning, material samt markplanets kolonner och pilastrar i samband med de indragna loggiapartierna.

Utlåtande över planförslaget gällande Kv. Götaland 5, med polishuset, tillåts viss nybyggnation på gård, påbyggnad med 1 våning samt påbyggnad av parkeringsgarage.

En bedömning som gjorts i utredningen är, att byggnaden kan påbyggas enligt planförslag utan att omkringliggande byggnader påverkas negativt. Påbyggnad av parkeringsdelen är möjligt utan negativa konsekvenser. Väsentligt är att ursprunglig byggnads volym och höjd inte raderas ut och att den öppna gården behåller sin volym. Särskilt ett väl etablerat lövträd av arten bok bör sparas.

Utlåtande över planförslaget gällande Kv. Guvernören 3, med industribyggnad från 1957 samt nybyggt parkeringsdäck, tillåts ett parkeringshus i fyra våningar för att försörja områdets behov av parkeringsplatser.

Parkeringshusets byggnadshöjd är satt till samma höjd som Industribyggnaden samt något lägre än Polishusets nuvarande parkeringsyta. Byggrätten håller goda avstånd från Industribyggnaden i väster och rondellen i söder. Min bedömning är att denna byggrätt ej förminskar värdet av närliggande byggnader, ej heller söder därom liggande område. En spännande gestaltningsuppgift som dock bör samverka med planområdet i övrigt.

Generell bedömning

Området präglas av stegvis utveckling med många varierande byggnader, såväl inom planområdet som i angränsande områden. Inom planområdet finns byggnader från 1881 till 1975. Detta poängteras i hittills gjorda program och utredningar med relevanta och välskrivna karaktäriseringar och värderingar.

I juridisk mening finns ett mycket begränsat antal skyddsföreskrifter varav alla ingår i kommunens egna analyser. Inga statliga byggnadsminnen finns utpekade. Övergripande gäller dock Riksintresset som dock medger viss tolkningsfrihet.

Utlåtandet från utredningen är att ett generellt förhållningssätt ska följas, som möjliggör upplevelse av Jönköpings stadsutveckling och en medveten vilja att inte ändra på byggnadernas värden så att stadshistorien kan avläsas i bebyggelsen.

I praktiken innebär det att vara rädd om friytor runt äldre byggnader. Nyare byggnader kan förändras om de samtidigt visar respekt mot de äldre byggnaderna och friytorna runt dem.

Byggnaders ursprungliga volymer, inte minst byggnadshöjden bör tydliggöras genom arkitektonisk gestaltning av ev. påbyggnader. Befintliga taklister är ett exempel på vad som bör bevaras och göras tydliga. Förutom de lagstiftade förutsättningar och kommunens bevarandeambitioner som finns skall även vägas in PBL's 2 kap. 3 §. Detta innebär att en invägning av andra intressen än de rent antikvariska skall göras, se figur 62.

Figur 62
Vid planläggning ska kommunen främja:

1. En ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

2. En från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

3. En långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

4. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

5. Bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet.

Formell bedömning

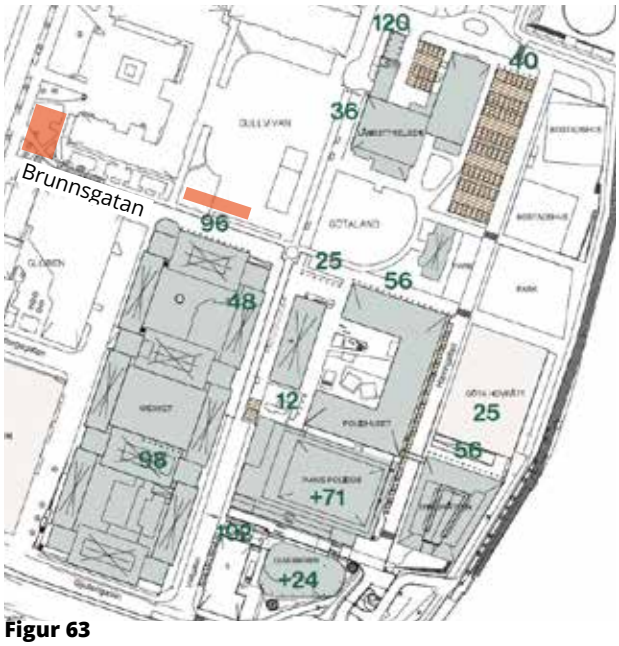
Utredningen redovisar en sammanställning i tabellform av värden och karaktärsdrag för aktuellt planområde och ger följande rekomendationer för genomförande av detaljplan. Översiktsplan och detaljplan bör väga in sammhällshistoriska värden se figur 62. Detaljplaner bör innehålla restriktioner avseende nockhöjder och nya byggrätter. Detaljplaner bör innehålla krav på tydlig visuell markering av ursprungliga byggnadshöjder. Detaljplaner bör innehålla föreskrift om anpassning till befintliga material och kulörer. Detaljplaner bör innehålla förbud mot rivning av de i bevarandeprogram noterade byggnaderna. Detaljplaner bör innehålla föreskrift om anpassning till befintliga material och kulörer men restriktiv med specifika krav.

Se Jönköping Kv. Väster 1:1, Grävlingen m.fl. -"Antikvarisk förundersökning med utlåtande över detaljplan och planförslag" 2022-09-12 för mer information.

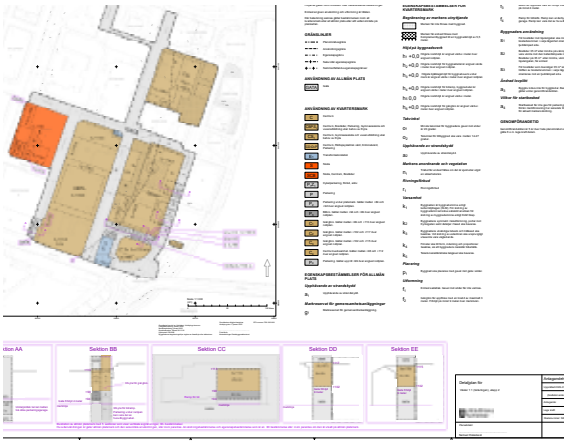
Parkeringsutredning

Parkeringsutredningen för Castellums fastigheter visar att planens byggrätter kan genomföras tillräckligt med parkeringsplatser kan möta kommunens riktlinjer för parkering/ parkeringstal. En parkeringsutredning visar att det finns 433 bilparkeringsplatser och 690 cykelparkeringsplatser år 2024. För framtiden planeras ytterligare 75 bilparkeringsplatser, vilket skulle ge totalt 508 bilparkeringsplatser, vilket är tillräckligt. För att uppfylla kommunens parkeringskrav är det nödvändigt att bygga en parkeringsbyggnad på Guvernören 3 (se planförslaget).Enligt kommunens parkeringstal behövs 875 cykelparkeringsplatser för det planerade områdets ökade byggrätter. Enligt parkeringsutredningen kan 899 cykelparkeringsplatser skapas. En byggnad för bara cykelparkering i flera våningar ges byggrätt vid norra gaveln till Jönköping Energis byggnad.

Se bilaga Kv. Götaland 5 parkeringsutredning 2024-03-01 för mer information



Figur 63
Framtida cykelparkerings-siffror för Castelllums kvartersmark. Orange yta är skolans framtida cykelparkeringsytor för att frigöra Brunnsgatan från cykelparkering.



Figur 64
Bilparkering framtid

Genhet och restidskvot

Genhetskvoten är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare är cykelvägnätet. Inom dessa centrala delar av Jönköping där detaljplanen är belägen är genhet- och restidskvoterna mycket goda att nå målpunkter som bl.a. Resecentrum och Länssjukhuset Ryhov enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016. Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät med bl.a. ett huvudcykelstråk med planskilda korsningar till de mer trafikintensiva gatorna i närområdet. Storleken på planområdet begränsar möjligheten att påverka mot en lägre kvot men ständig förbättring av genheten är en målsättning. Jönköpings kommun har hög prioritet i sitt arbete med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen.

Dagvattenutredning



Figur 65
bild med planeringsunderlag:

Va lågpunkter
Va ytavrinning
översvämmningsanalys

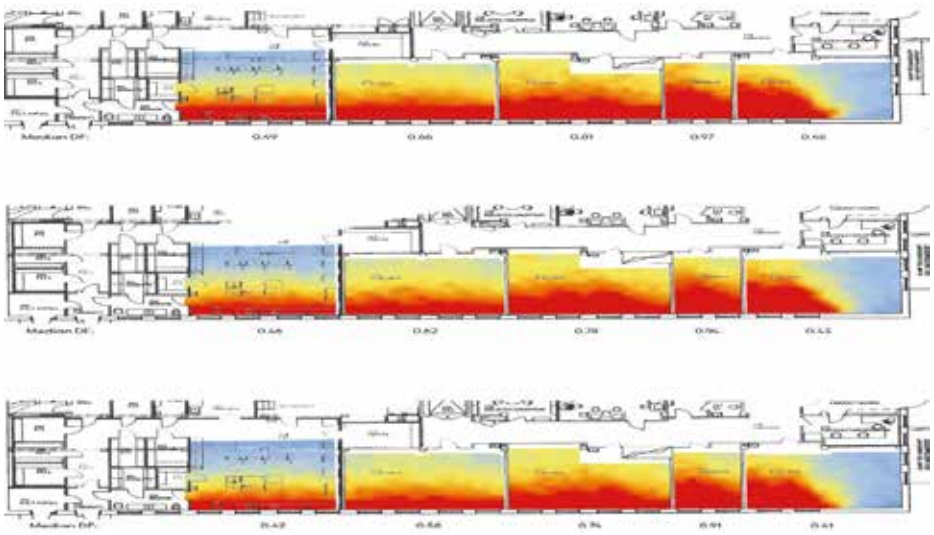
skyfall med regn vatten kommer att ledas till Munksjön likt dagens situation. Plats för dagvattenanläggningar på kvartersmark regleras inte i detaljplanen.

Kvartersmarken kommer höjdsättas på så sätt att dagvatten vid extrema föden leds på ytan utan att påverka ny eller befntlig 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.

Omgivningspåverkan, dagsljusfaktor

Byggnad väster om Werket i kvarteret Globen har utretts gällande dagsljusfaktor. Utredningen visar att aktuell påbyggnad på Werket får så liten påverkan på dagsljusfaktorn på kvarteret Globen att påbyggnaden kan göras.

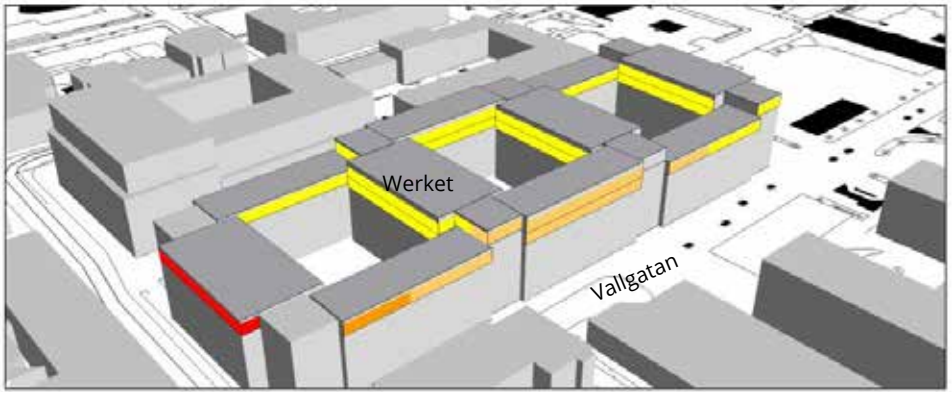
Se bifogade bilaga Kv Globen Dagsljusanalys 2023-09-28, för mer information.



Figur 66
Bild med Dagsljusfaktor som jämför olika scenarier av bebyggelse/ omgivningspåverkan. Skillnaden mellan de olika dagsljusfaktorerna är försumbar.

Trafikbuller

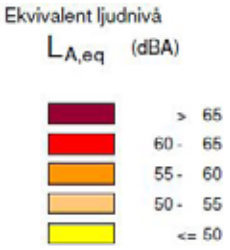
Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Smålägenheter (max 35 kvm) kan placeras enkelsidiga om den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA. Planlösningarna för den nya tillbyggnaden behöver därför anpassas för att följa förordningen genom att ha genomgående lägenheter för att få tillgång till en skyddad sida eller enkelsidiga smålägenheter mot innergård. På den nya översta våningen, våning 6 är det möjligt att ha små lägenheter (max 35 kvm) mot Gjuterigatan, som inte är genomgående.
Se Kv Grävlingen Trafikbullerutredning, 2021-05-06 för mer information.



Figur 67

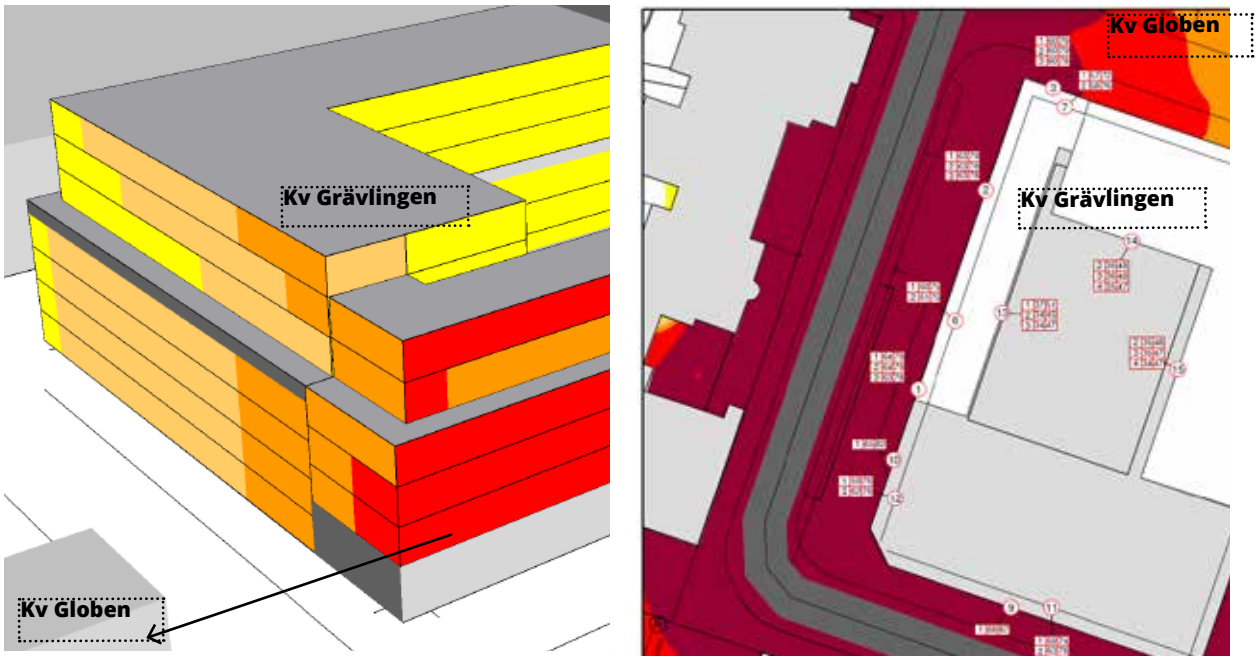
Situation för framtidsprognos 2030. Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader.





Figur 68

Situation trafik framtidsprognos 2030. Dygnsekvivalent ljudnivå.



Figur 69
trafiksituation med bullervärden taget från utredning av kvarteret Grävlingen söder om kvarteret Globen. ljudbilden för kvarteret Globen bedöms som liknande den för kvarteret Grävlingen.

För att göra planläggning för bostad med säkerställd god ljudmiljö utan skadliga nivåer av buller så ska bullerrelaterade lagkrav följas ex förordning (2015:216). Enligt bullerförordningen ska byggnader utformas så att de inomhus inte utsätts för skadliga ljudnivåer, och det ska tas hänsyn till ljudnivåer både från trafik, och andra störande ljudkällor. För den aktuella byggnaden på kvarteret Globen innebär det att mot Kyrkogatan kan det vara enkelsidiga lägenheter på högst 35 m² , större lägenheter än så måste ha hälften av rummen orienterade mot ljuddämpad sida. Mot gården uppfylls kravet för ljuddämpad sida.
I detaljplanen reglerar planbestämmelsen s3 att bostäderna ska ha tillgång till en ljuddämpad sida om de överstiger 35 m².

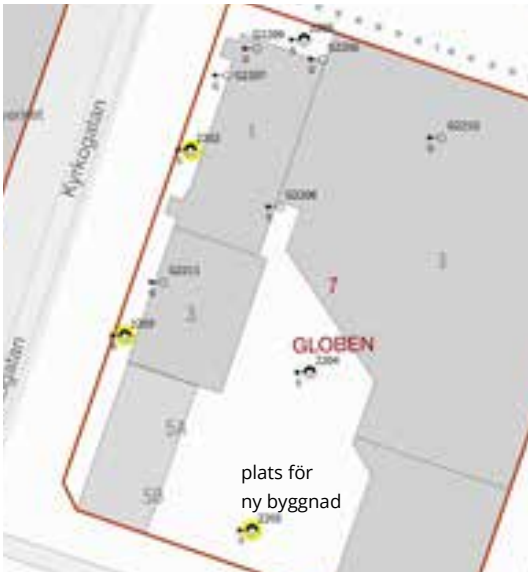
Se Kv Grävlingen Trafikbullerutredning, 2020-05-28 för mer information.

Miljöteknisk utredning

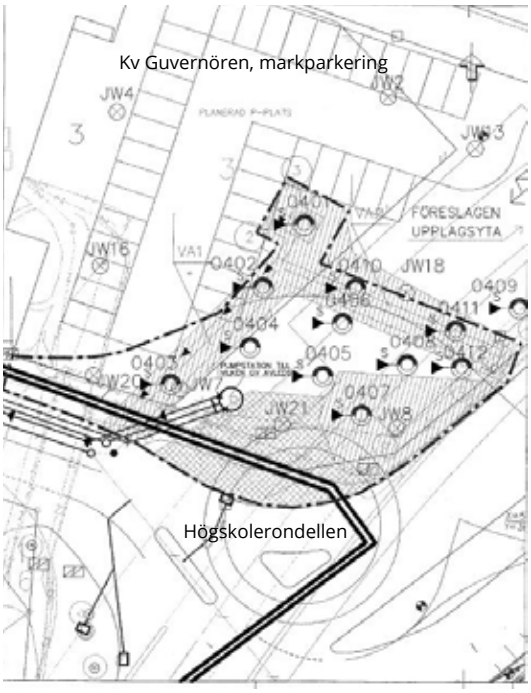
Platsen som idag utgörs av kvarteret Globen har historiskt sett varit plats för ett snickeri med ytbehandling. Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har på uppdrag av Jönköpings kommunutfört en miljöteknisk undersökning på fastigheten Globen 7. Syftet med undersökningen har varit att få kunskap om föroreningssituationen i jord, porluft och inomhusluft. Inom ca 100-120 m NV respektive VNV om fastigheten finns två kemtvättsobjekt som potentiellt kan ha medfört en föroreningsspridning avseende klorerade alifater i riktning mot Globen 7.

”De föroreningshalter som påvisats i den översiktliga miljötekniska undersökningen av jord, porgas och inomhusluft på fastigheten Globen 7 bedöms inuläget inte motivera några efterbehandlingsåtgärder eller utgöra hinder för den nya detaljplanen då miljö- och hälsoriskerna bedöms vara försumbara. Dock rekommenderas följande kompletterande undersökning:
- Provtagning av schaktmassor vid eventuell framtida nybyggnation i södra delen av fastigheten, för att bedöma lämplig hantering av massorna. Detta med anledning av påvisade föroreningar i punkt 2205.(se figur 5)”

Det har gjorts miljötekniska undersökningar i området nära Högskolerondellen, där en ny byggnad för parkering och centrumverksamhet planläggs. Tingsrätt och Hovrätt är uppförda nära platsen så omständigheterna för byggnation är kända. Området undersöktes 1999 av dåvarande J&W med syftet att undersöka inför en planerad byggnation för högskolans verksamhet som sedan inte byggdes. Det påträffades då halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) som låg över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Det gjordes kompletterande undersökning av SWECO VIAK hösten 2004 (se figur 6). Efter det gjordes ett arbete med att lägga ner VA-ledningar och en pumpstation som kommer att flyttas när den nya byggnaden uppförs. Resultatet av det arbetet med VA ledning och nergrävning av pumpstationen gjorde att man fick god kännedom om markförhållandena då fler provtagningar gjordes och jordmassor omhändertogs och kördes bort för deponering. I samband med grundläggning för parkeringsbyggnaden kommer jordmassor/ fyllnadsmassor provtas innan beslutar tas om vad som ska göras. Deponering av fyllnadsmassor kan bli aktuellt.



Figur 70 A
provtagnngspunkter i samband med aktuell detaljplan där markprover analyserats för att utreda föroreningar och geoteknik utretts.



Figur 70 B
provtagningspunkter, se utredningen Kv Guvernören, Sanering av PAH-förorenad jord i samband med anläggande av Va-ledning, pumpstation samt trafikplats, Jönköping 2005-01-17, SWECO VIAK AB.
Länsstyrelsens Dnr 575-1164-05

Geotekniskt utlåtande

Sweco har på uppdrag av Castellum City Förvaltning utfört ett geoteknisk utlåtande för ny detaljplan med påbyggnadsmöjligheter och nybyggnadsmöjligheter på Götalandsområdet i Jönköping centrum.

Syftet är att bedöma markförhållandena och möjligheterna att bygga på befintliga byggnader. Utvärderingen baseras på tidigare geotekniska undersökningar och annan tillgänglig information.

På Werket och Häktet planeras tillbyggnad på befintligt tak. På polisens parkering och parkeringsytan på Kv Guvernören planeras nybyggnation. Polisparkeringen ska rivas och ersättas med en ny fem till sex våningar hög byggnad. En sexvåningsbyggnad ska byggas på parkeringsytan på Kv Guvernören, där de nedre våningarna blir parkering och de övre våningarna kontor eller liknande. Nedan sammanfattas detta geotekniskt utlåtande för de olika byggnaderna under fyra rubriker.

se bilaga geotekniskt utlåtande 2023-12-13 för mer information.

Geoteknik, Polishuset

Baserad på undersökningspunkter tagna på närliggande fastigheter, bedöms marken bestå huvudsakligen av växelvis löst lagrad, mellanlagrad och fast lagrad friktionsjord av finsand/sand med inslag av silt. Inom området förekommer det organisk jord på olika djup och med varierande mäktighet, men på nivåer kring +85 tyder det på att ett sammanhängande torvlager har påträffats, och det finns troligtvis fler sikt/lager mot djupet.
Grundvattennivån bedöms följa vattennivån i Munksjön, där medelvattennivån (MW) ligger på ca +89 (RH2000).
Baserad på tillhandahållit underlag anses behovet för geotekniska förstärkningsåtgärder inte föreligga för önskad påbyggnad. Det bör dock säkerställas att befintlig byggnad klarar påbyggnationen byggtekniskt, och att tillkommande laster sprids ut på ett bra sätt.

Geoteknik, ”Werket”

Baserad på undersökningspunkter tagna på närliggande fastighet, bedöms marken bestå huvudsakligen av växelvis mellanlagrad och fast lagrad friktionsjord av finsand/sand med inslag av silt och grus. Hejarsonderingar har utförts till som djupast ca 30 m.u.my. Grundvattennivån påträffades i perioden maj – juni 2020 på nivåer mellan +89,02 och +89,27 (RH2000). Grundvattennivån följer därmed vattennivån i Munksjön, där medelvattennivån (MW) ligger på ca +89,0 (RH2000).
Baserad på tillhandahållit underlag anses behovet för geotekniska förstärkningsåtgärder inte föreligga för önskad utbyggning. Det bör dock säkerställas att befintlig byggnad klarar tillbyggnad byggtekniskt, och att tillkommande laster sprids ut på ett bra sätt.

Geoteknik, polisparkeringen, ny byggnad för polis och kriminalvård

Baserad på undersökningspunkter tagna på närliggande fastigheter bedöms marken bestå av fyllnadsmaterial av grusig sand med underliggande friktionsjord av naturlig lagrad sand/finsand med inslag av silt. Troligtvis varierar det mellan växelvis löst lagrad, mellanlagrad och fast lagrade jordlager. Vid Munksjöns tidigare kant och på sjöbotten har organiska sediment (torv och dy) avsatts. Skikt/lager med organiskt material förekommer nog inom området, då gränsen för den tidigare strandzonen gick nära den sydöstra delen av fastigheten. Grundvattennivån bedöms följa vattennivån i Munksjön, där medelvattennivån (MW) ligger på ca +89,0 (RH2000).
Baserad på tillhandahållit underlag kommer geotekniska förstärkningsåtgärder behövas för önskad nybyggnation. När befintlig byggnad har rivits, krävs kompletterande geotekniska undersökningar, därefter kan val av förstärkningsåtgärder utföras.
Med avseende på att jordlagrens fasthet troligtvis varierar inom området kan det bli behov för utbyggnadsordning, då det finns risk för ojämna sättningar i lösa och organiska jordlager under planerad byggnad.

Geoteknik, Parkeringsbyggnad med centrumverksamhet på Guvernören 3

Markytan är relativt plan med svag sluttning österut mot Munksjön. Området är delvis utfyllt till strandzonen intill Munksjön, där utfyllning har skett succesivt under årens lopp för att möjliggöra för nybyggnation. Gränsen för den tidigare strandzonen gick ca mitt i tomten. Vid Munksjöns tidigare kant och på sjöbotten har organiska sediment (torv och dy) avsatts. Jordlagerföljden består generellt av fyllnadsmaterial av grusig sand med underliggande naturlig lagrad finsand/sand med inslag av silt. I fyllet har det påträffats tegel, slagg och trärester. Förkommande jordar varierar mellan att vara löst lagrade, mellanlagrade och fast lagrad, dock är det något lösare närmare Munksjön. Viktsondering har utförts till som djupast ca 17 m.u.my. Grundvattennivån bedöms följa vattennivån i Munksjön, där medelvattennivån (MW) ligger på ca +89,0 (RH2000). Baserad på tillhandahållit underlag kommer geotekniska förstärkningsåtgärder behövas för önskad nybyggnation. Innan byggnation krävs kompletterande geotekniska undersökningar med bland annat hejare- och CPTu-sonderingar, därefter kan val av förstärkningsåtgärder utföras. Med avseende på variationen i jordlagrens fasthet inom området kan det bli behov för utbyggnadsordning, då det finns risk för ojämna sättningar i lösa och organiska jordlager under planerad byggnad.

Plankarta och bestämmelser



Figur 71 Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner

Användningsbestämmelser

Allmän plats

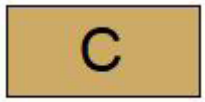
GATA



En gata är en allmän plats avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att ge frihet att reglera den specifika användningen senare, tex, att delar är gångväg, gc-väg eller gångfartsgata regleras inte i planen utan med trafikbestämmelser. Genomförande av planförslaget innebär att ägandet övergår från privat till kommunalt ägande. Det har varit viktigt för kommunen att förvärva marken för att kunna styra över gator och ha möjlighet att ge staden en enhetligt utformning som också sköts som en helhet.

Kvartersmark

Centrum



Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen ett sådant komplement är skolverksamhet för gymnasium och högskoleundervisning som alltså tillåts i Werket.

Centrum, Bostäder, Parkering , Gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta



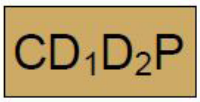
Användningen innebär att Werket kan ha verksamheter för kontor och andra ändamål som handel och kompletterande undervisning för gymnasium och högskola. Bostäder tillåts i byggnaden men begränsas av en bestämmelse (s1) i södra delen mot Gjuterigatan. Parkering är en användning som möjliggör fastighetsägaren att hyra ut parkeringsplatser som finns i ett underjordiskt garage.

Centrum, Gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta



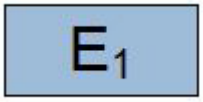
Syftet med bestämmelsen är att Länsstyrelsens byggnad ska kunna användas för fler verksamheter än vad den nuvarande planbestämmelsen (allmänt ändamål) tillåter. Exempelvis kan en gymnasieskola bedriva undervisning i byggnaden, och privat kontorsverksamhet kan också finnas där.

Centrum, Rättspsykiatrisk vård, Kriminalvård, Parkering



Användningen innebär att polisen och kriminalvården kan använda och utforma polishuset och den nya byggrätten för verksamhetens ändamål.

Teknisk anläggning



Syftet med bestämmelsen är att planlägga för befintliga tekniska anläggningar. (Bestämmelsen gäller för Jönköping Energis byggnad på Guvenören 3 och en transformatorstaiton vid Werkets nordöstra hörn.)

Skola

Syftet med bestämmelsen är att ha gymnasieundervisning på platsen. En ny byggnad planeras för musik och estetiska programmet inom kvarteret.

S

Skola, Centrum, Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för skolanvändning, centrumverksamhet och bostad. Idag är det en bostadsbyggnad.

SCB

Cykelparkering, enbart förråd, lager

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnad för cykelparkering som också kan användas för lager och förråd. Det innebär att fastighetsägare som primärt avser att bygga en byggnad för personal-cykelparkering även kan använda byggnaden för att lagra dokument etc åt närliggande myndigheter. byggnaden ska inte ska ha stadigvarande vistelse.

P_1Z_1

Parkering

Ofta kan parkering ingå i andra användningar. Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Bestämmelsen innebär i aktuellt fall att underjordisk tunnel mellan olika underjordiska garage kan byggas. Byggnaderna på Kvarteret Grävlingen och Werket delar infart till sammankopplade garage.

P

Parkering under allmän platsmark. Gäller mellan +84 och +92 över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en biltunnel mellan två garage under Verkstadsgatan.

P_2

Bilbro. Gäller mellan +94 och +99 över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för besöksparkering och parkering i en ny byggnad på fastigheten Guvernören 3. för att lösa logistiken så kör bilarna på en bilbro över en gata.

P_3

C1 Gångbro. Gäller mellan +99 och +113 över angivet nollplan

Gångbro gör att polisen och kriminalvården kan ta sig på ett säkert sätt mellan olika byggnader.

C_1

C2 Gångbro. Gäller mellan +102 och +117 över angivet nollplan

Gångbro gör att polisen och kriminalvården kan ta sig på ett säkert sätt mellan olika byggnader.

C_2

C3 Gångbro. Gäller mellan +102 och +115 över angivet nollplan

Gångbro gör att polisen och kriminalvården kan ta sig på ett säkert sätt mellan olika byggnader.

C_3

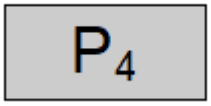
C4 Centrumverksamhet. Gäller mellan +96 och +112 över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet ovanpå parkeringen på fastigheten Guvernören 3. Det soliga läget och utsikten över Munksjön gör platsen lämplig för mer än parkering. Genom att anpassa bebyggelsen till omgivningen utnyttjas marken bättre, och att bygga på höjden främjar både resurseffektivitet och hållbarhet.

C_4

Parkering. Gäller upp till +99 över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en transport av bilar via en ramp och över en bro in på våning 4 och 5 av parkeringsvåningarna. Denna transportlösning är utformad så för att parkeringsbyggnaden ska ha så många parkeringsplatser som möjligt på en liten yta. Det finns behov av en parkeringsbyggnad för besökare till Tings- och Hovrätten samt för Weket, som ska vara avskild från polisens byggnad, bland annat av säkerhetsskäl.



Egenskapsbestämmelser

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd



Upphävande av strandskydd
Användningen av området innebär att strandskyddet upphävs inom olika delar av allmän plats/gata för att möjliggöra markens användning till gata. Marken mellan Munksjön och den aktuella ytan är redan ianspråktagen som gata, Hamngatan, och kvartersmark vid hamnkajen är öppen för allmänheten. Upphävandet av strandskyddet medför ingen stor förändring eftersom allmänheten fortfarande kommer att kunna använda området på liknande sätt som tidigare. Det enda som ändras är att två nya byggnader kommer att kunna byggas. Dessa nya byggnader inkluderar en parkeringsbyggnad med fyra våningar för parkering och tre våningar för centrumverksamhet ovanpå samt en utbyggnad för polisens och kriminalvårdens verksamhet på platsen där polisens nuvarande garagebyggnad finns.

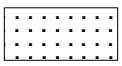
Markreservat för gemensamhetsanläggningar



Markreservat för gemensamhetsanläggning.
Syftet med bestämmelsen är att befintliga underjordiska ledningar för bland annat värme- och kylanläggningar ska ha en avgränsad yta där ett servitut kan upplåtas under allmän gata.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

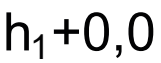
Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad
Bestämmelsen kan reglera byggnaders volym på kvartersmark. Fastighetsägaren kan nyttja ytan för cykelparkering inom egen kvartersmark för att tillgodose behovet av exempelvis cykelparkering. Den prickade marken avgränsar på ett tydligt sätt byggbar yta och används i aktuell plan för att linjera byggnader/ byggrätter i förhållande till andra kringliggande byggnader och skapa innergårdar och gårdsmiljöer kring bebyggelse.

Marken får endast förses med Komplementbyggnad till en byggnadshöjd av 5,5 meter.
Bestämmelsen anger att marken ska användas för komplemnetbyggnader.

Höjd på byggnadsverk



h1 + 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Nockhöjd är takkonstruktionens högsta punkt för en byggnad. Syftet med

bestämmelsen är att styra så att byggnader är anpassade till omgivningen så att helheten i området skapar en ”god stadsmiljö”, ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen.

h2 + 0,0 - Högsta nockhöjd för byggnadsdel är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Högsta nockhöjd för en byggnadsdel är en exakt höjdbestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen med anpassning till befintlig kulturhistorisk miljö. Höjder är satta för att samspela med omgivande bebyggelse och indrag från gatufasaden görs för att byggnad ska upplevas som lägre och anpassas till omgivning.

$h_2+0,0$

h3 + 0,0 - Högsta bjälklagshöjd för byggnadsverk under mark är angivet värde i meter över angivet nollplan. (Bestämmelse inom parentes är 3D-bestämmelse)
Högsta höjd för en byggnadsdel är en exakt höjdbestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en tunnel under Verkstadsgatan från kvarteret Grävlingen till Weket samt att ge gatans konstuktion utrymme.

$h_3+0,0$

h4 + 0,0 - Högsta nockhöjd för bilramp är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ändamålsenlig struktur med en bilramp som via en bilbro kan möjliggöra att bilar kan ta sig till de två övre parkeringsplanen i en planerad parkeringsbyggnad på Guvernören 3

$h_4+0,0$

h5 + 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
Syftet med bestämmelsen är att sätta en höjd för Transformatorstationen vid Werkets nordöstra hörn.

$h_5 0,0$

h6 + 0,0 - Högsta nockhöjd för gångbro är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Syftet med bestämmelsen är att ge höjdbegränsning i plankartan för gångbro så att den anpassas till bebyggelsen.

$h_6+0,0$

Takvinkel

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.
Minsta takvinkeln regleras till 20 grader. Bestämmelsen motiveras med att utformningen på tillkommande byggnads tak anpassas till befintlig bebyggelse. Tillsammans med bestämmelse om nockhöjd så kan mötet mellan tak och fasad ges en övre gräns då byggnadens bredd är reglerad i plankartan.

$o_1 0,0$

Takvinkel för tillbyggnadska vara mellan 14-27 grader.
Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. I det aktuella fallet regleras takvinkeln på en påbyggnad för kriminalvårdens rastgård så att den anpassas estetiskt till omgivande miljö. Takgavlarna på polishusets tillbyggnad kan vara valmade för att minska intrycket av tillbyggnadens nockhöjd.

o_2

Upphävande av strandskydd

Upphävande av strandskydd
Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den upphör att gälla eller ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet.
Befintliga byggnader gör att strandskyddet behöver upphävas i och med ny aktuell detaljplan inom olika delar av kvartersmark för att möjliggöra markens användning. Marken mellan Munksjön och den aktuella ytan är

a_2

redan ianspråktagen för gata, Hamngatan, och kvartersmark vid hamnkajen är öppen för allmänheten. Upphävandet av strandskyddet medför ingen stor förändring eftersom allmänheten fortfarande kommer att kunna använda området på liknande sätt som tidigare. Det nya är att ytterligare två byggnader kommer att kunna byggas i närhet till Munksjön. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Markens anordnande och vegitation

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. n_1
På polisens innergård växer ett stort bokträd. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att trädet tas bort och försvinner från platsen. Trädet ska vårdas för det är en viktig del av miljön och har funnits på platsen länge.

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas
Genom att styra att byggnaden inte får rivas så kan kommunen bevara och skydda en byggnad som har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. r_1

Varsamhet

Byggnaden är ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen(KLM). För ändring av byggnadsminnet krävs särskild ansökan för ändring av byggnadsminne enligt KLM3 kap. k_1
Genom att reglera med varsamhetsbestämmelse så uppmärkssammas byggnaddminnet i plankartan. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnaden och dess miljö.

Byggnadens symmetri i takutformning, portar mot Kyrkogatan samt detaljer i fasad ska bevaras. k_2
Genom att reglera med varsamhetsbestämmelse för den äldsta byggnaden i området (gamla tekniska yrkesskolan), så kan den vårdas på ett tydligare sätt och tas omhand så att taket och fasaden med dess arkitektoniska värden beaktas.

Byggnadens utvändiga listverk och träfasad ska beaktas. Vid ändringa av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande. k_3
Genom att reglera kulturhistoriska värden i arkitekturen i aktuellt fall hos ett äldre tidstypiskt bostadshus kan kommunen bestämma hur byggnaden ser ut och uppfattas i sin omgivning. Motiven bakom dessa bestämmelser syftar till att bevara byggnaden och behålla miljöskapande värden, så att platsens och byggnadens historia även i framtiden ska synas.

Fönster ska till form, indelning och proportioner beaktas, så att byggnadens karaktär bibehålls. k_4
Genom att reglera med varsamhetsbestämmelse så styrs Länsstyrelsens fönster och därmed även fasaden så att det värdebärande uttrycket hos byggnaden finns kvar i framtiden och är avläsningsbart i kulturmiljön kring byggnaden.

Takets karaktäristiska form ska bevaras.
Genom att reglera med varsamhetsbestämmelse så skyddas takets form från att förändras. Taket är en värdebärande del av byggnadens arkitektur. k_5

Placering

Byggnad ska placeras med gavel mot gata i söder p_1
Genom att reglera placering kan kommunen bestämma hur byggnaden för musiklinjen på Per Brahegymnasiet ser ut och uppfattas i sin omgivning. Motiven bakom dessa bestämmelser syftar till att styra utformningen av byggnaden för att passa in i området. I det aktuella fallet blir det tre byggnader som har sina gavlar åt söder och bildar på så sett en komposition som är estetiskt tilltalande, byggnadernas olika höjder och lutningar kan då samspela med varandra. Kvarteret har en brokig bebyggelse från olika årtionden och med bestämmelsen om placering så blir den nya byggnaden ett nytt inslag som passar in i kvarterets många olika utformningar,höjder och vinklar.

Utformning

Endast sadeltak. Gavel mot söder får inte valmas. f_1
Genom att reglera takets form i förhållande till fasaden mot söder så styr kommunen att byggnaden i kvarteret Globen får en utformning som liknar de två andra byggnaderna som omger den till höger och vänster längs Oxtorgsgatan. ”Gavelmotivet på byggnaden” är en viktig del av byggnadens utformning i miljön. Syftet är att byggnaden ska passa in estetiskt till befintliga byggnader i kvarteret.

Gångbro får uppföreas med en bredd av maximalt 3 meter. Frihöjd på minst 9 meter över marknivå. (Bestämmelse inom parentes är 3D-bestämmelse) f_2
Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig utformning av gångbroarna runt polisens verksamhetsbyggnader på de tre olika platserna där de tillåts byggas.

Bilbro får uppföras med en frihöjd över marknivå på minst 4 meter. (Bestämmelse inom parentes är 3D-bestämmelse) f_3
Syftet med bestämmelsen är att frihöjden på 4 meter över gatan säkerställs, så att fordon kan passera under bilbron.

Ramp för biltrafik. Rampen kan underbyggas med garage. Ramp kan vara del av huvudbyggnad. (Bestämmelse inom parentes är 3D-bestämmelse)
Syftet med bestämmelsen är att rampen ska fungera som mer än bara en fristående struktur, vilket gör markanvändningen mer ekonomiskt hållbar. Utrymmet under rampen kan användas för en invändig ramp eller som parkeringsyta, och den invändiga rampen kan leda ner till ett garage under marknivån för polisens parkering.

Byggnaders användning

För bostäder mot Gjuterigatan ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. s_1
Bullerutredning har visat att Gjuterigatan är bullerutsatt så att små enkelsidiga lägenheter inte kan finnas mot den annat än på den översta våningen, våning 6. Bestämmlesen innebär att om större lägenheter byggs så ska planlösningen vara sådan att hälften av rummen kommer att vara tystare och lämpade som f_4

sovrum vända mot bullerdämpad sida, mot innergården.

Bostäder 35 m² eller mindre på våningar 1-5 ska vara vända mot den Ljuddämpad sida. s_2
Bestämmelsen innebär att den södra delen av Weket kan ha små slägenheter på våning 6 som kan vara vända mot Gjuterigatan, då denna översta våning klarar bullerkraven.Våningarna 1-5 får bara ha små lägenheter mot innergården. Fasaden mot Guterigatan på Werket är för bullerutsatt föra att ha små lägenheter mot denna gatan på våning 1-5.

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. s_3
Bestämmelsen innebär att små lägenheter kan finnas mot Kyrkogatan men större lägenheter ska ha hälften av rummen mot innergården som är en bullerdämpad sida.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för Parkeringsbyggnad förrän markförorening har sanerats till lämplig nivå för aktuella markanvändning. a_3
Undersökningar i området har visat att jordlagren är heterogent förorenade. Det kan finnas jordlager med ställvis förekommande föroreningar med halter över riktvärden. Det kommer att krävas en saneringanmälan inför byggnation då det sannolikt kommer att finnas jordmassor som ska schaktas bort.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. a_4
Bestämmelsen innebär att bygglovsavdelningen inte behöver handlägga och ta ställning till bygglov för var byggbodar kan placeras under genomförandetiden som är 5 år.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 §. I detta fall är kommunen delvis redan ägare till viss mark som planläggs som allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Inlösen av mark för allmän plats från Globen 7, Götaland 5 och 6 kommer att ske genom fastighetsreglering där de aktuella markområdena överförs till angränsande kommunägd fastighet Väster 1:1.

Förändring av fastighetsindelningen avseende kvartersmark sker genom ansökan om lantmäteriförrättning på initiativ av fastighetsägarna själva. Inom kvartersmark där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuell. Detaljplanen möjliggör även att allmän plats urholkas av 3D-utrymmen.

Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser (figur 74) under rubriken Konsekvenser.

Gemensamhetsanläggningar

För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs. Inom allmän plats finns g-område utlagt för att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut för befintliga enskilda underjordiska ledningar.

Rättigheter

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för centrum (C), bostad (B), skola (S), rättspsykiatrisk vård (D1), kriminalvård (D2), parkering (P), cykelparkering (P1), förråd och lager (Z1) och transformatorstation (E). Fastigheterna som planläggs är Väster 1:1, Götaland 5-6, Globen 7 och Guvernören 3.
När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.
Inom kvartersmarken kan nya fastigheter bildas genom avstyckning enligt ovanstående ändamål. Inom kvartersmark där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuell. Detaljplanen möjliggör även att allmän plats urholkas av 3D-utrymmen.

Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser (figur 63) under rubriken Konsekvenser.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation inom område betecknat med E alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt. Se mer i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser under rubriken Konsekvenser på sidan 63, se figur 72, 73, 74 och 75.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av gata. Användning Gata avser befintliga gator med möjlighet till ombyggnad, upprustning och anpassning av dessa i enlighet med av Stadsbyggnadsnämnden 2023-01-13 antaget Gestaltningsprogram för gamla slottsområdet. Kommunen ansvarar för ombyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är redan bebyggt men behöver kompletteras med utbyggnad av vatten och avlopp för nya byggnader. Ny byggnation inom området innebär att vissa elledningar och va-ledningar behöver flyttas och anpassas efter ny byggnations placeringar.

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.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till nyggnader 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 VA-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet ska bland annat bebyggas med en tillbyggnad för Per Brahegymnasiet inom fastigheten Globen 7 som ägs av Jönköpings kommun. Exploatören (Castellum) ska inom sin fastighet Götaland 5 utveckla befintliga byggnader och innehållande verksamheter och ges möjlighet till påbyggnation och bredare användning. De ska även ges möjlighet att förvärva och bygga ett parkeringshus för bil respektive cykel på mark som idag ägs av Jönköpings kommun inom fastigheten Väster 1:1.

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, markköp, utredningar, fastighetsbildning, byggnation av ny skolbyggnad med tillhörande anläggningar samt ombyggnad av gator, kostnader för flytt av ledningar och kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Intäkter fås från markförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt från exploateringsersättning.

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för den del av plankostnaden som avser kommunalägd mark. Stadsbyggnadskontoret (utvecklings- och trafikavdelningen) svarar för finansiering och utbyggnaden av planområdets gator.

Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) svarar för finansiering och tillbyggnad av skolbyggnad samt för att beställa och finansiera utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och eventuell fastighetsbildning. För finansiering av tekniska kontorets (fastighetsavdelningen) kostnader finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Exploatören (Castellum) svarar för finansiering och byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark avsatt för exploatören samt för att beställa och finansiera utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och för fastighetsbildning.

Planavgift

Exploatören (Castellum) svarar för den del av plankostnaden som avser deras

fastighet (Götaland 5).

Inlösen av mark avsedd för allmänt ändamål

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig då avsikten är att kvarter som planläggs för både enskilt och allmänt bebyggande ska fortsatt ägas av kommunen och bebyggas med kommunal skola.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av gata som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

För genomförande av byggnationer inom kvartersmark avsatt för exploatören (Castellum) kommer ett exploateringsavtal att träffas mellan kommunen och exploatören innan stadsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat exploatörens andel av plankostnaden, marköverlåtelser, exploateringsersättningar, omläggning av va-ledning, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas. Det befintliga arrendeavtalet för parkeringsplatser inom del av Väster 1:1 som exploatören innehar, kommer att behöva sägas upp i samband med tecknande av exploateringsavtalet.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabeller i figur 72, 73, 74 och en kartbild i figur 75.

Rivningsförbud har lagts till i plankartan för byggnader som inte hade det tidigare i detaljplanen. Detta bedöms inte orsaka några skadeanspråk eller problem (planskada) för de berörda fastighetsägarna. Det gamla polishuset är redant ett byggnadsminne med rivningsförbud. De andra två fastigheterna på kvarteret Globen som får rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser ägs av kommunen, och planbestämmelsen hjälper till att tydliggöra deras historiska värde.

Figur 72 Tabellen nedan visar hur detaljplanen får fastighetsrättsliga konsekvenser.

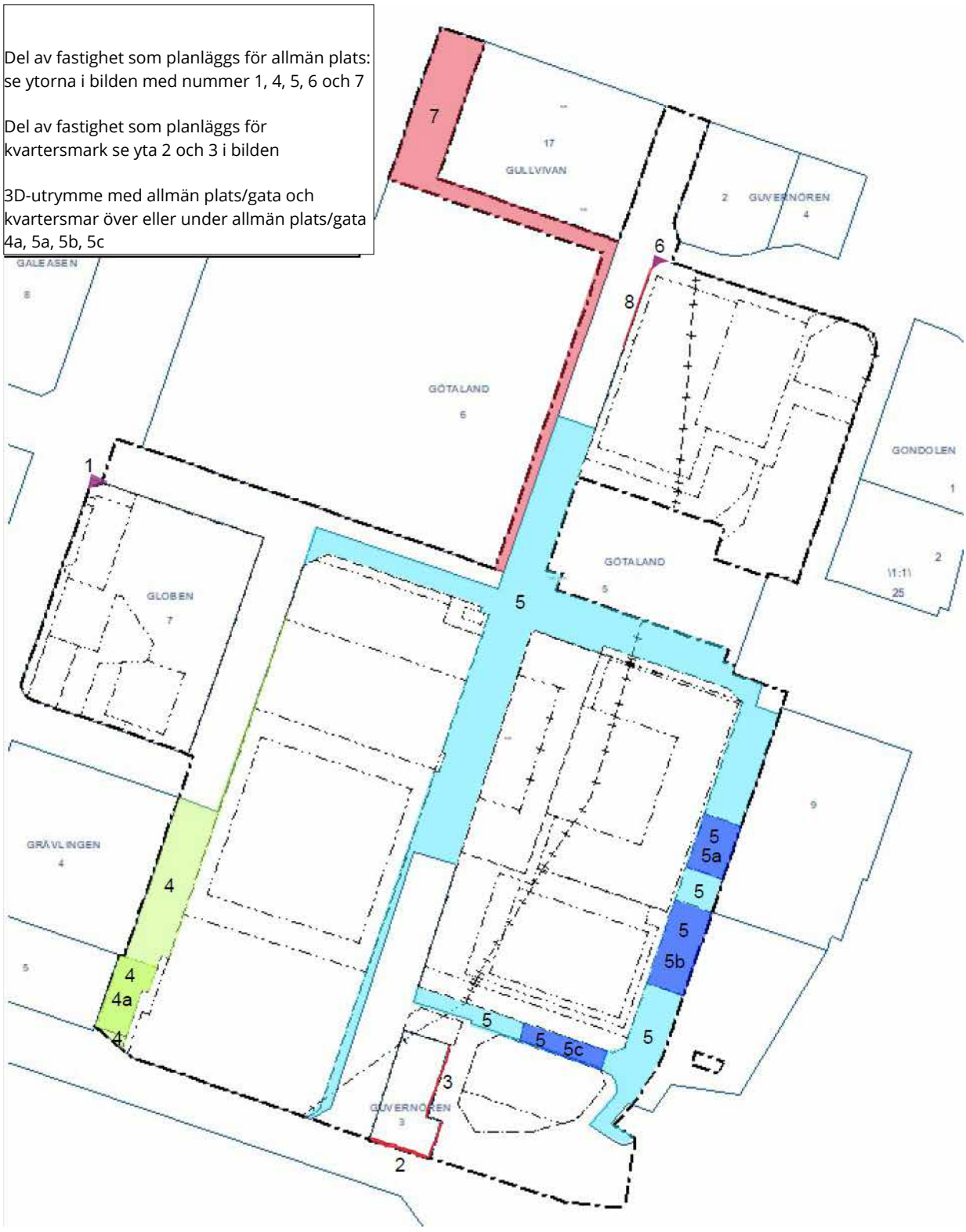
Fastighet/Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
• Globen 7	Mark för skola (S) och skola/centrum/bostad (SCB). Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 1) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Området ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Väster 1:1.
• Guvernören 3	Mark för transformatorstation (E). Fastigheten kan erhålla mark för transformatorstation (E) (figur 2 och 3) från Väster 1:1.
• Götaland 5	Mark för centrum, bostäder, parkering och gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta (CBPS1), centrum och gymnasieskola och vuxenutbildning utan behov av friyta (CS1) samt centrum, rättspsykiatrisk vård, kriminalvård och parkering (CD1D2P) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation (E) kan avstyckas till en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 4, 5 och 6) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Områdena ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål. Markutrymme för parkering (figur 4a) och centrum (figur 5a, 5b och 5c) under och över allmän plats, kan utgöra tredimensionellt utrymme till intilliggande fastighet med samma ändamål
• Götaland 6	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 7) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Området ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål.
• Götaland 9	Fastighetens 3D-utrymme (byggnad, förbindelsegång) planläggs med kvartersmark. 3D-utrymmet påverkas inte vid planens genomförande.

Figur 73 Fortsättning av figur 72 från föregående sida. Tabellen nedan visar hur detaljplanen får fastighetsrättsliga konsekvenser.

• Väster 1:1	Mark för parkering och centrum (PC) kan avstyckas till en ny fastighet. Mark för cykelparkering, förråd och lager (P1Z1) kan avstyckas till en ny fastighet. Fastigheten kan erhålla mark för allmän plats (figur 4-6) från Götaland 5, (figur 7) från Götaland 6 och (figur 1) från Globen 7. Mark för transformatorstation (figur 2-3) kan överföras till Guvernören 3.
• 06-JÖS-1610.3 Officialservitut (väg), Förmån: Väster 1:1 Last: Götaland 5	Den del av rättigheten som berör mark som blir allmän plats gata kan upphävas i genomförandet av detaljplanen.
• 06-JÖS-1610.4 Officialservitut (väg), Förmån: Väster 1:1 Last: Götaland 5	Rättigheten berör mark som planläggs för centrum, rättspsykiatrisk vård, kriminalvård och parkering med byggrätt. Rättigheten kan behöva upphävas i genomförandet av detaljplanen.
• 0680K-3910.1 Officialservitut (väg), Förmån: Guvernören 3 Last: Väster 1:1	Rättigheten berör mark som planläggs för allmän plats (GATA) och en liten del av kvartersmark för parkering och centrum (PC). Rättigheten kan upphävas i genomförandet av detaljplanen.
• 84/7236.1–2 Avtalsservitut (Elledning mm), Förmån: Ändamålet 2 Last: Götaland 5, Väster 1:1	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
• 84/7237.1 Avtalsservitut (Ledning mm) Förmån: Överskottet 1 Last: Götaland 5	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
• 06/13830.1 Avtalsservitut (Elledning) Förmån: Ändamålet 2 Last: Götaland 5	Rättigheten berör område som planläggs för allmän plats gata samt kvartersmark. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen men kan behöva beaktas vid överföring av allmän platsmark genom fastighetsreglering.

Figur 74 Fortsättning av figur 73 från föregående sida. Tabellen nedan visar hur detaljplanen får fastighetsrättsliga konsekvenser.

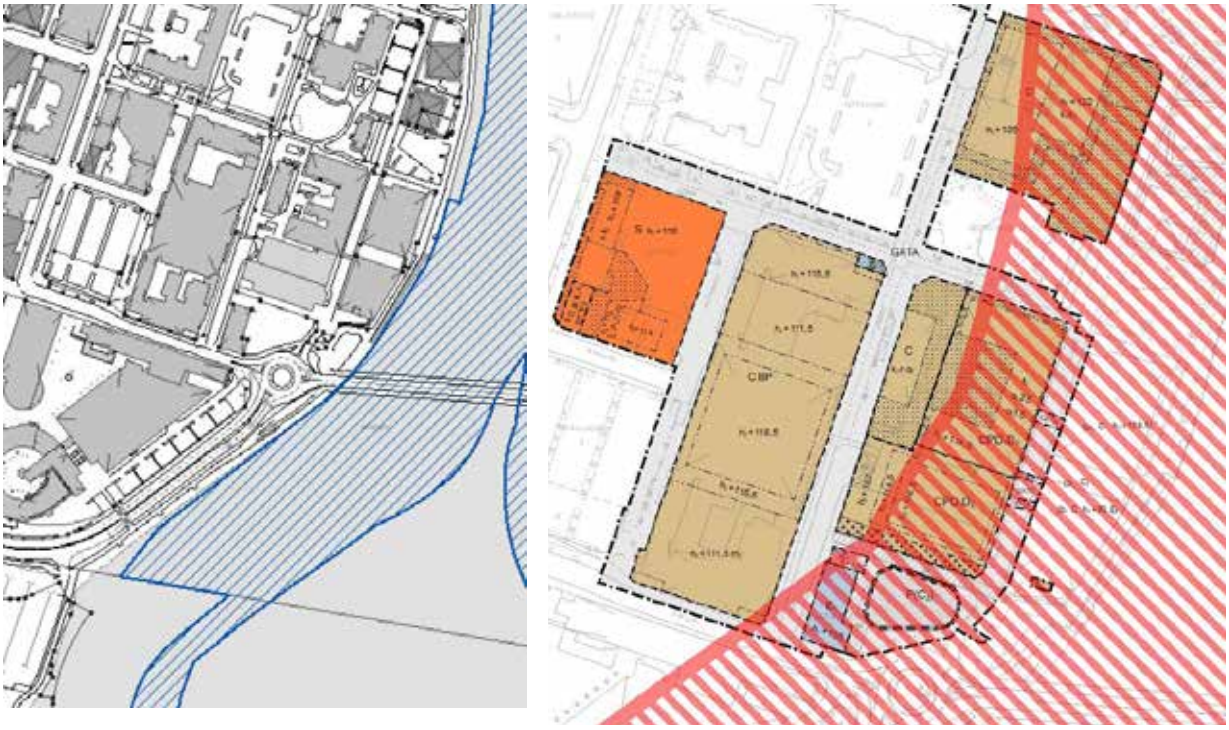
• 06/23142.1 Avtalsservitut (Gång- och cykeltrafik) Förmån: Väster 1:1 Last: Götaland 5	Rättigheten berör område som planläggs för allmän plats gata samt kvartersmark. Rättigheten kan upphävas i genomförandet av detaljplanen.
• 11/24998.1 Avtalsservitut (VA-ledningar) Förmån: Överskottet 1 Last: Götaland 5, Väster 1:1	Rättigheten berör område som planläggs för allmän plats gata och kvartersmark som inte får bebyggas samt enbart får förses med komplementbyggnad. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen men kan behöva beaktas vid överföring av allmän platsmark genom fastighetsreglering.
• D2018-00301297:1.1 Avtalsservitut (Kraftledning) Förmån: Ändamålet 2 Last: Götaland 5	Rättigheten berör område som planläggs för transformatorstation. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
• 0680K-6329.1 Officialservitut (Infästning för förbindelsegång), Förmån: Götaland 9 Last: Götaland 5	Rättigheten bedöms inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
• 0680K-6329.2 Officialservitut (Tillträde), Förmån: Götaland 9 Last: Götaland 5	Rättigheten bedöms inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
• 0680K-6329.2 Officialservitut (Brandgasevakuering), Förmån: Götaland 9 Last: Götaland 5	Rättigheten bedöms inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen.



Figur 75

Kartbilden ovan visar fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen och informationen hör samman med tabellerna i figur 72 ,73 ochh 74.

Upphävande av strandskyd



Figur 75
Bilden till vänster visar med blå skraffering var strandskyddet gäller i befintlig detaljplan. Bilden till höger visar hur strandskyddet, automatiskt återinträder vid ny planläggning/ ny detaljplan. Strandskyddet skrafferat i rött, berör delar av aktuell ny detaljplan. Aktuell detaljplan upphäver strandskyddet, så att dess utbredning återigen är som den högra bilden visar.

Enligt Miljöbalken återinförs strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Det innebär att strandskyddet på 100 meter behöver upphävas i samband med den nya planen. Området som upphävs är den röda skrafferade ytan som korsar detaljplanen, se figur 75 nedan.

Samtlig berörda ytor är redan ianspråktagna av bebyggelse förutom kv. Guvernören som idag utgörs av parkeringsplats. Ytan har inga påtagliga djur eller naturvärden, därav kommer strandskyddet att sakna betydelse, även på denna yta.

Mellan Munksjön och ny planerad bebyggelse är avståndet cirka 50 meter. Samtliga 50 meter är allmän plats för gata och gång-och cykeltrafik.

Motiv för upphävande av strandskydd

Kommunen får, enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 Miljöbalken, upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl.
I det aktuella fallet är det punkt 1 som åberopas: ”*1. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*”

Detaljplanen påverkar endast redan ianspråktagen mark. Allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas inte, och växt- och djurlivet påverkas inte heller. Mellan den planerade bebyggelsen och Munksjön finns tydliga trafiklösningar och offentliga platser som inte begränsar allmänhetens tillgång till vattnet. Därför kan strandskyddet upphävas på del av aktuellt planområde.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet påverkas inte av att strandskyddet upphävs på aktuell plats. Mellan planområdet där strandskyddet upphör och vattnet finns redan etablerad bebyggelse med promenadstråk längs västra kajen och en gata för allmänheten, Hamngatan. Upphävandet av strandskyddet i de delar där det återinträder kommer inte innebära någon upplevd skillnad för allmänheten.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser

Aktuellt området har inga naturvärden som berörs av strandskyddets upphävande.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Att utveckla fler verksamheter och möjligheter till bostäder i det centrala läget möjliggör en god tillgång till service och hållbara kommunikationsmedel som bidrar till översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stadsbyggande. Planförslaget innebär en liten förändring i tätbebyggd miljö. Planförslaget möjliggör för en enhetlig utformning och driftskötsel av planområdets gator, så att utformningen av gatorna knyts ihop med övriga stadsgator.
Ett nollalternativ innebära att till exempel polisens och kriminalvårdens verksamhet på sikt måste flyttas till andra platser som troligen blir i perifera lägen. Ett nollalternativ innebär då stora förändringar i områdets karaktär som har präglats av polisens och kriminalvårdens närvaro ända sedan staden formades. Genomförande av planförslaget är däremot ett steg som kan bidra till kontinuitet i historiska värden och arkitektoniska värden och att översiktsplanens intentioner följs.

Arkitekturstrategin

Detaljplanen bedöms kunna bidra till stadsbyggnadsvisionen om Brunnsgatan och Kyrkogatan och andra stadsgator som kan kopplas till planområdet med levande gröna promenad stråk med en hög nivå på gatuutformningen i centrala delar. Vid ett nollalternativ förblir den aktuella planområdet mer lik dagens utformning med mindre påkostad utformning sämre samordning i planeringen/ underhållet och med mer asfalt. De nya byggnaderna och påbyggnaderna som planen möjliggör bidrar till att utveckla och stärka attraktionen hos ”gamla slottsområdet” både för besökare och för verksamheterna som kontinuerligt har format platsen och miljön.

Mark och vegetation

Natur

Med aktuell detaljplan så kan kommunen i framtiden plantera fler träd på gatumark och ansvara för mer ytor där gröna korridorer kan utformas. Ett stort Bok-träd som har ett högt miljöskapande och kulturhistioriskt värde föreslås skydd med en planbestämmelse (n1, trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk). Ett nollalternativ skulle innebära ett sämre skydd för det stora trädets fortlevnad. Om trädet skulle beskäras för kraftigt eller tas ner, så förlorar platsen ett träd som starkt bidrar till innergårdens karaktär där den stora, vackra trädkronan på bokträdet varit ett kontinuerligt inslag.

Skyddad natur/ biotopskydd

Ingen ny bebyggelse planeras nära alléträden längs Brunnsgatan, och planförslaget påverkar inte biotopskyddet för dessa träd. m alléerna påverkas måste ansökan om dispens från biotopsskyddet göras av kommunen. Om gatorna i framtiden blir kommunala, kan det påverka vissa träd längs Brunnsgatan och Vallgatan, som förprojekteringen för gatorna visar. Det kan innebära att träd tas ner eller flyttas, men dispens från biotopskydd krävs inte för att genomföra planen. Planen innebär bara att kommunen kan ta över mark och träd som idag är privat. En mer detaljerad projektering för gatornas omvandling kommer efter att detaljplanen antagits och det finns ingen tid för när det blir aktuellt. Om alléerna påverkas i framtiden måste ansökan om dispens från biotopsskyddet göras av kommunen.

Dagvatten

Området nedströms från Munksjön kommer fortsätta att ta emot skyfallsvatten från planområdet, samt från omkringliggande områden. Genom att använda gröna lösningar för att fördröja dagvatten på allmän platsmark, kan kommunen styra vattenflödet något mer enligt den föreslagna detaljplanen jämfört med ett alternativ utan kommunalt ägande av gatorna. Även om det är möjligt att förbättra situationen för Munksjön genom att leda dagvatten till växtbäddar inom planområdet, kommer miljökvalitetsnormerna att uppfyllas även utan denna åtgärd. Den totala mängden hårdgjord yta förblir ungefär densamma som idag. På grund av topografin, där hela området lutar mot Munksjön, finns det begränsade möjligheter att hantera eller fördröja regnvatten från skyfall men instängda ytor där vatten kan ansamla kommer att kunna undvikas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs, eftersom planförslaget inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelse

Detaljplaneförslaget skulle bidra till att denna del av Väster får en karaktär mer lik den i övriga delen av Väster, och på så sätt bli en mer naturlig och levande del i centrala Jönköping. Om detaljplanen inte genomförs förblir detaljplanens obebyggda ytor parkeringsplatser, samt befintliga kvarter eller byggnader får ingenmöjlighet för ut- och påbyggnad. Det betyder att flera verksamheter som behöver mer utrymme skulle behöva flytta delar av, eller hela sin verksamhet till andra platser. Det i sin tur kommer att innebära att viktiga verksamheter som format platsens/planområdet identitet kan behöva lämna platsen och det är inte önskvärt.

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.

Miljömål ”begränsad klimatpåverkan”

Ny bebyggelse byggs i centralt läge där gång, cykel och kollektivtrafik är attraktiva färdsätt. Detta kan minska de långsiktiga utsläppen som är kopplade till mer avlägsna platser som är alternativet om verksamheterna i planområdet inte kan bygga ut med mer byggrätter.

Infrastruktur

Parkering

Det är positivt för Verksamheterna i området att en besöksparkering möjliggörs i detaljplanen. Parkeringspyggnad på Guvernören 3 som möjliggörs i planförslaget bidrar till att kommunens parkeringsnorm uppfylls. Parkeringbyggnad på Guvernören 3 möjliggör påbyggnad av Werket. Om parkeringsbyggnaden på Guvernören 3 inte uppförs behöver kommunens parkeringstal uppfyllas på ett annat sätt.

Kulturmiljö

Byggnader med kulturvärden

Några byggnader påverkas av planförslaget, men deras kulturhistoriska värden kan tillåta och tåla en påbyggnad. De föreslagna byggrätterna är anpassade efter platsen och tar hänsyn till befintliga byggnaderna som påverkas. Nya byggrätter är anpassade till de existerande kulturhistoriska värdena genom att anpassa volymerna efter platsen och stadsbilden.

Social hållbarhet

Folkhälsa

När privata gator och en del kvartersmark blir kommunal som planförslaget föreslår så kan det bli positiva effekter för folkhälsan och den sociala hållbarheten när gestaltningsprogrammet ambitioner genomförs. Se även information under rubriken Platsanalys, Social hållbarhet med stadsbyggnadsprinciper 1-6.

Trygghet och säkerhet

När privata gator och en del kvartersmark blir kommunal som planförslaget föreslår så kan kommunen utforma platser på ett sätt som inte är möjligt om kommunen inte äger marken. Genom en enhetlig utformning av stadens gator så kan tryggheten och säkerheten stärkas och det kan bli lättare att orientera sig i staden och i aktuellt planområde.

Jämlikhet och jämställdhet

När privata gator och vissa kvartersområden blir kommunala enligt planförslaget, möjliggör det för kommunen att utforma platser på enhetligt sammanbindande sätt. Genom att ta över marken kan kommunen skapa platser som ökar jämlikhet och jämställdhet i gaturummet. Ett gaturum och skapandet av nya platser som är tydligare anpassat för olika grupper såsom barn, blinda, unga, äldre och personer med funktionsnedsättningar kan gynna alla och öka jämlikhet och jämställdhet.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Planförslaget påverkar stadsbilden genom att möjliggöra för nya byggrätter med tillbyggnad på Werket, Polishuset, och en ny byggnad vid polisens garage och nya byggnader på kvarteret Guvernören 3 och kvarteret Globen. Gator och stråk kommer att få en ny utformning och det ska inverka positivt på stadsbilden. Höjderna i de nya byggrätterna är anpassade till omgivande bebyggelse. De nya byggrätterna tillåter fler byggnader och påbyggnader i sen befintliga kvartersstrukturen, men ingen byggnad kan bli högre än till exempel Tingsrättens och Hovrättens byggnader.

för att se bilder på stadssiluetten, se figur 44,45 på sidan 35, figur 47 på sidan 36 och figur 50 på sidan 37.

Insyn och utsikt

Planförslaget bedöms inte leda till en ökad insyn eller skymd utsikt utöver det som kan förväntas i stadsmiljö. I det centrala läge som planområdet är lokaliserat i bedöms planförslaget ge godtagbar påverkan på omgivningen.

Skuggpåverkan

Solstudien för dagsljusfaktor visar att genomförande av planförslaget innebär att dagsljusfaktorn minskar marginellt. Den skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms inte innebära en märkbar skillnad för verksamheten i kvarteret Globen.
Se bifogade bilaga Kv Globen Dagsljusanalys 2023-09-28, för mer information.

Stadsbyggnadskontoret
Västra Storgatan 16
551 89 Jönköping
Tel: 036-10 50 00