



Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan fastställd som
Stadsplan för Kvarteret Fågeln å Östra
stadsdelen i Jönköping.

Liljeholmen, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Fågeln 13. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2017-03-01 – 2017-03-29. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. Räddningstjänsten	2017-03-29
2. Jönköpings Länstrafik, ingen erinran	2017-03-09
3. Skanova, ingen erinran	2017-03-20
4. Länsstyrelsen	2017-03-24
5. Trafikverket	2017-03-29
6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-03-29
7. Samfällighetsföreningen Flätan 4, 13-19	2017-03-29
8. Lantmäteriet	2017-03-29
9. Bostadsrättsförening Framtidshem 1	2017-03-29

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

1. Räddningstjänsten

Tillägget till detaljplanen bör beakta risker från transporter av farligt gods på järnväg samt risker vid eventuella översvämningar enligt kommunens riktlinjer ”Förutsättningar och riktlinjer för anpassning till klimatförändringar”.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med bestämmelser om att fasad och tak ska utformas i brandsäkert material. Utrymningsvägar ska orienteras bort från källan. Inga tekniska installationer under +90,3 meter.

2. Jönköpings Länstrafik

Ingen erinran

3. Skanova

Ingen erinran

4. Länsstyrelsen

Rubricerade handlingar, daterade 2017-02-16, har översänts till länsstyrelsen

för samråd enligt 5 kap 115 plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplaneändringen handläggs genom standardförfarande. Ärendet har behandlats av länsstyrelsens planberedning den 8 mars 2017.

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter:

Häsa och säkerhet, risker för olyckor och översvämningar

Eftersom det endast görs en ändring av detaljplanen, kräver länsstyrelsen i detta fall inte någon riskanalys. Vid justering av byggrätterna för bostadsbyggnation behöver ändå lämpliga säkerhetsåtgärder övervägas på grund av närheten till järnvägen där det transporteras farligt gods. Reglering med planbestämmelser kan behövas.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med bestämmelser om att fasad och tak ska utformas i brandsäkert material. Utrymningsvägar ska orienteras bort från källan.

Eftersom ändringen möjliggör byggnation av garage under mark behöver kommunen säkerställa utrymningsmöjligheter och förhindra spridning av föroreningar exempelvis från bilar. Reglering med planbestämmelser bör övervägas.

Kommentar

Utrymningsmöjligheter och spridningsförhindring av föroreningar hanteras i bygglovet.

Utrymnings säkerheten för bostäder i vindsvåningar bör uppmärksammas.

Kommentar

Utrymnings säkerheten för bostäder i vindsvåningar hanteras i bygglovet.

Behovsbedömning

Ett ställningstagande angående betydande miljöpåverkan behöver redovisas.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

5. Trafikverket

Trafikverket antar att syftet med ändringen är att detaljplanen ska överensstämma med bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på Fågeln 13. I sådant fall har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Ja, det stämmer.

6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden överlämnar följande synpunkter över ändring av detaljplan som stadsplan för kvarteret Fågeln å Östra stadsdelen inom fastigheten Fågeln 13, Jönköpings kommun.

Vid prövning av bygglov bör hänsyn till trafikbuller och eventuell förekomst av

förorenade schaktmassor beaktas.

Kommentar

I bygglovsprövningen kommer hänsyn att tas till trafikbuller och eventuella förekomst av förorenade schaktmassor.

7. Samfällighetsföreningen Flätan 4, 13-19

Det känns lite märkligt att stadsbyggnadskontorets första prioritet är ekonomiska skäl för byggherren! Utifrån stadsbyggnadsvisionen så borde fler faktorer tas hänsyn till i en omvänd ordning anser vi. Detta har stadsbyggnadskontoret förbisett trots att det finns en fin vision! ”Jönköping stad ska ha en långsiktigt hållbar utveckling - socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Vi vill bygga en hållbar stad med en fysisk miljö som inspirerar till möten mellan människor, ger möjlighet att röra sig fritt, ger tillgång till grönska och bjuder på ett varierat utbud av varor och tjänster. En stad som genomsyras av kreativitet, öppenhet och tolerans.” Vi anser också att ändringarna medför mer än ringa miljöpåverkan!

Vi bestrider att den prickade marken tagits bort vilket bla påverkar miljön mer än ringa omfattning och minskar tillgången till gröna ytor i kvarteret. Stick i stäv mot sin vision... Dessutom så möjliggör det att byggherren HSB kommer att kunna bygga både bredare och högre. Då det idag är svårt att tolka, hur hög en byggnad får vara. Det står att bygghöjden räknas ut från ett medelvärde. Vi anser att utgångspunkten borde vara från trottoaren eftersom det är plan mark här i området. Vi befarar att byggherren kommer att utnyttja den luddigt skrivna lagtexten och räkna från den markyta som han enligt ert förslag kommer att få höja. Vi misstänker att höjden på huset kommer att bli oproportionerligt högt för att smälta in i området. Det faktum, att ni tagit bort antalet våningar och lagt till att man får ha takkupor bidrar ytterligare till att höjden kan manipuleras.

Kommentar

Byggnadshöjden i detaljplanen mäts enligt RH2000, vilket innebär att byggnadshöjden mäts från en höjd över havet.

Vi är också emot att ändringar i detaljplanen som tillåter bebyggelse i fyra plan samt med takkupor. Alla andra hus är i tre plans byggnader med ett fåtal takkupor i området. En aspekt är att Lönnholmsgatan är enkelriktad och därför ganska smal med mindre utrymme än normalt. Förslaget är ca 50% högre än det rivna huset på Fågeln 13. Det blir som en vägg för oss som avskärmar solen för 6 av 8 för våra radhus. Detta blir en väsentligt sämre boendemiljö för oss med direkt in syn i våra sovrum.

Kommentar

I stadsplanen för närliggande fastigheter och Fågeln 13 gäller en högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Dessa är rättigheter som har prövats som lämpliga av byggnadsnämnden när stadsplanen antogs 1950, och som fortfarande gäller. Byggnadshöjden omfattas inte av planändringen. Takkupor omfattas av planändringen, och är ett tillskott som bedöms som ett lämpligt inslag i den bebyggda miljön. Planändringen möjliggör uppstickande delar så om oandel på inglasad balkong, uppstickande delar och takkupor.

Ur ett estetiskt perspektiv så ser det lustigt ut med hus som är högre än Kv Fikonets båda hus mot söder samt att fönsterna är placerade mitt i mellan Kv Fikonets fönster(mot öster) på Lönnholmsgatan. Detta är vi också emot. Vi föredrar likformighet i vårt område.

8. Lantmäteriet

Rubricerad detaljplan har översänts till lantmäterimyndigheten för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11§.

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser:

-Tomtindelning 1932-11-15, aktbeteckning 0680K-EIII129

I planbeskrivningen står att fastighetsindelingsbestämmelsen, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1931-11-15, med aktbeteckning 0680K-EIII129 ska redovisas som en planbestämmelse. Redovisas den inte som en planbestämmelse kommer den fortsatt att gälla.

Kommentar

Fastighetsindelingsbestämmelsen upphävs. Planhandlingen kompletteras. Vid en eventuell ombildning av fastigheten Fågeln 13, krävs det att det inte finns en indelningsbestämmelse som reglerar hur fastigheten ska se. När indelningsbestämmelsen upphävs är det fritt fram att ändra indelningen. Fastigheten blir mer flexibel.

-Tomtindelningen 1949-02-25, aktbeteckning 0680K-EIII481

Inom planområdet finns även fastighetsindelingsbestämmelser, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1949-02-25, med aktbeteckning 0680K-EIII481. Vid pågående planändring finns även möjlighet att ta bort dessa fastighetsindelingsbestämmelser genom att upphäva fastighetsindelingsbestämmelserna (tomtindelningen).

Kommentar

Fastighetsindelingsbestämmelser upphävs ej, fortsätter att gälla. Fastighetsindelingsbestämmelsen påvekar inte fastigheten Fågeln 13, fastighetsindelingsbestämmelsen ligger utanför ändringen av stadsplan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I det fall ovan nämnda fastighetsindelingsbestämmelser inte upphävs inom planområdet kommer fastighetsindelningen att fortsatt vara låst på det sätt som redovisas i fastighetsindelingsbestämmelserna.

I det fall då fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs genom pågående planändring så kommer fastighetsindelningen inte längre att vara bestämd genom detaljplan så som den är idag. Vad som sker med fastighetsindelingsbestämmelserna bör för tydlighetens skull framgå under fastighetsrättsliga konsekvenser i planbeskrivningen.

Kommentar

Fastighetsrättsliga frågor i planhandlingen ändras enligt synpunkter.

Tidigare ställningstaganden

Under tidigare ställningstaganden redovisas detaljplanen gällande "Stadsplan för kvarteret Fågeln å Östra stadsdelen i Jönköping". Fastighetsindelingsbestämmelserna fastställda som tomtindelning 1932-11-15, aktbeteckning 0680K-EIII129 och tomtindelning 1949-02-25, aktbeteckning 0680KEIII481 reglerar hur fastighetsindelningen ska se ut inom planområdet. Under tidigare ställningstagande bör även fastighetsindelingsbestämmelserna presenteras.

Kommentar

Planhandling ändras enligt synpunkter.

Genomförandetid

Den aktuella genomförandetiden har redovisats under administrativa frågor i planbeskrivningen. Genomförandetiden för planändringen ska även redovisas som en administrativ planbestämmelse.

Kommentar

Planhandlingen ändras enligt synpunkter.

I det fall då någon av fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs genom planändringen så bör det framgå av planbeskrivningen att upphävandet av fastighetsindelingsbestämmelse inte har någon genomförandetid och att den genomförandetid som anges gäller övriga nytillkomna planbestämmelser.

Kommentar

Fastighetsrättsliga frågor ändras enligt synpunkter.

Användning av ordet stadsplan

Användning av ordet stadsplan bör undvikas i de samband då gällande plan beskrivs. Genom övergångsbestämmelser är stadsplaner idag detaljplaner och det finns inte längre gällande stadsplaner. Ordföljden gällande stadsplan bör därför undvikas och ersättas med gällande detaljplan.

Kommentar

Planhandling ändras enligt synpunkter.

9. Bostadsrättsföreningen Framtidshem 1

Breddning av 2 st byggrätter i söder:

Byggrätterna gränsar till två st. bostadsbyggnader, adress Rosenbergsgatan 9 och Starrgatan 3, på BRF Framtidshems fastighet Fågeln 12.

BRF Framtidshem anser att de nya angränsande byggnadernas bredd bättre ska överensstämma med Fågeln 12:s byggnader. En breddning av de två byggrätterna i kombination med eventuell höjning av marknivån för planteringsbart bjälklag kan medföra att de nya byggnadernasnock hamnar över Fågeln 12:s byggnadersnock. På adress Starrgatan 3, hus 3 enl bygglovsritning från HSB, bilaga 1, har sex av lägenheterna öppen spis som nyttjas av de boende. En höjning kan medföra att skorstenens överkant hamnar under eller i nivå med den nya byggnadensnock. BRF Framtidshem har från brandskyddsmyndigheten erhållit muntliga uppgifter om att skorstenar ska överstiga nock med ca 0,4 m

för att få användas.

Föreningen kan inte se att planändringsförslaget på något sett beaktat detta och föreningen accepterar inte att eldstäders funktion förändras eller begränsas p.g.a. byggnationen på grannfastigheten. Eldstäderna är av stor betydelse och har ett stort värde för de sex lägenheterna och föreningens bestämda uppfattning är att de även framgent ska kunna användas utan begränsningar.

Kommentar

För byggnadshöjd och nockhöjd, se kommentar under nr 7. Hänsyn till skorstenar och eldstäders funktion på Fågeln 12 skall tas i bygglovskedet.

Tidigare punktprickad mark får bebyggas med underjordiskt garage/planteringsbart bjälklag och uppförande av balkonger:

Av planändringen framgår det inte vilken marknivå som gäller för det planterbara bjälklaget. Kommer marknivå på bjälklaget att harmonisera med övrig omkringliggande mark eller kommer den tillåtas ligga väsentligt över? BRF Framtidshem anser att det av planändringsförslaget ska framgå marknivå för planteringsbart bjälklag. Enligt HSB:s bygglovsritning, bilaga 2, kommer marknivån för planteringsbart bjälklag att höjas ca 1,7 m över omkringliggande mark. En förhöjd marknivå kommer att medföra en stor, generell insyn för föreningens två innergårdar. Lägenheter som ligger på bottenvåningen mot norr på Starrgatan 3 och Rosenbergsgatan 9 kommer att få en synnerligen stor insyn och försämrat ljusinsläpp. Den längsgående innergården, med endast ett spjälräcke som begränsning, ger stor möjlighet till insyn i sovrum och vardagsrum men även kök på de båda adresserna ovan eftersom man har möjlighet att förflytta sig obehindrat hela vägen. Med det låga och relativt öppna räcket som avgränsning, befarar föreningen risk för nedskräpning etc. från angränsad innergård. Vidare kommer framtida underhållsåtgärder på muren i fastighetsgränsen inte vara möjliga utan intrång på föreningens fastighet. BRF Framtidshem ser därför att marknivå för planteringsbart bjälklag harmoniserar med befintlig omkringliggande marknivå.

Kommentar

Planhandlingen kompletteras med att byggnadshöjden för nedgrävt garage får vara som högst +92,3 (RH2000)

Vidare framgår att planändringsförslaget kommer att tillåta överhängande balkonger. Däremot framgår inte balkongernas placering eller storlek. BRF Framtidshem anser att storlek och läge bör framgå. Djupet på balkongerna bör begränsas så att de inte är väsentligt djupare än de som finns på BRF Framtidshems bostadsbyggnader och därigenom förhindra insyn till lägenheter. Vidare bör det av planen framgå att uppförande av komplementbyggnader, balkonger inte får ske närmare fastighetsgräns än 4 m med tanke på insyn. BRF Framtidshems synpunkter till detta grundas på de bygglovsritningar som HSB tidigare redovisat. Dessa visar att nya balkonger mot väster planeras ha ett djup om ca 3 m och de mot öster ca 2,2 m. Avståndet mellan HSB:s och BRF Framtidshems balkonger kunde i ritningarna ungefärligen uppskattas till knappt 2 m mellan Starrgatan 3/hus 3 och ca 0,8 m mellan Rosenbergsgatan 9/hus 4, se bild 1 och 2 nedan. De västra balkongerna kommer således vara ungefär dubbelt så breda/djupa som föreningens balkonger, se ritning 2. Enligt

handlingarna så hamnar de tre våningsplanen på ungefärlig samma höjdnivå som föreningens. De djupa och närliggande balkongerna kommer medföra ökad insyn/reflexer och försämrat ljusinsläpp i föreningens samtliga sex lägenheter mot norr på Starrgatan 3 och Rosenbergsgatan 9. Insynen blir synnerlig stor för angränsande sovrum och vardagsrum för lägenheterna på Rosenbergsgatan 9 eftersom närliggande balkonger placeras både på östra och västra fasaden på hus 4. Närliggande sovrum på Rosenbergsgatan 9 kan även drabbas av imissioner i form av grill- och cigarettök från angränsade innergård/uteplats/balkong. Mellan Rosenbergsgatan 9 och hus 4 kommer det dessutom vara fullt möjligt att klättra mellan fastigheternas västra balkonger eftersom avståndet dem emellan endast är ca 0,8 m. Framtida underhållsåtgärder på dessa balkonger eller fasad mellan balkong och fastighetsgräns kommer att vara mycket svår att utföra utan intrång på föreningens fastighet.

Kommentar

Risk för insyn, nedskräpning, påverkan på eldstäder, underhållsarbete och ökad skuggbildning på omgivningen på grund av ändringen av stadsplanen, bedöms inte innebära fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet, för att stadsbyggnadskontoret ska finna det behövt att detaljreglera stadsplanen. Detaljplanen ska inte regleras mer än vad som anses som nödvändigt med hänsyn till syftet med planen.

Eldstäders funktion, möjlighet till underhållsarbete med flera ovanstående frågor prövas i bygglovskedet.

Borttagande av våningsplan och enbart begränsning om 10,8m byggnadshöjd:

Av planförslaget framgår inte från vilken marknivå byggnadshöjden ska mätas. Avser den från omkringliggande marknivå eller räknas den från planteringsbart bjälklag? BRF Framtidshem menar att de nya byggnaderna höjdmässigt ska överensstämma med övriga byggnader inom angränsande kvarter.

Kommentar

Se kommentar under punkt nr. 7.

Sammantaget anser föreningen att byggnationen på Fågeln 13 ska harmonisera med befintlig, omkringliggande marknivå samt att tänkta balkonger/uteplatser placeras så pass långt från fastighetsgräns att insyn/reflexer/försämrat ljusinsläpp minimeras alternativt att en något mindre balkongförflyttning norrut kombineras med balkongdjup som överensstämmer med BRF Framtidshems balkongdjup. Vidare bör byggnadernas höjd anpassas mot föreningen så de under inga omständigheter omöjliggör användande av eldstäder.

Kommentar

Se kommentarer under punkt nr. 7 och nr. 9.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter rör främst gällande klagomål för närboende och lantmåterifrågor. Planhandlingar revideras och kompletteras enl. Kommentarer.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Carl Hermansson
Planarkitekter