

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för del av Lappen 19 m.fl. Etapp 3

Munksjöstaden Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2016-07-20 – 2016-09-02. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum på Säckfabriken i Munksjöstaden 2016-08-16. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Synpunkter och kommentarer från samrådet finns redovisade i samrådsredogörelse för Detaljplan för blandstad på del av Lappen 17 m. fl. (kv. 10 och 11), dnr: Stbn 2015:55 daterad 2016-12-12 samt samrådsredogörelse för Detaljplan för blandstad på del av Lappen 19 m. fl. (Etapp 3) 2019-12-11.

## Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning. Planförslaget var ute på granskning under tiden 7 februari - 28 februari 2020. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

## Inkomna skrivelser

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden.

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Jönköpings Energi Nät AB               | 2020-02-17,               |
| 2. Svenska kraftnät                       | 2020-02-24 ingen erinran  |
| 3. Försvarsmakten                         | 2020-02-25, ingen erinran |
| 4. Räddningstjänsten                      | 2020-02-26,               |
| 5. [REDACTED]                             | 2020-02-26,               |
| 6. Tillgänglighetsgruppen i Funktionsrätt | 2020-02-27                |
| 7. Statens geotekniska institut           | 2020-02-27                |
| 8. Länsstyrelsen                          | 2020-02-28                |
| 9. Lantmäterimyndigheten                  | 2020-02-28                |
| 10. Trafikverket                          | 2020-02-28                |
| 11. Kultur- och fritidsnämnden            | 2020-02-28                |
| 12. Naturskyddsföreningen                 | 2020-03-02                |
| 13. Kommunstyrelsen                       | 2020-03-16, ingen erinran |
| 14. Tekniska nämnden                      | 2020-03-27                |

# Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

## 1. Jönköpings Energi Nät AB

I stycket EL och den nätstation som placeras vid Panncentralen framgår det inte tydligt vem som ska ta hänsyn i projekteringen för eventuellt oljud från fläktar i nätstationen. Vi har tidigare skrivit att vi inte kan bygga bort eventuellt oljud. Vi vill att det klargörs vem som tar med det i projekteringen.

Lika hur anslutning mot Påsgatan och Tjärpappsgatan ska projekteras och vem som tar ansvar för det. Där vill vi ha det klargjort vem som tar ansvar för detta. Även detta har vi sagt att vi inte kan ta ansvar för.

### Kommentar

Kommunen kommer att projektera och bygga ut allmän platsmark såsom Påsgatan och Tjärpappsgatan och torgytan kring Panncentralen. Projekteringen av anslutningen av allmän platsmark till Jönköpings Energis transformatorstation måste ske gemensamt av kommunen och Jönköpings Energi med hänsyn till de krav som finns på tillgång till luft m.m. för en transformatorstation. Jönköpings Energi har enligt kommunens avtal med exploitören rätt att ta ut extra kostnader på anläggningsavgiften för alla tomter inom exploateringsområdet för att uppfylla gestaltningskrav av transformatorstationer inom exploateringsområdet och för merkostnader för ökande tekniska krav i samband med att transformatorstation byggs in i suterräng mellan Påsgatan och Tjärpappsgatan.

Val av fläktar till transformatorstationen och utformning av dem omfattas av Jönköpings Energis ansvar. Jönköping Energi ansvarar också för att buller från fläktar inte överskrider tillåtna gränsvärden för buller i intilliggande bostäder. För detta ökade tekniska krav kan Jönköpings energi ta ut merkostnader på anläggningsavgiften enligt ovan.

Separat överenskommelse ska skrivas mellan Jönköpings Energi Nät AB och exploitör.

## 4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill belysa att det med anledning av att strandkanten till Munksjön görs mer tillgänglig, behöver analyseras om det behöver göras åtgärder så att fordon inte kan köra i Munksjön av misstag.

I övrigt inget att erinra.

### Kommentar

För att reducera riskerna relaterat till avvåkning i området så har riskanalysen pekat ut ytor som ska förses med möblering i trafikmiljö som avgränsar mot torg och parkytor. Dessa ytor är beskrivna i planbeskrivningen.

## 5. [REDACTED]

Jag tycker husen som ska byggas är alldeles för höga, särskilt de två ”tornen”. Detta skymmer sjöutsikten för de redan befintliga husen och passar inte in i området. Husen borde byggas i höjd med Munksjömagasinet för att passa in i områdets historiska karaktär.

De befintliga husen ligger redan väldigt tätt och är höga, hela Munksjöstaden är ett enda stort grått betong- och asfaltsområde. Förtätandet av staden har nått en absurd gräns.

Jag motsätter mig även att bygga den flytande parken. Varför ska man bygga igen sjön? Det är ju det som är hela vitsen med att bo i Munksjöstaden, att bo centralt men nära till vatten och natur. Munksjön blir bara mindre och mindre, detta började när man byggde Spira långt ut i vattnet. Ta bort det sneda kvarteret från planeringen och gör ”Säckparken” till en stor fin park på marken som finns tillhanda. På detta vis tillförs grönska utan att man bygger igen sjön ytterligare.

### Kommentar

De högre husen, tornen har varit med i ett utformningen sedan ett tidigt skede. Enligt Blandstadsprogrammet får bebyggelsens höjd variera för att skapa variation inom kvarteret. Tornens placering har i granskningsskedet flyttats till avslutet mot Östra Torpagatan. Tornhusen får en visuellt mer framträdande position där som understryker avslutningen på Östra Torpagatan och byggnaderna kommer utgöra ett tydligt landmärke. Genom att tillåta fler våningar på tornhusen 13 våningar istället för 10 våningar så har våningsantalet kunnat sänkas på bebyggelsen närmast de kulturhistoriska byggnaderna och parken i söder.

Det utpekade området är centralt beläget och det råder en stor brist på bostäder i kommunen. Enligt kommunens gällande Översiktplan 2016 ska en hög exploateringsgrad eftersträvas i förtätnings- och omvandlingsområden för att erbjuda god service, en ökad markhushållning samt för att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet. Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer.

I ett tidigt skede av planeringsprocessen utreddes en större utfyllnad i Munksjön för att uppnå en fullgod storlek på parkytorna i området. Denna utfyllnad hade krävt mycket stora volymer av fyllning inom vattenområdet. I ett senare skede av planeringen har denna utfyllnaden istället minskats ner och har i dialog med byggaktörerna istället kompletterats med en flytande parkkonstruktion. Enligt ramprogrammet ska det finnas minst 10 kvadratmeter grönyta per boende. För att uppnå målen för grönstrukturen i området så är den flytande parken en förutsättning.

Efter samrådet har bebyggelsestrukturen omarbetats för att tillskapa mer parkmark i området. Gatorna har gjorts mindre till förmån för mer parkmark och delar av kvarter 14 tagits bort för att möjliggöra etablerandet av en ny mindre park, Säckparken. Längst i öster har Lumpkungens park tillkommit, ytan var ytan tidigare planlagd som Torg men är nu planlagd som Park.

## 6. Tillgänglighetsgruppen i Funktionsrätt

Då området har sina topografiska utmaningar, ser vi ifrån Funktionsrätt att det är viktigt att följa reglerna för minsta lutning på gator, och anslutning till byggnader ifrån gatuplan.

Vi hänvisar till:

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:13) om avhjälpande av enkelt avhjälpbara hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

Gators utformning ska inte inskränka på fria gångpassage, minimum 1,5 m. Helst bredare. Speciell hänsyn tas där näringsidkare i gatuplan kan ha tänkt verksamhet.

Vi vill också tillägga att, remisstiden på detta var för kort. Många utmaningar finns med lutningar, bryggor, parker, och torg i detta sammanhang. Vi är gärna med i planeringen av tillgängligheten i detta nya område.

## Kommentar

Området kommer att utformas enligt gällande föreskrifter men det är värt att belysa att området har kraftiga nivåskillnader. Det kan komma att anläggas gångstråk eller liknande med t ex trappor men där då tillgängligt stråk ska finnas i närheten

## 7. Sveriges geotekniska institut

Då SGI:s synpunkter på samrådshandlingen ej beaktats i granskningshandlingen kvarstår SGI:s synpunkter från samrådsskedet.

I översänt underlag finns ett flertal geotekniska utredningar utförda i området. För området i fråga är det enbart ovanstående utredning från SWECO daterad 2016-01-15 som SGI anser är relevant vid vår bedömning av stabilitetsförhållanden för planförslaget. Övriga har utförts för intilliggande områden eller i annat syfte.

Detaljeringsnivån på utförd geoteknisk utredning, uppfyller till viss del detaljerad utredning och har i huvudsak utförts för att studera stabiliteten i planområdet södra del där en omfattande stabilitetshöjande åtgärd föreslås. För att utredningen ska anses detaljerad krävs det mätningar av portryck och kompletterande beräkningar utförda med kombinerad analys. Vi noterar dessutom att det i utredningen hänvisas till Skredkommissionens rapport 3:95, vid valet av erforderliga säkerhetsfaktorer. SGI vill upplysa att det sedan ett par år tillbaka är Eurokod, med tillhörande tillämpnings dokument (TD), som är styrande. Således bör det i utredning hänvisas till aktuellt regelverk IEG TD 4:2010 alternativt 6:2008. För utredningen som sådan medför övergången till Eurokod inga stora förändringar enbart att säkerhetsnivån i kombinerad analys förändrats något.

Utredningen visar att stabiliteten för befintliga förhållanden, i odränerad analys, inte är tillfredställande. För att uppnå en tillfredställande stabiliteten föreslås en omfattande tryckbank som stabilitetshöjande åtgärd. Utförda beräkningar visar att åtgärden medför en förbättring av stabiliteten som i odränerad analys överstiger  $F_c=1,5$ , vilket är den nedre gränsen i intervallet för erforderlig säkerhetsfaktor. Utredningen saknar dock en värdering av gynnsamma och icke gynnsamma faktorer som påverkar valet av säkerhetsnivå. Dessutom en tydlig beskrivning hur erforderlig säkerhetsnivå påverkas av dessa faktorer. Beräkningar i kombinerad analys saknas. Avsaknaden av beräkningar i kombinerad analys innebär att det är oklart om föreslagen åtgärd medför en tillfredställande stabilitet. Detta eftersom beräkningsresultat från både odränerad och kombinerad ska värderas i utredningen.

Vidare har utvärdering av hållfasthetsparametrar utförts på ett sätt som vi anser inte överensstämmer med gällande praxis. Vald odränerad skjuvhållfasthet ligger i överkant på samtliga resultat och stöds enbart av en vingsondering. Motiveringen till detta är mycket kortfattad och det saknas en beskrivning varför merparten av resultaten från sonderingar och in situ-försök inte värderas i bedömningen. För att motivera vald hållfasthet ser SGI att det antingen krävs ytterligare resultat som stödjer aktuell slutsats eller en justering av vald hållfasthet så att den stöds av befintliga resultat.

Slutligen noterar SGI att det för givet planändamål inte har utförts någon stabilitetsanalys. Området längst i norr har från geoteknisk säkerhetssynvinkel inte utretts i den omfattning som krävs för att klarlägga stabilitetsförhållandena för planen med givet planändamål. SGI förutsätter att detta sker i det fortsatta planarbetet. Arbetet utförs med fördel enligt IEG TD 4:2010 eller 6:2008, minst detaljerad utredning. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas i planen.

Sammanfattningsvis anser SGI att stabilitetsförhållandena inte har utretts i tillräcklig omfattning och att detta sker i det fortsatta planarbetet med ovanstående synpunkter som stöd.

## Kommentar

I samförstånd med SGI har de geotekniska utredningarna kompletterats och reviderats inför antagandet avseende de synpunkter som SGI och Länsstyrelsen framförde i sina granskningsyttrande. Planbeskrivningen har uppdaterats med text och illustrationer gällande stabilitet. Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked och egenskapsbestämmelser allmän plats för att säkerställa de stabiliserande åtgärderna.

## 8. Länsstyrelsen

### Synpunkter på sådant som kan aktualiseras prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen

## Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

### Trafikbuller

Det står olika slutsatser i olika delar av planbeskrivningen. Det behöver korrigeras, så att det framgår om alla bostäder klarar riktvärdena för trafikbuller. Det kan vara lämpligt att med planbestämmelse reglera att genomgående lägenheter krävs i de lägen där riktvärdena riskerar att överskridas vid det största trafikflödet i de alternativa scenarierna. Om en ny detaljplan görs för en bro över Munksjön, så provas inte befintliga bostäders lämplighet på nytt.

### Industribuller

Avtalet om bulleråtgärder i angränsande industri är en godtagbar lösning. Det är dock inte möjligt att reglera med villkor eller bestämmelse i detaljplanen men ska beskrivas i planbeskrivningen.

### Risk för olyckor

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse inom korta avstånd från en industri med risk för omfattande bränder i byggnader och/eller kemikalierisker. Det medför krav på byggnadernas utförande för att markanvändningen ska vara lämplig. Länsstyrelsen bedömer att de skyddsbestämmelser som finns i planen är relevanta. Det finns dock fortfarande brister i underlaget för åtgärderna som gör det svårt att bedöma om åtgärderna har angetts i ett tillräckligt stort område för att skydda personer i planområdet mot de riktigt omfattande händelserna samt att tillräcklig hänsyn tagits till områden där ett stort antal personer kan vistas.

Planbestämmelserna m1 och m2 reglerar båda skydd för brandspridning från industriområdet till bostäderna. Eftersom de reglerar delvis samma sak, bör bestämmelserna ses över och förtydligas.

Risikanalysen har kompletterats med en del avseende Snickeriet, och i någon mån Munksjöhallarna. Det är bra men det behöver framgå tydligare att risikanalysen som helhet har tagit hänsyn till de riktigt stora samlingslokalerna som nämns för att säkerställa att detaljplanen har rätt avvägda skyddsåtgärder.

### Förorenade områden

Kommunen behöver säkerställa att föroreningar i marken inte orsakar förhöjda halter i inomhusluften. I planbeskrivningen nämns radonskyddande åtgärder men regleras inte med planbestämmelser.

Inom Punktkälla med förorening som kapslas in är endast ytliga rotsystem till ca 0,5 meters djup lämpliga.

Det bör finnas generella restriktioner för grävarbeten.

### Geoteknik

Stabilitetsförhållandena har inte utretts i tillräcklig omfattning. Det behöver göras i enlighet med synpunkterna från Statens geotekniska institut.

### Strandskydd

Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom stora områden, både inom parkmark och i vattnet. Det framgår inte varför ett upphävande krävs inom alla ytor. Vissa åtgärder kan vara lämpliga att hantera med strandskyddsdispens istället.

### Kommentar

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

### Trafikbuller

Planbeskrivningen avseende trafikbuller har reviderats inför antagande.

### Industribuller

Industribuller borttaget från villkor för startbesked och tillagt i plankartan under rubriken upplysning.

### Risk för olyckor

Risken analysen har i samförstånd med Länsstyrelsen omarbetats och uppdaterats inför antagandet för att svara mot Länsstyrelsens granskningsyttrande. Plankartan har uppdaterats och planbestämmelser involverar nu även fasader mot Bygatan på kvarter 15. De nämnda planbestämmelserna  $m_1$  och  $m_2$  har inför antagandet skrivits ihop till en bestämmelse,  $m_1$  för att bestämmelsen om fasad, tak och fönster ska bli tydligare.

### Föroenade områden

Plankartan har uppdaterats med planbestämmelsen b3 för att säkerställa att föroreningar i marken inte orsakar förhöjda halter i inomhusluften. Plankartan har förtydligat bestämmelsen om punktkällan och ytliga rotsystem. Generella restriktioner gällande grävarbeten är tillagt på plankartan under rubriken Upplysning.

### Geoteknik

I samförstånd med SGI har de geotekniska utredningarna kompletterats och reviderats inför antagandet avseende de synpunkter som SGI och Länsstyrelsen framförde i sina granskningsyttrande. Planbeskrivningen har uppdaterats med text och illustrationer gällande stabilitet. Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked och egenskapsbestämmelser allmän plats för att säkerställa de stabiliserande åtgärderna.

### Strandskydd

Planförslaget har reviderats och strandskyddet föreslås inte längre upphävas på vattenområden i samma utsträckning som tidigare.

## 9. Lantmäterimyndigheten

### Planbestämmelser finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns gränsbeteckningen ”Egenskapsgräns och administrativ gräns”. Lantmäterimyndigheten har dock inte kunnat hitta gränsbeteckningen på kartan. Detta behöver åtgärdas.



Bild från  
Lantmäterimyndighetens  
yttrande gällande stycket  
"Egenskapsgräns"

### Egenskapsgräns

En egenskapsgräns i plankartan ser inte ut som övriga egenskapsgränser.

### Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

### Utskriftsformat

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

### Olämpligt med illustration av föreslagna anläggningar i plankarta

Lantmäterimyndigheten avråder från att illustrera anläggningar i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, i detta fall den flytande parken, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen. Den flytande parken kan anläggas inom hela det område som betecknas med "PARK1", illustrationen i plankartan kan därför vara missvisande.

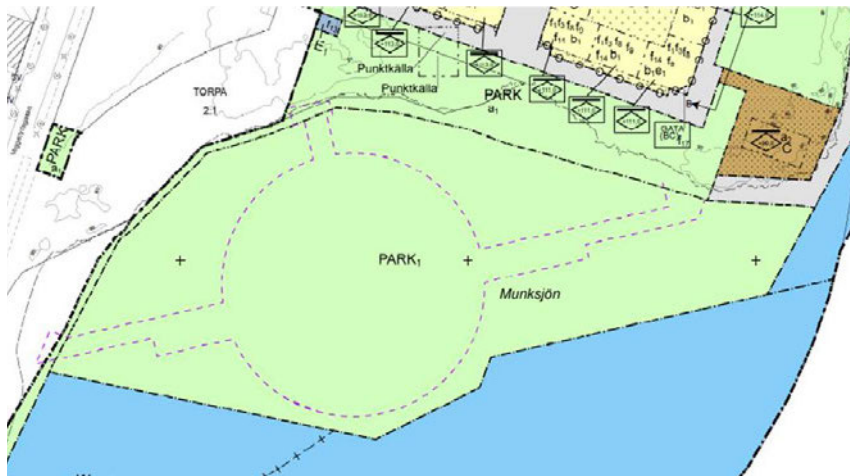


Bild från  
Lantmäterimyndighetens  
yttrande gällande stycket  
"Olämplig med illustration  
av föreslagna anläggningar  
i plankartan"

### Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är till exempel bestämmelserna B/C/(P) redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

### Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

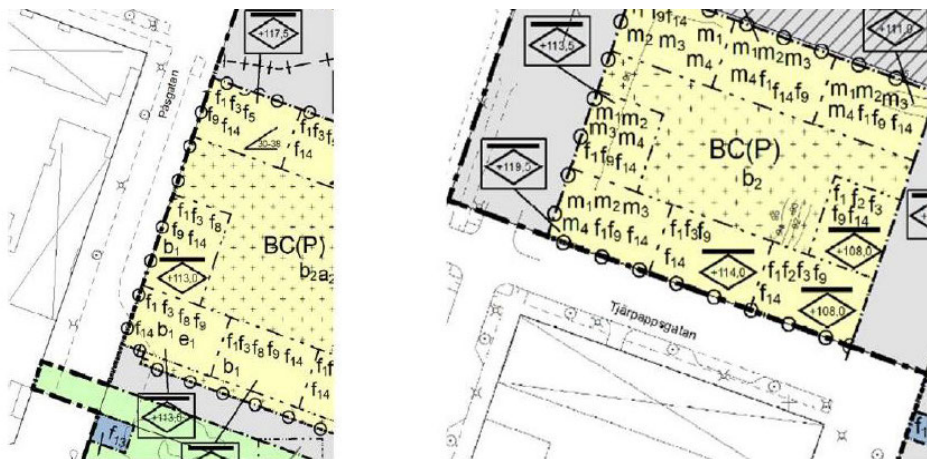


Bild från  
Lantmäterimyndighetens  
yttrande gällande stycket  
"Utfartsförbud inte ok i  
planområdesgräns"

På plankartan finns sträckor med bestämmelse om att utfartsförbud ska finnas utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäterimyndigheten noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

#### Transformatorstation i söder

I planbeskrivningen står det att kvartersmark för transformatorstation kan antingen bilda en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt. I plankartan finns en transformatorstation (E1) i söder. Kvartersmarken för transformatorstationen är omgärdad av "PARK" och ligger i plangräns, även i intilliggande plan 0680KDP140513 angränsar transformatorstationen till mark utsatt som "PARK". Ska det bildas en egen fastighet för ändamålet transformatorstation behöver det finnas ett sätt att ta sig till fastigheten. Detta ser inte ut att vara möjligt då omkringliggande mark har bestämmelsen "PARK", vilket kanske skulle leda till att det inte är möjligt att bilda en lämplig fastighet. Möjlighet att upplåta området med ledningsrätt finns dock fortfarande kvar.

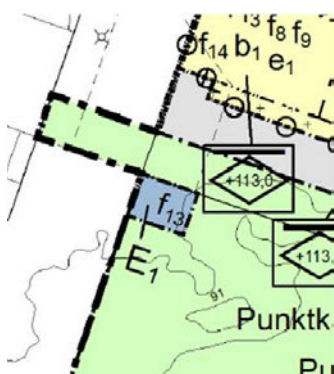


Bild från  
Lantmäterimyndighetens  
yttrande gällande stycket  
"Transformatorstation i  
söder"

#### Förrättningskostnader

Detaljplanen kommer medföra kostnader för att genomföra fastighetsbildning. Det står inte vem som ska stå för dessa kostnader.

#### Kommentar

##### Planbestämmelser finns men beteckning saknas i plankartan

Plankartan är korrigerad och gränsbetckningen är borttagen från plankartan.

#### Egenskapsgräns

Plankartan är korrigerad och den nämnda egenskapsgränsen ser ut som övriga egenskapsgränser.

#### Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan är uppdaterad och finns bifogad som bilaga.

#### Utskriftsformat

Plankartan är korrigerad och vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma står nu på plankartan.

### Olämpligt med illustration av föreslagna anläggningar i plankarta

Det är korrekt att den flytande parken kan anläggas inom hela det område som betecknas med "PARK<sub>1</sub>". Avsikten är dock inte att den flytande parken ska anläggas över hela området som betecknas med "PARK<sub>1</sub>" utan endast delar av den. Med hänsyn till att det är en flytande konstruktion så känns det osäkert att låsa fast exakt läge för landgångar i detta tidiga skede, om den flytande parken skulle behöva skjutas i sidled. För att inte det ska framstå som att hela området kommer upptas av en flytande park så är kommunens bedömning att illustrationen behövs för att inte plankartan ska vara missvisande.

### Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Kommunens planavdelning bedömer att teckenförklaringen blir tydligare om man kombinerar bokstäverna som det står på plankartan. Boverkets rekommendationer är endast rekommendationer.

### Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

Att utöka planområdet efter granskningen ses som en väsentlig ändring och är inte möjlig inom nuvarande granskningsförslag. De sträckor där utfartsförbud är utlagd angränsar mot ytor som är planlagda som allmän plats och gata för att kunna angöra befintliga fastigheter. De angränsande detaljplanerna antogs 2014 och 2017. Med hänsyn till att de angränsande detaljplanerna antogs relativt nyligen och att den allmänna platsen behövs för att kunna angöra befintliga fastigheter så bedömer kommunen det som osannolikt att det skulle planläggas som något annat än allmän plats, gata i framtiden. Vi får ta en diskussion framöver för att undvika dessa problemen i framtiden.

### Transformatorstation i söder

För att kunna angöra fastigheten och möjliggöra fastighetsbildning har planförslaget reviderats och transformatorstationen flyttas några meter åt sidan och angränsar nu mot mark planlagt som "GATA".

### Förrättningskostnader

Planbeskrivningen har uppdaterats och ansvar för förrättningskostnader redovisas i stycket gällande avtal.

## 10. Trafikverket

Trafikverket godtar föreslagen detaljplan under förutsättning att området ges mycket god tillgång till högkvalitativ kollektivtrafik. Utan en rejäl satsning på kollektivtrafik för hela Munksjöstaden avseende turtäthet, kapacitet och komfort ökar bilåkandet och därmed belastningen på trafikplats Ljungarum och E4 genom centrala Jönköping.

### Kommentar

Jönköpings kommun är mån om att vi har ett väl fungerande trafiksystem i kommunen. Planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till busshållplats av hög standard och till Jönköpings centrum är det ett rimligt gång och cykelavstånd. Därför bedömer vi att Lappen 19 inte påverkar trafiksituationen på E4, eller det övergripande vägnätet, nämnvärt.

## 11. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoser möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemensamhetsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.

### Kommentar

Efter samrådet har mer parkmark tillskapats i området genom att bebyggelsestrukturen omarbetats och gatubredderna minskat. De allmänna platserna exakta utformning kommer bestämmas vid projektering. Även om planbeskrivningen redovisar illustrationer så reglerar detaljplanen inte utformningen av den allmänna platsen.

## 12. Naturskyddsföreningen

Planförslaget inkluderar en ny bro i framtiden över Munksjön i höjd med Torparondellen på Barnarpsgatan, men tar inte hänsyn till detta i detaljplanen. Trafikflöde, buller och föroreningar skjuts på framtiden, vilket kan skapa en dålig miljö utmed Östra Torpagatan och den nya parken.

Upphävandet av strandskyddet tycker föreningen är acceptabelt, eftersom planen ger allmänheten tillgång till strandlinjen, vilket saknats tidigare.

Föreningen är nöjd med promenad och cykelväg utmed stranden hela vägen runt sjön, vilket nu möjliggörs genom planen men också genom avtal med Munksjö AB om passage via fabriksområdet.

Täckning med sand över den förorenade botten kan vara ett bra första steg att försegla föroreningarna. Naturskyddsföreningen är dock fortsatt av den meningen att Munksjön bör saneras, och oroas av vad kommande klimatförändringar kan medföra för olägenheter. Det finns inte heller någon beskrivning av hur den flytande parken kommer att konstrueras. Det förefaller inte helt genomtänkt att föreslå plantering av träd på den konstgjorda ön.

Området kommer att få ytor för verksamhet som restauranger och fritidsaktiviteter som kommer att höja områdets attraktionskraft trots att husen redan står och kommer att stå för tätt. Två höga 13-våningshus föreslås längst ner mot vattnet. Dessa kommer att skymma utsikten från andra högre belägna hus. Föreningen föreslår därför att antalet våningar blir lägre.

Parkeringsplatser mellan fastigheterna verkar vara dåligt löst, vilket medför mycket gående med matkassarna mellan husen och P-platserna över långa avstånd.

## Kommentar

Planbeskrivningen avseende trafikbuller har reviderats inför antagande.

En sanering av Munksjön är en omfattande och komplex åtgärd och ligger utanför vad aktuell detaljplan kan reglera. Kommunen håller förnärvarande på med en upphandling för genomförande av åtgärdsutredning för Munksjön. Vad denna utredning kommer att visa vet vi inte i dagsläget. Eventuellt beslut om att åtgärd ska utföras samt val av metod kan göras först efter det att åtgärdsutredningen följts av en ansvarsutredning samt en riskvärdering. I riskvärderingen görs en bedömning av vilka åtgärder som är ekonomiskt rimliga i förhållande till de miljöeffekter (vilken minskning av risk de medför samt vilken risk som kan uppkomma vid genomförande) som de möjliga åtgärderna skulle ge. I riskvärderingen tas även hänsyn till andra samhällstekniska aspekter, sociala frågor, juridik mm. Då det enligt utförd riskbedömning förekommer olika risker (miljöproblem) i Munksjön kan flera olika åtgärder komma vara aktuella, något som en eventuell framtida riskvärdering får utvisa.

Den flytande parkens exakta konstruktion kommer bestämmas vid projektering. I arbetet med detaljplanen så har material tagits fram som visar exempel på huvudsakligt utförande och konstruktion enligt teknisk beskrivning (bilaga Pontech).

De högre husen, tornen har varit med i ett utformningen sedan ett tidigt skede. Enligt Blandstadsprogrammet får bebyggelsens höjd variera för att skapa variation inom kvarteret. För att öka variationen ytterligare får ett högre hus på 10 våningar med en ytterligare takvåning, placeras i varje kvarter i fronten mot parken och vattnet, som är stora öppna rum. Detta är även i linje med Ramprogrammets variationsprincip men ett avsteg från Blandstadsprogrammets exploateringsbegränsning och placering. Tornens placering har flyttats och är istället placerade i avslutet mot Östra Torpagatan. Tornhusen får en visuellt mer framträdande position där som understryker avslutningen på Östra Torpagatan och byggnaderna kommer utgöra ett tydligt landmärke. Genom att tillåta fler våningar på tornhusen 13 våningar istället för 10 våningar så har våningsantalet kunnat sänkas på bebyggelsen närmast de kulturhistoriska byggnaderna och parken i söder. Det utpekade området är centralt beläget och det råder en stor brist på bostäder i kommunen. Enligt kommunens gällande Översiktplan 2016 ska en hög exploateringsgrad eftersträvas i förtätnings- och omvandlingsområden för att erbjuda god service, en ökad markhushållning samt för att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet. Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer.

I granskningsförslaget har antalet parkeringsgarage under mark utökats och blivit fler jämfört med samrådsförslaget. Alla kvarter innehåller numera parkeringsgarage. Parkering på kvartersmark ska utformas så att det blir möjligt att lämna bilen hemma och välja gång, cykel eller kollektivtrafik till t.ex. arbetet. All boendeparkering ska ske inom kvartersmark, i garagelösningar och inte på markplan eller på allmän plats. Parkering på allmän plats (torg/gata) styrs inte i detaljplan. Det kommer att finnas allmänna parkeringsplatser utmed gatorna för besökare.

## 14. Tekniska nämnden

Tekniska nämndens beslut

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2020-02-26.
- Tekniska nämnden tillstyrker upprättat förslag till Detaljplan för del av Lappen 19 m.fl., Jönköpings kommun.

Protokollsanteckning

Josef Zetterberg (M) lämnar för den moderata gruppen följande anteckning till protokollet: "Vi är mycket positiva till ön, men vi ser vikt i att säkerställa att vi får kostnadstäckning för framtida driftskostnader."

Tekniska kontoret har synpunkter enligt nedan på upprättat förslag till granskningshandling för Detaljplan för del av Lappen 19 m. fl:

- Då det är stor svårighet att uppnå en säker arbetsmiljö för tekniska kontorets driftspersonal så avses flytande parken ej driftas vintertid. Om drift ska utföras krävs begränsad lutning på bro ut till ön samt hållbara broräcken som klarar påkörning. Då flytande parkens användning inte vänder sig till vinteraktiviteter ser tekniska kontoret att användningen inte begränsas nämnvärt av säsongsavstängning vintertid.

Tekniska kontoret ser positivt på planförslaget och föreslår att planförslaget tillstyrks av tekniska nämnden. Kalkyler för utbyggnads- och driftskostnader uppdateras kontinuerligt och kommer tydliggöras i samband med att exploateringsavtalet tas upp till tekniska nämnden. Det ska särskilt poängteras att ett exploateringsavtal måste vara framme och undertecknat av båda parter innan antagande av detaljplanen. Avtalet måste reglera ansvar och åtagande vid utbyggnad, ekonomiska regleringar, ansvar för att säkerställa markrådighet från annan part m.m.

### Kommentar

Synpunkter gällande tillgänglighet, lutning och drift av den flytande parken har beaktats i granskningsförslaget. Ön och minst två av dess angoringsbroar kommer att projekteras och byggas ut för att klara servicefordon på minst 5-6 ton.

Detaljplanen reglerar inte under vilka årstider flytande parken ska driftas utan frågan tas hänsyn till i genomförandet av detaljplanen

# Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter. Inför granskning har följande utredningar uppdaterats och kompletterats.

- Geoteknisk utredning gällande stabilitet
- Riskutredning

Planbeskrivningens genomförandedel samt kapitlen om risker, stabilitet, har uppdaterats så att de överensstämmer med de kompletterande utredningarna. Plankartan har fått reviderade och nya bestämmelser som härrör till de kompletterande utredningarna. Vattendomen har uppdaterats och fått förlängd arbetstid vad avser de stabiliserande åtgärder och flytande park i Munksjön. De medgivna arbetena avseende vattenverksamhet ska vara utförda senast den 18 maj 2029 vid risk att tillståndet annars förfaller. I övrigt så handlingarna uppdatera enligt följande:

- Plankartan är korrigerad för att tydliggöra olika gränsbeteckningar och gränsdragningar, inaktuella gränsbeteckningar är borttagna. Utskriftsformat är tillagt på plankartan.
- Gränsen mot fastigheten Lappen 21 har justerats då den inte låg i fastighetsgräns. Avsikten under planläggningen har varit att lägga plangränsen och användningsgränsen så att byggnad inom fastigheten Lappen 21, tidigare Lappen 11 tas med i planområdet. Eftersom det skett en avstyckning som ändrat fastighetsgränsen så bedöms det inte rimligt att lämna kvar en begränsad del av fastigheten som industrimark. Planförslaget har därför ändrats till antagande. Kommunen bedömer inte att ändringen skulle vara av väsentlig karaktär. Vidare bedöms inte heller utökningen av planområdet och användningsgränsen inom Lappen 21 vara av allmänt intresse då delen likt tidigare är placerad på kvartersmark och ej medger någon utökad byggrätt samt är i begränsad storlek. Planförslaget har därför ändrats till antagande och gränsen justerats. Ändringen har godkänts av fastighetsägarna, se bilaga 1.
- Användningen (BC) som är en tredimensionell fastighetsindelning har fått vit bakgrundsfärg istället för gul i innehållsförteckningen.
- Planbeskrivningen har reviderats med ett fördjupat avsnitt om geoteknik baserat på tidigare utredningar.
- Planförslaget har reviderats och strandskyddet föreslås inte längre upphävas på vattenområden i samma utsträckning som tidigare. Till följd av det har W<sub>2</sub> tagits bort från plankartan.
- Planbestämmelsen Punktkälla har reviderats och fått en ny skrivelse med förtydligande om ytliga rotsystem.
- Planbestämmelsen b<sub>3</sub> tillagd i plankartan för att säkerställa att föroreningar i marken inte orsakar förhöjda halter i inomhusluften.
- Villkor för startbesked har i plankartan förtydligats och reviderats gällande markföroreningar och stabiliserande åtgärder.
- Rubriken Övrigt ändrad till Upplysning och ändrad redaktionellt.
- Industribuller borttaget från villkor för startbesked och istället tillagt i plankartan under rubriken upplysning. I planbeskrivningens genomförandedel har avtalet gällande bullerdämpande åtgärder förtydligats och planbeskrivningens bullerkapitlet har reviderats.

- Generella restriktioner för grävarbeten är tillagt i plankartan under rubriken upplysning.
- Ändrad lovplikt, fastighetsplan har reviderats och fått en ny skrivelse samt ett tillägg om byggbodar. Byggnader som innefattas av utökad bygglovsplikt har fått en administrativ beteckning utplacerad på plankartan.
- Möjlig 3D-fastighetssbildning har förtydligats med ny illustration (Sektion A-A och Sektion B-B) på plankartan. Illustrationslinje flytande park och bryggor har reviderats och fått en ny skrivelse i plankartan. Heldragen sektionlinje tillagt i plankartan innehållsförteckning. Illustrationsyta har fått en ny skrivelse i plankartan. Konnektionslinje tillagt på plankartan.
- Egenskapsbestämmelser för Kvartersmark, Korsmark och Prickmark har förtydligats och reviderats vad gäller terrass, altan och planteringsyta samt skärmtak.
- Plankartan har uppdateras och planbestämmelser avseende skydd mot störningar involverar nu även fasader mot Bygatan på kvarter 15. Planbestämmelserna  $m_1$  och  $m_2$  har skrivits ihop för att bestämmelsen om fasad, tak och fönster ska bli tydligare. Som en konsekvens av det så har planbestämmelsen  $m_6$  tagits bort. Planbestämmelsen gällande ventilation,  $m_3$  har reviderats och fått en ny skrivelse,  $m_2$ . Planbestämmelsen  $m_4$  och  $m_5$  har reviderats för att planbestämmelserna ska bli tydligare.
- Strandskyddsupphävandet har reviderats i plankarta och planbeskrivning och föreslås inte längre upphävas på vattenområden i samma utsträckning som tidigare.
- Tornens placering i avslutet av Östra Torpagatan har inom kvartersmark flyttats marginellt i sidled.
- Transformatorn längst i söder har flyttats 6 meter i nordlig riktning så att den angränsar gatan för att möjliggöra fastighetsbildning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats och ansvar för förrättningskostnader redovisas i stycket gällande avtal.
- Planbestämmelserna  $f_1, f_4, f_5, f_6, f_8, f_9, f_{10}, f_{14}, f_{17}, m_3, m_4, m_5, k_1, q_3, q_4$  har reviderats redaktionellt och som följd har plankartan kompletterats med  $f_{18}$ . Planbestämmelsen  $b_1$  har utgått och ersatts av  $f_{19}$ .

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Joel Johansson

*Planchef*

*Planarkitekt*

# Bilaga 1

2022-04-01



## Godkännande av ändring i plankarta mellan granskning och antagande, detaljplan för del Lappen 19 m.fl. Etapp 3. Dnr: 2019:335

Munksjöstaden, Jönköpings kommun

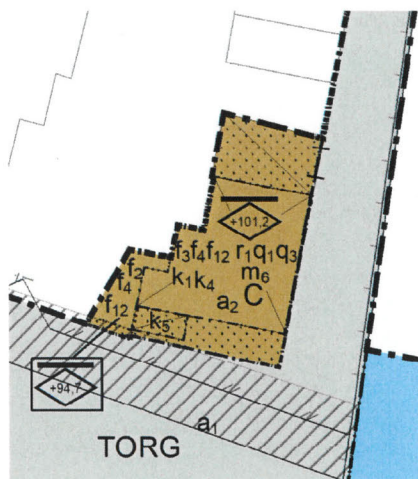
### Bakgrund

I samband med arbetet med antagandehandlingarna uppmärksammades att en avstyckning har gjorts där del av Lappen 11 har bildat en ny fastighet, Lappen 21. Lappen 21 innehåller mark både inom och utanför föreslagen granskningshandling för detaljplan Lappen 19 m.fl. Etapp 3 som har varit ute på granskning. Berörd del av Lappen 21 som är utanför föreslagen detaljplan är planlagd som kvartersmark – industriändamål enligt detaljplan med aktbeteckning 06-JÖS-707 (se bilaga 1).

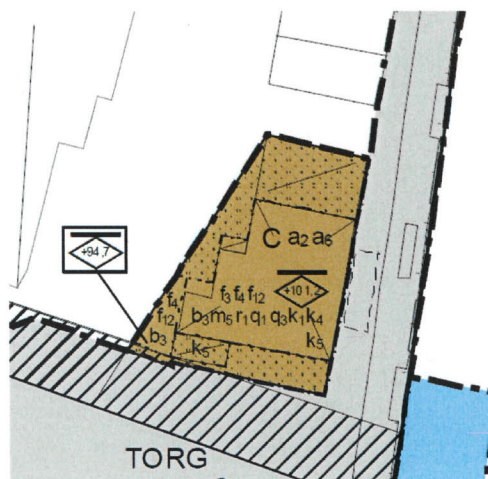
### Ändring

Den ändring som avses berör fastigheten Lappen 11 och dess fastighetsägare Ahlstrom-Munksjö AB (org. 556669-9731) samt fastigheten Lappen 21 som ägs av Tosito Snicken AB (org. 559181-0022). Ändringen omfattar cirka 103 m<sup>2</sup> som idag är planlagd som industrimark. Den totala fastighetstorleken för Lappen 21 är cirka 1041 m<sup>2</sup>

Avsikten under planläggningen har varit att lägga plangränsen och användningsgränsen så att byggnad inom fastigheten Lappen 21, tidigare Lappen 11 tas med i planområdet. Eftersom det skett en avstyckning bedöms det inte rimligt att lämna kvar en begränsad del av fastigheten som industrimark. Planförslaget har därför ändrats till antagande och gränsen justerats. Kommunen bedömer inte att ändringen skulle vara av väsentlig karaktär. Vidare bedöms inte heller utökningen av planområdet och användningsgränsen inom Lappen 21 vara av allmänt intresse då delen likt tidigare är placerad på kvartersmark och ej medger någon utökad byggrätt samt är i begränsad storlek.



Figur 1. Utsnitt ur plankartan – granskning



Figur 2. Utsnitt ur plankartan - antagande

2022-04-01

Härmed godkänns gjorda ändringar efter granskning:

**Underskrift**

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ort och datum</i><br>06-05-2022                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                             | <i>Ort och datum</i><br>06-05-2022                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                               |
| <i>Signatur</i><br>DocuSigned by:<br><br>06CB5ECD1B8A467...<br><i>Namnfortydgande</i><br>Tommy Fritz | <i>DocuSigned by:</i><br><br>D4F7297B21184A9...<br><i>Namnfortydgande</i><br>Linnéa Wallén | <i>Signatur</i><br>DocuSigned by:<br><br>F5CA0172989741E...<br><i>Namnfortydgande</i><br>Andreas Elving | <i>DocuSigned by:</i><br><br>9E1B4314FFD445E...<br><i>Namnfortydgande</i><br>Dan Adrianzon |

Utsnitt ut detaljplan 06-JÖS-707 för berörd fastighet samt teckenförklaring.

