

Detaljplan för bostäder på Jupiter 13 m.fl.

Väster, Jönköpings kommun



Samrådsredogörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har tagits fram för fastigheten Jupiter 13. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Samråd pågick under tiden 15 december 2021 - 9 februari 2022. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 2021-12-15. Övrig medborgardialog har skett via ett digitalt samrådsmöte som ägde rum 2022-01-26. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida, i sociala medier samt att skyltar fanns på plats inom planområdet.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden. Yttranden i kursiv stil har inkommit efter samrådstidens slut.

Statliga myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-02-08 |
| 2. Lantmäterimyndigheten | 2021-12-30 |

Ingen erinran

Trafikverket	2022-02-09
--------------	------------

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 3. Äldrenämnden | 2022-02-16 |
| 4. Socialnämnden | 2022-02-15 |
| 5. Kultur- och fritidsnämnden | 2022-01-20 |
| 6. Tekniska nämnden | 2022-01-12 |
| 7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 2022-01-04 |
| 8. June Avfall & Miljö | 2021-12-15 |

Ingen erinran

Räddningstjänsten	2021-12-28
-------------------	------------

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|----------------------|------------|
| 9. June Folkhögskola | 2022-02-09 |
| 10. Cykelfrämjandet | 2022-01-02 |

Ingen erinran

Jönköpings Bygginvest AB	2022-01-03
--------------------------	------------

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer eller hänvisning till gemensam kommentar utifrån tema. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1. Länsstyrelsen

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen. I undersökningen saknas ett ställningstagande kring stabilitet. Kommunen bör komplettera undersökningen så att det framgår om stabiliteten är tillfredställande för planområdet.

Förorenade områden

Länsstyrelsen håller med kommunens bedömning om att bortschaktning av fyllnadsmassor ned till 1,5 m.u.my. där höga värde av PAHer och bly har uppmätts är nödvändig. För de föroreningar som ligger djupare i marken finns ett behov av att ta fram en riskbedömning i enlighet med kommunens översiktsplan samt tydligt motivera att det inte finns någon risk med att lämna kvar föroreningarna i marken för människors hälsa och miljön.

Skyfall

I planbeskrivningen framgår det att tillkommande byggnader och kringliggande mark behöver höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid ett 100-årsregn inte skadar byggnader. För att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas av ett 100-årsregn rekommenderas lägsta golvnivå inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten. För att säkerställa planens lämplighet behöver den rekommenderade lägsta golvnivå tryggas genom en planbestämmelse på plankartan.

Naturmiljö

I planbeskrivningen nämns att träd behöver avverkas för att kunna bidra till fler exploateringsmöjligheter med bättre möjligheter till en innergård samt att skapa en mer stadsmässig gestaltning med byggnader som bevarar befintliga bebyggelselinjer. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla och föra ett resonemang kring hur byggnationen kan anpassas så att alléträden kan stå kvar samt varför det eventuellt inte är ett alternativ. Kommunen bör även nämna hur borttagningen av alléträden ska kompenseras.

Dagvatten

Länsstyrelsen är enig med kommunen att rening och fördröjning av dagvatten är att rekommendera. I det här fallet kan det även vara bra att förtydliga vilka principförslag som kommer genomföras, samt vilka principförslag som kommer ligga på fastighetsägaren respektive kommunen att genomföra.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Enligt planbeskrivningen är en konsekvens av planförslaget att träd kommer att behöva avverkas. Eftersom det är ett område med tät bebyggelse och höga byggnader skapas risk för mindre utrymmen mellan byggnader som kommer hålla kvar värme i den bebyggda miljön. Kommunen bör föra ett resonemang kring hur planen bidrar till att motverka värmeeffekten, till exempel genom träd, buskar och övrig markvegetation. Länsstyrelsen rekommenderar även att träd som tas ner ska ersättas.

Brandskydd

I planbeskrivningen framgår det att framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt. Två av dessa kommer veta mot ett eventuellt parkeringsgarage. Om räddningstjänsten behöver köra på garaget vill Länsstyrelsen uppmärksamma om att bjälklaget behöver ha tillräcklig bärlast. Även uppställningsplats för höjdfordon bör beaktas.

Kommentar

Geoteknik

Marken är relativt plan och finns inga stabilitetsrisker. Planbeskrivningen har uppdaterats med den informationen.

Förorenade områden

På större jorddjup (under 1,5 meter under markytan) har förhöjda föroreningshalter (As, Cu, Pb, Zn och PAH) uppmätts i det analyserade jordprov som uttogs från synliga metallrester och slagg i provpunkt 2101 (2,4-2,95 m.u.my.). Liknande slaggrester har konstaterats även i provpunkt 2105 på två olika nivåer. Kompletterande analys från slaggrester i provpunkt 2105 (2-2,5 m.u.my.) visar på förhöjda föroreningshalter av metaller (bly, koppar kvicksilver). Fyllnadsmassorna på de nivåer där slagg påträffats i de centrala och sydvästra delarna av området utgörs dock i huvudsak av sand och grus varför den totala mängden slagg bedöms vara liten och riskerna för exempelvis markmiljön vara begränsade. Det bedöms utifrån genomförd undersökning inte föreligga ett saneringsbehov med slaggförekomsten på det aktuella jorddjupet.

I den djupa jorden finns inte samma exponeringsrisk eller miljörisk som teoretiskt föreligger i den ytliga jorden. Riskerna med den ytliga jorden är främst en teoretisk hälsorisk vid exponering genom intag av växter och i viss mån genom intag av jord. Dessa två riskparametrar är inte relevanta för den djupa jorden. Motsvarande teoretiska miljörisker är främst påverkan på markmiljö och i viss mån påverkan på grundvatten. Under 1,5 meters djup bedöms riskerna för markmiljön vara begränsade inte en relevant riskparameter som skulle innebära en sanering. För grundvatten är samtliga uppmätta halter låga eller under rapporteringsgräns och man kan konstatera att de förhöjda halter av metaller och PAH:er som uppmätts i fyllnadsmassorna inte tycks ge

någon påverkan på grundvattnet i de rör som ingått i undersökningen. Spridningen av föroreningar inom eller från området bedöms också vara mycket begränsad.

Skyfall

Höjder i plankartan om golvnivå bedöms inte behövas i denna detaljplan. Det är så liten plan och vattnet kommer ut mot Junegatan hur de än väljer att luta sin fastighet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med text kring hanteringen av skyfall

Naturmiljö

En bedömning angående alléträden har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen och anpassning till träden kan inte ske då exploateringsmöjligheterna blir begränsade och skulle bidra till en mindre innergård och inte få samma stadsmässighet. Vidare så är bedömningen att området har ett så pass bra läge i staden med tillgång till all typ av samhällsservice som motiverar till en högre exploateringsgrad.

En ansökan om dispens från biotopskyddet har upprättats och skickats in.

Dagvatten

Planbeskrivningen har uppdaterats med exempel på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet.

Klimatanpassning

Idag är ytan en hårdgjord parkeringsyta där temperaturen blir hög soliga dagar. I och med exploatering av fastigheten med bostäder kommer sannolikt mer grönska i form av träd, buskar och annan markvegetation att tillföras platsen och då sjunker marktemperaturen. Området för detaljplanen kommer därmed påverka klimatanpassningen i staden positivt.

Planbeskrivningen har kompletterats med text ovan.

Brandskydd

Planförslaget har till granskningen reviderats och har numera inte ett underjordiskt parkeringsgarage. Samråd med räddningstjänsten har genomförts för att säkerställa deras behov.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att detaljplanen för Jupiter 13 har fått laga kraft är att med stöd av detaljplanen efter ansökan om lantmäteriförrättning överföra allmän platsmark till en kommun ägd lämplig fastighet, ex. Väster 1:1 och överföra kvartersmarken till Jupiter 13. Därefter kan avstyckning ske om sökande önskar efter prövning i fastighetsbildningslagen.

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2021-11-16) har nedanstående noterats.

- Fastigheten Väster 1:1 berörs av detaljplanen men detta nämns inte i planbeskrivningens första del, bl.a. bakgrund och syfte. Eftersom det inte bara är fastigheten Jupiter 13 som påverkas av detaljplanen bör namn på den nya detaljplanen vara; Detaljplan för Jupiter 13 m.fl.
- I planbeskrivningen framgår att detaljplanen DP990923A berörs av detaljplaneområdet. Längs den norra delen av detaljplanen påverkas även detaljplanen med akt 06-JÖS-1259 vilket inte framgår i planbeskrivningen.
- Inom planområdet finns fornlämningen L1973:2508. I planbeskrivningen framgår inte hur fornlämningen påverkas av detaljplanen.
- Bilden för utformningsbestämmelsen f1 i planbeskrivningen överensstämmer inte med utformningsbestämmelsen. Det blåa strecket österut gränsar inte mot allmän plats.
- Uppllysning: Utförandebestämmelsen b1 medger att marken får byggas under med garage. Fastighetsbildning kan ej genomföras vid ansökan om avstyckning för enbart garaget önskas.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Texten under rubriken "Bakgrund, syfte och huvuddrag" har justerats och beskriver vilka fastigheter, mer än Jupiter 13, som påverkas av detaljplanen. Detaljplanens namn har ändrats enligt yttrande till Jupiter 13 m.fl..

Detaljplanen har kompletterats med information kring gällande detaljplaner som påverkas.

En arkeologisk förundersökning av fornlämning L1973:2508, utfördes vid start av detaljplanearbetet och påvisade inga arkeologiska fynd där extra hänsyn behövdes ta. Länsmuseum gjorde en bedömning i samråd med Länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska insatser behövs på platsen.

Plankartan har reviderats till planens granskningsskede.

3. Äldrenämnden

Äldrenämnden påtalar vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer och hyresnivåer vid nybyggnation.

Kommentar

Yttranden noteras.

4. Socialnämnden

Socialnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder på Jupiter 13, Jönköpings kommun.

Socialnämnden påtalar vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer och hyresnivåer vid nybyggnation.

Kommentar

Yttrande noteras.

5. Kultur- och fritidsnämnden

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

Kommentar

Yttrande noteras. Det finns stora ambitioner i detaljplanen att skapa mötesplatser och miljöer där människor kan mötas.

6. Tekniska nämnden

TK (park/skog) påtalar att exploateringen får en negativ påverkan på den befintliga trädraden och allén längs Junegatan. Allén är biotopskyddad och det kommer att krävas en dispens från länsstyrelsen för att ta ner träden. Träden är friska och tillför många goda kvaliteter till gaturummet.

TK (mark- och exploateringsavdelningen) ser positivt på framtagandet av detaljplanen och särskilt av det tillskott av bostäder som byggnationen kommer att bidra med. Trots att det blir en kostnad för att ändra gång- och cykelbrons dragning visar den genomförda broutredningen att det är möjligt till en rimlig kostnad. Det genererar istället fler bostäder och högre intäkter via tomtförsäljningen.

En grov kostnadskalkyl för Jupiter 13 har upprättats och ser ut enligt nedan. En närmare kalkyl för genomförande av detaljplanen kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede.

Kostnader

Mark (bokfört värde) 450 tkr

Adm. o plankostnad 800 tkr

Utredningskostnader detaljplan 450 tkr

Fastighetsbildning 50 tkr

Gata inkl. omdragning gc-bro 3 000 tkr

Omläggning ledningar 100 tkr
Summa kostnader 4 850 tkr

Intäkter (tomtförsäljning)
Extern köpeskilling 20 500 tkr
Summa intäkter 20 500 tkr

Summering
Kostnader 4 850 tkr
Intäkter 20 500 tkr
Netto 15 650 tkr

Va-anläggningar
Kostnader 600 tkr
Intäkter (anläggningsavgift) 1 150 tkr
Netto 550 tkr

Driftkostnader förväntas inte ökas eftersom gator och ledningar är befintliga.

Slutsatsen är att området kommer att gå med överskott eftersom det till största del innefattar kvartersmark som kommunen avser att sälja till byggaktör.

Blivande exploatör ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4405).

I övrigt har tekniska kontoret inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för detaljplan för bostäder på Jupiter 13. Åsikter från tekniska kontorets övriga verksamheter har tillgodosetts tidigare i arbetsgruppens arbete med framtagande av planhandlingarna.

Kommentar

En ansökan om dispens från biotopskydd har lämnats in för alléträden. Att behålla träden begränsar exploateringen väldigt avsevärt och i sammanhanget har bedömningen gjorts att exploateringen har ett större värde i sin helhet än de träd som behöver avverkas. Det ger möjligheter till att skapa fler bostäder i ett centralt läge som har bra förutsättningar för all typ av service.

Övriga kommentarer noteras.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Resultatet från den miljötekniska markundersökningen visar att det inom fastigheten förekommer föroreningar överstigande tillämpliga riktvärden. En anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan sanering påbörjas.

Sanering innan byggnation bör säkerställas. Antingen som villkor för startbesked i planbestämmelser enligt följande: Startbesked får inte ges för väsentligt förändrad markanvändning innan marken har sanerats och markens lämplighet för bebyggande har säkerställts, PBL 4 kap. 14§, 1st, 1 p. Alternativt ska saneringen vara färdigställd innan granskningsskedet.

Markradonhalten bör undersökas. Strålsäkerhetsmyndighetens nya rön visar att höga halter markradon kan förekomma i jord som tidigare inte betraktats som riskområde för radon.

Kommentar

En planbestämmelse gällande villkor för startbesked har lagts till enligt yttrande.

I samband med den geotekniska utredningen har utredaren gjort bedömningen att med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden kan markradonhalten bedömas som låg.

8. June Avfall & Miljö

Av planbeskrivningen går det att översiktligt utläsa hur avfallshanteringen ska lösas inom detaljplaneområdet. June Avfall & Miljö vill förtydliga att enligt nuvarande lagförslag så ska förpackningar av papper, kartong, glas (färgad och ofärgad) och metall samlas in fastighetsnära. Tillsammans med matavfall och restavfall blir det totalt åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för. Idag är det villaägare som erbjuds fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI.

Placering av avfallsutrymmen ska ske så att hämtningsfordonet kan undvika backrörelser. Därtill ska det finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den plats där avfallet ska hämtas.

I övrigt finns anvisningar gällande utformning av avfallshantering i June Avfall & Miljö's avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation".

Kommentar

Yttrande noteras och konstaterar vidare att det inte råder några specifika förutsättningar för den här detaljplanen.

9. June Folkhögskola

Det är positivt att en detaljplaneändring kommer till stånd som möjliggör byggnation på fastigheten Jupiter 13. Därmed kan staden förtätas i de centrala delarna och området runt Idrottshuset och Västra torget får mer aktivitet och rörelse. Fastigheten är också strategiskt belägen som gör att befintlig social och fysisk infrastruktur kan nyttjas bättre. För Pingstkyrkan som ligger i närheten ser vi det som mycket positivt att

fastigheten bebyggs. Om det kan ske utan att närbelägna bostadshus påverkas negativt ser vi gärna att huskroppar gentemot Juneleden kan bli högre än vad som ryms i nuvarande förslag till detaljplan. Då kan fastigheten nyttjas bättre och fler användningsområden kan underlättas.

Undertecknare av denna skrivelse ser dock det angeläget att fastighetens användning i detaljplanen blir så flexibel som möjligt. Självklart är tillskottet av bostäder angeläget, men dels kan det möta vissa utmaningar att skapa bra bostäder på bottenplan och gentemot de mer bullerutsatta delarna, dels bör en detaljplan vara flexibel för att kunna fungera över tid utifrån hur behov förändras. Från vår sida finns också intresse av att eventuellt i denna fastighet kunna tillskapa utbildningslokaler för folkhögskoleverksamhet. June folkhögskola är i stort behov av nya, större och mer ändamålsenliga lokaler, gärna i fysisk närhet till vår samarbetspartner och huvudman Pingstkyrkan. Utbildningsverksamhet i de nedra våningsplanen av en sådan här fastighet skulle skapa liv åt området även under dagtid och tillgodose angelägna samhällsbehov. Eventuellt kan också andra sociala aktiviteter och boenden i samverkan mellan June folkhögskola, Pingstkyrkan och kommunen kunna utvecklas i denna fastighet om möjligheter öppnas. En flexiblare detaljplan möjliggör också andra användningsområden som kan vara angelägna i framtiden.

Prövningen om relationen mellan bostäder och centrumverksamhet eller liknande bör kunna prövas i den tilltänkta urvalsprocessen av vilka aktörer som ska få utveckla fastigheten, men behöver inte regleras i detaljplanen, som ska gälla under lång tid. Detaljplanen kan därmed utformas med största möjliga flexibilitet för framtiden, vilket också ökar förutsättningarna för att olika aktörer som vill utveckla fastigheten på olika sätt anmäler sitt intresse att vara med i urvalsprocessen.

Vårt konkreta förslag är att detaljplanen för Jupiter 13 ges full flexibilitet att innehålla bostäder och centrumverksamhet, åtminstone upp till 60-70 procent av fastigheten får den flexibiliteten.

Kommentar

Höjden för kommande byggnation har till planens granskningskede höjts något och främst mot Junegatan där ett ”torn” sticker upp på en del av byggnaden.

Plankartan möjliggör för både bostäder och centrumverksamhet. Framförallt är det i bottenvåningarna mot Junegatan och Brunnsgatan där en högre takhöjd planeras för anpassas till centrumverksamhet.

10. Cykelfrämjandet

Positivt att centrum förtätas

Cykelfrämjandet är positiva till att centrum förtätas och att fler lägenheter med gång/cykelavstånd till service, jobb och kommunikationer skapas.

Svängradier på gång och cykelbro

Enligt beskrivning på sidan 7 behöver gång och cykelbron över junegatan få en ny dragning för att tomten ska kunna nyttjas optimalt. Detaljplanen beskriver inga detaljer men på skisserna ser det ut att bli 2 rejäla svängar på bron istället för dagens "sneddning" ner till brunnskatan plus att en trappa verkar ansluta till gång och cykelvägen på bron. Här behöver det säkerställas att bron byggs om enligt de riktlinjer och med de bredder som krävs för en relativt högtrafikerad gång och cykelväg som detta är. Så att man inte väljer billigaste och snabbaste lösningen vilket verkar vara fallet på de skisser som finns i detaljplanen på bekostnad av trafiksäkerheten. Det kanske till och med är läge att se över hela bron då västra sidan har ett par rejäla svängar och bredden på bron inte imponerar. Lite oklart om hur trappan kommer utformas, men det finns ingen inritad säkerhetszon utan den verkar ansluta direkt till gång och cykelbanan, här ser vi en tydlig konfliktpunkt och trafiksäkerhetsrisk. Denna risk behöver analyseras och hanteras innan detaljplanen godkänns.

Parkering

På sidan 8 avhandlas hur parkering för bil kan lösas, inte ett ord om cykelparkering finns, trots att det centrala läget gör att det troligen kommer finnas fler cyklar än bilar per lägenhet. Beskrivning av hur cykelparkering är tänkt att lösas behöver läggas till och referenser till kommunens parkeringstal och standarder för cykelparkering bör läggas till. Det centrala läget gör att man även behöver planera för ett större antal last/lådcyklar och cykelvagnar då förhoppningsvis många boende väljer att inte ha bil utan lösa livspusslet med olika cykellösningar.

Kommentar

Kurvan på bron kommer att öka i radie, men har kvar samma funktion som idag. Radien motsvarar den på andra sidan bron. Syftet med justeringen av bron är, förutom att skapa mer bygggrätt, att det ska kunna bli en mötesplats med möjlighet till bland annat sittplatser och ev. centrumverksamhet i bottenvåningen mot det som är utlagt som torg i plankartan. I det stora hela ska platsen bli mer attraktiv än i dagsläget och det kan i sig få viss påverkan på de som endast tar sig förbi och igenom med cykel över bron då radien ökar.

Markanvisningen har genomförts i fokus på att bland annat cykeln ska ha ett stort fokus och det finns i framtaget material cykelförråd under huset mot Brunnsgatan.

Sammanfattning

En markanvisningstävling har genomförts där byggaktören Willhem tillsammans med arkitekt OKK+ vann med bidraget ”Dropparna”. Deras vinnande förslag har vidarearbetats efter tävlingen och speglar nu det framtagna planförslaget.

Byggrätten har anpassats till tävlingsförslagets placering av byggnader. Planen möjliggör nu för ett mindre hus i det sydöstra hörnet.

Den maximala höjden på bebyggelsen har höjts överlag för att kunna möjliggöra för byggnation med trästomme.

Planområdet har utökats norrut och inkluderar en platsbildning (TORG) framför husen mot bron, som kommer att justeras.

Söder om fastigheten Jupiter 13 har planområdet utökats för att möjliggöra för en ny gångväg. Denna ansluter till befintlig gångväg öster om fastigheten.

Öster om fastigheten Jupiter 13 har planområdet utökats för att även inkludera befintlig gångväg. Den har minskats 1 meter i bredd till 2,5 meter till förmån för kvartersmark för bostäderna för att kunna lösa en tillgänglig parkeringsplats.

Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.

STADSBYGGNADSKONTORET

Joakim Kjell

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef