



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Granskningshandling
2024-01-31
Dnr: 2016:152

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Jungmannen 2 m.fl.

Stadsdelen Väster Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2021-12-13 – 2022-02-15. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare och andra berörda. Ett allmänt, digitalt samrådsmöte ägde rum 2022-02-01. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Två skyltar med kort information har funnits anslagna vid planområdet.

Efter samrådet har planområdet delats upp i två etapper efter önskemål från nuvarande ägaren av fastigheten Jungmannen 5. Nu aktuell etapp 1 omfattar hela planområdet under samrådet exklusive nordöstra delen av fastigheten Jungmannen 4 samt hela Jungmannen 5.

Generella synpunkter

Flera skribenter anser att kvarteret Jungmannen inte ska bebyggas alls. Man nämner som argument främst påverkan på kulturmiljön och grönskan.

Församlingsverksamheten kan få ett nytt hus, men bostäder kan byggas någon annan stans.

Kyrkan ska inte bygga eller förvalta bostäder.

Trafiken på Pilgatan kommer öka för mycket.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/ svar inkommit.

1. Jönköping Energi Nät AB	2021-12-14
2. Skanova (Telia Company) AB	2021-12-14
3. Polismyndigheten Region Öst	2021-12-15 ingen erinran
4. Jönköping Energi AB Jönköping Stadsnät	2021-12-15
5. Jönköpings Bygginvest AB	2022-01-03
6. June Avfall & Miljö	2022-01-13
7. Räddningstjänsten	2022-01-20
8. Cykelfrämjandet i Jönköping	2022-01-23
9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2022-01-27
10. [REDACTED]	2022-02-02
11. [REDACTED]	2022-02-10
12. [REDACTED]	2022-02-10
13. Jönköpings Läns Museum	2022-02-10
14. Vänsterpartiet i Jönköpings kommun	2022-02-10
15. [REDACTED]	2022-02-10
16. [REDACTED]	2022-02-11
17. [REDACTED]	2022-02-11
18. Länsstyrelsen	2022-02-11

19.	Naturskyddsföreningen i Jönköping	2022-02-11
20.	Sverigedemokraterna i Jönköping	2022-02-11
21.	[REDACTED]	2022-02-13
22.	[REDACTED]	2022-02-13
23.	Brf Juvelen 1	2022-02-14
24.	[REDACTED]	2022-02-15
25.	[REDACTED]	2022-02-15
26.	[REDACTED]	2022-02-15
27.	Gudmundsgillet	2022-02-15
28.	[REDACTED]	2022-02-15
29.	Lantmäterimyndigheten	2022-02-15
30.	[REDACTED]	2022-02-15
31.	Fastighets AB Visingsborg	2022-02-15
32.	Socialnämnden	2022-02-16
33.	[REDACTED]	2022-02-16
34.	[REDACTED]	2022-02-16
35.	[REDACTED]	2022-02-16
36.	Tekniska nämnden	2022-02-16
37.	Äldrenämnden	2022-02-17

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer där konkreta förslag kan utläsas. Även de som inte haft någon erinran eller några synpunkter redovisas.

1 Jönköping Energi Nät AB

Befintlig infrastruktur ska beaktas, befintliga kablar samt ny sträckning av kablar ska skyddas med U-område i detaljplan. Se medskickad bilaga. Eventuella träd får ej hindra framdragandet av kablar. Körbar väg måste säkras upp så att man kan köra fram till nätstationen med kranbil och större lastbil. Eventuell flytt av ledning och nätstation ska bekostas av byggherre. Jönköping Energi Nät AB ska kontaktas i god tid inför byggnation.

Kommentarer:

Synpunkten om nytt u-område baseras på samrådsförslaget att flytta nätstationen till Jungmannen 5. Efter samrådet har planområdet delats och inrymmer inte längre något E-område för tekniska anläggningar. Därmed behövs inget u-område för markförlagda kablar. Eftersom befintlig nätstation i granskningsförslaget kan nås direkt från Kapellgatan behövs inte heller någon ytterligare körväg inom kvartersmark.

2 Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med information enligt önskemål.

4 Jönköping Energi AB Jönköping Stadsnät

Vi har befintliga kablar som behöver beaktas.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med information enligt önskemål.

5 Jönköpings Bygginvest AB

Har inget att erinra, tycker att förslaget är väl genomarbetat och blir ett bra tillskott till området. Idag är det en ganska tråkig lucka utmed Kapellgatan. Bra initiativ med en enkel broschyr och fina illustrationer.

6 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 erbjuder fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI.

Avfallsutrymmen/djupbehållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bland annat ska backning med hämtningsfordon undvikas och hämtningsfordon ska inte köra på gång- och cykelvägar. Därtill ska det finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den/de platser där avfallet ska hämtas.

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

Kommentarer:

Planförslaget har förtydligats avseende hur avfallshanteringen avses lösas, samt kompletterats med information enligt önskemål.

7 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill upplysa om att hus 1 och 8 idag bedöms ha begränsad åtkomst vad gäller livräddning med maskinstege. Även bärbar stege och avstånd mellan angreppsvägar och angöringsplats kan vara en utmaning beroende på utformning och placering av angöringsplatser, vägar, murar etc.

Trygghetsboende som utformas som Vk5b bör utformas med sprinkler enligt boverkets byggregler Trygghetsboende som inte utformas anser räddningstjänsten ändå kan ett behov av att utformas med sprinkler för att skydda liv och hälsa.

Underjordiska parkeringsgarage bör skyddas mot översvämning vid kraftiga regn och skyfall.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med information enligt önskemål. Hus 8 ingår efter delningen av detaljplanen i kommande planetapp 2.

8 Cykelfrämjandet i Jönköping

Positivt med fler centrumnära bostäder

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

Genhets och restidskvot

Cykelfrämjandet är positiva till att dessa begrepp nämns i detaljplanen. Tyvärr snurrar man in sig i något konstigt resonemang om att planområdet är för litet för att det ska vara meningsfullt att beräkna samtidigt som man gör bedömningen att genheten blir god både för cyklister och gående.

Storleken på planområdet påverkar INTE möjligheten att beräkna dessa kvoter! Enklast beräknas dessa genom att surfa till google maps och ange startpunkt vid lämplig plats vid detaljplanområdet och slutpunkt vid t.ex. närmaste mataffär/förskola/idrottsanläggning. Sedan ser man vilken längd och tid det blir för bil respektive cykel och så beräknar man kvoterna.

Skulle kvoterna bli för dåliga har man ett antal val.

1. Fuska och byt målpunkter tills ni hittar några som uppfyller kvoterna.
2. Analysera vad som krävs för att kvoterna ska bli godkända, t.ex. bygga ny gen gång och cykelväg till målet genom en park så man slipper cykla runt, eller kanske en möjlighet att passera en större väg på ett gent sätt. Dessa åtgärder blir sedan skall-krav som kommunen behöver uppfylla innan byggnationen är slutförd. På samma sätt som man drar nya avlopp till ett nytt bostadsområde innan det kan bebyggas.
3. Går det inte att få godkända kvoter så ska man inte bygga på den platsen och då avbryter man helt enkelt detaljplane-arbetet, på samma sätt som om en bullerutredning visar att det inte går att uppnå tillräckligt låga bullernivåer.

Som en seriös och ansvarstagande kommun så är det naturligtvis alternativ 2 som ni kommer tillämpa.

Parkering

På sidan 20 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. De många olika byggnaderna och entréerna kräver många olika cykelparkeringar så att det blir enkelt och attraktivt att parkera sin cykel på avsedd plats, beaktar man inte detta riskerar man att cyklar parkeras "överallt" och att man får en stökig gårdsmiljö.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med information om var cyklar kan parkeras.

Efter plansamrådet har planområdet delats och studenthuset utgått. Därmed bedöms behovet av cykelplatser ha minskat betydligt jämfört med samrådsförslaget.

Detaljplanen kräver inte att ett visst antal parkeringsplatser byggs, men ska visa att det är möjligt att uppfylla det krav som ställs vid den tidpunkt då bygglov beslutas. Se även uppdaterad parkeringsberäkning efter delningen av planområdet.

9 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

De utredningar som gjorts inom miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområde bedöms tillfredsställande och föranleder därmed inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att man bevarar fler träd än de tre utpekade i planen.

Dagvatten

I dagvattenutredningen har två flödesberäkningar genomförts, befintliga förhåll-

anden och teoretisk mängd. I detta fall har fastighetsägaren Svenska kyrkan uttryckt en ambition att lagra dagvatten i en underjordisk cistern för att vid behov nyttja vattnet till bevattning. Planerna befinner sig på ett idéstadie och får utredas vidare under planprocessen. Även om kommunalt dagvattennät saknas vid förbindelsepunkt bör planområdet byggas med separata spill- och dagvattenledningar i väntan på ombyggnad av det kommunala VA-nätet.

Vid projekteringen är det viktigt att beakta befintlig lågpunktsproblematik inom kvarteret. Det är viktigt att ny såväl som befintlig bebyggelse inte riskerar att ta skada vid stående vatten. Markprojektören behöver säkerställa att det finns vägar för vattnet att rinna ut från kvarteret. I händelse av skyfall är detta väldigt viktigt.

Buller från trafik

Resultaten av bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i öster mot Kapellgatan. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår där till 63 dBA. Inga ekvivalenta ljudnivåer överskrider 65 dBA, vilket innebär att man mot Kapellgatan kan ha enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m², eller genomgående större lägenheter mot tyst sida.

Lägenheter med uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA eller maximala 70 dBA överskrids, bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar inom planområdet.

Kommentarer:

Planförslaget innebär efter delningen och slopandet av studenthuset att förutom de tre träderna med n-bestämmelse förutsättningarna ökar att fler träd kan bevaras. I kommande detaljprojektering av gården och planläggning av etapp 2 får det visa sig om fler träd kan bevaras, flyttas eller ersättas med nyplanteringar. Ambitionen är oavsett att gården ska upplevas som lummig.

10

Hur är det möjligt att Stadsbyggnadskontoret bedömer denna nybyggnad skall kunna förvekligas?

Att förtäta denna kulturplats?.

Att kyrkogårdens denna del förändras där våra kära vilar, och är en kulturplats.

Jag anser ej att kyrkan skall stå för studentbostäder – hyresrätter – trygghetsboende. Detta måste vara en kommunfråga.

Kommentarer:

Att skapa möjlighet för centralt belägna bostäder för olika åldersgrupper är helt i linje med kommunens översiktsplan, så länge bebyggelsens placering, volymer och gestaltning anpassas till platsen. Kyrkans behov av tillgängliga lokaler för församlingsverksamhet och administration kan inte kommunen ha någon åsikt om. Huruvida kyrkan ska stå för bostäder kan inte heller kommunen ha någon åsikt om.

11

Jag som kommuninvånare vänder mig mot detaljplanen och tänk utformning på denna bebyggelse.

De nya byggnaderna utgör en kraftig minskning av grönytorna. Sådana är redan en "utrotningshotad art" i vår stad och måste värnas med varje medel. Likaså utgör de nya byggnaderna en stor förändring av detta kulturhistoriskt viktiga område och

kommer helt förändra Lagermanska villans uttryck. Byggnaden kommer bli helt intryckt mellan de nya husen och det kommer se ut som huset kvävs. Denna yta behöver lämnas orörd och det finns andra områden i vår stad där byggnaderna kan byggas istället. De drivande i ärendet har blivit fartblinda och det verkar vara prestige för dem att till varje pris driva igen frågan utan hänsyn till konsekvenserna. Samma sak har hänt förr i vår stad vilket resulterat i en dålig livsmiljö.

12

Jag motsätter mig detaljplanen. Kulturmiljön blir förstörd. Ett grönområde försvinner i praktiken. Friden på Slottskyrkogården störs. Syftet när Lagermanska villan överläts till kyrkan var att den skulle vara bostad till kyrkoherden, och inte att tomten skulle bebyggas. Jag kan tänka mig att kyrkan får bygga ut Sofiagården för att ge plats åt administrationen från f.d. Kristina Församling som tydligen ska flytta. Men rusta gärna upp den fina och lummiga parken runt Lagermanska villan speciellt mot Slottskyrkogården.

13 Jönköpings Läns Museum

De fastigheter som berörs av den nya detaljplanen har viktiga kulturhistoriska värden, vilka är kopplade till såväl enskilda byggnader som till omgivande grönytor och strukturer i stadsmiljön. Jönköpings läns museum har tagit del av det aktuella detaljplaneförslaget och önskar lämna följande synpunkter.

Inför beslut om planbesked upprättades en kulturmiljöutredning av Nyrens Arkitektkontor (daterad 2015-08-31). I denna anges att det inom området finns stora kulturhistoriska värden att beakta. Dessa värden beskrivs delvis vara kopplade till den Lagermanska villan med tillhörande trädgård på Jungmannen 4, som utgör en väl bevarad högre ståndsmiljö från 1875 med framträdande placering som fond till Nygatan och som utgjorde en viktig del för stadsplanen. Såväl Lagermanska villan som stenhuset på Jungmannen 2 beskrivs också ha byggnads- och arkitekturhistoriska värden. Stenhusen på Jungmannen 2 och 5 sägs också utgöra värdefulla representanter för stenstadens utbyggnad och det sena 1800-talets stadsplaneringsideal. Ett annat värde som lyfts fram är att Lagermanska villan med dess omgivande trädgård och närhet till Slottskyrkogården utgör ett värdefullt grönt rum i staden. Sofiagårdens tillbyggnad från 1965 bedöms dock ha ringa kulturvärden.

Länsmuseet delar i allt väsentligt de värderingar som framkommer i kulturmiljöutredningen, men menar att Sofiagårdens tillbyggnad ritad 1965 av arkitekt Boo D:son Widen kunde ha getts en något mer ingående analys, liksom trädgårdsanläggningens ursprungliga utformning och yttre gränser.

Kulturmiljöutredningens rekommendationer är att tillvarata och utveckla de karaktärsdrag som finns inom planområdet. Detaljplaneförslaget har till viss del tagit fasta på utredningens rekommendationer och det finns delar i planförslaget som är mycket positiva ur kulturmiljösynpunkt. Det är värdefullt att villan förblir en fond för Nygatan och att de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser, liksom att flera av de stora miljöskapande träden i Lagermanska trädgården skyddas. Det är också positivt att de nya byggrätterna ger möjlighet till en bebyggelse som knyter an till och förstärker stenstadens karaktär.

Det finns dock delar i detaljplaneförslaget som länsmuseet anser är mindre bra och som skulle kunna ge negativa konsekvenser på kulturmiljön samt innebära att vissa värden riskerar att försvagas eller helt utplånas.

Enligt länsmuseet tar planförslaget inte tillvara på de kvaliteter som finns hos Lagermanska villan och dess tillhörande trädgård i tillräckligt hög grad. Det gäller

framför allt de nya byggrätterna som genom sin placering riskerar att väsentligt påverka den Lagermanska villans karaktär av förindustriell högre ståndsmiljö i stadens utkant och dessutom förta den idag tydliga kopplingen mellan Kapellgatan och Slottskyrkogården. Om aktuellt planförslag förverkligas riskerar den Lagermanska villan till stora delar bli skymd från Kapellgatan och värdefulla siktlinjer från Kapellgatan mot Slottskyrkogården nästintill helt försvinna.

Planförslaget kommer ofrånkomligt påverka Kapellgatans koppling till Slottskyrkogården, men denna påverkan kan begränsas. Genom mindre justeringar av bygg-rätternas placeringar skulle kopplingen via Lagermanska villans trädgård kunna bestå och även fortsättningsvis upplevas som ett öppet och djupt grönt rum. Det förutsätter dock att den yta som historiskt utgjort villans trädgård (Jungmannen 4 och del av Jungmannen 3) förblir obebyggd.

En analys av trädgårdens ursprungliga utformning saknas, men hade varit en värdefull utgångspunkt för det nya planförslaget. I 1882 års plankarta redovisas en trädgårdsanläggning som till sin utbredning mot norr respektive söder följer den intilliggande kyrkogårdens kvartersindelning. Denna del av kyrkogården anlades åren 1871-72, således bara några år innan Lagermanska villan uppfördes och det är mycket troligt att man följde dessa strukturer när trädgården anlades. Dessa gränser är enligt läns museet viktiga att värna.

Flera av de tillkommande byggrätterna i planförslaget har en fristående placering, vilket karaktärsmässigt skiljer sig från den slutna stenstadens ideal. Det skulle vara en förtjänst om de nya byggrätterna istället placerades som tydliga hörnstenar till de befintliga stenhusen så att det hade bildats hela, mer slutna kvarter - ett i norr på Jungmannen 5 och ett i söder på Jungmannen 2 och del av Jungmannen 3. På så vis hade de kunnat bli positiva tillägg som förstärkt karaktären av den slutna stenstaden, samtidigt som de kontrasterat och på så vis framhävt Lagermanska villans öppna trädgårdskaraktär.

Sammanfattningsvis, för att begränsa planförslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena bör således byggrätternas placeringar ses över. Ingen ytterligare bebyggelse bör uppföras inom det område som historiskt utgjort Lagermanska trädgården, dvs dagens Jungmannen 4 och del av Jungmannen 3. Inom fastigheten Jungmannen 5 kan byggrätterna med fördel placeras utmed fastighetsgränserna mot söder och väster, så att stenstadens kvartersstruktur förstärks. Inom fastigheten Jungmannen 3 bör byggrätterna inte placeras så nära Lagermanska villan som förslaget redovisar, utan dras tillbaka så att de följer den historiska trädgårdsgränsen samt ges ett mer slutet byggnadssätt.



För att Lagermanska villan även fortsättningsvis ska kunna upplevas som en bevarad högre ståndsmiljö och ha kvar sin tydliga koppling till Kapellgatan, bör ingen ytterligare bebyggelse uppföras utmed Kapellgatan norr om villan.



Värdefull siktlinje genom Lagermanska trädgården mot Slottskyrkogården som till viss del kommer brytas om planförslaget realiseras.



Illustration av värdefulla strukturer och siktlinjer samt lämplig placering av nya byggrätter. De röda streckade linjerna redovisar de troliga historiska gränserna för den Lagermanska trädgården. Nya byggrätter (grön yta) bör ur antikvarisk synpunkt förläggas söder respektive norr om dessa linjer och gärna med ett slutet byggnadssätt. De blå pilarna redovisar viktiga siktlinjer som bör värnas för att Kapellgatans koppling med Slottskyrkogården ska bestå och för att Lagermanska villan med tillhörande trädgård ska förbli en visuell och rumslig grön miljö i stadsbilden.

Kommentarer:

Förslaget påminner om Stadsbyggnadskontorets tolkning av den kulturhistoriska utredningen i underlaget till planbesked och har även delvis funnits med i det omfattande skissarbete som föregått planförslaget, men visat sig svårt att genomföra. Eftersom planområdet delats ingår hälften av den föreslagna byggnadsvolymen i etapp 2 och med en annan fastighetsägare. Det bedöms mycket svårt att genomföra både ny församlingsbyggnad och trygghetsboende inom etapp 1 med en disposition enligt förslaget. Dessutom saknas de kvalitéer som uppstår i den nordsydliga axeln i planförslaget och skapar mer skuggning av gårdarna,

särskilt inom Jungmannen 5, och mindre utblickar mot kyrkogården från befintliga bostäder. Förslaget förutsätter också att Sofiagården rivs innan byggnation av ny församlingsbyggnad påbörjas. Avsikten är att Sofiagårdens verksamhet ska kunna fortgå tills ny byggnad är invigd. Frågan om nätstationens placering är inte heller löst i förslaget.

Inför granskningsskedet har studenthuset slopats varvid öppenheten mot Kapellgatan norr om villan kan bibehållas i enlighet med synpunkter från Jönköpings Läns Museum.

14 Vänsterpartiet i Jönköpings kommun

Vänsterpartiet anser att området som omger Lagermanska villan inte ska bebyggas. Detta av tre skäl.

- Lagermanska villan med sin trädgård utgör en fin kulturmiljö och ingår i kulturarvet efter Tändsticksfabriken. Ett arv vi bör vårda istället för att förvanska med fyra stora byggnader tätt inpå.
- Det finns inte utrymme att ta en enda kvadratmeter grönska ur bruk på Väster. Det är detta område som har i särklass lägst mängd grönyta per invånare, 10 kvadratmeter per person. Kommunens målsättning är minst 25 kvadratmeter park/grönyta per person inom 300 m från bostaden. Det råder heller inget överflöd av stora träd på Väster. De stora träd som finns/har funnits på Slottskyrkogården är till största delen almar och dessa kommer att vara borta helt om några år. Förutom att hysa en mångfald av djur och växter spelar stora träd i stadsmiljö en viktig roll som värmedämpare och uppfångare av luftföroreningar. Därför behöver alla stora träd som finns i stadsmiljön bevaras.
- Byggnaderna inkräktar på kyrkogården och gör den än mer instängd än vad den redan är. Att placera bostadshus alldeles inpå gravplatser (gäller även planerad byggnad på Jungmannen 5) är respektlöst. Den respektlösheten kan inte avhjälpas med höjda socklar och murar.

Att göra Lagermanska villans trädgård mer tillgänglig för allmänheten och få en koppling till kyrkogården den vägen går alldeles utmärkt utan att först täppa till området med höga hus.

15 [REDACTED]

Efter att ha deltagit i det digitala samrådets mötet så vill jag härmed lämna följande synpunkter som jag anser saknas i hittills upprättade handlingar och föredragningar vid samrådet.

Vill härmed påpeka att jag anser att följande utredningar bör göras innan nämnden fattar beslut om ett eventuellt godkännande av detaljplanen för en eventuell utbyggnad av rubricerade fastigheter.

1. Det är inte gjort någon Naturvärdesinventering, vilket måste göras
2. Man anser att det inte behöver göras någon solgranskning förrän i bygglovskedet. Då är det för sent att komma fram till att Lagermanska villan kommer att vila i skugga i stort sett hela dagen. Den solinventeringen måste göras i detta skede av planprocessen.
3. Dessutom har man inte gjort någon djupgranskning om de få träd man lämnar kvar kommer att klara sig och överleva. Enligt Sandra Broström tror man att de överlever, men vet inte. Därför bör man redan nu göra denna

djupgranskning.

Ovanstående utredningar måste göras och utfallet av dess utredningar måste ligga till grund för fortsatt arbete i planprocessen.

Dessutom är jag fundersam över att det inte finns några krav på att återställa Lagermanska villan och vad den och parken runtomkring skall användas till. Som det är idag så upplever man att man inte är välkommen in i trädgården. Ser inte att det kan bli bättre om man dessutom bygger på stora delar av nuvarande park.

Även om det inte är en fråga för planprocessen, även om kyrkan marken där fastigheterna ligger, kan man fundera på varför kyrkan ska bygga bostäder såsom bl.a. studentbostäder. Är det kyrkans uppdrag? Därför kanske man skall fundera över vem som kommer att vara ägare av nuvarande fastigheter i framtiden. Det kanske är intressant för detaljplanen om kyrkan säljer fastigheterna efter att man fått detaljplanen fastställd, vilket ingen kan hindra kyrkan.

Kommentarer:

Naturvärdena är starkt kopplade till de träd och buskar som finns inom området. Trädinventering har gjorts, och även en inventering av mossor och lavar på träden, liksom en utförlig beskrivning hur de träd som ska bevaras ska klara sig under byggtiden och även därefter.

En solstudie har tagits fram och ingår i planbeskrivningen. Vad som är kyrkans uppdrag kan inte Stadsbyggnadskontoret ha någon åsikt om.

16

Jag framför härmed till Stadsbyggnadsnämnden min protest mot det aktuella detaljplaneförslaget för Jungmannen 2 - 5 och Väster 1:13.

Som invånare i Jönköpings kommun blir jag djupt oroad över hur viktiga kulturmiljö- och naturvärden i den centrala staden nonchaleras och äventyras vilket detaljplaneförslaget ger uttryck för.

Jag har inte faktaunderlaget för att kunna avgöra Svenska kyrkans behov av nya lokaler men jag förstår att det till staden av kyrkan framförda behovet har fått sällskap med flera intressenter som vill göra gemensam sak i att exploatera Lagermanska villan och dess grannfastighet. Vilket sammanlagt kommer få förödande konsekvenser. På en begränsad yta planeras för alltför många funktioner och bostäder på bekostnad av en för staden viktig oas. Jag tror inte på planhandlingens beskrivning om att det aktuella förslaget kommer tillgodose de bevarandeintressen som ska gälla för det historiska Jönköping. Jag tror inte heller på att den lummiga karaktären kommer att behållas. Det är bara önsketänkande.

Det säger sig självt att en byggrätt på 14 000 kvadratmeter byggnadsarea för bostäder, samlingslokaler och kontor där antalet möjliga bostäder kommer uppgå till hisnande 100 – 120 påtagligt och negativt kommer inverka på miljön och vara förödande för den framtida upplevelsen av kulturmiljön kring Sofiakyrkan och Kapellgatan och inte minst kyrkogården med Slottskapellet. En miljö vi i stället ska vara rädda om och behandla med respekt. Den i staden så eftertraktade förtätningen får i stället ske på annan, inte så känslig, mark.

17

Jag håller helt med, byggnadsantikvarie Agneta Åsgrim Berlin i JP 10/2 – att det är hänsynslöst mot kulturarvet och kulturmiljön.

Man häpnar över den historielöshet som finns. Under 100 år präglades vardagslivet och stadsbilden på Väster av tändsticksindustrin.

Jönköping gjorde verkligen skäl för benämningen Tändsticksstaden. År 1870 anställs Ingenjör Alexander Lagerman och produktionen mekaniseras alltmer. Alexander Lagerman var gift med Emilia Söderman. Makarna Lagerman lät uppföra detta bostadshus på Kapellgatan 6 D. Villan fick namnet ”Emillund” efter hustrun, men i dagligt tal kom huset att heta Lagermanska villan. Efter makens död 1904 bodde Emilia Lagerman kvar i villan.

Jönköping håller på att ”förbygga” sig och det misstaget gör många kommuner. Varje grön lunga räknas. Ett träd bidrar till många ekosystemtjänster:

Fotosyntes
Luftrening
Sänker koldioxidhalten
Samlar partiklar
Biologisk mångfald
Bomiljö för andra arter
Kulturhistoriskt värde
Skugga
Dagvattenhantering
Temperaturutjämning
Folkhälsa
Avstressande
Pedagogiskt värde
Estetik
Bidrar till identitet
Upplevelse
Följa årstidsväxlingar
Förebygger erosion

18 Länsstyrelsen

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Områdets förhållande till Riksintresse F 69, Jönköpings stad

Som framgår av planhandlingarna ingår planområdet i ett större område för Riksintresse kulturmiljövård – Jönköpings stad. Länsstyrelsen företräder och samordnar statens intressen och ska särskilt verka för att riksintressena tillgodoses i planering och prövning. Enligt plan- och bygglagen ska länsstyrelsen verka för att riksintressen tillgodoses i kommunala planer och det är i första hand länsstyrelsen som ansvarar för att bedöma om en åtgärd kan medföra påtaglig skada på ett riksintresse. Kommunens planeringsunderlag och planarbete utgör ett viktigt underlag för att möjliggöra förändringar i enlighet med riksintresse-anspråket.

Den sammanställning som Riksantikvarieämbetet gjort över länets riksintressen - Riksintressen för kulturmiljövården, Jönköpings län (F) ger en övergripande beskrivning och Länsstyrelsen vill därför i detta sammanhang förtydliga förutsättningarna för riksintresseanspråket. Kvarteren i anslutning till planområdet karaktäriseras av en gradvis utbyggnad och olika arkitektoniska uttryck finns representerade. Även om befintlig arkitektur inom riksintresseområdet är varierad så har strukturen byggts på en tanke om slutna kvarter och likartade höjdlinjer i taksiluetten. Den norra byggnadens brandgavel och det faktum att bakgårdarna getts en enklare uppbyggnad pekar på att det funnits tankar på att bygga vidare söderut och en förtätning inom kvarteret bedöms rymmas inom ramarna för riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att en byggnation inom föreslaget planområde i sig inte innebär påtaglig skada på riksintresset men för att det inte ska riskera att

innebära påtaglig skada behöver detaljplanen och tillkommande bebyggelse på ett bättre sätt förhålla sig till den karaktär av sammanhållen bebyggelse som råder i området inom riksintresset. För fasader utmed Kapellgatan är det av särskild vikt att inte frångå takhöjder och/eller bryta takfotslinjen i förhållande till befintlig bebyggelse samt verka för ett fasaduttryck som bygger vidare på stenstadens arkitektur. Förutsättningarna för förändringar i stadsdelen har tidigare belysts i kommunens kulturmiljöunderlag Stadsdelen Väster i Jönköping, Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram som ger en tydlig beskrivning och förslag på hänsynstagande. I utredningen yttrycks riktlinjer för bevarandet bland annat såhär:

”Ur kulturhistorisk och stadsbildsmässig synvinkel är det önskvärt att den stadsförnyelse som kommer att äga rum i detta område tar hänsyn till befintligt äldre gatunät och traditionella kvartersformer, att de äldre byggnaderna bevaras samt att nybebyggelse ges en sådan utformning att någon form av kontinuitet med stadens äldre byggnadsskick erhålles.”

Länsstyrelsen deltar gärna i en fortsatt dialog kring riksintresset och utformning av tillkommande bebyggelse.

Buller

I och med att bullerriktvärden överskrids vid hela fasaden mot Kapellgatan behöver det säkerställas att samtliga byggrätter som planen medger har förutsättningar att uppfylla riktvärden för buller. Länsstyrelsens uppfattning i frågan är att kommunen behöver ange de planbestämmelser som behövs för att även den befintliga bebyggelsen ska klara riktvärden för buller, även om dessa krav inte faller ut förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov.

Förorenade områden

Inom området ligger EBH-objekt id 152675 vars möjliga påverkan på området inte är utredd/redovisad. Inom ca 200 meter från området ligger flertalet verksamheter som finns registrerade i EBH-stödet. Bland annat ytterligare en grafisk industri ca 75 bort från området samt en kemtvätt ca 50 m från området där det finns misstanke om användning av klorerade lösningsmedel. Med anledning av ovan nämnda bör kommunen utreda eventuell föroreningsproblematik inom planområdet samt bedöma riskerna för människors hälsa och miljö innan planen antas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Inom planområdet finns två särskilt skyddsvärda träd i form av en ek och en hästkastanj. Planhandlingarna anger att eken ska sparas men inte ersättas när den dör utan då utgöra en faunadepå. Det kan med fördel förtydligas om trädet ska stå kvar på platsen även som dött alternativt läggas ner på platsen eller om det ska transporteras bort och läggas som faunadepå på annan plats.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget förtydliga att samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan behövas vid beskärning av grenar beroende på hur beskärningen genomförs. Med anledning av de ingrepp på trädet och dess omgivning som föreslås i planbeskrivningen kommer ett samråd enligt 12 kap. 6 § MB krävas. Länsstyrelsen bedömer att trädets förutsättningar att överleva/stå kvar på platsen kommer att påverkas markant av de ingrepp på grenar och rotsystem som föreslås. Även om byggrätt i befintlig plan ligger närmare eken än aktuellt planförslag så kan planhandlingarna med fördel på ett tydligare sätt beskriva hur avvägningen gjorts mellan eken och föreslagna byggrätter som föranleder ingreppen.

I planbeskrivningen anges att hästkastanjen inte bör beskäras alls. Rekommendationen om vacuumschaktning runt rotsystem och eventuellt beskära rötter innan man påbörjar byggnation kan beroende på hur det arbetet genomförs kräva samråd enligt 12 kap. 6 § MB.

Alléträden väster om planområdet som tillhör kyrkogården omfattas liksom kommunen anger av biotopskyddsbestämmelserna. Enligt planbeskrivningen står några av träden i riskzonen för det underjordiska garaget men att det är oklart om

garaget kommer att påverka träden negativt i och med deras tillstånd då några av dem är döda. Om byggnation av garaget innebär schaktning och byggnation i närheten av träden krävs dispens från biotopskyddet då det är ett omfattande arbete och de döda träden kan påverkas negativt om rötter grävs av så att stabiliteten försvinner och stubbarna faller. Biotopskyddet handlar inte om varje individ för sig och huruvida trädet lever eller är dött utan det är naturmiljön som helhet som är skyddad. I allén ingår högstubbarna så om högstubbarna skadas på något sätt (oavsett om de är döda) så skadas allén.

Eventuella dispenser från biotopskydd och samråd som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Kulturmiljö

Kyrkligt kulturminne

Slottskyrkogården skyddas som kyrkligt kulturminne i kulturmiljölagen vilket innebär att det behövs tillstånd från Länsstyrelsen för att göra vissa ändringar som exempelvis utvidga eller ändra tomten. Länsstyrelsen bedömer att ytan som utgörs av Väster 1:13 ingår i den kyrkliga miljön och i och med att detaljplanen föreslår Begravningsplats på yta som i gällande plan anger att ”begravning icke får ske” innebär det att åtgärden kräver tillstånd och särskild ansökan om detta behöver skickas till Länsstyrelsen. När Länsstyrelsen lämnar tillstånd är det oftast förenat med villkor om hur arbetet ska utföras och dokumenteras samt att det ska genomföras med antikvarisk medverkan. Tillståndsprövningen underlättas och går snabbare om vi får samråda om utförandet och vilket underlagsmaterial som behövs innan ansökan skickas in. För att säkerställa planens genomförande behöver Länsstyrelsen ha gett tillstånd innan planen antas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att tre av de äldre byggnaderna inom planområdet förses med skyddsbestämmelser om varsamhet, förvanskning- och rivningsförbud. Det är vidare mycket positivt att det finns en ambition om återställning av Jungmannen 5, och delvis även Lagermanska villan.

Vad gäller trähusen för seniorboenden bedömer Länsstyrelsen att dessa saknar anknytning såväl kulturhistoriskt som gestaltningsmässig till övrig bebyggelse i närområdet. I vyn från Slottskyrkogården finns en risk för att byggnaderna kan upplevas som främmande inslag med sina höga gavlar i trä, krönta med branta sadeltak.

När Lagermanska villan byggdes 1875 uppfördes den på obebyggd mark med grönska i tre väderstreck. Kring sekelskiftet 1900 ersattes grönskan på Jungmannen 2 och 5 av den stenhusarkitektur vi ser idag. Trots initiala ambitioner om vidare förtätning lämnades Lagermanska trädgården utan ingrepp och har sedan dess bestått, om än i ändrat skick. Vid senare tillfälle har också grönområdet utökats i samband med igenläggningen av Barnhemsgatan. Att bebygga delar av grönområdet runt Lagermanska villan kan komma att påverka både sociala och kulturhistoriska värden vilket bör beaktas och förtydligas i avvägningen mellan bevarande av parken och nya byggrätter.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser liksom Boverket att kommunen vid detaljplaneläggning behöver visa hur dagvattenhanteringen kommer att lösas. Den lågpunktsproblematik som beskrivs i planhandlingarna bör därför omhändertas i detaljplanen och inte hänskjutas till projektering/markprojektör. Då den föreslagna bebyggelsen ytterligare begränsar vattnets rinnvägar vid ett eventuellt skyfall så behöver planen säkerställa att ny såväl som befintlig bebyggelse inte riskerar att skadas vid eventuella skyfall/översvämningar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentarer:

Efter möte med bland andra länsantikvarien och stadsarkitekten konstateras att Stadsbyggnadskontoret är av delvis annan uppfattning än Länsstyrelsen avseende öppenhet i nord-sydlig riktning genom kvarteret som bedöms som en kvalitet som man går miste om vid en exploatering med helt slutna gårdar. Planarbetet har föregåtts av omfattande modellstudier där även slutna gårdar studerats men bedömts sammantaget inte vara att föredra. Nu har dessutom planområdet delats och ytterligare försvårat ett genomförande som förutsätter byggnation även på Jungmannen 5.

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelse avseende hur riktvärden för buller ska klaras även för befintliga byggnader.

Eventuella markföroreningar bedöms som osannolika. Äldre kartor anger odling i mindre skala.

Samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB har hållits varvid Länsstyrelsen föreslagit åtgärder för att skydda de träd som ska bevaras under byggtid och därefter, samt föreslagit hur avverkade träd och grenar bör hanteras. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med mer utförliga beskrivningar.

Alléträden väster om planområdet är nu avverkade.

Planbestämmelsen "Begravningsplats" inom Väster 1:13 ändras till nuvarande "Begravningsplats där begravning icke får ske".

Avseende föreslagen utformning av trähusen för seniorboende med högresta gavlar delar inte Stadsbyggnadskontoret Länsstyrelsens uppfattning att de i denna kyrkliga miljö skulle vara ett främmande inslag.

Avseende bebyggelse inom kvarteret är en förutsättning att tillgängligheten och öppenheten mellan Kapellgatan och kyrkogården ska förbättras och upplevas som mer välkomnande än idag. Hur platsen öster om villan utformas är mycket viktigt. Avvägningen står inte mellan park eller bostadskvarter, utan hur kvartersmarken disponeras. Nuvarande markanvändning är inte park.

Planbeskrivningen har kompletterats med en karta med föreslagna markhöjder för att säkerställa att befintlig och ny bebyggelse inte skadas vid eventuella skyfall/översvämningar.

19 Naturskyddsföreningen i Jönköping

Föreningen vill trycka på att det är väsentligt att bevara de relativt få grönområden som finns i stadsmiljön, såsom kyrkogårdar, koloniområden, trädalléer och uppvuxna villaträdgårdar med träd och buskar. Detaljplanen berör Jönköpings äldsta kyrkogård och en lokalhistoriskt intressant tomt med flera gamla träd. Föreslagen bebyggelse har inte anpassats väl vare sig till miljön eller omgivande byggnader. De ger delvis ett främmande intryck eller avviker i storlek genom tillagd bredd. Exploateringsgraden är för hög, och inkräktar på det friområde som krävs runt såväl villan som kyrkogården.

I planen anges att barnverksamhet fortsatt ska ske i trävillan på tomten. Det är föreningens uppfattning att det måste finnas en rymlig utemiljö för barnen att vistas i. Med förslaget krymper den till ett minimum. Risken är stor att den krymper ytterligare genom anordnande av cykelparkering till studentboendet, vilket saknas i förslaget. Vidare torde det vara olämpligt att tillåta genomsläpp av gång- och cykeltrafik, både för barnverksamheten och för lugnet och kyrkogårdens pietet. Tillgängligheten till kyrkogården är väl tillgodosedd sen lång tid, och behovet är

obefintligt. Några gatuträd utmed Nygatan skulle trots detta vara ett välkommet tillskott för att stärka ett svagt grönt stråk.

Det största hotet mot naturmiljön i planen är bygget av ett underjordiskt garage samt den höga exploateringen som inte tillåter att träden lämnas orörda. Risken är hög att ingrepp i kronor och rotsystem dödar träden. Grundvattenströmmar kan skäras av och det blir svårt att etablera ny växtlighet ovanpå garaget.

Den höga exploateringsgraden åskådliggörs av att väsentliga fastighetsanknutna faciliteter som tillträde med bil respektive sophämtning inte kan lösas inom den egna tomten, utan intrång måste göras i kyrkogården. Det skulle vara mycket störande med biltrafik från Pilgatan och utrymmet bör användas till begravningsverksamhet.

Det hade inte skadat med ett par illustrationer i detaljplanen från kyrkogårdssidan. Nu är det svårt att föreställa sig hur nära den tilltänkta bebyggelsen kryper in, och hur de föreslagna byggnaderna i tomtgränsen kommer att upplevas.

20 Sverigedemokraterna i Jönköping

Med hänsyn till den känsliga miljön omkring slottskyrkogården, dess kultur och naturhistoriska värde samt riksintresset som Lagermanska villan har motsätter sig Sverigedemokraterna starkt att detaljplanen godkänns. Exploatering av området skulle innebära att ytterligare ett grönskande område i Jönköping tas i anspråk och ett kulturarv i de västra delarna av Jönköping går i graven. Vi är även av uppfattningen att de skulle ha en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap§11-18.

Att en så betydande del av Jönköpings kulturarv ens kommer på tal att förstöras genom exploatering är ett stort svek för många av oss kommuninvånare.

Tänk om, tänk rätt. Se det stora värdet ur ett miljö och kulturhistoriskt sätt.

21

BAKGRUND

Utifrån mitt intresse för de kulturhistoriska värdena i Jönköpings Stad utnyttjar jag den möjlighet som samrådet medger. Anledning är ganska uppenbar, Stadsbyggnadskontoret har inte i tillräcklig utsträckning tagit hänsyn till de värden som finns i en stads kulturhistoria.

FASTIGHETENS HISTORIA

Emelielund, som är den korrekta benämningen på fastigheten efter Alexander Lagermans hustru, är en del i en äldre stadsplan, i stor del påverkad av den framväxande industrin under slutet av 1800-talet. I det strikta rutnätet, som var dåtidens förhärskande stadsplaneideal, framträder villan och avviker starkt från omgivningen. Den är ett utslag av kopplingen till Tändsticksfabriken, där en betydande person i ledningen fick möjlighet att skapa sig en grön, avvikande från omgivningen, stadsmiljö. Denna byggnadshistoriska miljö är byggnadshistoria och skall självklart ha en plats i staden.

RIKSINTRESSE

Området på Väster är sedan många år förklarat för riksintresse. Det innebär att det finns ett krav på bevarande och detta krav skall ställas mot annat riksintresse. Om ”annat” riksintresse anses viktigare ska stor hänsyn tas till utformning. Något riksintresse kan knappast kyrkans behov av samlade lokaler, detta går enkelt att ordna genom att hyra yta inom staden, eller att bygga fyra hus för bostadsändamål. Till skottet i bostäder kan lätt genom detaljplaneförslag rymmas inom pågående

och kommande detaljplaneförslag. Inom t ex södra Munksjöområdet kan några hus få ett antal fler våningar, eller inom detaljplanearbetet för Charaden 10 m fl kan t ex det önskemål som framförts från en av fastighetsägarna att bygga ett högre hus utmed Odengatan tas med i plan.

Arbetet med detaljplanen visar inte hur bevarandenaspekten enligt riksintresset ställts mot andra behov.

INVENTERING AV VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Redan 1989 gjordes ett arbete gemensamt av Jönköpings kommun och Jönköpings Läns Museum. Detta ledde till en rapport "Stadsdelen Väster i Jönköping". Här inventeras bebyggelsen på Förstaden och under Riktlinjer för bevarande på sidan 36 står att läsa:

För att underlätta ett bevarande av områdets kulturhistoriska särprägel bör kvarteren norr om Sofiakyrkan och Kapellgatans norra del avgränsas som ett bebyggelseområde som utgör en värdefullmiljö och där särskild hänsyn skall tas till områdets egenart.

Nya detaljplaner bör snarast upprättas med skydd för utvärderade kulturhistoriska miljöer.

Mer än trettio år senare har kommunens stadsbyggnadskontor inte färdigställt detta uppdrag. Behovet av att skydda miljön kan knappast ha minskat under åren. Till min stora glädje nämns i detaljplaneförslaget att "Järnvägstjänstemannahuset" kan komma att få en fasadrenovering som i någon mån återger huset sin ursprungliga fasad. Det vore rimligt att man i detaljplanearbetet inser värdet av den ursprungliga stadsmiljön och inte genomför en hård exploatering av kulturmiljön runt Emielielund.

DONATION

Fastigheten är en donation av makarna Lagerman till en stiftelse för bidrag till mindre bemedlade uppfinnare. Syftet är att bevara fastigheten och låta avkastningen gå till stiftelsen. Donationen överförs sedan till Jönköpings Stad att hantera den. I början på 1930-talet hade svenska Kyrkan ett stort behov av kyrkoherdebostad för Sofia Församling och ett antal tomter erbjöds men ingen ansågs passande av Kyrkan. Man kom då fram till en lösning om inköp av Emielielund, som en möjlighet att lösa Kyrkans problem. Staden var dock väldigt noga med att inte fastigheten skulle förändras och därför står det uttryckligen i köpeavtalet att fastigheten endast får användas till kyrkoherdebostad. Jönköpings Stad var 1936 noga med vad som skulle ske med donationen, detta tycks inte Jönköpings Kommun vara och därmed är det ett brott mot donationens anda och ett medvetet försök att förstöra den kulturhistoriska miljön.

KULTURMILJÖUTREDNING

Nyréns arkitektkontor har på Kyrkans uppdrag gjort en kulturhistorisk utredning. Utredningen sammanfattar bland annat på detta sätt:

- Lagermanska villan med karaktär av förindustriell högrestandsbostad i stadens utkant. - Den gröna karaktären
- trädgård med koppling till Slottskyrkogården. - Det självklara läget i stadsplanen med den gamla villan i Nygatans fond och stenhusen som tydliga hörnstenar vid torg och i gatuhörn

Även denna utredning anser att miljön måste bevaras.

YTTERLIGARE SYNPUNKTER

Utöver detaljplanens brist i beaktande av de kulturhistoriska värdena som följer av ovan nämnda utredningar är det, vilket kommunen ständigt påpekar, brist på öppna, gröna ytor på Väster. Detaljplaneförslaget minskar allvarligt storleken på grönytorna. Det positiva förslaget i detaljplaneförslaget att ett grönt stråk mellan Kyrkogatan och Kapellgatan, med Emielielund och Per Brahegymnasiet som fond i respektive Väster och Öster, kan utan vidare åstadkommas utan att de gröna ytorna runt Emielielund minskas.

Trafiksituationen på Väster är idag ytterst ansträngd och stort arbete utförs av

tekniska kontoret görs för att minska trafiken inom området. Att då genom byggnation skapa ytterligare trafik måste strida mot kommunens egna intentioner.

KONTENTAN

Behovet av byggnation kan enkelt lösas inom annat planarbete. En förstörd kulturmiljö kan aldrig återskapas.

Kommentarer:

Det stämmer inte att villan enligt köpeavtal endast får användas som kyrkoherdebostad. Det står i avtalet att det är villkorat att den får användas som prästbostad och att den är avsedd för detta, men det är inte uttryckt som ett krav.

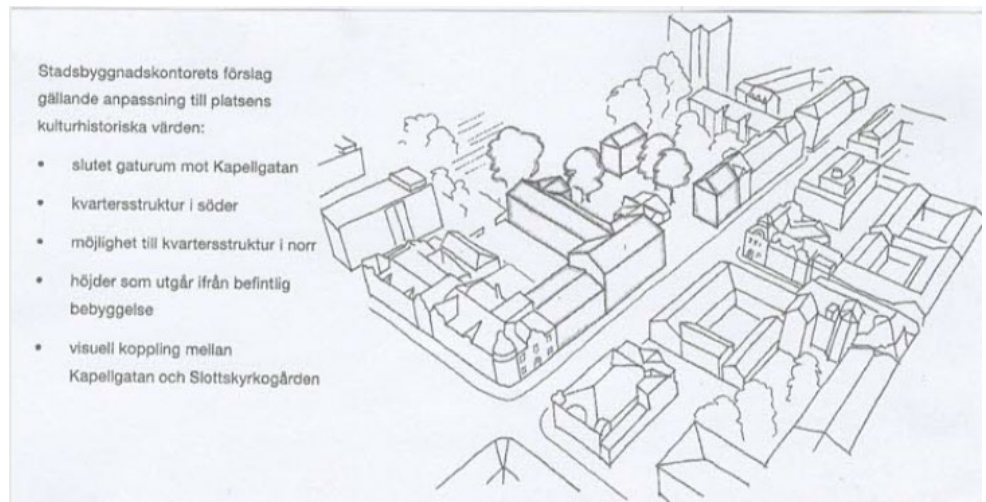
22

Till ärendet hör en mycket välgjord kulturhistorisk utredning. Där anföras ett flertal skäl för att bevara och vårda Lagermanska villan; för dess arkitektoniska, stadsbildsmässiga, kulturhistoriska m.fl. värden. Råd och synpunkter kan utläsas för en fortsatt handläggning när en nu planerad nybebyggelse nödvändiggör en förändring av den gällande detaljplanen för kvarteret. Allt talar för ett bevarande av villan, inget talar för att riva den. Villan måste således ges en tydlig huvudroll när nya byggnader på tomten planeras.

Trots detta har nämnden gått ut för samråd med ett planförslag som inte tar vederbörlig hänsyn till förutsättningarna som beskrivs i den kulturhistoriska utredningen och i stadsbyggnadskontorets yttrande inför beslutet om planbesked. För att villan ska kännas ha huvudrollen krävs mycket större respektavstånd mellan villan och de föreslagna byggnaderna. Dessa är dessutom alldeles för höga. De två mot kyrkogården är störande för kyrkogårdens helgd och artfrämmande i kontexten med de höga gavlarna. Husens höjder påverkar den fria rymden över villan på ett negativt sätt och förtar därmed upplevelsen av densamma. Villan har getts en förminskande biroll.

Hur kan det komma sig? Har våra politiker svårt att läsa ritningar, perspektivskisser och modeller? Saknas spatial sensibilitet? Att kyrkan enbart vill ha maximal bruttoarea förstår de flesta, men det känns som om faktaresistens, oförmåga att uppfatta proportioner, tondövhet fått prägla processen.

I underlaget för planbeskedet redovisas ett förslag av stadsbyggnadskontoret till disposition av kvarteret. Det är utformat med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden som de beskrivs i den kulturhistoriska utredningen. De två nya byggnaderna som föreslås längs Kapellgatan är emellertid för höga. de bör sänkas med en våning vardera för att ge nöjaktig nedtrappning mot villan. Då nås maximal utbyggnad som tillfredsställer kraven för att Lagermanska villan ska få huvudrollen. Hela fastigheten bör ges beteckningen A – Allmänt ändamål.



Kommentarer:

Stadsbyggnadskontorets tolkning av den kulturhistoriska utredningen i underlaget till planbesked har även funnits med i det omfattande skissarbete som föregått planförslaget, men visat sig sammantaget svårt att genomföra.

Dessutom saknas de kvalitéer som uppstår i den nordsydliga axeln i planförslaget. Frågan om nätstationens placering är inte heller löst i förslaget.

Planområdet har efter genomfört samråd delats och studenthuset utgått varvid en större öppenhet kunnat åstadkommas mot Kapellgatan. Nätstationens framtida placering får därmed hanteras i det vidare arbetet med den återstående norra delen av kvarteret Jungmannen.

Hela fastigheten kan inte ges planbeteckningen A eftersom den enligt Boverket inte ska användas längre.

23 Brf Juvelen 1

Från planbeskedet har förslaget bearbetats så att villan får en tydlig roll i stadsbilden placerad i en parkmiljö som blir länk mellan staden och kyrkogården.

Den ursprungliga bebyggelsen, när stadsdelen anlades, bestod till största delen av tvåvånings timrade trähus i nyrenässansstil, av denna typ är brf Juvelen 1 den bäst bevarade byggnaden i hela stadsdelen. Vidare byggdes tvåvånings putsade hus i sena 1800-talets villastil, även här är kv Juvelen tillsammans med Tingsrätten ett av de bästa exemplen. Hus 3, nuvarande församlingshemmet, hör också till denna kategori. Enligt för tiden gällande byggnadsstadga är tvåvåningsbyggnaderna och gatubredden anpassade för att ge tillräckligt mycket sol, ljus och luft.

De nya byggnaderna längs Kapellgatan bör inte enbart anpassas till den senare stenhusbebyggelsen som finns i Järnvägstjänstemännens hus utan har en viktigare relation till bebyggelsen i kv Juvelen.

Byggnad 4 och 5 i planförslaget känns alldeles för höga och kommer kraftigt att skugga byggnaderna och gårdarna i kv Juvelen. Byggnadernas höjd bör anpassas till befintlig anslutande byggnad och begränsas till 3 våningar med en ev. inredd vind eller indragen våning, man kan ju enkelt minska andelen lägenheter till vad som är rimligt. Framför allt är Hus 5 alldeles för högt, för kontor kan ju byggnaden göras djupare i stället för högre. Trygghetsboendet kan enkelt flyttas till hus 4 där en del av bostäderna kan bli trygghetsboende.

Solstudie saknas i planbeskrivningen och detta behöver kompletteras. Det som framfördes på informationsmötet, att man behöver bygga modell och belysa med lampa känns väldigt ålderdomligt – det går ju enkelt att ta ut från en digital modell. En sådan borde finnas som underlag till illustrationerna, annars bör den göras. Vad det gäller solvärden för bebyggelsen och gårdarna längs kapellgatan bidrar inte heller träden med skugga. Dagsljus för bostäder har alltmer uppmärksammats som en viktig och nödvändig kvalitet och det finns normvärden som skall uppnås. Man behöver även få kunskap om solvärden och dagsljus för gårdar och tillkommande bebyggelse i kv Jungmannen.

Angivnanock- och byggnadshöjder anges efter nollplan. Då gatuhöjder saknas går det inte att tolka hur dessa höjder förhåller sig till befintlig bebyggelse.

Byggnaderna för trygghetsboendet 1 och 2 har angivits till 4 våningar men fått höga takfall och därmed mycket höga nockhöjder. Det känns naturligt att ersätta de dubbla vindsvåningar med en flackare takvinkel eller indragen våning. Hänvisningen till kyrklig arkitektur och slottskapellet känns krystad. Takformen är främmande i stadsdelen. Slottskapellet med sitt karnisformade 1600-tals tak kan tillsammans med Sofiakyrkan få vara unika.

Det saknas bra illustrationer som visar hur dessa byggnader upplevs på marknivå i fonden av Nygatan. Det är en av planförslagets viktigaste vyer. Det är också här viktigt att komplettera med en solstudie inte minst för att se hur solig parkmiljön blir. Den kommer att tjäna som utemiljö för åtskilliga boende, för kyrkans aktiviteter samt för allmänheten.

Parken blir en länk mellan Kapellgatan och kyrkogården. Även om staketet mot gatan känns naturligt idag kan det vara bättre att slopa staketet så att det blir mer park än villaträdgård. Då kommer man tydligt att känna kontakten in till kyrkogården. Tillgängligheten för allmänheten måste också säkras fastighetsjuridiskt. Området kommer att innehålla kontor och bostäder, ägoförhållandena kan komma att ändras så nuvarande fastighetsägares löften räcker inte för att säkerställa kontakten mellan Kapellgatan och kyrkogården.

Upprustningen och återställandet av ursprunglig fasad på Järnvägstjänstemännens hus är mycket positiv, byggnaden är ju en misshandlad pärla. Kompletteringen med byggnaden mot kyrkogården känns naturlig men även här är takformen och hänvisningen till kyrklig arkitektur krystad. Vore det inte också skönt att göra gården bilfri och slippa biltrafiken genom porten?

Sammanfattningsvis

- ☐ För höga byggnader mot Kapellgatan, dessa bör anpassas till befintlig bebyggelse.
- ☐ För höga nockhöjder på byggnad 1 o 2.
- ☐ Sol- och dagsljusstudier saknas och behöver kompletteras.
- ☐ Vy över Nygatans fond tagen i ögonhöjd saknas.
- ☐ Allmänhetens tillgång till parken bör säkras fastighetsjuridiskt.

Kommentarer:

Avseende om tillkommande bebyggelse ska anknyta till trästaden eller stenstaden delar Stadsbyggnadskontoret Länsstyrelsens uppfattning att det är stenstaden som bör utgöra förebild.

Planbeskrivningen har kompletterats med en solstudie.

Avsikten med 3D-vyer och fasadillustrationer i planbeskrivningen är just att illustrera hur byggnadernas volymer förhåller sig till befintlig bebyggelse.

Jag anser att denna pärla i centrala Jönköping bör med alla medel bevaras för oss kommuninvånare.

Ser inga bekymmer med att befintliga byggnader renoveras eller att staketen tas bort så att allmänheten kan få njuta av Svenska kyrkans exotiska bevarade pärla mitt i stan. Dock så invänder jag starkt mot att tillåta nybyggnationer på marken för det skulle förstöra denna sista unika plats på Väster. Vi måste vara rädda om våra gamla byggnader och de få gröna oaser som finns kvar centralt. framtiden kommer att döma oss hårt om vi släpper denna pärla speciellt när vi förtätar bebyggelsen i övrigt i Jönköping.

Detaljplanen innebär skada på Lagermanska villans kulturvärde. Den medgivna exploateringen är alltför omfattande och får konsekvenser som står i konflikt med de riktlinjer gällande värdefulla kulturmiljöer som kommunen själv har formulerat i Översiktsplan 2016.

Planförslaget behöver omarbetas för att uppnå ett meningsfullt bevarande av Lagermanska villan. Kulturvärdet säkras inte i detta fall genom enbart skyddsbestämmelser för byggnadsdetaljer i fasaden, utan värdebilden ligger i helheten av tomt, vegetation, huset byggnadsvolym och fasadstil och inte minst den historiska anknytningen både till Tändsticksområdet och till Slottskyrkogården.

Undertecknad ansluter sig till den slutsats som görs i läns museets yttrande, med innebörd att den Lagermanska villatomten i sin ursprungliga utsträckning undantas från ny bebyggelse.

(Samrådsutlåtande Jönköpings läns museum 10 febr. 2022, JLM DNR 2022-035).

Följande invändningar framförs:

- Nybyggnationen medför alltför lite friyta runt Lagermanska villan och nedskuggning av tomten genom omgivande höga byggnadshöjder.
- Byggnadernas utförande är inte väl anpassat, varken beträffande volymer eller gestaltning. De föreslagna huskropparna som vänder sig mot kyrkogården, är med sina gavelmotiv och höga branta takresningar helt främmande för byggnadstraditionen i Jönköping, och man kan anta att de motiveras av att de är inredningsbara i två plan övertakfotsnivån.
- Omfattande markarbeten och anläggning av underjordiskt parkeringsgarage inom planområdet innebär störningar så att även de enstaka träd som avses kvarstå enligt planförslaget med största sannolikhet kommer att duka under. Planmålet att ”bevara den lummiga karaktären i kvarteret” blir svårt att uppnå.
- Helhetsintrycket av Lagermanska villan påverkas på ett mycket ofördelaktigt sätt från en fritt liggande herrgårdslig anläggning i park/trädgård till en från alla sidor klämd byggnad med föreslagna nya planteringar av modernt utförande.
- Det är missvisande att motivera förtätningen av kv. Jungmannen/Lagermanska villan med ett förment historiskt planmönster av ”kvarterstad”. (se nedanstående stadsplaneanalys!) Det för stadsbilden intressanta och historiskt värdefulla är i stället luckan i kvarteret, den oväntade öppningen, trädridån med sitt krontak, som leder vidare in mot den månghundraåriga

Slottskyrkogården.

Kulturminnesvårdsprogram antaget 1989

Lagermanska villan är alltsedan 1986 klassad som kulturhistorisk värdefull byggnad i kommunens kulturhistoriska utredning för stadsdelen Väster. Fastigheten ingår i ett större avgränsat område med kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö, citat:

”Utmed Kapellgatan ligger en rad byggnader vilka framstår som solitärer, uppförda med skilda funktioner och olika arkitektonisk utformning. Tillsammans bildar de en intressant gatubild med Tändsticksfabrikens byggnader som fond i norr. Indraget från gatan och omgivet av en stor trädgårdstomt ligger det bostadshus som uppfördes av Alexander Lagerman, ingenjör och uppfinnare vid Jönköpings Tändsticksfabrik.”

Under rubriken Riktlinjer för bevarande skrivs:

”Det är angeläget att bevara det som återstår av 1800-talets och det begynnande 1900-talets stadsmiljö på Väster, i synnerhet i omgivningen av den monumentala Sofiakyrkan. Vid Nygatan och Kapellgatan utgör den äldre bebyggelsen inslag i intressanta gaturum. De äldre byggnaderna bidrar till en arkitektonisk mångfald i stadsbilden och är förknippade med betydelsefulla företeelser och personer i stadens historia.

Ur kulturhistorisk och stadsbildsmässig synvinkel är det önskvärt att den stadsförnyelse som kommer att äga rum i detta område tar hänsyn till befintligt äldre gatunät och traditionella kvartersformer, att de äldre byggnaderna bevaras samt att nybebyggelsen ges en sådan utformning att någon form av kontinuitet med stadens äldre byggnadsskick erhålles.”

Genom kommunfullmäktiges beslut 1989-09-28, antogs Bevarandeprogram för Väster som en del av det totala Kulturminnesvårdsprogrammet för Jönköpings kommun, daterat oktober 1988. Sedan dess har kulturminnesvårdsprogrammet inte reviderats eller uppdaterats.

Enligt Översiktsplan 2016 skall tills vidare Kulturminnesvårdsprogram för Jönköpings kommun (1988) tillämpas.

Översiktsplanens riktlinjer för särskilt värdefullt kulturmiljöområde

Nya byggnader och anläggningar ska endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Hänsyn ska även tas till de areella näringarnas drift.

Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapets karaktärsdrag, platsens identitet, bebyggelsestrukturer och kulturvärden på platsen. Samråd ska vid behov ske med antikvarisk sakkunnig.

Riksintresse för kulturmiljön

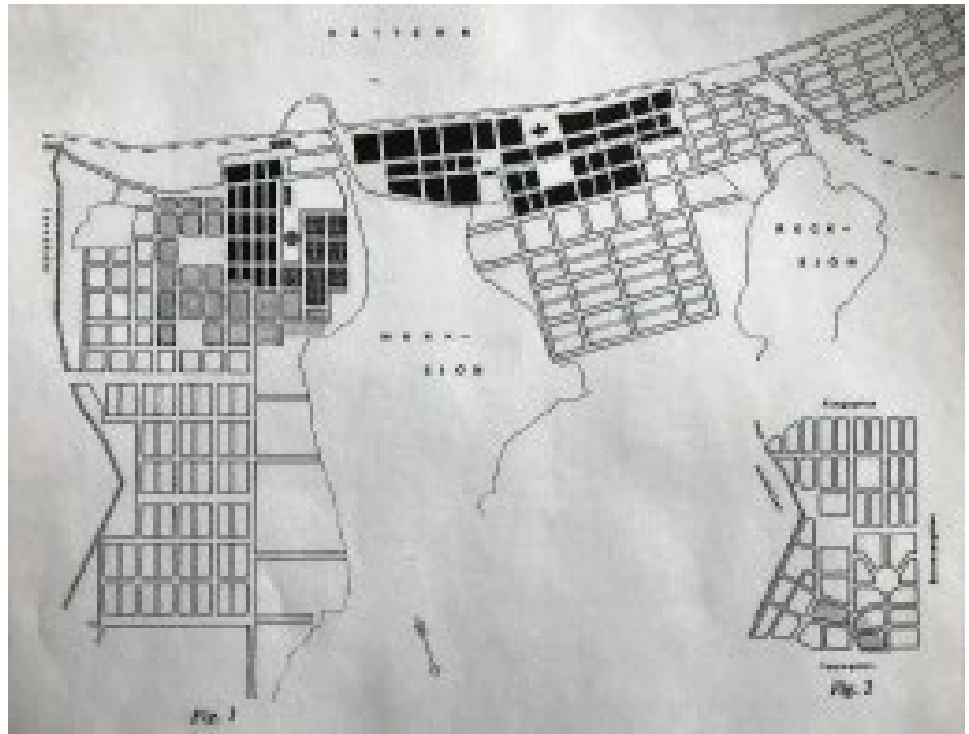
Lagermanska villan och dess omgivning är vidare av Riksantikvarieämbetet klassad som riksintresse för kulturmiljön. Översiktsplan 2016 anger följande:

”En kulturmiljö av riksintresse är ett område där landskapet är så präglad av sin historia, att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar. I dessa miljöer väger de kulturhistoriska värdena därför särskilt tungt vid en avvägning mellan olika intressen. Här ska kulturmiljön vara både tongivande och en inspiration vid förändringar.”

Begreppet Kvartersstaden

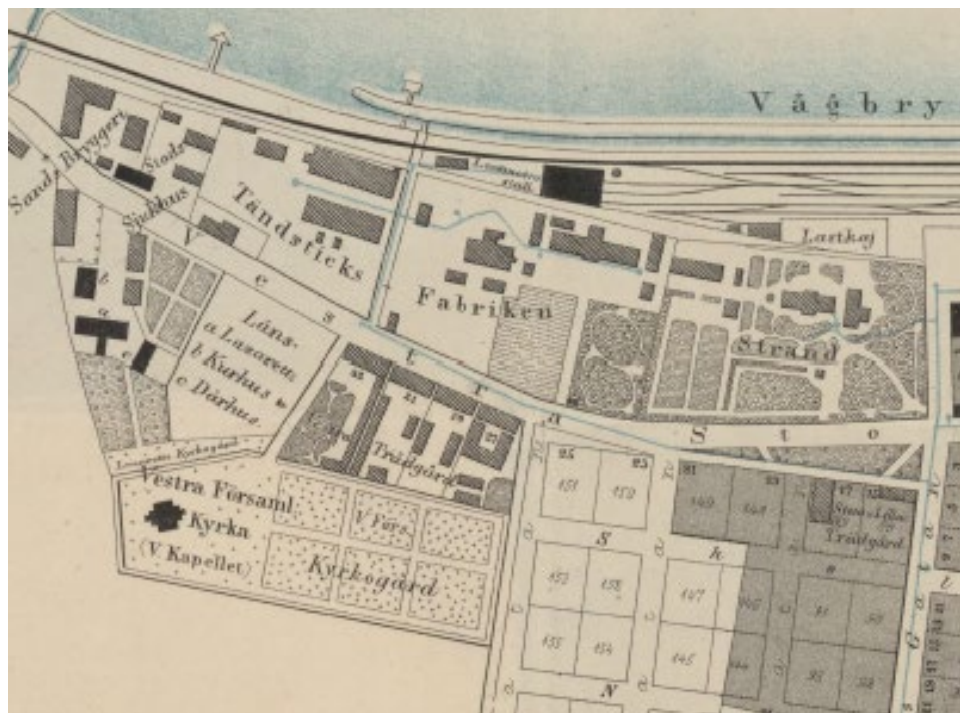
I beskrivningen till detaljplanen framhålls 1800-talets kvartersstad som en motiverande mall för den föreslagna förtätningen. Genom de nytillkomna byggnaderna påstås att Jungmannen och Lagermanska villan blir bättre integrerade i kvartersstadens planmönster. Resonemanget bygger dock på en misstolkning av 1800-talets stadsplaneutveckling i Förstaden/Västra kvarteret.

Kvarterstaden har aldrig fullt ut blivit genomförd i det aktuella planområdet. Under 1800-talets andra hälft skedde flera utvidgningar av stadsplanen i Förstaden. Genom stadsplanen från 1864 nådde den under plan lagda stadsytan fram till Kapellgatan i väster.



Karta 1. 1877 års bebyggelseplan för Jönköping. Med blåfärg är markerat de kvarter som fastställdes redan i 1834 års stadsplan. Tillkomsten med 1862 års stadsplanutvidgning (mörkblåa kvarter) och 1864 års stadsplanutvidgning (gröna kvarter) utgjorde detta i lagens mening "gamla staden". Planens "nya stadsdelar" består av de ca 80 ofärdiga kvartersterrängerna. Järnvägen är märkt som bruten linje med tvärstreck och stadskanalen mellan Månstjärn och Rockstjärn ses som en streckpunkterad linje. — (Skala 1:20000).

Illustrationen ur Lennart Améen Stadsplan och bebyggelseutveckling i Jönköping under de sista hundra åren. Jönköpings stads historia del III, 1971. Det var en rutnätsplan med regelbundna kvartersformer som under de följande årtiondena kom att bebyggas på ett relativt enhetligt sätt – som kringbyggda kvarter med gatuhus i två våningar, med panelklädda eller reveterade fasader och relativt flacka takfall. Typiska exempel finns trähus-kvarteren Hästen, Höken och Juno, öster om Västra torget, men även i kv. Juvelen, mitt emot Lagermans villa. Väster om Kapellgatan vidtog ett område av annorlunda prägel. Slottskyrkogården sträckte sig vid denna tid ända fram till Kapellgatan. Vid mitten av århundradet hade nämligen kyrkogården utvidgats, genom församlingens inköp av en i öster angränsande åkerlycka. Den utvidgade kyrkogårdens utbredning framgår av stadskartan från 1868. År 1871 skedde ytterligare en utvidgning mot söder och hela begravningsplatsen omgestaltades, i enlighet med ett förslag av trädgårdsmästare Frey Hellman. Detta är troligen anledningen till att Lagermanska villans tomt och angränsande område inte heller blev kvartersindelad i nästa omfattande stadsplaneåtgärd, nämligen P G Sundius stadsplan för hela Jönköpings stads område. Denna fastställdes 1877, två efter det att Lagermanska villan uppförts.



Ovan: Detalj av P C Bergmans karta över Jönköping 1868.

Nedan: Detalj av Plankarta över Jönköpings Förstad, med den av Kongl. Maj:t fastställda plan till dess utvidgning. P C Bergman. Kartan är odaterad men har troligen tryckts några år efter fastställelsen av Sundius stadsplan år 1877.

På båda dessa kartor framträder att Västra församlingens kyrkogård sträckte sig fram till Kapellgatan i öster. Området undantogs från kvartersindelning i 1877 års stadsplan.



Bedömning

Området väster om Kapellgatan bibehöll under hela 1800-talet en mer upplöst och gles bebyggelsestruktur, och först en bit in på 1900-talet tillkom några större fastigheter inom det aktuella planområdet. Barnhusgatan och Pilgatans förlängning öster om Västra begravningsplatsen stannade på pappret och kom aldrig att läggas ut på marken.

De historiskt präglade stadsområden som fortfarande finns kvar i centrala Jönköping blir allt viktigare i berättelsen om Jönköpings utveckling, och där stadsdelen Väster kan illustrera hur det dynamiska 1800-talets med sin snabba tillväxt återtog och sprängde den gamla stadens begränsningar. Väster om Kapellgatan mötte rutnätsstadens regelbundet planlagda kvarter en utkant, som alltsedan medeltiden varit platsen för kapell, kyrkogårdar, hospital och sjukhusinrättningar, vilka avsiktligt placerades på distans från stadsbebyggelsen. Ett exempel är närbelägna Gamla Epidemisjukhuset från 1881. Även Tändsticksfabrikens lokalisering var ett uttryck för denna strävan, att lägga en brandfarlig industri på en plats som vid 1800-talets mitt utgjorde stadens periferi. Tändsticksfabrikens behov präglade stadsdelen Väster ända fram till mitten av 1900-talet, och skapade sina egna bebyggelsemönster i form av friliggande arbetarbostäder med trädgårdsytor, tjänstemannabostäder (Lagermanska villan) och vidsträckta områden för virkesupplag.

Kommentarer:

Förslaget påminner om Stadsbyggnadskontorets tolkning av den kulturhistoriska utredningen i underlaget till planbesked och har även delvis funnits med i det omfattande skissarbete som föregått planförslaget, men visat sig svårt att genomföra.

Eftersom planområdet delats ingår hälften av den föreslagna byggnadsvolymen i etapp 2 och med en annan fastighetsägare. Det bedöms mycket svårt att genomföra både ny församlingsbyggnad och trygghetsboende inom etapp 1 med en disposition enligt förslaget. Dessutom saknas de kvalitéer som uppstår i den nordsydliga axeln i planförslaget och skapar mer skuggning av gårdarna, särskilt inom Jungmannen 5, och mindre utblickar mot kyrkogården från befintliga bostäder.

Förslaget förutsätter också att Sofiagården rivs innan byggnation av ny församlingsbyggnad påbörjas. Avsikten är att Sofiagårdens verksamhet ska kunna fortgå tills ny byggnad är invigd.

Studenthuset har i granskningsförslaget utgått varvid en större öppenhet kunnat åstadkommas mot Kapellgatan. Frågan om nätstationens framtida placering återstår dock och får hanteras i det fortsatta arbetet med detaljplanen för norra delen av kvarteret Jungmannen.

I den av Jönköpings kommun och Läns museet gjorda kulturhistoriska utredningen av stadsdelen Väster i Jönköping från 1989 föreslås att man snarast bör ta fram en detaljplan för att bevara och skydda de kulturhistoriska miljöerna. Detta har fortfarande inte Stadsbyggnadsnämnden gjort. Även i den senaste inventeringen från 2015 framkommer det tydligt att miljön runt Lagermanska villan är kulturhistoriskt intressant att bevara inför framtiden. Det är därför inte lämpligt att bebygga den parkliknande och lummiga trädgården som tillhör Lagermanska villan och därmed förstöra en gammal fin kulturmiljö i Jönköping.

Vid en bebyggelse föreslås att endast tre av 18 träd och buskar skall bevaras. Med hänsyn till att det kommer att schaktas nära och runt de kvarvarande träden kommer deras livstid förkortas. Då finns det inte mycket kvar av denna lummiga trädgård. Den gamla eken som ingår i jätteträdsinventeringen kommer att få det svårt att överleva särskilt länge med hänsyn till förändringar av

dagvattenflödena. Visserligen skall den stå kvar efter sin för tidiga död och då som en s.k. "Trädruin" men utan grönska.

Att Slottskyrkogården skulle behöva en ny och tydlig entré är helt överdrivet eftersom det redan finns tre fungerande entréer. Dessutom kan detta göras utan en ny detaljplan. Den tänkta infarten från Pilgatan över Slottskyrkogårdens område för sopbilen styckar bara sönder kyrkogårdens kvartersstruktur.

På fastigheten Väster 1:13 är ett område betecknat MP och+ markerat vilket ger möjligheter till att uppföra komplementbyggnader tex sophus mm. Detta område bör ändras till beteckning M för att kunna användas som begravningsmark inför framtida behov av flera centralt belägna gravplatser i staden, precis som man gjort på Slottskyrkogården väster om Jungmannen.

Eftersom jag varit verksam inom Jönköpings kyrkogårdsförvaltning sedan början av 1970-talet har denna yta alltid funnits med i planeringen som framtida begravningsmark.

Det är viktigt att avståndet till husen är så långt ifrån gravplatserna att gravägarna känner sig bekväma med att besöka sina anhörigas gravar. Placeringen av huskroppen på Jungmannen 5 i tomtgräns kommer härför att ge ett störande intryck på det närbelägna gravkvarteret vilket gör att det finns behov för att skapa ett insynsskydd i form av ett 2-3 meter högt buskage eller häckplantering. Hur blir då inomhusmiljön i lägenheterna på bottenvåningen?

På programskissen för den yttre miljön från 2021-03-05 illustreras att en eventuell serviceväg måste anläggas på kyrkogårdsmark för att nå den nya nätstationen inom Jungmannen 5. Detta måste lösas på ett annat sätt med hänsyn till att det lär behövas tillräckligt utrymme för servicevägen för att kunna ta sig fram med en stor lastbil med kran till och från.

Slottskyrkogården som har funnits sedan 1600-talet och har därmed ett skyddsvärde enligt Kulturmiljölagens 4 kapitel §11- 14 vilket gör att det skall särskilt prövas av Länsstyrelsen.

Det framkommer inte i handlingarna att Svenska kyrkan i Jönköping gjort någon ansökan hos Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis yrkar jag att det pågående detaljplanearbetet avslutas så att den så viktiga kulturmiljön på väster bevaras för all framtid.

Kommentarer:

Ett avbrytande av planarbetet innebär inget planmässigt skydd för varken befintlig bebyggelse eller växtlighet. Gällande detaljplan medger dessutom en tillkommande icke utnyttjad byggrätt som exempelvis inkräktar mer på den befintliga eken än vad nu aktuellt planförslag gör.

27 Gudmundsgillet (Jönköpings hembygdsförening)

BAKGRUND

Hembygdsföreningen har bland annat som uppgift att värna de kulturmiljöer som finns inom före detta Jönköpings stads gränser. Den här föreslagna detaljplanen, Jungmannen 2-5 m fl, är ett typiskt exempel på när Jönköpings hembygdsförening ska agera, då man inte i planarbetet tagit någon som helst hänsyn varken till kulturhistoria eller ur stadsplanemiljösynpunkt.

HISTORIA

Emelielund, som byggnaden heter efter Alexander Lagermans hustru, lokalt

benämnd Lagermanska villan, uppfördes 1875 i en miljö och på ett sätt som klart avviker från omgivande byggnation. I motsats till de slutna "stenkvarteren" är Emelielund en större tomt med en friliggande träbyggnad. Detta är en kulturhistorisk markering, en byggnad som avviker från omgivningen och som samtidigt markerar samhörigheten med Jönköpings tändsticksfabrik där Alexander Lagerman var en hög tjänsteman. Utformningen av fastigheten är således en del i stadsplanen som bör bevaras av kulturhistoriska skäl, dvs stadens starka koppling till tändsticksfabriken.

DONATION

När Alexander Lagerman avlider bildas en donationsfond som offentliggörs när Emelie Lagerman avlider 1923. Tillgångarna går till en fond för utdelande av stipendier till "behövande uppfinnare". Alexander Lagerman var själv uppfinnare och utvecklade banbrytande tillverkningsmaskiner för tändstickstillverkning.

I donationens anda ska byggnaden bevaras och avkastningen användas vid utdelandet av stipendier. Makarnas vilja var att behålla fastigheten som bostad.

FÖRSÄLJNING

Under 1930-talet fanns ett stort behov av en kyrkoherdebostad inom kyrkan och dess Västra församling. Man uppvaktade länge staden om att få köpa Emelielund, men staden ansåg inte att det låg i donationens anda att tillmötesgå detta. Ett stort antal andra platser erbjöds. Kyrkan framhärdat emellertid och 1936 skedde en försäljning av Emelielund till kyrkan med det uttryckliga villkoret, vilket framgår av köpeavtalet, att fastigheten endast får användas till kyrkoherdebostad. Redan här markerade staden hur viktig byggnaden var i dess historiska kontext..

RIKSINTRESSE

Den del av Förstaden (Väster) där Emelielund ligger är förklarat som varande av riksintresse. Ett sådant definieras enligt följande:

"Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering. "

I arbetet med detaljplanen har man enbart tagit med "hänsyn till" vilket här betyder att man har utformat den nya detaljplanen med så god anpassning som möjligt. Att "bevara" den kulturhistoriska miljön har inte ansetts möjligt. Det avviker med andra ord från hur ett riksintresse skall bevakas i detaljplanearbete.

INVENTERING AV VÄRDEFUL BEBYGGELSE

Redan 1989 färdigställde Jönköpings kommun och Jönköpings Läns Museum en rapport om "Stadsdelen Väster i Jönköping". Här inventeras bebyggelsen på Förstaden och under "Riktlinjer för bevarande" på sidan 36 står att läsa:

För att underlätta ett bevarande av områdets kulturhistoriska särprägel bör kvarteren norr om Sofiakyrkan och Kapellgatans norra del avgränsas som ett bebyggelseområde som utgör en värdefull miljö och där särskild hänsyn skall tas till områdets egenart.

Nya detaljplaner bör snarast upprättas med skydd för utvärderade kulturhistoriska miljöer.

Drygt 30 år senare har kommunen inte vidtagit de åtgärder Stadsarkitektkontoret och Muséet ansåg viktiga för att skydda miljön.

KULTURMILJÖUTREDNING

Nyrens arkitektkontor har på Kyrkans uppdrag gjort en kulturhistorisk utredning där utfallet blev:

-Lagermanska villan med karaktär av förindustriell högrestandsbostad i stadens utkant. Den gröna karaktären -trädgård med koppling till Slottskyrkogården. - Det självklara läget i stadsplanen med den gamla villan i Nygatans fond och stenhuset som tydliga hörnstenar vid torg och i gatuhörn.

Även denna utredning anser att miljön måste bevaras.

GRÖNYTOR

I Jönköpings kommuns arbete har vikten av fria, gröna ytor för rekreation och som stadens lunga i många sammanhang framhållits. I den västra delen av förstaden finns i dag ett stort underskott av gröna ytor. Att ytterligare minska denna del av grönyta strider mot all evidensbaserad forskning med tanke på de miljöförändringar vi redan nu upplever. Det är därför av yttersta vikt att behålla och vårda dessa i enlighet med kommunens egna mål, utöver det kulturhistoriska bevarandemålet.

TRAFIK

Ett stort problem i dag är den stora belastningen biltrafiken utgör inom centrala staden och då speciellt på den västra stadsdelen. Att samtidigt förtäta och därmed alstra mer trafik där nytt parkeringsdäck erfordras kan inte vara i linje med kommunens utvecklingsplan.

SLUTSATS

Att i en känslig miljö av riksintresse göra ett intrång som för all framtid förstör miljön ska vägas mot ett allmänt behov. I detta fall är det allmänna behovet bostadsrättslägenheter för personer 65+ och studenter.

Dessa behov kan utan vidare tillgodoses inom de detaljplaner som kommunen redan arbetar med. I den aktuella detaljplanen för Jungmannen 2-5 ställs till stor del bygg-och fastighetsföretags kommersiella intressen mot bevarandet av en känslig miljö av riksintresse.

Komplement till ovanstående yttrande:

Jönköpings hembygdsförening instämmer även i den väl underbyggda debattartikeln gällande Lagermanska villan, skriven av Agneta Åsgrim Berlin och införd i Jönköpingsposten torsdag 10 februari 2022.

28

Undertecknad är en av många Jönköpingsbor som dagligen rör sig i det aktuella området till fots eller på cykel. Lagermanska villan inklusive omgivande trädgård utgör en grön "lunga", ett naturligt blickfång mellan de massiva stenfasaderna. Slottskyrkogården är en lummig och skön oas där man i lugn och ro kan minnas nära och kära.

Flera stora träd har avverkats på norra delen av Västra torget och också på angränsande gator vilket minskat "grönskan" i området.

Förslaget till detaljplan innebär att inte bara villans trädgård decimeras kraftigt utan också att delar av Slottskyrkogården tas i anspråk för bl.a. transporter till berörda fastigheter.

Med hänvisning till Kulturutredningen 31.8.2015 av Nyréns arkitektkontor att tillvarata den Lagermanska fastighetens kvalitéer vill jag att förslaget till detaljplan ändras så att villan inkl. omgivande trädgård bevaras.

Västra Jönköping behöver inte färre och mindre gröna områden utan fler.

29 Lantmäterimyndigheten Jönköpings kommun

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13 har fått laga kraft är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsbildning.

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2021-11-17) har nedanstående noterats.

I planbeskrivningen anges att ”för att lösa parkeringsfrågan planeras ett gemensamt underjordiskt garage för hela planområdet” (sida 5). Utifrån de sektioner som finns på sida 11 ser det ut som att parkeringsgaraget är tänkt att placeras inom mark som även är punktprickad. Eftersom punktprickad mark sträcker sig både nedåt och uppåt från markytan kan bestämmelsen behöva kompletteras med formulering som tillåter det underjordiska garaget även inom dessa områden.

Planbeskrivningen anger på sida 7 att ”någon form av avtal om gemensamhetsanläggning kommer att upprättas”. Det framgår inte vidare vad detta avser och planbeskrivningen behöver förtydligas med vad som avses.

I planbeskrivningen (sida 25) anges kvartersmarksbestämmelsen ”K” (kontor). Om detaljplanen är tänkt att även innehålla bestämmelse för kontor behöver plankartan och dess bestämmelser uppdateras.

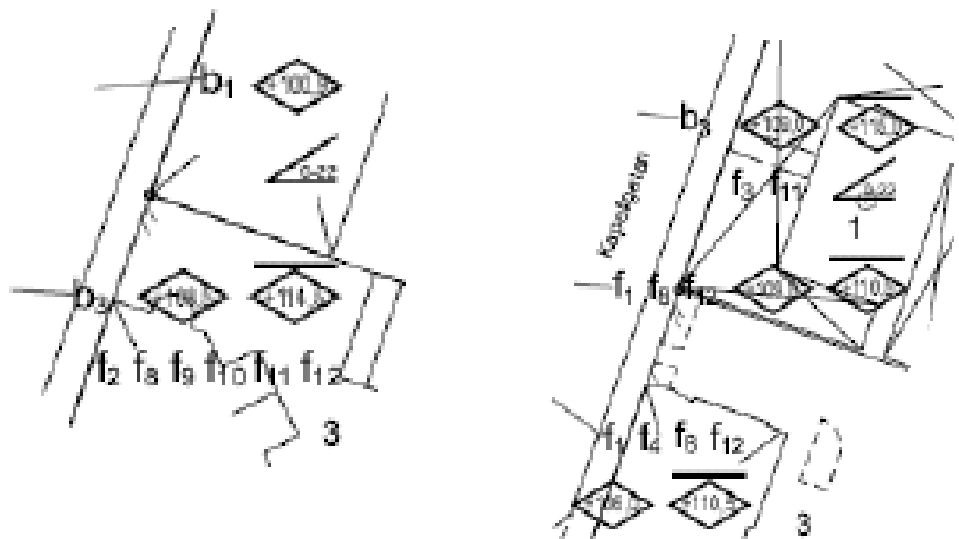
Av planförslaget framgår inte den ev. rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede (sida 48). Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för. Här anges att exploatörerna ska stå för iordningsställande av allmän plats, men planförslaget saknar allmän plats. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad (från 2012). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer saknas helt. Grundkartan i plankartan saknar även teckenförklaring.

Plankartan saknar information om vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

I övrigt skulle en del redaktionella ändringar i form av placering av planbestämmelser i förhållande till grundkartan kunna ses över för att underlätta läsningen och förståelsen. De planbestämmelser som hänvisas till med streck skulle kunna förtydligas genom att till exempel samlas i en ruta med annan bakgrund för att inte förväxlas med information från grundkartan.



Kommentarer:

Planhandlingarna kompletteras/förtydligas i enlighet med Lantmäterimyndighetens Jönköpings kommun synpunkter.

30

Efter att ha läst igenom detaljplanen infinner sig en stark oro. Planen ger uttryck för att vilja värna den befintliga byggnaden och dess omgivning. Som det står i planen är det en värdefull miljö.

Därför är det anmärkningsvärt att det efter "flera års omfattande studier" görs en planering av området som i hög grad kommer att bidra till att förstöra den viktiga kulturhistoriska miljön kring Slottskyrkogården.

Med hopp om att representanter för Jönköpings kommun ska våga värna om att en förhållandevis liten men viktig del av Jönköping kan få undantas från den förtätningsiver som råder.

31 Fastighets AB Visingsborg

Sammanfattning:

Som ägare till fastigheten Jungmannen 7 kan vi inte acceptera förslag till detaljplan för Jungmannen 2 -5 m.fl. Vi kräver i första hand att planarbetet avslutas, i andra hand att förslag till detaljplan totalt omarbetas.

Motivering:

Vi godtar under inga omständigheter att någon bebyggelse kommer närmare vår fastighetsgräns än 4,5 meter. Förslaget att placera en nedfart till ett underjordiskt garage i vår fastighetsgräns är inte acceptabelt. Infarten till vår gård trafikeras av hyresgäster till sin parkering, personal till Odd Fellows kansli, många leveranser till vår festlokal samt dagligen lastbilar som ska tömma våra sop-och återvinningskärl. Dessa lastbilar måste backa in på vår smala infart och det syns på det befintliga staketet att detta inte är en enkel uppgift.

Skulle garagedfartens byggnad uppföras så skulle det bli mycket värre. Bilar som ska åka ner i garaget kommer dessutom att stå på Pilgatan och blockera vår infart i väntan på att få köra ner i garaget. Det framgår inte av planförslaget någon motivering till varför garage-nedfarten måste placeras i vår tomtgräns. Garagedfarten måste flyttas, andra alternativ måste studeras, till exempel från Skolgatan.

I garagedfartens förlängning mot öster föreslås korsprickad mark, mark där endast komplementbyggnader om maximalt 4,5 meters nockhöjd får byggas. Detta kan vi inte heller acceptera. Vi kräver att en byggfri zon (punktprickad mark, marken får inte förses med byggnad) på minst 4,5 meter mot vår fastighetsgräns som hålls fri från all bebyggelse.

Vi har en besöksparkering vid vår fasad mot väster och Pilgatan. Parkeringsplatserna, 13 platser, som har backning direkt ut på Pilgatan. Denna parkering är till för besökande till vår fastighet och för logegäster till våra logelokaler. Logelokalerna och festlokalen utnyttjas så gott som varje kväll i veckan och många gånger även dagtid av de 9 loger och föreningar som hyr lokalerna. Den är ofta helt utnyttjad. Dessutom hyr vi ut våra festlokaler till privatpersoner för bröllopfester, födelsedagsfester, studentfester och andra festliga tillfällen. Idag är trafiken på Pilgatan ganska beskedlig, det är personal på Sofiagården och kommunens hemtjänst som hyr lokaler i kv. Jarl vilka kör där.

Planförslaget innebär att denna stump av Pilgatan plötsligt ska trafikeras av all personal till kyrkans nya kontorslokaler samt till alla boende i de nya lägenheterna i kvarteret, en oerhört stor ökning av trafiken på denna lilla gata. Det kommer att innebära mycket stora trafiksvårigheter på Pilgatan och trafikrisker för de som parkerar på vår besöksparkering. Vidare blir det ett betydande trafikbuller som kommer att påverka våra hyresgästers boenden. Denna trafikökning på Pilgatan accepterar vi inte!

De föreslagna byggrätterna för bostadshusen mot Slottskyrkogården innebär mycket stora volymer i höjd, längd och bredd, vilket kraftigt påverkar vår fastighet. Idag har vi utsikt till parken på Jungmannen 3 och 4 samt till Slottskyrkogården. Allt detta skulle försvinna om de föreslagna byggrätterna utnyttjas. Detta skulle innebära sådana stora inskränkningar och störningar för vår fastighet vilket vi, som fastighetsägare, inte ska behöva tåla. Vi accepterar inte dessa byggrätter.

Planförfattaren har uppenbart inte på något sätt tittat över fastighetsgränsen till Jungmannen 7. Förutom den föreslagna garagedriften i vår tomtgräns, vilken medför mycket stora svårigheter för oss då vi har våra sop-och återvinningskärl uppställda mot staketet mot fastigheten Jungmannen 3 och mot Sofiagårdens gavel på fastigheten Jungmannen 2. Enligt planförslaget ska denna byggnad rivas och en gräsyta planteras vid fastighetsgränsen vilket medför stora konsekvenser för vår uppställning av sop-och återvinningskärl. Hur detta ska lösas har inte planförfattaren tänkt på.

Vidare framgår det av illustrationen att en gångväg söder om hus 5, förbi hus 4:s västra fasad och norr om hus 3 mynnar mot vår fastighetsgräns. Vad är motiveringen för denna gångväg? Varför leder den in på vår gård? Är det tänkt att hyresgästerna i hus 3, 4 och 5 ska nyttja vår gård som entré till sina lägenheter eller nyttjas som passage/genväg ut till Pilgatan. Fastigheten Jungmannen 7 är byggd 1907 -1909 och ritat av stadsarkitekt August Atterström. Skyddsbestämmelser har i förslaget lagts ut för Jungmannen 2, 3, 4 och 5. Vi tolkar detta som att det saknas skäl att föreslå skyddsbestämmelser för vår fastighet och att den inte är så kulturhistoriskt intressant längre.

Övrigt:

Enligt planbeskrivningen ska planförslaget dessutom medverka till följande mål:

- Bevara Lagermanska villan som en fondbyggnad i Nygatans förlängning
- Förbättra tillgängligheten till Slottskyrkogården
- Förstärka befintliga axlar längs Kapellgatan och Pilgatan
- Bevara den lummiga karaktären inom kvarteret

Som fastighetsägare till fastigheten Jungmannen 7 kan vi konstatera att alla dessa mål kan uppnås utan ny detaljplan. Planförslaget förstör dessutom den lummiga miljön inom kvarteret när mer än hälften av vegetationen förslås avverkas och rensas bort.

Vi konstaterar dessutom att planförslaget inte tar hänsyn till det riksintresse för kulturmiljön som finns för planområdet utan på ett våldsamt och okänsligt sätt förstör den gröna lungan runt Lagermanska villan samt på ett otrevligt sätt gör intrång på Slottskyrkogården, ett arv från 1600-talet, vilket planförslaget inte tar hänsyn till.

Dessutom har vi den åsikten att Jönköpings församling bör ägna sig åt sin huvuduppgift i församlingen, vårda sina medlemmar och skapa förutsättningar för att ta emot nya medlemmar.

Det ligger inte i församlingens uppgifter att bygga bostäder. Låt bostadsbolagen sköta den uppgiften. Lämna Lagermanska villan och dess trädgård samt

Slottskyrkogården ifred!

Som ägare till fastigheten Jungmannen 7 kan vi inte acceptera framtaget förslag till detaljplan för Jungmannen 2 - 5 m. fl. Vi kräver i första hand att planarbetet avslutas, i andra hand att förslag till detaljplan totalt omarbetas.

Kommentarer:

Alternativa garageinfarter har studerats ur flera aspekter. Ett alternativ har varit att lägga infarten från Pilgatan fast mot norr, men det hade inneburit att befintlig mur hade behövt ersättas av en garageport. Därför har garagenedfarten sidoordnats för att upplevas mindre påtaglig i Pilgatans siktlinje mot norr.

Utrymmet för infart till Jungmannen 7 påverkas inte av planförslaget. I granskningsförslaget har dock byggrätten för garagenedfarten utökats mot norr, vilket ger möjlighet till en justering av dess läge så att en eventuell framtida fastighetsreglering kan göras så att infarten till Jungmannen 7 kan breddas något. Detta förutsätter dock att båda parter kommer överens om detta.

Infart från Skolgatan innebär att infarten måste ske via kyrkogården och befintliga minnesstenar rundas eller flyttas, vilket bedömts som olämpligt.

Om fastighetsägaren och de boende inom Jungmannen 7 föredrar en uthusvägg eller ett plank i fastighetsgränsen i öster istället för att kunna ta del av grönska och den boendegemenskap en öppnare gård skulle möjliggöra så är det säkert också möjligt att lösa. Plankartan kompletteras med möjligheten att förutom komplementbyggnad kunna uppföra plank i fastighetsgränsen.

Från Jungmannen 7 finns utsikt mot en park i söder. Mot nordväst finns utsikt mot kyrkogården, och mot norr mot kvartersmark avsedd för allmänt ändamål i gällande plan. Gällande detaljplan omfattar inget skydd för varken träd eller byggnader, vilket planförslaget gör. Gällande plan omfattar däremot en icke utnyttjad byggrätt som om den utnyttjats troligen hade inneburit att den stora eken hade behövt avverkas.

Jungmannen 7 ingår inte i planområdet, vilket är skälet till att denna fastighet inte omfattas av några förslag på skyddsbestämmelser.

Vad som är kyrkans huvuduppgift och vilka verksamheter man bedriver kan inte Stadsbyggnadskontoret ha någon åsikt om.

32 Socialnämnden

Socialnämnden ser det positivt med ett tillskott av lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter i centralt läge. Byggnation av trygghetsboende och studentlägenheter bidrar till ökat utbud av bostäder som kan medverka till flyttkedjor inom ordinära bostadsmarknaden.

33

Även om jag inte är bosatt i närheten av detaljplaneområdet har jag tagit del av diskussionen om den Lagermanska villan och vill som intresserad kommunmedlem lämna några synpunkter på förslaget – närmare bestämt på Jungmannen 4.

Efter att ha läst beskrivningen är jag förvånad över hur lätt det verkar vara att skriva bort kulturmiljöintresset som är knutet till Jungmannen 4 till förmån för exploatering.

I planbeskrivningen påstås att ”en exploatering enligt planförslaget bedöms vara förenligt med såväl gällande översiktsplan som riksintresset för centrala Väster”?

Översiktsplanen öppnar för viss förtätning av Jungmannen 3 men redovisar inte några särskilda avsikter för Jungmannen 4. Åtgärder på mark utanför den mark som uttryckligen behandlas i översiktsplanen är inte automatiskt förenliga med översiktsplanen. I det nu aktuella fallet har bebyggelsen på Jungmannen 4 inget stöd i översiktsplanen. Förenlig med översiktsplanen blir den endast om den uppfyller de krav som anges i nästa stycke.

I den gällande översiktsplanen sägs att planområdet ingår i ett större område bedömt som särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Vidare sägs att nya byggnader och anläggningar endast ska tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt samt att byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för platsens identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden.

Jungmannen 4 med tillhörande bebyggelse måste anses ingå i det särskilt värdefulla kulturmiljöområdet. Det har inte närmare förklarats på vad sätt den tillkommande bebyggelse som planförslaget gör möjlig på Jungmannen 4 kan anses vara kompletterande bebyggelse till befintlig

bebyggelse och kulturmiljö. Den föreslagna bebyggelsen är enligt min åsikt inte ens i vid mening välanpassad eller lämplig i fråga om placering och utformning med hänsyn till platsens – inte

områdets – identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden. Att den tilltänkta bebyggelsen på Jungmannen 4 är tänkt att användas för ej närmare beskrivet trygghetsboende resp. studentboende

som ett led i kyrklig verksamhet med diakonal inriktning saknar betydelse vid prövning enligt PBL. Vid den prövning en ska den bebyggelsen betraktas som bostadsbebyggelse i vanlig betydelse.

Upplevelsen av en byggnad, värd att bevara, är ofta starkt beroende av att byggnaden och omgivande mark harmonierar. Den Lagermanska villan har i planförslaget till stor del frigjorts från sitt samband med gräsmatta och trädgård i övrigt. Inte minst genom att det framför villan mot Kapellgatan ska anläggas ett stensatt torg. Upplevelsen av villan kommer dessutom att störas av flera betydligt större byggnader i dess omedelbara närhet. Jag är medveten om att översiktsplanen inte är bindande. Eftersom kulturmiljövärdet som är knutet till Jungmannen 4 enligt min mening inte har respekterats på ett acceptabelt sätt anser jag att planförslaget bör tas tillbaka för fortsatt bearbetning.

34

Vi, hyresgäster i fastigheten Jungmannen 7, Brunnsgatan 24, vill härmed protestera mot den föreslagna detaljplanen för Jungmannen 2-5 m.fl. Som skäl för våra protester och synpunkter vill vi framföra följande:

Den plankarta som redovisas i planbeskrivningen är inte korrekt. Viktiga planbeteckningar har utelämnats varför denna plankarta ger felaktig information. Samrådsskedet måste göras om så rätt information i planbeskrivningen redovisas.

En nedfart till ett underjordiskt garage föreslås placeras i tomtgränsen mellan Jungmannen 7 och Jungmannen 3. Detta sker på norra sidan av vår infart till vår parkering gården. Denna infart upplevs redan idag som smal trots det låga staketet i tomtgränsen. Om där skulle uppföras en garagedanfart med tät vägg i tomtgränsen vilken är minst 3,6 meter hög så blir det ännu smalare i vår infart. Infarten till vår gård trafikeras av, förutom vi hyresgäster till vår parkering, även personal till Odd Fellows kansli, många leveranser till festlokalen i källaren samt dagligen lastbilar som ska tömma våra sop- och återvinningskärl. Dessa lastbilar måste backa in på vår smala infart och det syns på det befintliga staketet att detta inte är en enkel uppgift.

Detta kan vi hyresgäster inte acceptera. Nedfarten måste flyttas till annat läge.

Vi hyresgäster kräver att en minst 4,5 meter bred byggfri zon (prickad mark, mark som ej får bebyggas) anordnas utefter hela tomtgränsen mellan Jungmannen 7 och Jungmannen 3. Garagenedfarten kommer dessutom att skapa trafikproblem på Pilgatan då bilar som ska köra ner i garaget kommer att stå på Pilgatan och blockera vår in- och utfart.

De föreslagna byggrätterna för bostadshusen mot Slottskyrkogården innebär mycket stora volymer i höjd, längd och bredd, vilket kraftigt påverkar våra lägenheter. Idag har vi hyresgäster utsikt till parken på Jungmannen 3 och 4 samt till Slottskyrkogården. Allt detta skulle försvinna om de föreslagna byggrätterna utnyttjas. Detta skulle innebära sådana stora inskränkningar och störningar för våra lägenheter vilket vi hyresgäster inte ska behöva tåla. Vi hyresgäster accepterar inte dessa byggrätter.

Planförslaget innebär att denna del av Pilgatan plötsligt ska trafikeras av all personal på kyrkans nya kontorslokaler samt till alla boende i de nya lägenheterna i kvarteret, en oerhört stor ökning av trafiken på denna lilla gata. Det kommer innebära mycket stora trafiksvårigheter på Pilgatan och trafikrisker för de som parkerar på vår besöksparkering. Dessutom kommer bullret från alla dessa nya bilar störa oss hyresgäster på ett sätt vi inte ska behöva acceptera. Denna trafikökning på Pilgatan accepterar vi hyresgäster inte!

Vi hyresgäster har våra sop- och återvinningskärl uppställda mot staketet mot fastigheten Jungmannen 2. Enligt planförslaget ska denna byggnad rivas och en gräsyta planteras vid fastighetsgränsen vilket medför stora konsekvenser för uppställningen av sop- och återvinningskärlen. Var dessa sedan ska placeras redovisas inte i planförslaget.

Enligt illustrationskartan ska en gångväg anläggas söder om hus 5, förbi hus 4:s västra fasad och norr om hus 3 mynna mot fastighetsgränsen mellan Jungmannen 2 och Jungmannen 7, vår gård. Vad är motiveringen för denna gångväg? Varför leder den in på vår gård? Är det tänkt att hyresgästerna i hus 3, 4 och 5 ska nyttja vår gård som entré till sina lägenheter eller nyttjas som passage/genväg ut till Pilgatan. Denna störning på vår gård kan vi hyresgäster inte acceptera.

Övrigt

Enligt planbeskrivningen ska planförslaget dessutom medverka till följande mål:

Bevara Lagermanska villan som en fondbyggnad i Nygatans förlängning.

Förbättra tillgängligheten till Slottskyrkogården.

Förstärka befintliga axlar längs Kapellgatan och Pilgatan.

Bevara den lummiga karaktären inom kvarteret.

Som hyresgäster i fastigheten Jungmannen 7 kan vi konstatera att alla dessa mål kan uppnås utan ny detaljplan. Planförslaget förstör dessutom den lummiga miljön inom kvarteret när nästan all befintlig vegetationen förslås avverkas och rensas bort.

Vi hyresgäster konstaterar dessutom att planförslaget inte tar hänsyn till det riksintresse för kulturmiljön som finns för planområdet utan på ett våldsamt och okänsligt förstör den gröna lunga runt Lagermanska villan samt på ett otrevligt sätt gör intrång på Slottskyrkogården, ett arv från 1600-talet, vilket planförslaget inte tar hänsyn till. Förslaget att anordna en körväg och ge byggrätt för komplementbyggnader, till exempel sophus för bostadshusen, på fastigheten Väster 1:13 är direkt olämpligt och visar ingen respekt för Slottskyrkogårdens kulturhistoriska miljö och värden. Den kulturmiljöutredning som Nyréns har gjort har ju beställts av Jönköpings församling som

ju vill ha underlag för sin stora exploatering.

Dessutom har vi hyresgäster och medlemmar i Svenska kyrkan den åsikten att Jönköpings församling bör ägna sig åt sin huvuduppgift i församlingen, vårda sina medlemmar och skapa förutsättningar för att ta emot nya medlemmar, använda sina medel och krafter till dessa uppgifter samt vårda sina byggnader som behövs för verksamheten. Vi hyresgäster kan konstatera att den blomstrande verksamhet som funnits i Lagermanska villan för barn, ungdomar och äldre nu helt är utdöd, istället förekommer knarkhandel öster om villan, samling och tillhåll för ljusskygga individer vilka slår sönder möbler utan att församlingen gör något åt detta. Jönköpings församling ska rätta sig efter det beslut som togs på kyrkomötet 2016 där det bestämdes att församlingarna enbart ska äga fastigheter som behövs för verksamheten, inte spekulera på bostadsmarknaden. Det är inte en diakonal verksamhet att bygga bostadshus.

Det ligger inte i församlingens uppgifter att bygga bostäder. Låt bostadsbolagen sköta den uppgiften. Lämna Lagermanska villan och dess trädgård samt Slottskyrkogården ifred! Vårda och utveckla kulturarvet, förstör det inte för evig tid då en förstörd kulturmiljö inte går att återställa!

Som hyresgäster i fastigheten Jungmannen 7 kan vi inte acceptera förslag till detaljplan för Jungmannen 2-5 m.fl. Vi hyresgäster kräver att i första hand att planarbetet avslutas, i andra hand att förslag till detaljplan totalt omarbetas.

Kommentarer:

Det framgår inte vilka planbestämmelser som saknas varför det är svårt att bemöta synpunkten. Vissa justeringar görs inför granskningsskedet och förhoppningsvis ingår de planbestämmelser som avses där.

Alternativa garageinfarter har studerats ur flera aspekter. Ett alternativ har varit att lägga infarten från Pilgatan fast mot norr, men det hade inneburit att befintlig mur hade behövt ersättas av en garageport. Därför har garagenedfarten sidoordnats för att upplevas mindre påtaglig i Pilgatans siktlinje mot norr.

Utrymmet för infart till Jungmannen 7 påverkas inte av planförslaget. I granskningsförslaget har dock byggrätten för garagenedfarten utökats mot norr, vilket ger möjlighet till en justering av dess läge så att en eventuell framtida fastighetsreglering kan göras så att infarten till Jungmannen 7 kan breddas något. Detta förutsätter dock att båda parter kommer överens om detta.

Infart från Skolgatan innebär att infarten måste ske via kyrkogården och befintliga minnesstenar rundas eller flyttas, vilket bedömts som olämpligt.

Från Jungmannen 7 finns utsikt mot en park i söder. Mot nordväst finns utsikt mot kyrkogården, och mot norr mot kvartersmark avsedd för allmänt ändamål i gällande plan. Gällande detaljplan omfattar inget skydd för varken träd eller befintliga byggnader, vilket planförslaget gör. Gällande plan omfattar däremot en icke utnyttjad byggrätt som om den utnyttjats troligen hade inneburit att den stora eken hade behövt avverkas.

Om fastighetsägaren och de boende inom Jungmannen 7 föredrar en uthusvägg eller ett plank i fastighetsgränsen i öster istället för att kunna ta del av grönska och den boendegemenskap en öppnare gård skulle möjliggöra så är det säkert också möjligt att lösa. Plankartan kompletteras med möjligheten att förutom komplementbyggnad kunna uppföra plank i fastighetsgränsen.

Några sophus eller andra komplementbyggnader är inte aktuella inom Väster 1:13.

Vad som är kyrkans huvuduppgift och vilka verksamheter man bedriver kan inte Stadsbyggnadskontoret ha någon åsikt om.

Vi lämnar härmed yttrande kring detaljplanen ovan. Vi anser att detaljplanen är problematisk ur tre perspektiv: för de boende, för kyrkogårdens anhöriga och för kulturhistorien.

För de boende

Vi har bott på Kapellgatan 6 A i femton år, med utsikt mot kyrkogården. Nuvarande förslag till detaljplan kommer innebära att stora delar av vår utsikt försvinner och skymms av nybyggnation. Husets unika läge förstörs. Utsikten och det fridfulla läget mot kyrkogården var en av huvudanledningarna till att vi bosatte oss i detta hus. Vi gissar att fler boende i huset håller med. Vi anser att alldeles för få hus i centrala Jönköping erbjuder denna typ av utsikt och fridfullhet.

För kyrkogårdens anhöriga

Vi anser vidare att nuvarande förslag till detaljplan inte tar hänsyn till de anhöriga, med tanke på att kyrkogårdens unika förutsättningar försämras. Dels så stängs kyrkogården in med nybyggnationen, dels så kommer förmodligen fler människor att passera till och från kyrkogården. Kyrkogårdar är ju till för att vara erbjuda frid och eftertanke åt anhöriga, inte vara stråk eller passager, särskilt inte för skolungdom.

För kulturhistorien

Nuvarande förslag till detaljplan förstör enligt oss vidare till de kulturhistoriska värden som finns på platsen. Lagermanska villan är idag en fridfull plats, omgiven av grönska, där barn och unga leker och där äldre fikar och umgås. Det är en grön oas mitt i centrum, utan särskilt mycket passerande. Gårdens och husets avskildhet utgör platsens unicitet och charm. Med nybyggnation och ytterligare passager försvinner dessa unika kvaliteteter och villan riskerar att drunkna i det ordinarie stadslivet, som det finns så rikligt av ändå på flera andra platser.

36 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2022-01-20.

Tekniska nämnden har i övrigt ingen erinran på upprättat förslag till detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13.

Tjänsteskrivelse (utdrag)

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatörerna och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalen ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalen kommer reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, plankostnader, anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt anvisningsrätt med mera.

Exploatörerna ansvarar och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark samt kostnader för iordningställande av allmän plats.

Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) ser positivt till framtagandet av detaljplanen och tillskottet av bostäder som byggnationen kommer att bidra med.

Tekniska kontoret har i övrigt inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för detaljplan för Jungmannen 2-5 och Väster 1:13.

37 Äldrenämnden

Äldrenämnden ser det positivt med ett tillskott av lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter i centralt läge. Byggnation av trygghetsboende och studentlägenheter bidrar till ökat utbud av bostäder som kan medverka till flyttkedjor inom ordinära bostadsmarknaden.

Det är positivt att trygghetsboenden byggs i centrala Jönköping.

Det bör utformas en öppen yta med möjlighet till markparkering framför entréer på samtliga hus med bostäder. Detta för att möjliggöra för snabba insatser av hälso- och sjukvården, hemtjänsten och patrullen som gör dagliga insatser till boende i kommunen.

Förtätningsgraden är för hög i planområdet.

Trädgårdsmiljö behöver anläggas runt trygghetsboendena. Dessutom bevara trädgårdsmiljön runt Lagermanska villan.

Fasaderna mot Kapellgatan ska anpassas till de äldre byggnader de ansluter till.

Kommentarer:

Markparkering framför entréer till samtliga hus med bostäder är svårt att kombinera med en trädgårdsmiljö och skulle innebära mer hårdgjorda ytor och önskad bilkörning inom kvarteret.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter har främst berört frågan om kvarteret ska exploateras över huvud taget samt några olika förslag på begränsningar och viss omformning av föreslagna byggnadsvolymer. Man nämner som argument främst påverkan på kulturmiljön och grönskan.

Förutom att plankartan har delats i två planetapper varvid fastigheten Jungmannen 5 nu avses ingå i en etapp 2 har planförslaget reviderats avseende följande delar:

Studenthuset har utgått varvid en större öppenhet kan åstadkommas mot Kapellgatan.

Parkeringsbehovet för bil och cykel kan nu i sin helhet tillgodoses inom kyrkans fastigheter och är inte längre beroende av en samordnad parkeringslösning med Jungmannen 5.

Placeringen av en ny nätstation får anstå till det fortsatta arbetet med norra delen av kvarteret Jungmannen inklusive återstående nordöstra delen av Jungmannen 4.

Planbeskrivningen har kompletterats med en solstudie som illustrerar skuggningen i nuläget och vid en utbyggnad enligt planförslaget.

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelse avseende hur riktvärden för buller ska klaras även för befintliga byggnader.

Samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB har hållits varvid Länsstyrelsen föreslagit åtgärder för att skydda de träd som ska bevaras under byggtid och därefter, samt föreslagit hur avverkade träd och grenar bör hanteras. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med mer utförliga beskrivningar.

Planbestämmelsen ”Begravningsplats” inom Väster 1:13 ändras till nuvarande ”Begravningsplats där begravning icke får ske”.

Planbeskrivningen har kompletterats med en karta med föreslagna markhöjder för att säkerställa att befintlig och ny bebyggelse inte skadas vid eventuella skyfall/översvämningar.

Plankartan kompletteras med möjligheten att inom Jungmannen 2 förutom komplementbyggnad kunna uppföra plank i fastighetsgränsen mot Jungmannen 7. Prickmark ersätts här med plusmark.

Möjligheten att kunna inrymma bostäder även i församlingshuset har lagts till.

Möjligheten att eventuellt kunna avstycka garageplanet som en egen fastighet har möjliggjorts genom tillägget av användningen P₁ även inom delar med användning B och C.

Byggrätten för garagedfarten har utökats mot norr, vilket ger möjlighet till en justering av dess läge så att en eventuell framtida fastighetsreglering kan göras så att infarten till Jungmannen 7 kan breddas något. Detta förutsätter dock att båda parter kommer överens om detta.

Förslag till beslut

Med de justeringar av planförslaget som redovisats ovan bedömer Stadsbyggnadskontoret att inkomna synpunkter tillgodosetts i den mån det varit möjligt inom ramarna för planuppdraget.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås därför besluta om att ställa ut planförslaget för granskning.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt