

Samrådsredogörelse

Detaljplan för
Hälsan 2 m.fl.
Väster, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheterna Hälsan 2, Hälsan 5, Hälsan s:1 och del av Hälsan 1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2015-07-10 – 2015-09-28. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte hölls den 17 augusti kl. 18:30. Detaljplanen annonserades i Jönköpingsposten 26 augusti samt på kommunens anslagstavla.

Inkomna skrivelser

1.	Länsstyrelsen	2016-09-01	(1)
2.	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-09-08	(2)
3.	Lantmäterimyndigheten	2016-07-14	(3)
4.	Jönköpings energi	2016-09-09	(4)
5.	Tekniska nämnden	2016-09-21	(5)
6.	Cykelfrämjandet	2016-08-17	(6)
7.	Hemsö Hälsan AB	2016-09-02	(7)
8.	Region Jönköpings Län	2016-09-01	(8)
9.	Vårdcentralerna bra liv yttrande 1	2016-09-02	(9)
10.	Vårdcentralerna bra liv yttrande 2	2016-09-02	(10)
11.	Folktandvården Jkpg län	2016-08-26	(11)
12.	Yttrande från fackliga förbund; Läkarförbundet Hälsan 1- och 2, Vision Hälsan 1- och 2, Kommunal Hälsan 1, Saco Hälsan Hälsan 1- och 2 samt Vårdförbundet Hälsan 1- och 2.	2016-09-02	(12)
13.	Barnförhørsledarna	2016-09-02	(13)
14.	BRF Hälsan	2016-08-31	(14)
15.	BRF Harpunen	2016-08-25	(15)
16.	████████████████████	2016-08-19	(16)
17.	Boende på Lasarettsgatan ████, █████ och █████	2016-08-30	(17)
18.	Trafikverket	2016-05-03, ingen erinran	
19.	Försvarsmakten	2016-09-02, ingen erinran	
20.	Svenska kraftnät	2016-07-18, ingen erinran	
21.	Räddningstjänsten	2016-07-20, ingen erinran	
22.	Skanova	2016-07-14, ingen erinran	
23.	Vattenfall	2016-09-08, ingen erinran	
24.	EON	2016-08-03, ingen erinran	
25.	Kultur- och fritidsnämnden	2016-08-16, ingen erinran	
26.	Villaägarna i Södra Vätterbygden	2016-08-30, ingen erinran	

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska egenskaper och värden inom planområdet bör beskrivas utförligare. Förutom den i planhandlingarna beskrivna 20-talsbyggnaden inom fastigheten Hälsan 2, finns det i kommunens bebyggelseinventering för Västra centrum också en beskrivning av bebyggelsen inom kvarteret Hälsan, som tidigare utgjorde Västra klinikerna.

Vidare bör det av planhandlingarna framgå på vilket sätt föreslagen bebyggelse kan utformas med hänsyn till karaktärsdragen hos befintlig bebyggelse inom kvarteret Hälsan avseende både bebyggelsehöjder och byggnaders utformning i övrigt. Till exempel blir den nya byggnadskroppen som illustreras i sektion B-B starkt dominerande i förhållande till befintlig byggnad på den västra sidan; Science Park. I illustrationerna ses exempel på fasadutformning, material och färgsättning men beskrivs eller regleras inte i övrigt i planen.

PBL 2 kap 6§: Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Utemiljö för boende

Planförslaget bör belysa hur man löser plats för utevistelse och lek för boende i de nya bostäderna. Det framgår inte hur många bostäder det kan tillkomma.

Trafik

De utökade byggrätterna borde innebära att trafiken på de anslutande gatorna ökar, vilket bör beskrivas som en konsekvens av planförslaget.

Planbestämmelser och planprocess

Plankarta och förklarande sektioner behöver ses över så att de stämmer överens med varandra när det gäller markanvändning.

Föreskriven höjd på gatumark är lämpligt att reglera i planen.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget ska handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen. Kommunens beskrivning av standardförfarandet har dock samma innehåll som ett utökat förfarande, vilket gör kommunens ställningstagande oklart. Länsstyrelsen anser att planförslaget är av sådan karaktär att det uppfyller kriterierna för utökat förfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska egenskaper och värden inom planområdet har beskrivits ytterligare.

Beskrivningen om hur föreslagen bebyggelse kan utformas med hänsyn till karaktärsdragen hos befintlig bebyggelse inom kvarteret Hälsan avseende både bebyggelsehöjder och byggnaders utformning har vidareutvecklats. I planförslaget finns nu en utförligare beskrivning av vistelseytor för boende och verksamma i kvarteret och en beskrivning av de ökade trafikflödena i området.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

2. Miljö- och hälsoskyddsämnden

Miljö- och hälsoskyddsämnden överlämnar följande synpunkter över detaljplan för

del av fastigheten 2 Väster, i Jönköpings kommun:

- Vid åtgärder inom fastigheten Hälsan 2 är det viktigt att vara uppmärksam på folktandvårdens avloppsledningar där det kan bli aktuellt med sanering.
- Enligt trafikbullerutredningen kommer ljudnivån längs Klostergatan ligga nära riktvärdet i trafikbullerförordningen.
- För att uppmuntra cykling bör stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för cykelparkeringar efterlevas.
- Soprum och gärna sopsug bör installeras för att underlätta avfallshanteringen i de nya flerfamiljshusen.

Bedömning

Samrådshandlingen innehåller ingen beskrivning över antal parkeringar i förhållande till gällande parkeringsnorm och nyligen framtagna riktlinjer. Den tilltänkta bebyggelsen ska innehålla ett stort antal lägenheter. För att underlätta och uppmuntra källsortering kan det vara positivt att installera ny teknik som sopsug. Det är långt till återvinningsstation. Idag bedrivs tandvård i fastigheten Hälsan 2. Det kan innebära att avloppsledningar innehåller kvicksilver. Vid eventuella byggnationer måste detta uppmärksammas.

Kommentar

Planbeskrivningen har nu kompletterats med en beskrivning av antalet parkeringsplatser i förhållande till gällande parkeringsnorm och textavsnittet om trafikbuller har vidareutvecklats. Övrig information skall beaktas i kommande skede.

3. Lantmäterimyndigheten

Rubricerad detaljplan har översänts till Lantmäterimyndigheten för samråd

enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11§.

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att planen har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen avstycka fastigheter för bl.a. bostadsstäder, kontor och skoländamål samt tillskapa nödvändiga gemensamhetsanläggningar och eventuella 3D-utrymmen.

Efter granskning av planförslaget lämnar Lantmäterimyndigheten följande erinran:

Delar av planen som måste ändras.

- Sektion A-A på detaljplanekartan är felaktig. Sektionen överensstämmer ej med plankartan beträffande området under GATA.

Delar av planen som bör förbättras.

- En tydlig fastighetskonsekvensbeskrivning bör finnas med i planbeskrivningen. Denna lista eller tabell ska beskriva vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs fastighet för fastighet även utanför planområdet.

Kommentar

Sektionerna har ändrats och de fastighetsrättsliga återgårderna samt en fastighetskonsekvensbeskrivning är nu tydligare beskrivet.

4. Jönköpings energi

Det behövs en ny nätstation i området.

Kommentar

I plankartan återfinns nu ett område avsett för nätstation i den västra delen av Hälsan 2.

5. Tekniska nämnden

Sammanfattning

Ett förslag till en detaljplan har tagits fram för del av kvarteret Hälsan. Detta planförslag är nu ute på samråd. Den föreslagna detaljplanens huvudsyften är att möjliggöra för byggnation av bostäder-, kontor-, skola- och centrumverksamheter samt ett underjordiskt parkeringsgarage.

Beslutsunderlag

Tekniska kontorets tjänsteskrivelse 016-08-31

Bilaga till tjänsteskrivelsen i form av yttrande från TK parkering

Samrådshandling detaljplan för del av Hälsan 2 m.fl 2016-05-31, kungjord 2016-05-31.

Översiktskarta

Förslag till tekniska nämnden

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Hälsan 2 m.fl.

TEKNISKA NÄMNDENS BEHANDLING 2016-09-13

Yrkanden

Ordföranden Anders Jörgensson (M) yrkar bifall till tekniska kontorets förslag.

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse.

Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Hälsan 2 m.fl.

Detaljplan för Hälsan 2 m fl, Väster, Jönköpings kommun Tn/2016:692 214

Sammanfattning

Ett förslag till en detaljplan har tagits fram för del av kvarteret Hälsan. Detta planförslag är nu ute på samråd. Den föreslagna detaljplanens huvudsyften är att möjliggöra för byggnation av bostäder-, kontor-, skola- och centrumverksamheter samt ett underjordiskt parkeringsgarage.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-08-31
Bilaga till tjänsteskrivelsen i form av yttrande från TK parkering
Samrådshandling detaljplan för del av Hälsan 2 m.fl. 2016-05-31,
kungjord 2016-05-31
Översiktskarta

Förslag till tekniska nämnden

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Hälsan 2 m.fl.

Ärende

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av kv. Hälsan som nu är ute för samråd.
Planområdet är beläget på väster i centrala Jönköping och är placerat mellan Lasarettsparken och Jönköpings högskola. Inom kvarteret Hälsan finns idag t.ex. ett apotek, vårdcentral, tandläkare, bostäder och Science park. En stor del av den befintliga bebyggelsen kommer att finnas kvar oförändrad vilket innebär att bara en del av kvarteret Hälsan ingår i planförslaget. Del av planområdet finns utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Planförslaget följer också utbyggnadsstrategins intentioner om förtätning genom att befintlig parkeringsyta inom Hälsan 2 bebyggs och därmed utnyttjas bättre än idag med en högre exploateringsgrad.

Den i detaljplaneförslaget berörda marken är dels ägd av Jönköpings kommun (Hälsan 2) och dels privatägd (Hälsan 3, 5 och s:1).

Planförslaget innebär att man inom den privatägda fastigheten Hälsan 5 ska kunna uppföra en byggnad för bostad-, kontor- och centrumändamål om en högsta höjd på 141,5 m över det angivna nollplanet (ca 14 våningar). Intentionen är att det ska byggas bostäder och att bottenplanet ska innehålla någon form av centrumverksamhet samt ett parkeringsgarage under mark för fastighetens egna behov. Troligt är att apoteket Kronan som idag är beläget inom fastigheten kommer att flytta in.

Inom fastigheten Hälsan 2 som ägs av Jönköpings kommun innebär planförslaget att det går att uppföra byggnader med olika höjder. Den högsta byggnaden får bli 149 m över den angivna nollpunkten (ca 12 våningar). Intentionen är att ett parkeringsgarage ska byggas under mark för att täcka behovet av de parkeringsplatser som försvinner vid en byggnation samt för att tillskapa nya parkeringar. Ovanför garaget är tanken att byggnaden ska innehålla främst kontorsverksamhet alternativt skolverksamhet.

Inom kvarteret Hälsan finns det idag en samfällighet, Hälsan s:1. Samfälligheten läggs i detta förslag ut som allmän plats för Gata, gångfartsområde. Detta innebär att kommunen ska förvärva detta område från delägarna i samfälligheten. Inom gångfartsområdet får förutom gång- och cykeltrafik även servicefordon ta sig fram.

Planförslaget kommer att medföra att ca 70 nya bostäder byggs inom Hälsan 5. Antalet bostäder kan komma att öka om även delar inom Hälsan 2 bebyggs med bostäder.

Nedan följer tekniska kontorets bedömningar och synpunkter.

TK (Gata/Park)

- Det bör vara en hörnavskärning på byggnaden (BKCD) mot korsningen Lasarettsgatan/Gångfartsområde.
- Gatorna bör planläggas som kvartersmark med x-område.

- För TK parkerings synpunkter, se bilaga till tjänsteskrivelsen.

(Mark- och exploaterings kommentar: Område för allmän plats ska i första hand alltid planläggas som allmän plats och inte som x-område. I detta fall ska området utgöra en kommunal gång- och cykelväg samt väg för servicefordon genom ett kvarter i centrala Jönköping där t.ex. folktandvården är belägen. Att lägga ut x-område inom kvartersmark är tänkt att användas i undantagsfall. Tanken med x-områden är att de ska tillämpas så som denna plan också gör inom Hälsan 2s södra del där bara del av fastighetens kommer att begränsas av x-området och kan bebyggas över en viss höjd.)

TK (Avfall)

- Placering av avfallshanteringen finns ej med i planen.

- Det ska vara en god arbetsmiljö för hämtningspersonal. Placera hanteringen i utkanten av byggnaderna/området så risken för olyckor minimeras. Bilen ska ej backas, ej heller köras på G/C-vägar. Cyklar, bilar eller andra hinder får ej finnas vid hämtningsstället.

- Anvisningar gällande avfallshanteringen finns i kommunens renhållningsordning och även i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

(Mark och exploaterings kommentar: Placering av läge för avfallshanteringen bevakas inte vid planarbetet. Detta sker vid bygglovsansökan)

TK (VA)

- Spillvatten: Hela kvarteret försörjs idag från Gjuterigatan. Hur Hälsan 5 försörjs idag är osäkert men bör väl ha ordnats i samband med avstyckningen.

- Vattenförsörjning: Planområdet tillhör Jönköpings lågzon (ca 155 möh.) vilket ger ett beräknat tryck på ca. 55 mvp i marknivån. Hur Hälsan 5 försörjs idag är osäkert men bör väl ha ordnats i samband med avstyckningen. Ny vattenservis till Hälsan 5 kan ordnas vid behov i Fabriksgatan.

- Dagvatten: Så mycket dagvatten som möjligt ska tas om hand på fastigheten men det kommer finnas möjlighet att ansluta till det kommunala VA-systemet i Gjuterigatan och Barnarpsgatan. Hur Hälsan 4 försörjs idag är osäkert men bör väl ha ordnats i samband med avstyckningen.

- Utgifter: Kostnad för utbyggnad av allmänna VA-system är ej beräknat.

- Intäkter: Anläggningsavgift för VA har ej beräknats.

TK (MAX)

Ett genomförandeavtal (exploateringsavtal) kommer att tecknas med exploitören till Hälsan 5 före planens antagande. Avtalet ska huvudsakligen reglera exploitörens skyldighet att betala exploateringsersättning för att täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, anläggningsavgift för vatten och avlopp mm.

För den kommunägda fastigheten Hälsan 2 kommer exploateringskostnaderna likt stycket ovan att regleras i ett kommande marköverlåtelseavtal.

Diskussioner har förts med delägarna till Hälsan s:1 om att överföra denna mark till den kommunala fastigheten Väster 1:1. Ett avtal är tänkt att upprättas innan detaljplanen antas.

Ett plankostnadsavtal finns sedan tidigare upprättat för reglering av plankostnaden.

Kostnader och intäkter som rör planområdet förutsätts finansieras via områdets exploateringsbudget, objekt 4255, Hälsan.

Mark- och exploateringsavdelningen vill även framföra att det i den utlagda allmän plats-marken söder om Hälsan 5 i plankartan står (P2). Denna beteckning måste vara (BCK) likt Hälsan 5 om utrymmet under mark ska kunna regleras till Hälsan 5. Detta är ett krav för att kunna förverkliga detaljplanen inom denna del av planområdet. Det framgår också i plankartans sektion A-A att den inte stämmer överens med plankartan för Hälsan 5.

Tillämpning av barnkonventionen

Ärendet bedöms inte beröra barn i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter då det rör sig om ett samrådsyttrande på befintligt förslag till detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har i sitt planarbete tagit hänsyn till frågeställningar berörande barn och barnets bästa.

Yttrande från TK parkering

På den befintliga markparkeringen som planeras att bebyggas finns i dagsläget 82 parkeringsplatser för parkering mot avgift, 2 st 15 min parkeringar för korttidsbesök samt 2 st platser för rörelsehindrade. Detta innebär att 86 st parkeringsplatser kommer att byggas bort. Sannolikt kommer behovet av några 15 minuters parkeringar samt platser för rörelsehindrade att finnas kvar varför dessa med största sannolikhet kommer att flyttas ut på antingen Barnarpsgatan eller Gjuterigatan. På Barnarpsgatan finns idag en plats för rörelsehindrade i höjd med den planerade byggnationen och kan utökas till max 2 st på denna sträcka (mellan vändplatsen och korsningen Barnarpsgatan/Gjuterigatan). På Gjuterigatan kommer sannolikt några 15-minutersparkeringar tillskapas varpå några nuvarande parkeringsplatser mot avgift får lämna plats för dessa. Nettoeffekten av byggnationen på markparkeringen blir därmed att 86 p-platser byggs bort och ersätts med parkeringar under mark. I planbeskrivningen anges att ” Exakt antal parkeringsplatser som krävs fastställs i bygglovsskedet och det görs då utifrån gällande parkeringsnorm.” Frågan är om bedömningen i bygglovet utgår ifrån den typ av parkering som sker på ytan idag eller enbart det som nybyggnationen kräver. Beläggningsgraden på markparkeringen idag är 100% dagtid och utgörs av besök till högskola, Science Park och övriga verksamheter i området samt viss arbetsplatsparkering. Det är därför av yttersta vikt när den slutliga bedömningen görs utifrån gällande parkeringsnorm, att beslutet grundar sig på den typ av parkeringsbeteende som finns på ytan idag då den betjänar långt fler än de kommande verksamheter i den framtida fastigheten. Frågan är om bygglov har den möjligheten eller om de enbart kan/måste se till det enskilda objektet vid tillämpningen av parkeringsnormen. Om så är fallet att de inte kan väga in behovet av parkeringar utifrån redan byggda fastigheter/ etablerade verksamheter så måste detta regleras redan i detaljplaneskedet. Görs inte detta kommer det med största sannolikhet skapa stora problem för besökare till kvarteren i området. Förslaget är att de 86 p-platser som finns idag skall ingå som ett krav att ersätta i parkeringsanläggningarna under mark och utöver det komplettera med det antal parkeringsplatser som de nya verksamheterna/byggnationen kräver utifrån gällande parkeringsnorm. De 86 p-platser som ersätts ska då vara placerade och utformade på ett sådant sätt att allmänheten ska ha tillträde och att de lämpar sig för besöksparkering.

Kommentar

Marksamfälligheten Hälsan s:1 kommer att planläggas som allmän platsmark och därmed övergå i kommunal ägo. Skälet till det är att gatan är ett viktigt

stråk i centrala Jönköping som länkar samman Fabriksgatan med Gjúterigatan och Banarpsgatan. Gatan är välanvänd av såväl cyklister som gångtrafikanter och beräknas få ökade trafikflöden till följd av planerad byggnation. Exakt placering av avfallshantering fastställs i bygglovsskedet. Innan antagandet kommer exploateringsavtal att tecknas.

Nuvarande markparkeringar på Hälsan 2 försvinner, dock möjliggör detaljplanen parkeringar under delar av Hälsan 2. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs dock inte ett tillskapande av några nya parkeringar då kommunen idag innehar ett stort antal parkeringar i ett underjordiskt garage under fastigheten Hälsan 1. Handikapparkeringar och parkeringar för avlastning kommer att finnas tillgängliga på den nya kommunala gatan inne i kvarteret Hälsan. I det fall ett underjordiska garage uppförs under fastigheten Hälsan 2 kommer tillfart att ske via befintlig garagednfart söder om Hälsan 2 alternativt från Barnarpsgatan. För infart via befintlig garagednfart krävs dock en överenskommelse fastighetsägare emellan.

Ett nytt parkeringsgarage är tilltänkt under Hälsan 5, vilket angörs via en ny bilhiss i den östra delen av fastigheten alternativt via befintlig parkeringsnedfart söder om Hälsan 2. Detaljplanen möjliggör även att tillfart kan anordnas via en befintlig parkeringsnedfart söder om Hälsan 2 och en underfart under jord mellan Hälsan 1 och 5 - detta kräver dock servitut samt en fastighetsreglering och därmed en överenskommelse fastighetsägare emellan.

Vilka parkeringsalternativ det blir fastslås i bygglovsskedet. Exakt antal parkeringsplatser som krävs fastställs i bygglovsskedet och det görs då utifrån gällande parkeringsnorm.

6. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för Hälsan 2 m :fl som kungjordes 2016-05-31 och ber att få lämna följande synpunkter.

Lasarettsgatan, begränsning av servicetrafik

Vi tycker det är bra att Lasarettsgatan blir en gång och cykelgata. Det vi undrar över bredden på gatan? Idag är den smal så vi ser en risk i att servicefordon som till exempel är en sopbil skulle blockera vägen helt. Vi föreslår därför någon form av begränsning på när servicetrafik får ske på gatan för att öka säkerheten.

Lasarettsgatan, bestämmelse x

På sida 8 under rubriken Gång- och cykel står följande. ”I den södra delen av Hälsan 2 återfinns bestämmelsen x, detta för att säkerställa möjlig passage för allmän gång- och cykeltrafik mellan tänkt bebyggelse och garagednfarten.” Vilken bestämmelse är detta och vad innebär den?

Cykelparkering

Cykelparkeringen är beskriven i allmänna ordalag utan detaljer. Positivt är att cykelparkering planeras både i gatuplan och i garagen. Vi i cykelfrämjandet anser att följande krav är viktiga att ställa på cykelparkeringen:

1. Säkert, man måste kunna låsa fast sin cykel i ramen mot ett föremål som inte går att flytta eller skruva loss. Bra belysning och central placering gör att det känns tryggt och säkert att ställa cykeln.
2. Kunna cykla till och från cykelparkeringen.
3. Plats för lastcykel och/eller cykelkärra.
4. Vädskyddat.
5. Laddplatser, elcyklar kommer på bred front, så det är viktigt att ta höjd för dessa vid nybyggnation.

Kommentar

När marksamfälligheten Hälsan s:1 har övergått till en kommunal gata kommer den att utformas som en såkallad torggata, som endast får användas av gång- och cykeltrafikanter samt servicefordon i begränsad omfattning. Gatans bredd i östvästlig riktning är drygt 13 meter och i nordsydlig riktning ca 14,5 meter. Detaljplanen föreskriver dock inte några specifika trafikbegränsningar, det är något som regleras i trafikföreskrifter. X-bestämmelserna i plankartan är nu borttagna. På Hälsan 5 sker cykelparkering i väster utanför apoteket, inne på gården och i ett cykel- och barnvagnsförråd i den östra delen av byggnaden. På Hälsan 2 kommer cykelparkeringar att finnas i närheten av huvudentrén och i passagen mellan Science park och tillkommande bebyggelse. Cykelparkeringar kommer även att kunna inrymmas i de tilltänkta underjordiska garagen under respektive fastighet.

7. Hemsö Hälsan AB

Hemsö Hälsan AB ("Hemsö") avger härmed yttrande över förslag till detaljplan för Hälsan 2 m.fl.

Hemsö är ägare till fastigheten Hälsan 3.

Hemsö äger fastigheten Hälsan 3 och hyr ut hela fastigheten till Jönköpings Läns Landsting, som bedriver verksamhet i form av två vårdcentraler, laboratorium, barnahus (en form av samverkan mellan myndigheter i Jönköpings län, gällande barn som misstänks ha utsatts för brott), sjukgymnastik m.m.

För att Landstinget ska kunna bedriva en konkurrensutsatt verksamhet i fastigheten krävs bra lokaler med en god arbetsmiljö för både kunder och medarbetare samt en god tillgänglighet till lokalerna. Vidare är det av yttersta vikt att vården ska kunna bedrivas under sekretess och att samtal/ rådgivning ska kunna föras utan större yttre störningar.

Sammanfattning av Hemsö Hälsan AB:s yttrande

Hemsö motsätter sig förslaget till ny detaljplan med den förtätning av området som föreslås, genom att det skall tillåtas att uppföra en 14 våningar hög byggnad. Denna byggnad kommer att medföra försämrad utsikt, ökad insyn i lokalerna, försämrad solinstrålning och därmed ökad skuggning med sämre arbetsmiljö som resultat.

Rivningen av befintlig enplansbyggnad, apotek, kommer att medföra påverkan på grund och fasad på Hälsan 3, då det preliminärt bedöms att grundsättningen

kommer att utföras med pålning för att klara av de stora lasterna.

Byggtiden kommer att medföra en avsevärd försämring av arbetsmiljön i lokalerna samt ökade svårigheter att ta sig till- och från lokalerna. Verksamheten som bedrivs i lokalerna på Hälsan 3 består i stora delar av patientarbete såsom telefonrådgivning och enskilda samtal som kräver en lugn arbetsmiljö, vilken inte kan uppnås under pålningsarbeten.

Förslaget på ny byggnad på Hälsan 5 kräver att Hemsö går med på att bilda en tredimensionell fastighetsbildning, vilket med nuvarande utformningsförslag inte är aktuellt.

Hemsö motsätter sig det presenterade detaljplaneförslaget med hänsyn till nedanstående synpunkter.

Bebyggelse

Syfte

Den tilltänkta bebyggelsen samspelar med omgivande bebyggelsestruktur.

Hemsös yttrande

Att föreslå en fastighet med 14 våningar avviker markant från övrig bebyggelse i området, då det inom kvarteret inte finns några byggnader högre än åtta våningar. Vidare kommer stora delar av ljusinsläppet i söderläge att försvinna, vilket innebär försämrade arbetsmiljö i lokaler som har ca 150 stycken anställda samt verksamhet mellan 7-22 alla dagar i veckan. Ny byggnad på Hälsan 5 kommer att ligga mycket nära Hälsan 3, förslaget säger ca 7 meter som längst. Detta innebär både försämrade dagsljus samt sämre sekretess för besökare. Detta gäller främst besök hos psykosociala enheten, läkare samt laboratoriet. En avgränsad del i höjddelen kräver en tredimensionell lösning med Hälsan 3, vilket Hemsö motsätter sig.

Bilparkering

Syfte

Nuvarande markparkeringar på Hälsan 2 försvinner.

Hemsös yttrande

Vårdcentralerna på Hälsan 3 har ca 100.000 besökare årligen och alla tar sig inte till vårdcentralerna med kommunala medel eller till fots, så det är av störst vikt att det även i fortsättningen finns möjlighet till allmänna korttidsparkeringsplatser och avlämningsytor i närområdet.

Dagvatten

Det är viktigt att säkerställa lågpunkter nära fastigheterna så att dagvattnet inte medför problem för fastigheterna.

Alternativ utformning av bebyggelsen

Syfte

Kommunen har framfört att det är viktigt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och att anpassa tillkommande bebyggelse till befintliga bygghöjder.

Hemsös yttrande

Förslaget med en 14 våningar hög byggnad avviker markant från övrig bebyggelse i området, då inga byggnader i kvarteret är högre än åtta våningar. Detta motverkar ovan nämnda syfte.

Omgivningspåverkan

Planförslaget föreslår högre bebyggelse, vilket kommer att skugga stora delar av Lasarettsparken, vilken idag är ett populärt tillhåll för både pensionärer, barnfamiljer och folk som jobbar i området.

Hemsös yttrande

Hemsö ser positivt på att parken kommer att rustas upp, men vill framhävda att det inte bara är almar som är skyddsvärda utan även de stora Rododendronbuskarna. Den föreslagna bebyggelsen kommer även att motverka att det i fortsättningen är en solig park.

Övrigt

Då området idag är bebyggt, finns det små möjligheter till etablering av byggarbetsplats på befintliga fastigheter. Detta innebär sannolikt att Lasarettsparken blir en etableringsplats där tung trafik frekvent kommer att köra, vilket i stor grad på ett negativt sätt kommer att påverka tillgängligheten till vårdcentralerna på Hälsan 3 under byggtiden.

Vi vill också framhävda att vi tycker det är en olämplig tid att gå ut med ett yttrande mitt i semesterperioden och önskar att samrådtiden förlängs ytterligare.

Kommentar

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärden för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om de närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

Tengbom Arkitekter har på uppdrag av Tosito gjort en dagsljusberäkning för att utröna hur den tilltänkta byggnaden på Hälsan 5 påverkar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad på Hälsan 3 där vårdverksamhet bedrivs. I Boverkets byggregler ställs krav på tillgång till dagsljus för rum och avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I Boverkets allmänna råd rekommenderas en dagsljusfaktor på ca 1%, vilket är en vägledning men inte bindande. Detta innebär således att Boverkets allmänna råd endast är en rekommendation.

Av dagsljusstudier framgår att planförslaget innebär att ett verksamhetsrum på

plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m), tre verksamhetsrum på plan 3, ett verksamhetsrum på plan 4 och ett verksamhetsrum på plan 5 i befintlig byggnad på Hälsan 3 får dagsljusvärden under rekommenderad dagsljusfaktor 1% enligt Boverkets allmänna råd. Observera att plan 1 i dagsljusberäkningen är källarplan med fönster som sticker upp ovanför marknivån. Vid bedömningen av lämplighet och huruvida en nybyggnation resulterar i en betydande olägenhet ska även områdets karaktär och förhållandena på platsen utvärderas, vilket i somliga fall kan innebära att ett underskridande av rekommenderade riktvärden kan anses vara acceptabelt. Fastigheten Hälsan 5 är lokaliserad i centralt läge i Jönköping, vilket innebär att en förtätning kan anses vara motiverad.

En avvägning har skett mellan det allmänna intresset att förtäta och skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge i Jönköping och det enskilda intresset att säkerställa att dagsljusinsläppet, i de nedre lokalerna i befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 3, uppnår Boverkets rekommenderade och ej bindande dagsljusfaktor 1%.

Enligt de beräkningar som gjorts påvisas följande: plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m) uppnås 0,45% df median i ett rum, på plan 3 uppnår ett rum 0,62% df median, ett rum 0,91% df median respektive ett rum 0,85% df median, på plan 4 uppnås 0,90% df median i ett rum och på plan 5 uppnås 0,91% df median i ett rum. Således är det fyra rum som har dagsljusvärden som ligger nära det rekommenderade värdet 1%. Med hjälp av åtgärder såsom större fönster och ljusa fasader är det möjligt att förbättra dagsljusvärdena i de berörda rummen. Boverkets allmänna råd är dock endast att se som en rekommendation. Av dagsljusberäkningen framgår även att dagsljusfaktorn 1% inte uppnås i alla de befintliga lokalerna på Hälsan 3 i dagsläget - vilket innebär att rekommenderat dagsljuskraV redan idag underskrivs i en del av befintlig byggnad på Hälsan 3.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Prickmark har lagts till i den södra delen av Hälsan 5 för att säkerställa ett större ljusinsläpp till verksamhetslokaler på Hälsan 3 och bostäder på Hälsan 5. Det är betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

I avvägningen mellan konsekvenserna för dagsljusinsläpp för de enskilda verksamhetsrummen och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge i Jönköping, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förändrade dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse på Hälsan 3 är godtagbara. Bostadsbristen innebär att behovet av nya bostäder i Jönköping är stort och planförslaget går i övrigt linje med kommunens utbyggnadsstrategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafknära lägen i centrala Jönköping.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det allmänna intresset att förtäta och skapa bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge är överordnat det enskilda intresset att uppnå rekommenderad dagsljusfaktor i de enskilda rummen på plan 2, 3, 4 och 5 i den södra delen av befintlig byggnad på Hälsan 3. Se bilaga dagsljusstudie 1 och 2 för ytterligare information.

En skuggstudie upprättades i samrådskedet, vilken visar på vilket sätt tillkommande bebyggelse på Hälsan 5 beräknas skugga Lasarettsparken vid midsommartid och vårdagjämning. Studien visar att Lasarettsparken framför allt skuggas i större uträkning i den västra delen av parken på morgonen, mitt på dagen under midsommartid skuggar tillkommande bebyggelse inte parken och mitt på dagen vid vårdagjämning skuggas endast en mindre del av den östra delen av parken.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Det är dock betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

8. Region Jönköpings län

Regionfastigheter hyr av Hemsö fastigheten Hälsan 3 och av Jönköpings kommun Hälsan 2. I dessa lokaler driver Region Jönköpings län verksamheter som Vårdcentraler, folktandvård, barn-och ungdomsmedicinsk mottagning, laboratorium, jourcentral, Barnahus bl.a. Det är övervägande konkurrensutsatta verksamheter med samhällsansvar som följer hälso- och sjukvårdslagen.

Region Jönköpings verksamheter har påtalat sin oro för de konsekvenser som blir följden i en kommande byggnation om detaljplanen vinner laga kraft.

Vi ser allvarligt på de konsekvenser vi sammanställt nedan och som blir följden om detaljplanen beslutas.

- Minskat dagsljus i de stadigvarande arbetsplatserna i verksamheternas söderfasader blir ett arbetsmiljöproblem både under byggtiden och efter färdigställandet. Vårdverksamheter har höga sekretesskrav för sina patienter. Föreslaget avstånd mellan fasader är oacceptabelt och fördragna fönster för att klara sekretesskrav blir ett arbetsmiljöproblem.
- Risk finns att överhörning sker mellan huskropparna när fönster öppnas. Detta är ytterligare ett sekretessproblem. Ljudproblematiken kommer även under byggtiden att vara besvärande. Vårdverksamhet kräver lugna miljöer där samtal kan föras utan störande buller och vibrationer.
- Försämrad angöring till entréer för vårdcentral respektive folktandvård både under byggnation och när byggnad är färdigställd. Tillgängligheten för färdtjänst/sjuktransport till folktandvårdens entre respektive vårdcentralens entré är ett krav. Även utrymningsvägar påverkas.

En konsekvens av lokaler med sämre funktion och arbetsmiljö kan vara att det blir svårare att rekrytera personal till en viktig samhällsfunktion.

Sammantaget har dessa konsekvenser stor negativ påverkan på verksamheterna på både kort och lång sikt då delar av lokalerna tappar grundläggande

funktionskrav.

Vi motsätter oss inte detaljplaneändringar men däremot är nuvarande förslag inte godtagbart med hänsyn till våra verksamheter i angränsande byggnader.

Region Jönköpings verksamheter i Hälsan 3 och Hälsan 2 lämnar kompletterande egna yttrande över förslagna detaljplaneförändringar.

Kommentar

Den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbygga fastighetsgränsen till Hälsan 3. Således föreslås i det reviderade planförslaget inte längre någon tredimensionell fastighetsbildning på Hälsan 3. Detta på grund av att det inte längre är aktuellt att fastighetsreglera en del av Hälsan 3 till Hälsan 5, då ingen överenskommelse mellan fastighetsägarna skett. Prickmark har lagts till i den norra delen av Hälsan 5 för att säkerställa avstånd till befintlig byggnad på Hälsan 3, vilket skapar bättre förutsättningar för dagsljusinsläpp och mindre insyn till befintlig byggnad på Hälsan 3.

Tengbom Arkitekter har på uppdrag av Tosito gjort en dagsljusberäkning för att utvärdera hur den tilltänkta byggnaden på Hälsan 5 påverkar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad på Hälsan 3 där vårdverksamhet bedrivs. I Boverkets byggregler ställs krav på tillgång till dagsljus för rum och avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I Boverkets allmänna råd rekommenderas en dagsljusfaktor på ca 1%, vilket är en vägledning men inte bindande. Detta innebär således att Boverkets allmänna råd endast är en rekommendation.

Av dagsljusstudier framgår att planförslaget innebär att ett verksamhetsrum på plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m), tre verksamhetsrum på plan 3, ett verksamhetsrum på plan 4 och ett verksamhetsrum på plan 5 i befintlig byggnad på Hälsan 3 får dagsljusvärden under rekommenderad dagsljusfaktor 1% enligt Boverkets allmänna råd. Observera att plan 1 i dagsljusberäkningen är källarplan med fönster som sticker upp ovanför marknivån. Vid bedömningen av lämplighet och huruvida en nybyggnation resulterar i en betydande olägenhet ska även områdets karaktär och förhållandena på platsen utvärderas, vilket i somliga fall kan innebära att underskridande av rekommenderade riktvärden kan anses vara acceptabelt. Fastigheten Hälsan 5 är lokaliserad i centralt läge i Jönköping, vilket innebär att en förtätning kan anses vara motiverad.

En avvägning har skett mellan det allmänna intresset att förtäta och skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Jönköping och det enskilda intresset att säkerställa att dagsljusinsläppet, i de nedre lokalerna i befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 3, uppnår Boverkets rekommenderade och ej bindande dagsljusfaktor 1%.

Enligt de beräkningar som gjorts påvisas följande: plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m) uppnås 0,45% df median i ett rum, på plan 3 uppnår ett rum 0,62% df median, ett rum 0,91% df median respektive ett rum 0,85% df median, på plan 4 uppnås 0,90% df median i ett rum och på plan 5 uppnås 0,91% df median i ett rum. Således är det fyra rum som har dagsljusvärden som ligger nära det

rekommenderade värdet 1%. Med hjälp av åtgärder såsom större fönster och ljusa fasader är det möjligt att förbättra dagsljusvärdena i de berörda rummen. Boverkets allmänna råd är dock endast att se som en rekommendation. Av dagsljusberäkningen framgår även att dagsljusfaktorn 1% inte uppnås i alla de befintliga lokalerna på Hälsan 3 i dagsläget - vilket innebär att rekommenderat dagsljuskraV redan idag underskrivs i en del av befintlig byggnad på Hälsan 3.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Prickmark har lagts till i den södra delen av Hälsan 5 för att säkerställa ett större ljusinsläpp till verksamhetslokaler på Hälsan 3 och bostäder på Hälsan 5. Det är betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

I avvägningen mellan konsekvenserna för dagsljusinsläpp för de enskilda verksamhetsrummen och det övergripande allmänna intresset att till skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Jönköping, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förändrade dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse på Hälsan 3 är godtagbara. Bostadsbristen innebär att behovet av nya bostäder i Jönköping är stort och planförslaget går i övrigt linje med kommunens utbyggnadsstrategi att till skapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafiknära lägen i centrala Jönköping.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det allmänna intresset att förtäta och skapa bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge är överordnat det enskilda intresset att uppnå rekommenderad dagsljusfaktor i de enskilda rummen på plan 2, 3, 4 och 5 i den södra delen av befintlig byggnad på Hälsan 3. Se bilaga dagsljusstudie 1 och 2 för ytterligare information.

En skuggstudie upprättades i samrådskedet, vilken visar på vilket sätt tillkommande bebyggelse på Hälsan 5 beräknas skugga Lasarettsparken vid midsommartid och vårdagjämning. Studien visar att Lasarettsparken framför allt skuggas i större uträkning i den västra delen av parken på morgonen, mitt på under midsommartid dagen skuggar tillkommande bebyggelse inte parken och mitt på dagen vid vårdagjämning skuggas endast en mindre del av den östra delen av parken.

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärden för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om de närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret

kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

9. Vårdcentralerna Bra liv, Region Jönköpings län - del 1

Under våren 2016 blev det allt tydligare att något var på gång när det gällde byggnationer i våra vårdcentralers närhet. Då inga kontakter hade tagits med oss från kommunala myndigheter, avvisades de rykten som var i svang. När dessa blev mer ihärdiga tog vi egna kontakter. Vi vände oss till stadsbyggnadskontoret för att undersöka om det fanns något bygglov inlämnat men fick lugnande besked. Ingenting var på gång. Senare har vi fått lära oss att bygglovet föregås av planförslag och annat men det visste vi inte då. Däremot sökte vi kompletterande information på Stadsbyggnadskontorets hemsida. Här var fakta tydliga: Inget arbete bedrevs om ändring av detaljplanen. Lika fullt dyker det så, strax innan semestern, upp besked om just detta. Vi ställs inför kravet att inkomma med synpunkter senast 2/9. Det är alldeles för kort tid. Vi har i tid sökt den information vi anser rimlig och inte fått den. Då kan inte denna del av processen tvingas fram under semestertid. Vi begär att samrådtiden förlängs med tre månader.

Om inte samrådtiden förlängs vill vi redan nu framföra nedanstående synpunkter.

Vår egen verksamhet

De delar av byggnationen som berör vårdcentralerna Hälsan 1-2 ligger i anslutning till Lasarettsparken och kallas Hälsan 5 i underlaget. Övriga delar berör sannolikt vår verksamhet mindre eller inte alls. Hälsan 3 har idag verksamhet bestående av Vårdcentralerna Hälsan 1 och 2, Barn- och ungdomsmedicinsk mottagning samt laboratorium. Kvällar och helger har jourcentralen verksamhet i huset. Sammanlagt har vi drygt 100 000 besök per år. Utöver detta finns Barnahus i källarplanet med egen entre på baksidan. Nuvarande byggnad har 5 våningar med underliggande källarplan. Tillgängligheten till entrén är mycket viktig för verksamheterna i Hälsan 3. Vi har många svårt sjuka personer som besöker huset dagligen. Tillgång till parkeringsplatser för såväl rörelsehindrade som för övriga patienter är av största betydelse. Likaså behöver taxi och större transportfordon kunna komma intill entrén på ett smidigt sätt.

Det dagliga arbetet på vårdcentralerna kräver en lugn miljö. Den planerade byggnationen ligger söder om Hälsan 3. Vårdcentralernas entre, reception och väntrum ligger i direkt anslutning till byggområdet. Laboratoriet har hela sin verksamhet angränsande mot det planerade Hälsan 5. Övriga delar av lokalerna som ligger i söder används framförallt av läkare, sjuksköterskor, kuratorer, sjukgymnaster och vårdadministrativ personal. Arbetet kräver avskildhet och möjlighet att kunna föra ett samtal i lugn miljö. Sekreterarna skriver sina anteckningar utifrån diktat. Görs de i en miljö med buller blir det svårt att höra. Sitter de och skriver i en bullrig miljö ger det samma resultat. Telefonsjuksköterskorna har 70 000 samtal/år. De ska kunna höra vad patienterna säger och kunna ge svar som uppfattas. Detta kan vara av livsavgörande betydelse.

Den aktuella översiktsplanen. Planen antogs av fullmäktige så sent som 22

juni 2016. Förhoppningsvis har den diskussion som föregått denna haft den bredd i hänsynstagande och den långsiktighet i perspektiv som krävs för att fånga en expansiv kommuns framtida behov. I detta sammanhang nämns ”förtätning” som ett ibland nödvändigt redskap för att förena motstridiga behov. Översiktsplanen, och senare de följande detaljplanerna skulle dock sakna fotfäste, om den eventuella rätten till förtätning skulle vara den enkelt överordnade principen. Istället brottas man i översiktsplanen med de svåra frågorna att hitta lämpliga områden för ”förtätning”. Det nu aktuella kvarteret kring Hälsan utgör dock inget sådant. Tvärtom ifrågasätts inte alls den liggande detaljplanen i det beslut som fullmäktige fattade för två månader sedan.

Den nu gällande detaljplanen

Den för Hälsan gällande detaljplanen är från 1998. Det betyder att den är antagen långt efter det att lasarettet flyttat upp till Ryhov och området fått en ny stadga och inriktning. En stor del av de gamla husen har rivits och en del av sjukhusområdet har istället fått bostadshus. Att de andra byggnaderna även fortsättningsvis skall hysa vårdande verksamhet anses troligen som en självklarhet men skrivs ändå in. Förutsättningarna för den kvarvarande verksamhetens inramning tydliggörs där vissa delar av marken inte får bebyggas och andra får tydligt angivna höjdgränser. Det är lätt att förstå att t.ex markytan där apoteket är beläget inte får bebyggas högre än sex meter. De ansvariga har beaktat de näraliggande husens läge. Vid en snabbgenomgång av detaljplanerna för grannkvarteren ges samma besked. Ja, för området på andra sidan Gjuterigatan är höjdkraven och markanvändningen ännu strängare.

Vi har beretts möjlighet att yttra oss om det nya planförslaget. Delvis på grund av den tidsbrist som vi försatts i, men ännu mer på grund av avsaknad av nödvändig överblick, tvingas vi här beakta endast den del av förslaget som vi är direkt berörda av. Utifrån de erfarenheterna får vi sedan försöka generalisera.

Låt oss börja med planförslaget nya bygghöjdsregler. Det är uppenbarligen så att även berörd personal på stadsbyggnadskontoret haft bryderier med att hantera dessa frågor i sin planprocess. Låt oss citera:

”Redan i ett tidigt skisskede fördes resonemang kring de planerade byggnadernas höjd och våningsantal. Kommunen framförde att det är essentiellt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse genom att anpassa den tillkommande bebyggelsens höjd till befintliga bebyggelsehöjder i kvarteret.” (sid 14 i ”Detaljplan för ... ”)

Denna hänsyn ledde till följande åtgärder:

”Bebyggelsen på de olika fastigheterna begränsas i höjd med hjälp av totalhöjder och byggnadshöjd för att begränsa exploateringen i höjdded och på så vis anpassa tillkommande bebyggelse till nuvarande bebyggelse i området.” (sid 2 i behovsbedömningen)

Resultatet blev detta:

”Planförslaget föreslår högre bebyggelse, vilket innebär att genomförandet av planen kommer att resultera i att stadsbilden kommer att förändras. Den föreslagna högre bebyggelsen kommer innebära att kvarteret Hälsan förändras och får ett annat uttryck på såväl nära som långt håll(.....) läsbarheten i staden förbättras.” (sid 2 i behovsbedömningen)

”I planförslaget föreslås högre bebyggelse som bidrar till en urban känsla i området och samtidigt blir de nya byggnaderna viktiga landmärken i stadsdelen Väster” (sid 14 i ”Detaljplan för ... ”)

Vi anade inledningsvis en oro för att de nya höjderna skulle falla ur ramen och störa den känsla som de Västra stadsdelarna idag fortfarande till stora delar förmedlar. Efter hand tycks denna oro ersatts av en hyllning till nya landmärken som syns på långt håll.

Vi ifrågasätter att kvarteret Hälsan är det lämpligaste stället för att placera ett av Jönköpings landmärken som skall synas på långt håll. Konkret betyder detta att vi menar att de nuvarande höjdgränserna söder om Hälsan 3 (alltså 6 meter) skall bibehållas. Tanken på en lodrätt vägg på 14 våningar och uppskattningsvis 40 meter är avskräckande. Vad får då de nya förslagen på bygghöjder för genomslag på ljuset? Arrhov Pricks arkitektkontor har på Tositos uppdrag gjort en skuggstudie som belyser konsekvenserna av de nya husen. Det är möjligt att vi sett fel, men inte ens klockan 12 på middagen under årets ljusaste dag tycks ljuset tränga ner till alla våra fönster på södersidan. Med en ny fasad som stänger av ljuset från väster och en vägg i söder på 40 meters höjd (på 7 meters avstånd), handlar diskussionen om hur mycket dagsljus man kan förvänta sig i ett schakt. ”Landmärken som skall synas på långt håll” skall inte placeras på några meters håll från en fönsterbeklädd söderfasad. De skall ligga öppet med stora fria ytor i sin omgivning.

Krav på dagsljus i bostäder finns reglerat i BBR avsnitt 6:322 Dagsljus. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

AFS209:2 behandlar arbetsplatsens utformning. Här står i 9 § ”Vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredsställande dagsljus och möjlighet till utblick. ”

Närheten mellan huskropparna med fönster mot vår fasad medför insyn direkt i våra behandlingsutrymmen. Förutom att personalen inte är bekväma med detta är det helt oacceptabelt av sekretesskäl. Läkare, kuratorer och sjukgymnaster har dagligen patientbesök i dessa rum. Fördragna persienner ger ytterligare försämrat ljusinsläpp. Rummen blir otrivsamma vilket påverkar såväl patienter som personal. 14 fönster på fasaden är direkt berörda. Utöver dessa tillkommer laboratorium.

Med hänsyn till ovanstående avvisar vi den föreslagna förändringen i detaljplanen.

Är Västra delen av kvarteret Hälsan överhuvudtaget en lämplig plats för förtätning?

Redan idag är markytan på denna del hårt utnyttjad. Hälsans vårdcentraler ligger nära Science Park i Öster som redan är på 8 våningar. Fram tills helt nyligen har även källarplanet nyttjats för vårdverksamhet. Skall detaljplanen ändras framöver vore en lämpligare utgångspunkt att fundera på hur den nuvarande verksamheten skulle kunna underlättas. Idag är tex parkeringsfrågan ett stort problem. Det nya förslaget innebär ingen förbättring i detta avseende. Eftersom den nya fastigheten endast i begränsad utsträckning kommer att erbjuda sina hyresgäster parkeringsplatser, är det rimligt att anta att svårigheterna för patienterna att ställa bilarna kommer att tillta. Redan nu har vårdcentralen ett upptagningsområde på 25 000 invånare med 100 000 årliga besök. Med Munksjöstadens utbyggnad är det bara fler att vänta.

I vanliga fall är antagligen inte själva byggprocessens nackdelar en del i diskussionen om detaljplanens innehåll, men i det här fallet vill vi ändå säga några ord även om detta.

Om ett bygge har stora egna fördelar är det rimligt att acceptera även relativt omfattande störningar i samband med uppförandet av fastigheten. Om däremot motsatsen gäller, som vi förhoppningsvis visat enligt ovan, borde ställningstagandet göras annorlunda. Den höga exploateringsgrad som redan gäller för vår del av kvarteret innebär att allt för många blir berörda av stora olägenheter. I vårt fall kommer hela verksamheten att berövas entrén. Ingen tillfredställande lösning har presenterats på detta problem. Trots att markförhållandena anses goda, krävs för ett 14 våningars höghus att man pålar marken. Parken som utgör ett andningshål kommer troligen att belamras med allt som bygget kräver. Vi kan vara så konkreta att vi säger att olägenheterna i bara byggprocessen är så stora att det är tveksamt om vårdcentralerna överhuvudtaget kan hantera detta. Området är sedan länge avsatt för vård av vår befolkning. Vi har skyldighet att finnas i närheten av den befolkning vi skall tjäna. Att flytta till ett ytterområde är inte aktuellt. Mot denna bakgrund vill vi också avvisa den aktuella ändringen av detaljplanen. Vi vänder på steken och säger att vi ser fram emot en diskussion med kommunala företrädare, om hur detaljplanen istället skulle kunna förbättra förutsättningarna för den verksamhet som redan finns.

Kommentar

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärdena för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i

byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

Den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbygga fastighetsgränsen till Hälsan 3. Således föreslås i det reviderade planförslaget inte längre någon tredimensionell fastighetsbildning på Hälsan 3. Detta på grund av att det inte längre är aktuellt att fastighetsreglera en del av Hälsan 3 till Hälsan 5, då ingen överenskommelse mellan fastighetsägarna skett. Prickmark har lagts till i den norra delen av Hälsan 5 för att säkerställa avståndet till befintlig byggnad på Hälsan 3, vilket skapar bättre förutsättningar för dagsljusinsläpp och mindre insyn till befintlig byggnad på Hälsan 3.

Tengbom Arkitekter har på uppdrag av Tosito gjort en dagsljusberäkning för att utröna hur den tilltänkta byggnaden på Hälsan 5 påverkar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad på Hälsan 3 där vårdverksamhet bedrivs. I Boverkets byggregler ställs krav på tillgång till dagsljus för rum och avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I Boverkets allmänna råd rekommenderas en dagsljusfaktor på ca 1%, vilket är en vägledning men inte bindande. Detta innebär således att Boverkets allmänna råd endast är en rekommendation.

Av dagsljusstudier framgår att planförslaget innebär att ett verksamhetsrum på plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m), tre verksamhetsrum på plan 3, ett verksamhetsrum på plan 4 och ett verksamhetsrum på plan 5 i befintlig byggnad på Hälsan 3 får dagsljusvärden under rekommenderad dagsljusfaktor 1% enligt Boverkets allmänna råd. Observera att plan 1 i dagsljusberäkningen är källarplan med fönster som sticker upp ovanför marknivån. Vid bedömningen av lämplighet och huruvida en nybyggnation resulterar i en betydande olägenhet ska även områdets karaktär och förhållandena på platsen utvärderas, vilket i somliga fall kan innebära att underskridande av rekommenderade riktvärden kan anses vara acceptabelt. Fastigheten Hälsan 5 är lokaliserad i centralt läge i Jönköping, vilket innebär att en förtätning kan anses vara motiverad.

En avvägning har skett mellan det allmänna intresset att förtäta och skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Jönköping och det enskilda intresset att säkerställa att dagsljusinsläppet, i de nedre lokalerna i befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 3, uppnår Boverkets rekommenderade och ej bindande dagsljusfaktor 1%.

Enligt de beräkningar som gjorts påvisas följande: plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m) uppnås 0,45% df median i ett rum, på plan 3 uppnår ett rum 0,62% df median, ett rum 0,91% df median respektive ett rum 0,85% df median, på plan 4 uppnås 0,90% df median i ett rum och på plan 5 uppnås 0,91% df median i ett rum. Således är det fyra rum som har dagsljusvärden som ligger nära det rekommenderade värdet 1%. Med hjälp av åtgärder såsom större fönster och ljusa fasader är det möjligt att förbättra dagsljusvärdena i de berörda rummen. Boverkets allmänna råd är dock endast att se som en rekommendation. Av dagsljusberäkningen framgår även att dagsljusfaktorn 1% inte uppnås i alla de befintliga lokalerna på Hälsan 3 i dagsläget - vilket innebär att rekommenderat dagsljuskrav redan idag underskrids i en del av befintlig byggnad på Hälsan 3.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Prickmark har lagts till i den södra delen av Hälsan 5 för att säkerställa ett större ljusinsläpp till verksamhetslokaler på Hälsan 3 och bostäder på Hälsan 5. Det är betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

I avvägningen mellan konsekvenserna för dagsljusinsläpp för de enskilda verksamhetsrummen och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge i Jönköping, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förändrade dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse på Hälsan 3 är godtagbara. Bostadsbristen innebär att behovet av nya bostäder i Jönköping är stort och planförslaget går i övrigt linje med kommunens utbyggnadsstrategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafknära lägen i centrala Jönköping.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det allmänna intresset att förtäta och skapa bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge är överordnat det enskilda intresset att uppnå rekommenderad dagsljusfaktor i de enskilda rummen på plan 2, 3, 4 och 5 i den södra delen av befintlig byggnad på Hälsan 3. Se bilaga dagsljusstudie 1 och 2 för ytterligare information.

Planområdet utpekats inte specifikt i utställningsversionen av översiktsplan 2015, dock stämmer planförslagets intentioner överens med översiktsplanens viljeinriktning och riktlinjer. Detta då en förtätning och omvandling med hög exploateringsgrad sker, samtidigt som hänsyn tas till platsens stadsbild och omgivning.

Framtida boende i tillkommande bebyggelse på Hälsan 5 kommer att kunna parkera i ett underjordiskt garage som kommer att uppföras under fastigheten Hälsan 5. Hälsan 5 har även serivitut till befintliga underjordiska parkeringsplatser på grannfastigheten Hälsan 1. Således bedöms inte patienternas möjlighet att parkera i området att påverkas till följd av den tilltänkta byggnationen.

10. Vårdcentralerna Bra liv, Region Jönköpings län - del 2

Riskbedömning inför nybyggnation Hälsan

Kortsiktiga risker - under byggnadstiden

Förpatienten/kunden:

Entrén - befintlig entre ska inte ingå i det tredimensionella utrymmet som ska skapas mellan Hälsan 5 och Hälsan 3. Lokalisationen verkar vara kvar men vad händer med tillgängligheten under byggtiden. Det ska byggas under och över ytan. Ny entre ska bekostas av Hälsan 5.

Väntrummet finns i den yta där det tredimensionella utrymmet ska skapas.

Receptionen - svårt med sekretess, svårt att höra/prata, svårt att komma fram. Enligt uppgift kommer ovanstående delar att inkluderas i ombyggnationen vilket leder till att provisoriska utrymmen måste utformas.

Parkering - ökade svårigheter att hitta parkeringsplats, svårt för färdtjänst/sjuktransport att komma fram, längre väg att gå från parkering.

Byggtrafik till och från byggområdet. Maskiner.

Patientbesök till laboratoriet, psykosociala enheten, läkare, sjukgymnast - försämrad miljö relaterad till ljud, insyn, damm, vibrationer och minskat ljusinsläpp. Detta leder till en försämrad helhetsupplevelse av besöket. Många besök kommer inte att kunna genomföras i dessa delar av huset. Hur det påverkar tillgängligheten till vårdcentralerna totalt är svårt att bedöma.

Apotek - försämrad service. Var kommer apoteket att finnas??

Laboratoriets analysinstrument är känsliga för vibrationer och damm. Kommer verksamheten att kunna vara kvar under byggperioden.

Förpersonalen/verksamheten:

Försämrad arbetsmiljö - ljud, vibrationer, damm, minskat ljusinsläpp och insyn. I de angränsande lokalerna bedrivs patientarbete, såsom telefonrådgivning, samtal hos psykosociala enheten, sjukgymnastbesök, vårdadministratörers skrivarbete, läkarbesök, provtagning på laboratoriet samt receptionsarbete.

Sämre tillgänglighet och försämrad miljö leder till minskad kundnöjdhet, vilket kan få oönskade ekonomiska konsekvenser för den konkurrensutsatta verksamhet som bedrivs i huset.

Långsiktiga risker - efter byggnadstiden

För patienten/kunden:

Parkering - högre tryck på de få parkeringsplatser som finns i nuläget
Försämrad sekretess för patientbesök i den södra änden av byggnaden, p.g.a. insyn. Gäller besök hos psykosociala enheten, läkare, sjukgymnast och laboratoriet.

Försämrade lokaler p.g.a. minskat dagsljusinsläpp ger ett försämrat helhetsintryck av besöket.

För personalen/verksamheten:

Försämrad arbetsmiljö -

Mörka lokaler p.g.a. minskat dagsljusinsläpp, gäller samtliga verksamheter i den södra änden av byggnaden. Ökad insyn i känsligt patientarbete.

Dagsljus på arbetsplats AFS 2009-2 Arbetsplatsens utformning
Dagsljus 9 § Vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredsställande dagsljus och möjlighet till utblick.

I dessa lokaler vistas personal hela arbetsdagar, hela arbetsveckan.

Akustik- vad händer med ljudet mellan huskropparna?

Försämrade arbetslokaler kan leda till svårigheter att rekrytera personal.

Risk för önskad ekonomiska konsekvenser relaterat till minskad kundnöjdhet p.g.a. försämrade lokaler.

RISKBEDÖMNING INFÖR ÄNDRINGAR I VERKSAMHETEN



Avdelning/Enhet: Hälsans vårdcentral 1, Hälsans vårdcentral 2 samt laboratoriet		Beställningsdatum: 2016-07-13	Revisionsdatum: 2016-08-02
Typ av förändring, vid besvär förklaringsår: Nybyggnation av angränsande fastighet, vilket även inkluderar nybyggnation av entré och reception i befintlig lokal, Hälsans vårdcentrum		STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun	
Område inom enheten som berörs: Reception, laboratorie, fysioterapi, kontor, läkarmottagning, psykosocial enhet, telefonrådgivning, vårdadministration		Datum: 4/7/2016	
Arbetsbeskrivning: Verksamhetschef, [redacted] områdeschef, [redacted] Verksamhetschef, [redacted] vårdnadschef, [redacted]		Mervärdande: Från samverkansgrupperna på Hälsans vårdcentral 1 och Hälsans vårdcentral 2	

Vilka risker har framkommit	RISKBEDÖMNING		Förslag till åtgärd	Ansvärig	Klar senast	Uppföljning
	Sannolikhet (S)	Alvarlighetsgrad (A)				
Skriv ned i punktform de risker som finns i och med förändringen: Kortsiktiga risker (under byggnationen) - för patient/kund - för personal/verksamhet se bilaga 1 Långsiktiga risker (efter byggnationen) - för patient/kund - för personal/verksamhet se bilaga 1	1. Mycket liten 2. Liten 3. Betydande 4. Mycket stor	1. Mindre 2. Betydande 3. Betydande 4. Källa(r)ösi	Konskvensbedömning (K) Multiplicera värdet för sannolikhet och alvarlighetsgrad. K = S x A	Ange vem som ansvarar för att åtgärden utförs	Datum när åtgärden ska vara genomförd	Ange följande om en åtgärd inte är rimlig för att nå målet som beskrivs i bilagan

Kommentar

Den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbrygga fastighetsgränsen till Hälsan 3 och byggnadens bas på sex våningar har gjorts smäckrare. En tilltänkt bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelsestruktur genom att byggnadens lägsta byggnadsdel, i sex våningar, korrelerar i höjd med intilliggande bebyggelse på Hälsan 1. Våning sex till åtta relaterar i höjd till den angränsande bebyggelsen på Hälsan 2 och våning nio till fjorton har ytterligare ett indrag från söder. På bottenvåningen föreslås ett apotek, vilket innebär att nuvarande apoteksverksamhet på Hälsan 5 kan fortsätta att bedriva sin verksamhet i nya lokaler.

Byggnaden på Hälsan 5 kommer således enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbrygga fastighetsgränsen till Hälsan 3. Således föreslås i det reviderade planförslaget inte längre någon tredimensionell fastighetsbildning på Hälsan 3. Detta på grund av att det inte längre är aktuellt att fastighetsreglera en del av Hälsan 3 till Hälsan 5, då ingen överenskommelse mellan fastighetsägarna skett. Prickmark har lagts till i den norra delen av Hälsan 5 för att säkerställa avståndet till befintlig byggnad på Hälsan 3, vilket skapar bättre förutsättningar för dagsljusinsläpp och mindre insyn till befintlig byggnad på Hälsan 3.

Tengbom Arkitekter har på uppdrag av Tosito gjort en dagsljusberäkning för att utvärdera hur den tilltänkta byggnaden på Hälsan 5 påverkar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad på Hälsan 3 där vårdverksamhet bedrivs. I Boverkets byggregler ställs krav på tillgång till dagsljus för rum och avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I Boverkets allmänna råd rekommenderas en dagsljusfaktor på ca 1%, vilket är en vägledning men inte bindande. Detta innebär således att Boverkets allmänna råd endast är en rekommendation.

Av dagsljusstudier framgår att planförslaget innebär att ett verksamhetsrum på plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m), tre verksamhetsrum på plan 3, ett verksamhetsrum på plan 4 och ett verksamhetsrum på plan 5 i befintlig byggnad på Hälsan 3 får dagsljusvärden under rekommenderad dagsljusfaktor 1% enligt Boverkets allmänna råd. Observera att plan 1 i dagsljusberäkningen är källarplan med fönster som sticker upp ovanför marknivån. Vid bedömningen av lämplighet och huruvida en nybyggnation resulterar i en betydande olägenhet ska även områdets karaktär och förhållandena på platsen utvärderas, vilket i somliga fall kan innebära att underskridande av rekommenderade riktvärden kan anses vara acceptabelt. Fastigheten Hälsan 5 är lokaliserad i centralt läge i Jönköping, vilket innebär att en förtätning kan anses vara motiverad.

En avvägning har skett mellan det allmänna intresset att förtäta och skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Jönköping och det enskilda intresset att säkerställa att dagsljusinsläppet, i de nedre lokalerna i befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 3, uppnår Boverkets rekommenderade och ej bindande dagsljusfaktor 1%.

Enligt de beräkningar som gjorts påvisas följande: plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m) uppnås 0,45% df median i ett rum, på plan 3 uppnår ett rum 0,62% df

median, ett rum 0,91% df median respektive ett rum 0,85% df median, på plan 4 uppnås 0,90% df median i ett rum och på plan 5 uppnås 0,91% df median i ett rum. Således är det fyra rum som har dagsljusvärden som ligger nära det rekommenderade värdet 1%. Med hjälp av åtgärder såsom större fönster och ljusa fasader är det möjligt att förbättra dagsljusvärdena i de berörda rummen. Boverkets allmänna råd är dock endast att se som en rekommendation. Av dagsljusberäkningen framgår även att dagsljusfaktorn 1% inte uppnås i alla de befintliga lokalerna på Hälsan 3 i dagsläget - vilket innebär att rekommenderat dagsljuskrav redan idag underskrivs i en del av befintlig byggnad på Hälsan 3.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Prickmark har lagts till i den södra delen av Hälsan 5 för att säkerställa ett större ljusinsläpp till verksamhetslokaler på Hälsan 3 och bostäder på Hälsan 5. Det är betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

I avvägningen mellan konsekvenserna för dagsljusinsläpp för de enskilda verksamhetsrummen och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Jönköping, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förändrade dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse på Hälsan 3 är godtagbara. Bostadsbristen innebär att behovet av nya bostäder i Jönköping är stort och planförslaget går i övrigt linje med kommunens utbyggnadsstrategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafiknära lägen i centrala Jönköping.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det allmänna intresset att förtäta och skapa bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge är överordnat det enskilda intresset att uppnå rekommenderad dagsljusfaktor i de enskilda rummen på plan 2, 3, 4 och 5 i den södra delen av befintlig byggnad på Hälsan 3. Se bilaga dagsljusstudie 1 och 2 för ytterligare information.

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärdena för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om de närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

11. Folktandvården, Region Jönköpings län

Bakgrund

Folktandvården Region Jönköpings län är etablerad med allmäntandläkarklinik i kvarteret Hälsan där lokaler hyrs. Folktandvården har funnits där med en av sina största enheter under 26 år. Lokalerna är på 784 kvadratmeter och innehåller bl a 15 behandlingsrum.

Vi har uppmärksammat de pågående planerna kring om- och nybyggnation i kvarteret och bedömer att de kommer påverka vår verksamhet negativt.

Risker på kort sikt - under byggnationstiden

Vi saknar helt information hur vår entré kommer att påverkas. Enligt planritningen kommer entréhuset att byggas om till bostadshus. Finns inte omnämnt hur vår entré ser ut efter byggnation. Vi saknar information om ombyggnationen kommer kräva ny layout eller inredning pga ändrade kundflöden.

För patienten/kunden;

Entré, hur kommer våra patienter in i våra lokaler?

Parkering, ökade svårigheter att hitta parkeringsplats, svårt för färdtjänst/sjuktransport att komma fram, längre väg från parkering.

För personal/verksamheten;

Försämrad arbetsmiljö med ljud, vibrationer, damm minskat ljusinsläpp och insyn. En av våra utrymningsvägar försvinner.

Sämre tillgänglighet och försämrad miljö leder till minskad kundnöjdhet vilket kan få oönskade ekonomiska konsekvenser för vår konkurrensutsatta verksamhet.

Risker på längre sikt - efter byggnationen

För patient/kund;

Osäkerhet idag om våra kunder kommer ha svårare att hitta oss. Hur kommer vår entré att vara utformad och placerad?

Parkeringssvårigheter, det är redan idag svårt med parkering och efter ombyggnation kommer trycket att öka ännu mer.

Försämrade lokaler p.g.a minskat ljusinsläpp.

För personalen/verksamheten;

Försämrad arbetsmiljö med mörka lokaler p.g.a minskat ljusinsläpp.

Den fastighetsgemensamma innergården som bl.a nyttjas av personalen i samband med raster blir mörkare.

Kommentar

Den västra delen av Hälsan 2 föreslås endast att kompletteras med några mindre

tillbyggnader, vilket innebär att majoriteten av de befintliga byggnaderna bevaras. Detta möjliggör att lokaler med lägre hyresnivå kan bevaras och skapas i de befintliga byggnaderna. På Hälsan 2 förelås bland annat en utökad byggrätt i sydväst, vilket innebär att ytterligare våningar föreslås och det därmed är möjligt att bygga ytterligare några våningar på den befintliga byggnaden. I dagsläget finns det inga planer på att riva eller ändra befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 2 som omnämns i Folktandvårdens yttrande, men om det i enlighet med detaljplanen blir aktuellt att i framtiden tillföra några våningar alternativt riva byggnaden så kommer det att behandlas det i ett bygglovsskede. Underjordisk parkering planeras under fastigheten Hälsan 5 och 2, vilket innebär att det även fortsättningsvis kommer att finnas goda parkeringsmöjligheter i området. Då byggrätten i det befintliga kvarteret i Hälsan 2 endast utökas marginellt med några våningar beräknas inte utemiljön på innergården förändras i någon större utsträckning.

12. Yttrande från Läkarförbundet Hälsan 1 och 2, Vision Hälsan 1 och 2, Kommunal Hälsan 1, SACO Hälsan 1 och 2 samt Vårdförbundet Hälsan 1 och 2

Vi anser att samrådstiden förlagts till en period under året som på grund av semester försvårat vår möjlighet att internt kommunicera, bereda och samråda mellan berörda fackliga förbund. Det vore önskvärt med mer beredningstid.

Vi vill redan i nuläget framföra en del synpunkter kring ärendet.

Vårdcentralerna Hälsan 1 och 2 samt primärvårdens jourverksamhet jourcentralen är belägna i den byggnad som i materialet kallas Hälsan 3. Vi har 25 000 listade patienter och 100 000 besök årligen. Verksamheten är öppen mellan kl. 07:00-22:00 veckans alla dagar.

Vi representerar cirka 150 anställda läkare, sjuksköterskor, undersköterskor, vårdadministratörer, sjukgymnaster, arbetsterapeuter, kuratorer och psykologer. Vi representerar även indirekt all personal som arbetar på jourcentralen och som kommer från regionens vårdcentraler. Både Bra Liv och privata vårdcentraler bemannar jourcentralens verksamhet.

Vårdcentralen har årligen cirka 70 000 inkommande samtal från patienter med hälsoproblem och frågor kring hälsa. Telefonrådgivning är en svår uppgift som kräver stor koncentration och total uppmärksamhet. Vid besöken på vårdcentralen till alla yrkeskategorier genomförs undersökningar och samtal som inte kan utföras på ett patientsäkert och värdigt sätt i en bullrig eller ljudintensiv miljö. Psykologer och kuratorer arbetar uteslutande med terapisaftal vilket förutsätter en lugn och tyst arbetsmiljö. Även sjukgymnaster och arbetsterapeuter kräver detta då behandlingsarbetet annars mer eller mindre omöjliggörs. Vår administrativa personal skriver anteckningar efter bandade diktat och även där äventyras säkerheten om det blir svårigheter att avlyssna diktaten. Under sådana omständigheter äventyras även personalens hälsa.

Det finns en befogad oro inför framtida byggnation i närområdet. Vi ser det ur två aspekter. Under byggtiden är det risker ur arbetsmiljösynpunkt och

även risker för patientsäkerhet med avseende på buller, ökade ljudnivåer, luftföroreningar och damm. Vi har redan idag svårigheter med tillgänglighet till vårdcentralerna då parkeringsmöjligheterna är begränsade. Man kommer att använda närområdets fria ytor i samband med byggnationen även om man under samrådsmötet inte ville precisera hur. Det kommer att påverka vår tillgänglighet till parkering för våra många gånger rörelsehindrade patienter. Tillgängligheten till själva fastigheten äventyras eftersom man anger att man avser att göra förändringar i husets entré utan att ha någon presenterad plan för hur patienter och personal ska komma in i fastigheten och upp till de olika våningsplanen. Det kommer påverka vår möjlighet att behålla våra listade patienter i en konkurrensutsatt miljö. Det ger minskad inkomst till vårdcentralerna och vi riskerar att få minska vår verksamhet med uppsägningar som följd.

Om byggnationen utförs enligt föreslagen detaljplan får vi efter byggnationen problem med arbetsmiljön och patientsäkerheten i den södra delen av fastigheten med fönster mot Hälsan 5. Ett hus med 14 våningar och uppskattningsvis en höjd om 40 meter samt ett närmast schaktliknande mellanrum mellan byggnaderna Hälsan 3 och Hälsan 5 kommer att omöjliggöra rimligt dagsljus. Arbetsmiljöverket har AFS 2009-2 paragraf 9 beskrivit att dagsljus vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredsställande dagsljus och möjlighet till utblick. Här vistas personal stadigvarande hela arbetsveckan. Eftersom byggnaden Hälsan 5 avses att användas som bostäder och ha fönster mot vår södra gavel måste frågan om insyn belysas. Man kommer att ha insyn till lokaler där vård i olika former bedrivs. Det finns ett starkt behov av att skydda våra patienters integritet och behov av sekretess. Vi befarar även att vi kan få bekymmer med tillgängligheten efter byggnationen då en ökad mängd boende och deras besökande i området ökar belastningen på befintliga parkeringsmöjligheter. Detta måste beaktas vid planeringar av närområdet.

Regionens centrala samverkansgrupp Bra Liv och regionens arbetsmiljöenhet har informerats om den planering som pågår kring vårdcentralernas närområde.

Med hänsyn till ovanstående avvisar vi den föreslagna ändringen i detaljplanen i dess nuvarande form då vi anser det har allför negativa effekter för patienter och personal på Hälsans vårdcentrum.

Kommentar

Den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbygga fastighetsgränsen till Hälsan 3. Således föreslås i det reviderade planförslaget inte längre någon tredimensionell fastighetsbildning på Hälsan 3. Detta på grund av att det inte längre är aktuellt att fastighetsreglera en del av Hälsan 3 till Hälsan 5, då ingen överenskommelse mellan fastighetsägarna skett. Prickmark har lagts till i den norra delen av Hälsan 5 för att säkerställa avståndet till befintlig byggnad på Hälsan 3, vilket skapar bättre förutsättningar för dagsljusinsläpp och mindre insyn till befintlig byggnad på Hälsan 3.

Tengbom Arkitekter har på uppdrag av Tosito gjort en dagsljusberäkning för att utvärdera hur den tilltänkta byggnaden på Hälsan 5 påverkar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad på Hälsan 3 där vårdverksamhet bedrivs. I Boverkets byggregler ställs krav på tillgång till dagsljus för rum och avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I Boverkets allmänna råd rekommenderas en dagsljusfaktor på ca 1%, vilket är en vägledning men inte bindande. Detta innebär således att Boverkets allmänna råd endast är en rekommendation.

Av dagsljusstudier framgår att planförslaget innebär att ett verksamhetsrum på plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m), tre verksamhetsrum på plan 3, ett verksamhetsrum på plan 4 och ett verksamhetsrum på plan 5 i befintlig byggnad på Hälsan 3 får dagsljusvärden under rekommenderad dagsljusfaktor 1% enligt Boverkets allmänna råd. Observera att plan 1 i dagsljusberäkningen är källarplan med fönster som sticker upp ovanför marknivån. Vid bedömningen av lämplighet och huruvida en nybyggnation resulterar i en betydande olägenhet ska även områdets karaktär och förhållandena på platsen utvärderas, vilket i somliga fall kan innebära att ett underskridande av rekommenderade riktvärden kan anses vara acceptabelt. Fastigheten Hälsan 5 är lokaliserad i centralt läge i Jönköping, vilket innebär att en förtätning kan anses vara motiverad.

En avvägning har skett mellan det allmänna intresset att förtäta och skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge i Jönköping och det enskilda intresset att säkerställa att dagsljusinsläppet, i de nedre lokalerna i befintlig byggnad i den södra delen av Hälsan 3, uppnår Boverkets rekommenderade och ej bindande dagsljusfaktor 1%.

Enligt de beräkningar som gjorts påvisas följande: plan 2 (färdig golvhöjd 1,2 m) uppnås 0,45% df median i ett rum, på plan 3 uppnås ett rum 0,62% df median, ett rum 0,91% df median respektive ett rum 0,85% df median, på plan 4 uppnås 0,90% df median i ett rum och på plan 5 uppnås 0,91% df median i ett rum. Således är det fyra rum som har dagsljusvärden som ligger nära det rekommenderade värdet 1%. Med hjälp av åtgärder såsom större fönster och ljusa fasader är det möjligt att förbättra dagsljusvärdena i de berörda rummen. Boverkets allmänna råd är dock endast att se som en rekommendation. Av dagsljusberäkningen framgår även att dagsljusfaktorn 1% inte uppnås i alla de befintliga lokalerna på Hälsan 3 i dagsläget - vilket innebär att rekommenderat dagsljuskrav redan idag underskrids i en del av befintlig byggnad på Hälsan 3.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Prickmark har lagts till i den södra delen av Hälsan 5 för att säkerställa ett större ljusinsläpp till verksamhetslokaler på Hälsan 3 och bostäder på Hälsan 5. Det är betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

I avvägningen mellan konsekvenserna för dagsljusinsläpp för de enskilda verksamhetsrummen och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge i Jönköping, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förändrade dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse på Hälsan 3 är godtagbara. Bostadsbristen innebär att

behovet av nya bostäder i Jönköping är stort och planförslaget går i övrigt linje med kommunens utbyggnadsstrategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafknära lägen i centrala Jönköping.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det allmänna intresset att förtäta och skapa bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge är överordnat det enskilda intresset att uppnå rekommenderad dagsljusfaktor i de enskilda rummen på plan 2, 3, 4 och 5 i den södra delen av befintlig byggnad på Hälsan 3. Se bilaga dagsljusstudie 1 och 2 för ytterligare information.

En skuggstudie upprättades i samrådskedet, vilken visar på vilket sätt tillkommande bebyggelse på Hälsan 5 beräknas skugga Lasarettsparken vid midsommartid och vårdagjämning. Studien visar att Lasarettsparken framför allt skuggas i större uträkning i den västra delen av parken på morgonen, mitt på dagen under midsommartid skuggar tillkommande bebyggelse inte parken och mitt på dagen vid vårdagjämning skuggas endast en mindre del av den östra delen av parken.

Olika utformningsalternativ har diskuterats under arbetets gång, men studier har visat att en sänkning av byggnaden inte avsevärt förbättrar dagsljusinsläppet till befintlig byggnad. Det är dock betydelsefullt att tillkommande byggnad på Hälsan 5 utformas med en ljus fasad mot norr för att skapa goda förutsättningar för dagsljusinsläpp till befintlig byggnad på Hälsan 3.

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärden för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om de närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

13. Barnförhørsledarna i Jönköpings län

Det har kommit till polisens kännedom att det i samma kvarter som barnahus i Jönköping är placerat skall byggas under hösten 2016/våren 2017. Vi vill på detta sätt göra beslutsfattare uppmärksamma på att det i barnahus bedrivs verksamhet som kan påverkas mycket negativt av starka ljud utifrån. Vid ett antal tillfällen varje vecka hålls videoförhör med barn i dessa lokaler och den utrustning som används är väldigt ljudkänslig. Starka ljud utifrån skulle kunna gå in i vår ljudupptagning och i värsta fall förstöra dessa förhör. Förhören används i polisens förundersökning och är även viktigt bevismaterial i åklagarens framställan vid eventuellt åtal. Barnen medverkar aldrig vid en rättegång utan istället spelas de inspelade förhören upp i rätten vilket ställer stora krav på dess

kvalitet.

Om eller när det planeras att byggas i detta område måste det finnas någon form av beredskap för hur vi säkerställer att barnförhören kan genomföras. Det kan vara att vi meddelar en byggledare eller liknande vilka tider som är aktuella och vi måste även kunna ställa oss i kontakt med vederbörande med kort varsel då vi ibland håller akuta förhör.

Vänliga hälsningar

Barnförhørsledarna i Jönköpings län

Kommentar

Vid en nybyggnation görs ofta byggarbeten som orsakar störande buller för omgivningen. Det är byggaktörens ansvar att se till att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller från byggplatsen. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska byggaktören bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen. Riktvärden för bedömning av bullerbegränsningar vid byggplatser finns redovisade i NFS 2004:15 som finns att läsa på Naturvårdsverkets hemsida. Det finns olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Om de närboende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det byggaktören som ska kontaktas i första hand och i andra hand miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan ställa krav på utredningar och åtgärder i det fall att det uppdragas brister i byggaktörens egenkontroll av hur arbetet utförs och följs upp.

14. BRF Hälsan

Bostadsrättsföreningen Hälsan i Jönköpings kommun, ägare till fastigheten Hälsan 1, har tagit del av utskickade handlingar till detaljplaneförslaget för Hälsan 2 m.:fl. Förslaget innebär en detaljplan som ska möjliggöra byggnation av bland annat bostäder, kontor- och skolverksamheter.

Bostadsrättsföreningen vill lämna följande synpunkter:

Föreningen anser att planförslaget innebär en försämring för de medlemmar som har lägenheter med fönster ut mot Lasarettsgatan. Den planerade byggnationen med 12 och 14 våningar, vilket är betydligt högre än Hälsans 6 våningar, kommer att försämma dagsljusinsläppet i dessa lägenheter vilket i sin tur gör lägenheterna betydligt mörkare. Föreningen anser att antal våningar i den nya bebyggelsen bör begränsas så att den bättre stämmer överens med omkringliggande byggnader.

Parkeringsplatsen som finns utanför Science Park kommer enligt förslaget till detaljplan att bebyggas vilket innebär att samtliga kommunala parkeringsplatser där kommer att försvinna. Dessa parkeringar nyttjas idag till fullo av högskolan, science park och besökande till boende i Hälsan mm. Området kring högskolan har idag redan en ansträngd parkeringssituation. Bostadsrättsföreningen Hälsan menar att de parkeringsplatser som försvinner måste ersättas t.ex. med

nya kommunala parkeringsplatser under jord. Detta för att undvika en ohållbar framtida parkeringssituation.

Marksamfälligheten Hälsan S: 1 föreslås i planförslaget omvandlas till en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Hälsan 1 är en av ägarna i denna samfällighet och anser att detta kan vara en bra lösning. Föreningen anser dock att det krävs en överenskommelse mellan kommunen och ägarna till samfälligheten innan beslut om detaljplanen fattas.

I planförslaget nämns det, som en förutsättning för byggnationen, att den befintliga garagednfart som finns till garaget under Hälsan 1 nyttjas för att ta sig till kommande underjordiska garage. Bostadsrättsföreningen Hälsan kräver att en överenskommelse gällande nyttjade av befintlig garagednfart träffas innan beslut om detaljplanen fattas. Föreningen anser att en 3D-fastighetsbildning vore den bästa lösningen för detta. Föreningen avser inte ta på sig ökat ansvar för drift och underhåll vid kommande byggnation.

Kommentar

Efter samrådsskedet har stora ändringar skett i utformningsförslaget för Hälsan 2. Den tillkommande bebyggelsen samspelar nu i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Den tillkommande bebyggelsen samspelar i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Byggnadsvolumerna trappar sedan upp i våningshöga steg upp mot de högre tornen med en högsta våningshöjd på femton våningar. Den västra delen av Hälsan 2 föreslås endast att kompletteras med några mindre tillbyggnader, vilket innebär att majoriteten av de befintliga byggnaderna bevaras. Detta möjliggör att kontorslokaler med lägre hyresnivå kan bevaras och skapas i de befintliga byggnaderna. På Hälsan 2 förelås bland annat en utökad byggrätt i söder, vilket innebär att ytterligare våningar tillåts i den föreslagna detaljplanen.

Jönköpings kommun beskriver i översiktsplanen och andra kommunala dokument förtätning som en genomgående viljeinriktning för att skapa fler bostäder i Jönköping och lösa den bostadsbrist som råder i dagsläget. Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och eftersträvar därför en så hög täthet som kan åstadkommas och anses vara lämplig i förhållande till omgivande kvarter och platsens lokalisering.

15. BRF Harpunen

Den nu gällande översiktsplanen är från 2001, och antagen av kommunalfullmäktige mars 2003. I den markeras att det nu aktuella planområdet inte skall vara ett utbyggnadsområde. Det tycker vi skall ligga fast.

Den översiktsplan, som togs så sent som i juni 2016, har inte detaljplaneförslaget irriterat. Av det kan vi dra slutsatsen att någon tanke på byggnation från kommunens sida inte har funnits ens då. Vad har tillkommit för skäl, som gör att planen i det aktuella området så snart måste ändras?

Vi är medvetna om att förutsättningar förändras vad gäller översiktsplaner och att dessa ständigt måste vara under översyn. Men det är inte samma sak som att

dessa måste leda till förändring.

Det vi vänder oss framför allt emot är att ett höghus skall byggas på Hälsan 5. Det bryter på ett påtagbart sätt skyline och vi förstår inte skälen för detta med tanke på den omgivande bebyggelsen. I detaljplaneförslaget står det att ”högre bebyggelse bidrar till en urban känsla i området och samtidigt blir de nya byggnaderna viktiga tandmärken i stadsdelen Väster.” Detta är inget annat än subjektiva synpunkter, som borde lämnats därhän.

Vid besök på foajen till kommunen i Juneporten kan man se en översiktsmodell av innerstaden. Just i kvarteret Hälsan är ”höghus” placerade. Varför just där och i princip ingen annanstans? Vi anser att tomten i förslaget är överexploaterad. Den gamla byggnaden, som skall finnas kvar kommer heller inte till sin rätt.

Högskolan, som är belägen i tomten bredvid, har den efter önskemål om att bygga på höjden fått avslag? Eller vad är det som gäller högskolans fortsatta expansion? Vi ifrågasätter också byggnadernas utseende.

Modellen visar områden i Hälsans närhet, som inte alls är bebyggt. Lämpligt vore väl att det där byggdes i första hand.

Förtätningen av innerstaden är ofrånkomlig, men en sådan måste hela tiden bedömas utifrån en helhetssyn vad beträffar miljö, framkomlighet och estetiska värden. Från vår synpunkt anser vi att i kapitlet Planens konsekvenser inte tillräckligt belyser detta. De nämns, men inte så djuplodat, som vi anser behövs. I ett förberedande samtal ”framförde kommunen att det är essentiellt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse genom att anpassa den tillkommande bebyggelsens höjd till befintliga bebyggelsehöjder i kvarteret.” Då frågar vi oss; hur kan ett 14-våningshus harmoniera med omkringliggande bebyggelse? Förklaringen i förslaget är krystat.

Likaså kan vi dra den slutsatsen, när vi läser under rubriken i ovan nämnda kapitel angående Omgivningspåverkan. Där står ”den tillkommande bebyggelsen på Hälsan 2 och 5 innebär en tydlig kvartersstruktur skapas, vilket kan ses som positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv, då det innebär att lågexploaterade fastigheter förtätas genom högre exploatering och att läsbarheten??? i staden förbättras.” Vi anser att de planerade byggnaderna inte integreras i den omgivande miljön. Återigen ett subjektivt tyckande i ovan skrivna.

Från och till talas det om trafikmiljön och flödet av biltrafik etc. Å ena sidan arbetar kommunen för att begränsa biltrafikens intensitet, å andra sidan byggs garage etc. i anslutning till de planerade byggnaderna. De här synpunkterna går inte ihop. Inte blir det färre trafik genom fler garage. I planen talas det om nya trafiklösningar men beskriver inte dessa mer än att nya garageinfarter etc. skall skapas.

Sedan är det bra att barnperspektivet lyfts fram som något viktigt. Men äldreperspektivet då? Det lämnas helt därhän. Vi vet att gruppen äldre är stor i de närliggande områdena. Även dessa behov och önsknings måste beaktas. Också detta borde ha kommit med i den nya planen. Med tankar om hur en

bra äldremiljö skapas i anslutning till Lasarettsparken med omkringliggande områden.

Styrelsen för Brf. Harpunen ifrågasätter inte nybyggnation i kvarteret Hälsan, men anser att det fjortonvåningar höga huset (Hälsan 5) och övriga tilltänkta byggnader absolut inte får bli högre än den nuvarande byggnaden Science Park. Helst lägre. Då kan man tala om både en urban och en integrerande byggnation, som harmonierar med omgivningen. Som förslaget ligger idag är det från oss starkt ifrågasatt.

Kommentar

Planområdet utpekats inte specifikt i utställningsversionen av översiktsplan 2015, dock stämmer planförslagets intentioner överens med översiktsplanens viljeinriktning och riktlinjer. Detta då en förtätning och omvandling med hög exploateringsgrad sker, samtidigt som hänsyn tas till platsens stadsbild och omgivning.

Jönköpings kommun beskriver i översiktsplanen och andra kommunala dokument förtätning som en genomgående viljeinriktning för att skapa fler bostäder i Jönköping och lösa den bostadsbrist som råder i dagsläget. Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och eftersträvar därför en så hög täthet som kan åstadkommas och anses vara lämplig i förhållande till omgivande kvarter och platsens lokalisering.

Efter samrådsskedet har stora ändringar skett i utformningsförslaget för Hälsan 2. Den tillkommande bebyggelsen samspelar nu i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Den tillkommande bebyggelsen samspelar i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Byggnadsvolymer trappar sedan upp i våningshöga steg upp mot de högre tornen med en högsta våningshöjd på femton våningar. Den västra delen av Hälsan 2 föreslås endast att kompletteras med några mindre tillbyggnader, vilket innebär att majoriteten av de befintliga byggnaderna bevaras. Detta möjliggör att kontorslokaler med lägre hyresnivå kan bevaras och skapas i de befintliga byggnaderna. På Hälsan 2 förelås bland annat en utökad byggrätt i söder, vilket innebär att ytterligare våningar tillåts i den föreslagna detaljplanen.

Även den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbrygga fastighetsgränsen till Hälsan 3 och byggnadens bas på sex våningar har gjorts smäckrare. Den tilltänkta bebyggelsen samspelar med omgivande bebyggelsestruktur genom att byggnadens lägsta byggnadsdel, i sex våningar, korrelerar i höjd med intilliggande bebyggelse på Hälsan 1. Våning sex till åtta relaterar i höjd till den angränsande bebyggelsen på Hälsan 2 och våning nio till fjorton har ytterligare ett indrag från söder. På bottenvåningen föreslås ett apotek, vilket innebär att nuvarande apoteksverksamhet på Hälsan 5 kan fortsätta att bedriva sin verksamhet i nya lokaler.

16. [REDACTED]

Jag blev inte förvånad när detta förslag, till detaljplan för Hälsan 2, dök upp. Att man vill bebygga, det som idag är en parkeringsplats, är väl ok., men planen föreslår bygghöjder utmed Lasarettsgatan på 10-12 våningar, 140-150 m. Det är helt oacceptabelt.

På den norra/östra sidan av området mot Gjuterigatan finns en äldre byggnad som skall bevaras. I byggnaden finns på dagtid en skola. Här tar planförslaget hänsyn till denna byggnad genom ”att ett generöst utrymme bildas mellan den äldre byggnaden och den tillkommande byggnaden. Det bildas en tydlig rumslighet som blir en attraktiv mötesplats för såväl besökare som verksamheter i området”.

Bygganden mellan den äldre byggnaden och Science Park blir 8 våningar och skall innehålla bostäder. Science Park är en kontorsbyggnad, här bor inga människor. De som kommer att bo i det nya huset kommer inte att ha ett höghus väster ut. Science Park är 5 våningar. Och mot andra hållet (öster) har man den gamla låga byggnaden. Här blir det ljust och luftigt för de nya hyresgästerna.

I handlingarna står ”kommunen framförde att det är essentiellt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse genom att anpassa den tillkommande bebyggelsens höjd till befintliga bebyggelsehöjder i kvarteret.”

På den södra sidan av området ligger Hälsan 1. Här utmed Lasarettsgatan planerar man bygga kontor med 10-2 våningar. 140-150 m. Detta område nämns bara en gång i handlingarna. ”Den nya byggnadsvolymen kommer innebära att utsikten för de boende på fastigheter såsom Hälsan 1 kommer att förändras”

I denna fastighet, Hälsan 1, är det inga kontor på dagtid ingen kulturbyggnad med skola på dagtid. Här bor människor hela dygnet. Den enda kommentaren är att vår utsikt kommer att förändras. Ja det gör den, men inte bara det. Vi blir inestängda bakom en fastighetsvägg på 10-12 vån. 140-150 m. hög. Här blir det inte ljust och luftigt för de invånare som bott här under många år. Det tycks vara viktigare med ljus och luftighet runt gamla byggnader och människors arbetsplatser och nya boende än runt hus med lägenheter där bl.a. äldre människor har sina hem och vistas i hela dygnet

I utredningen står också ”vikt har lagts vid att byggnadsvolymera trots sina höjder skall upplevas integrerade med omgivande bebyggelsestruktur”

Har utredarna inte sett att det finns ett bostadsområde på södra sidan om Lasarettsgatan? Anpassa höjden på kontorsbyggnaden utmed Lasarettsgatan till det som kommunen framför ”att ta hänsyn till omgivande bebyggelse o.s. v.”

Man har faktiskt uppmärksammat Hälsan 1 en gång till men då gäller det att ta vår garage nerfart i anspråk. På så sätt fixar man nerfarten till garage på Hälsan 2 och 5. Jo jag tackar.

Bygg på Hälsan 2 men inte några hus med 10-12 våningar. Anpassa området, som ni skriver, till omgivande kvarter. Ta, visa hänsyn till människor, Era

invånare, som bor runt detta kvarter Hälsan 2.

Kommentar

Planområdet utpekade inte specifikt i utställningsversionen av översiktsplan 2015, dock stämmer planförslagets intentioner överens med översiktsplanens viljeinriktning och riktlinjer. Detta då en förtätning och omvandling med hög exploateringsgrad sker, samtidigt som hänsyn tas till platsens stadsbild och omgivning.

Jönköpings kommun beskriver i översiktsplanen och andra kommunala dokument förtätning som en genomgående viljeinriktning för att skapa fler bostäder i Jönköping och lösa den bostadsbrist som råder i dagsläget. Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och eftersträvar därför en så hög täthet som kan åstadkommas och anses vara lämplig i förhållande till omgivande kvarter och platsens lokalisering.

Efter samrådsskedet har stora ändringar skett i utformningsförslaget för Hälsan 2. Den tillkommande bebyggelsen samspekar nu i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Den tillkommande bebyggelsen samspekar i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Byggnadsvolymerna trappar sedan upp i våningshöga steg upp mot de högre tornen med en högsta våningshöjd på femton våningar. Den västra delen av Hälsan 2 föreslås endast att kompletteras med några mindre tillbyggnader, vilket innebär att majoriteten av de befintliga byggnaderna bevaras. Detta möjliggör att kontorslokaler med lägre hyresnivå kan bevaras och skapas i de befintliga byggnaderna. På Hälsan 2 förelås bland annat en utökad byggrätt i söder av det befintliga kvarteret, där några ytterligare våningar föreslås.

Även den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbrygga fastighetsgränsen till Hälsan 3 och byggnadens bas på sex våningar har gjorts smäckrare. Den tilltänkta bebyggelsen samspekar med omgivande bebyggelsestruktur genom att byggnadens lägsta byggnadsdel, i sex våningar, korrelerar i höjd med intilliggande bebyggelse på Hälsan 1. Våning sex till åtta relaterar i höjd till den angränsande bebyggelsen på Hälsan 2 och våning nio till fjorton har ytterligare ett indrag från söder. På bottenvåningen föreslås ett apotek, vilket innebär att nuvarande apoteksverksamhet på Hälsan 5 kan fortsätta att bedriva sin verksamhet i nya lokaler.

17. Boende på Lasarettsgatan ■■■, ■■ och ■■

Vi på Lasarettsgatan ■■■, ■■, ■■ är mycket eniga om denna skrivelse.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ca 25 närboende har skrivit under detta yttrande.

Jag blev inte förvånad när detta förslag, till detaljplan för Hälsan 2, dök upp. Att man vill bebygga, det som idag är en parkeringsplats, är väl ok., men planen föreslår bygghöjder utmed Lasarettsgatan på 10-12 våningar, 140-150 m. Det

är helt oacceptabelt.

På den norra/östra sidan av området mot Gjuterigatan finns en äldre byggnad som skall bevaras. I byggnaden finns på dagtid en skola. Här tar planförslaget hänsyn till denna byggnad genom ”att ett generöst utrymme bildas mellan den äldre byggnaden och den tillkommande byggnaden. Det bildas en tydlig rumslighet som blir en attraktiv mötesplats för såväl besökare som verksamheter i området”.

Bygganden mellan den äldre byggnaden och Science Park blir 8 våningar och skall innehålla bostäder. Science Park är en kontorsbyggnad, här bor inga människor. De som kommer att bo i det nya huset kommer inte att ha ett höghus väster ut. Science Park är 5 våningar. Och mot andra hållet (öster) har man den gamla låga byggnaden. Här blir det ljust och luftigt för de nya hyresgästerna.

I handlingarna står ”kommunen framförde att det är essentiellt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse genom att anpassa den tillkommande bebyggelsens höjd till befintliga bebyggelsehöjder i kvarteret.”

På den södra sidan av området ligger Hälsan 1. Här utmed Lasarettsgatan planerar man bygga kontor med 10-2 våningar. 140-150 m. Detta område nämns bara en gång i handlingarna. ”Den nya byggnadsvolymen kommer innebära att utsikten för de boende på fastigheter såsom Hälsan 1 kommer att förändras”

I denna fastighet, Hälsan 1, är det inga kontor på dagtid ingen kulturbyggnad med skola på dagtid. Här bor människor hela dygnet. Den enda kommentaren är att vår utsikt kommer att förändras. Ja det gör den, men inte bara det. Vi blir inestängda bakom en fastighetsvägg på 10-12 vån. 140-150 m. hög. Här blir det inte ljust och luftigt för de invånare som bott här under många år. Det tycks vara viktigare med ljus och luftighet runt gamla byggnader och människors arbetsplatser och nya boende än runt hus med lägenheter där bl.a. äldre människor har sina hem och vistas i hela dygnet

I utredningen står också ”vikt har lagts vid att byggnadsvolymerna trots sina höjder skall upplevas integrerade med omgivande bebyggelsestruktur”

Har utredarna inte sett att det finns ett bostadsområde på södra sidan om Lasarettsgatan? Anpassa höjden på kontorsbyggnaden utmed Lasarettsgatan till det som kommunen framför ”att ta hänsyn till omgivande bebyggelse o.s. v.”

Man har faktiskt uppmärksammat Hälsan 1 en gång till men då gäller det att ta vår garage nerfart i anspråk. På så sätt fixar man nerfarten till garage på Hälsan 2 och 5. Jo jag tackar.

Bygg på Hälsan 2 men inte några hus med 10-12 våningar. Anpassa området, som ni skriver, till omgivande kvarter. Ta, visa hänsyn till människor, Era invånare, som bor runt detta kvarter Hälsan 2.

████████████████████

Vi på kvarteret Hälsan kan överhuvudtaget inte acceptera att ett 10 -12 våningars höghus är anpassat till övrig bebyggelse i närmiljön.

Därför bifogas en protest från oss på Lasarettsgatan 1, 2 och 3.

Med vänliga hälsningar

[REDACTED]

[REDACTED]

PS: SE BIFOGADE LISTOR. DS.

Kommentar

Planområdet utpekade inte specifikt i utställningsversionen av översiktsplan 2015, dock stämmer planförslagets intentioner överens med översiktsplanens viljeinriktning och riktlinjer. Detta då en förtätning och omvandling med hög exploateringsgrad sker, samtidigt som hänsyn tas till platsens stadsbild och omgivning.

Jönköpings kommun beskriver i översiktsplanen och andra kommunala dokument förtätning som en genomgående viljeinriktning för att skapa fler bostäder i Jönköping och lösa den bostadsbrist som råder i dagsläget. Planförslaget har tagits fram med detta i åtanke och eftersträvar därför en så hög täthet som kan åstadkommas och anses vara lämplig i förhållande till omgivande kvarter och platsens lokalisering.

Efter samrådsskedet har stora ändringar skett i utformningsförslaget för Hälsan 2. Den tillkommande bebyggelsen samspelar nu i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Den tillkommande bebyggelsen samspelar i höjd med omgivande bebyggelse genom att byggnadens höjd är lägre mot norr och söder. Byggnadsvolymerna trappar sedan upp i våningshöga steg upp mot de högre tornen med en högsta våningshöjd på femton våningar. Den västra delen av Hälsan 2 föreslås endast att kompletteras med några mindre tillbyggnader, vilket innebär att majoriteten av de befintliga byggnaderna bevaras. Detta möjliggör att kontorslokaler med lägre hyresnivå kan bevaras och skapas i de befintliga byggnaderna. På Hälsan 2 föreslås bland annat en utökad byggrätt i söder, vilket innebär att ytterligare våningar tillåts i den föreslagna detaljplanen.

Även den föreslagna byggnadens utformning på Hälsan 5 har ändrats efter samrådsskedet. Byggnaden kommer nu enbart att uppföras på fastigheten Hälsan 5, vilket innebär att ingen byggnadsdel kommer att överbrygga fastighetsgränsen till Hälsan 3 och byggnadens bas på sex våningar har gjorts smärre. Den tilltänkta bebyggelsen samspelar med omgivande bebyggelsestruktur genom att byggnadens lägsta byggnadsdel, i sex våningar, korrelerar i höjd med intilliggande bebyggelse på Hälsan 1. Våning sex till åtta relaterar i höjd till den angränsande bebyggelsen på Hälsan 2 och våning nio till fjorton har ytterligare ett indrag från söder. På bottenvåningen föreslås ett apotek, vilket innebär att nuvarande apoteksverksamhet på Hälsan 5 kan

fortsätta att bedriva sin verksamhet i nya lokaler.

Sammanfattning

Planhandlingarna har reviderats enligt följande punkter:

- Planområdet har utökats, vilket innebär att hela fastigheten Hälsan 2 nu ingår i planområdet. Ingen del av Hälsan 3 ingår längre i detaljplanen.
- Samrådsyttrandena har föranlett flertalet förändringar av planförslaget, vilket innebär att ett nytt utformningsförslag har gjorts för fastigheten Hälsan 2. Även utformningsförslaget för Hälsan 5 har reviderats. Detta har resulterat i att planbestämmelser som exempelvis reglerar byggnaders höjd och utformning har ändrats och lagts till. Justeringar har skett av såväl kvartersmark som allmän platsmark. Se plankarta och planbeskrivning för ytterligare information.
- Prickmark har lagts till i den norra delen av Hälsan 5, detta för att säkerställa ett avstånd till befintlig bebyggelse på Hälsan 3.
- Ett område för teknisk anläggning har lagts till i den nordvästra delen av planområdet.
- Nockhöjder och byggnadshöjder har ändrats inom planområdet och ytterligare nockhöjder och byggnadshöjder har lagts till.
- Användningsytor under jord, (KSC), (BKSCP) och (BC), har lagts till i plankartan för att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen under jord.
- Varsamhetsbestämmelsen k_1 har lagts till.
- Skyddsbestämmelsen q_1 har reviderats.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål, x , har tagits bort.
- Kors- och ringmarken som tillät körbart bjälklag har tagits bort.
- Texten under ”Information” har tagits bort, detta då marknivåerna inom planområdet är ca 7 m över rekommenderad lägsta plushöjd +90.3.
- Utformningsbestämmelsen ”gångfartsområde” har tagits bort från användningen GATA.
- Utformningsbestämmelser, f_1 - f_3 , har lagts till som reglerar typ av tak på byggnad, fasadmaterial, arkad till en viss höjd samt spira på byggnad.
- Korsmark har lagts till.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Klara Alexanderson
Planarkitekt