

Ändring av detaljplan 06-JÖS-682 på del av Runstaven 1

Dalvik, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till ändring av detaljplan 06-JÖS-682 har upprättats över fastigheten Runstaven 1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet vid beslut om planbesked och planchef har sedan delegation att besluta om samråd.

Planändringsförslaget har varit på samråd under tiden 21 juni - 18 augusti 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare.

Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Planchef har sedan delegation att besluta om granskning.

Planändringsförslaget har varit ute på granskning under tiden 22 oktober - 23 november 2021. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter, berörda fastighetsägare och övriga som yttrade sig under samrådstiden. Berörda fastighetsägare som inte yttrat sig under samråd informerades också om granskning och var handlingarna finns att läsa.

Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Under granskningen framkom att ett yttrande av misstag registrerats fel och därför sänkades i samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen uppdaterades och granskningskretsen blev informerad om detta. Granskningstiden förlängdes från 12 november till 23 november. Information om att redogörelsen skulle uppdateras fanns även att läsa på kommunens hemsida från första dagen på granskningstiden.

Inkomna skrivelser

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

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2021-11-01, ingen |
| erinran | |
| 2. Kommunstyrelsen | 2021-11-12, ingen |
| erinran | |

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 3. Kommunala lantmäterimyndigheten | 2021-11-02 |
| 4. K Nilsson | 2021-11-19 |

Inkomna yttranden med kommentarer

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

3. Kommunala lantmäterimyndigheten

Teckenförklaring till grundkartan saknas samt aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad på plankartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Angående teckenförklaring på grundkartan, så har vi i stället valt att redovisa denna i bilagan "Grundkarta". Grundkartan uppdateras till antagandet.

4. K Nilsson

Jag anser att ändringen av detaljplanen strider mot den ursprungliga planens syfte och att förslaget innebär olägenheter för mig. Jag motsätter mig därför en ändring av detaljplanen.

Om ändring av detaljplan

Enligt Boverket gäller följande vid ändring av detaljplan. Ändringar av en detaljplan kan göras om ändringen är förenligt med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Planens syfte kan vara anspråkslöst och enbart ange vilken användning som avses i planen. Syftet kan också vara mer utförligt och tydligt ange motiv till planbestämmelserna. Ett exempel kan vara ett område som har begränsade byggrätter, vilket i syftet förklaras med att kommunen vill säkerställa karaktären av fritidshusområde. Om kommunen då vill ändra planen för att utöka byggrätterna och möjliggöra permanentboende måste kommunen överväga om det verkligen är förenligt med planens syfte. I ett sådant fall är det förmodligen mer lämpligt att ta fram en ny detaljplan, där de nya förutsättningarna och syftena kan prövas.

Omständigheterna i det nu aktuella ärendet

I nu gällande detaljplan anges endast att området där Runstaven 1 är belägen ska utgöra ett komplement till den villabebyggelse som ligger i områdena intill. Det ska bebyggas med 6 punkthus och därutöver omnämns parkområde och att frilägga stränderna runt Dunkehallaån. På kartan är marken utmärkt som prickmark och får därför inte bebyggas. Idag finns det en parkeringsplats anlagd över hela det markerade område där kommunen har för avsikt att låta Riksbyggen bygga ett parkeringshus. Såvitt får förstås av handlingarna gällande planen har ansökan om bygglov för det aktuella parkeringshuset inte godtagits vid prövning av länsstyrelsen med hänsyn till att det är prickmark. På prickmark får endast mindre avvikelser göras. En sådan parkeringsyta, som finns idag kan eventuellt vara en sådan mindre avvikelse.

Min inställning

Vid tolkning av planens syfte menar jag att det är tydligt att avsikten med att marken är prickmarkerad är att den inte ska bebyggas. Att ändra planen så att den blir korsmark i syfte att uppföra ett parkeringshus innebär att ändringen strider mot syftet i den ursprungliga detaljplanen.

De skäl jag tar upp kan i flera delar vara mer hänförliga till en bygglovsprövning, men jag vill ändå nämna hur det kommer att bli. Det gamla och felaktigt uppförda garaget var betydligt mindre och dess parkeringsyta hamnade i nivå med markplan då marken sluttade. Det innebar att i praktiken att det tidigare garaget sett uppifrån gatan, Dalviksringen, i det närmaste såg ut som en parkeringsplats i nivå med markplan. Att ändra planen på det sätt som nu beskrivs kommer få till följd att den idag öppna markytan med prägel av bostadsområden med grönytor i anslutning till rekreations- och parkområde begränsas och där åtkomsten till vad som är parkytor avskärmats i förhållande till flera av bostadshusen genom uppförande av ett parkeringshus.

Parkeringshuset, vars översta del hamnar något under de första balkongerna på bostadsrättshuset kommer att stå tydligt upphöjt i förhållande till markytan vid en jämförelse med det tidigare uppförda och numera rivna parkeringshuset. Även om byggnadens höjd kommer motsvara vad som krävs för att iordningställa ett garage i ett plan blir upplevelsen av byggnaden betydligt högre då det kommer stå bilar på taket. Med hänsyn till att planändringen avser en betydligt större yta än vad som motsvarar det ursprungliga markområdet är det en också relativt stor yta som påverkas. På ytan kommer framföras bilar såväl till garage, till platser på taket och till den port som finns i nivå med garagets högsta punkt. Karaktären av grönyta och park förbyts därmed till en känsla av gatumiljö. Något som inte märks nu då området används för parkeringsplatser i marknivå då de är så lågt belägna i förhållande till de första balkongerna.

I ett nästa steg, om kommunen vid ändring av planen, skulle bevilja ett bygglov är det enligt min mening väldigt tveksamt om en så stor byggnad, som nu är tänkt, får uppföras på det som kommer att kallas korsmark. Betydelsen av korsmark på en plankarta är, enligt Boverket, vanligen att marken inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre

byggnadsverk. Det enda som tillåts är ofta sophus, förråd, carports eller liknande. Med den tilltänkta byggnadens utbredning och karaktär - det vill säga en stängd och kompakt byggnad med bilar på taket och som inte kan jämföras med den enklare byggnation, som en carport kan vara - ändras områdets karaktär. För mig är det tydligt att man, då man gjorde detaljplanen, avsett att bevara områdets ursprungliga karaktär med gröna ytor i anslutning till Dalviksån, just genom att markera så mycket yta som prickmark.

Utifrån mitt perspektiv, som boende på våningen längst ned i bostadsrättshuset med utsikt över dammen, kan jag idag se ut genom fönstren, se ned genom skyddsräckena och över parkeringsytan ända ned till gångstigen och kan se hela dammens vattenyta med dess fågelliv. Den öppna parkeringsyta som idag finns medger för samtliga som bor i husen i området att korsa parkeringen och komma fram till dammen. Även om jag också ser den tänkta nyttan med att ändra planen och därigenom åstadkomma fler parkeringsplatser i området, är de olägenheter som planändringen kommer innebära avsevärt mer betydande jämfört med nyttan.

Jag motsätter mig därför att ändring av detaljplanen görs på det sätt som föreslås.

Kommentar

Vår bedömning är att föreslagen ändring inte strider mot detaljplanens syfte. Avsikten med prickmarken är mycket riktigt att marken från början inte var tänkt att bebyggas men vi anser inte det vara en del av detaljplanens övergripande syfte.

Länsstyrelsens beslut angående tidigare ansökan om bygglov berör endast frågan om tilltänkt åtgärd strider mot nu gällande detaljplan. Det görs inte någon bedömning huruvida tilltänkt åtgärd är lämplig eller inte om gällande detaljplan ändras. Det prövas först genom denna process.

Tilltänkt garage är inte större än tidigare garage utan något mindre till ytan. Tidigare garage hade en BYA på 1820 kvm medan tilltänkt garage har en BYA på 1780 kvm. Tidigare var det dessutom även parkering på den yta som byggnaden på Runstaven 3 upptar i dag.

Dalviksringen ligger i sträckningen förbi Runstaven 3 på en plushöjd (antal meter över angivet nollplan) på ca +185. Marken framför byggnaden på Runstaven 3 ligger på ca +184-185 och det översta planet på det tilltänkta garaget på ca +183,5 vilket innebär att även detta garage hade kunna upplevas som en del av markplan sett från gatan. Till skillnad från tidigare garage kommer detta garage dock vara placerat i direkt anslutning till byggnaden på Runstaven 3 som kommer att skymma stora delar av parkeringsdäcket från Dalviksringen.

Området är planlagt som kvartersmark och har varit ianpråktaget sedan bygglovet 1964, först som garage och nu som markparkering. Ytan har aldrig använts som friyta. Tillgängligheten till parkområdet bedöms

även fortsättningsvis vara god vid sidan av tilltänkt garage.

Som tidigare nämnts så ligger tilltänkt parkeringsdäck på en plushöjd på ca +183,5 vilket till stor del är samma nivå som det tidigare garaget hade. Aktuellt förslag till ändring av detaljplan tillåter dock en nockhöjd på +185 m för att möjliggöra ett räcke. Möjligtvis kan utformningen av detta göra att upplevelsen av garaget blir annorlunda och upplevs något mer upphöjt än tidigare garage. Samtidigt fanns det även ett enklare räcke på tidigare parkeringsdäck. Utformningen av räcket regleras inte i denna ändring av detaljplan utan kommer att hanteras i bygglovsprocessen.

Tilltänkt garage kommer att påverka dagens utsikt för de boende på nedersta våningarna på Runstaven 3 då ytan idag används tillfälligt för markparkering. Jämfört med tidigare garage på platsen bedöms dock skillnaden bli marginell.

Vår bedömning är att tilltänkt garage är en komplementbyggnad. Det är inte tänkt att vara ett allmänt parkeringsgarage utan är till för de boende på fastigheten Runstaven 1 samt att den kommer nyttjas som tillfart för parkeringsgaraget på Runstaven 3. Ändringsområdet kommer fortfarande vara en del av hela området för detaljplanen 06-JÖS-682 och garaget blir därmed en komplementbyggnad till bostadsbebyggelsen inom området. Utformningen samt storleken på komplementbyggnaden bör stå i förhållande till den eller de huvudbyggnader som ska nyttja den. I detta fall är det flera flerbostadshus och därför många lägenheter vars parkeringsplatser saknas och behöver återställas på platsen.

Sammanfattning av ändringar

Efter granskningen har mindre redaktionella ändringar av text i planbeskrivningen gjorts. Grundkartan har uppdaterats och information på plankartan har justerats enligt kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter.

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Louise Petersson

Planchef

Planarkitekt