



Detaljplan för Stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl.

Väster, Jönköpings kommun

Samrådsredgörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Väster 1:1 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 14 april - 21 maj 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum digitalt den 11 maj. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

1. Länsstyrelsen	2021-05-17
2. Tekniska kontoret	2021-04-01,
3. Jönköpings Energi	2021-04-16
4. Jönköpings Länstrafik	2021-04-28
5. Cykelfrämjandet	2021-04-28
6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-05-18
7. Räddningstjänsten	2021-05-10
8. Kultur- och fritidsnämnden	2021-05-20
9. Trafikverket	2021-05-20
10. Socialnämnden	2021-05-24
11. Äldrenämnden	2021-06-16
12. Lantmäterimyndigheten	2021-05-21
13. Statens fastighetsverk	2021-05-26, ingen erinran

Inkomna yttranden med kommentarer

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

1. Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet, buller

I enlighet med 4 kap. 33a § PBL gäller att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad, och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Detta krav omfattar samtliga områden som medger bostadsändamål vilket innebär att planen behöver kompletteras och även redovisa förutsättningarna för

kvarteret Globen och "Statliga verken" då dessa medger bostadsändamål. Det ska framgå av planen att det är möjligt att uppfylla gällande riktvärden för både fasad och uteplats.

Ca 100 meter nordväst om planområdet finns det två EBH-objekt med bransch kemtvätt med lösningsmedel, vars eventuella påverkan på planområdet behöver bedömas.

Observera att urschaktning av föroreningarna inom kvarteret Grävlingen ska föregås av anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Tillsynsmyndigheten har även meddelat ett föreläggande om att de ska underrättas senast 4 veckor innan grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragning, anläggnings- och rivningsarbeten sker inom kvarteret.

Den planerade efterbehandlingen på kvarteret Grävlingen måste regleras genom planbestämmelser i plankartan alternativt utföras innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen anger att inom kvartersmark föreslås dagvattnet ledas via tex grönytor eller växtbäddar innan det når kommunens dagvattennät. Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas med vilka ytor detta skulle vara möjligt att anordna inom, då byggrätter/hårdgjord mark omfattar merparten av kvartersmarken. Det bör också framgå om något av de misstänkt förorenade områdena som finns identifierade inom planområdet kan påverkas av en ökad genomströmning som dagvattenhanteringen kan medföra. En ökad genomströmning genom ett förorenat område skulle kunna orsaka en ökad föroreningsspridning.

Förorenade områden

Kommunen har i planhandlingarna beskrivit hur man ska hantera föroreningarna inom kvarteret Grävlingen men tar endast upp objektid: 152233, Gamla gasverkstomten. Inom planområdet finns ytterligare två EBH-objekt; objektid. 152666, fd. Globen och 152294, Guvernören. Det ska framgå av planen att kommunen har bedömt markens lämplighet för planerad användning även med avseende på dessa objekt.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset Jönköping (F69) och planen avser inte medge ändringar i strid med byggnadsminnets gällande skyddsföreskrifter. Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte bidrar till att stärka riksintressets uttryck och läsbarhet, planen omhändertar heller inte de kulturmiljövärden som miljön besitter. Planförslaget medger en nybyggnation i ett läge som är kulturhistoriskt känslig. Den nya bebyggelsen utgör en förskjutning i skala och gestaltning i relation med

intelligande bebyggelse (ga Brandstationen och de närmast anslutande delarna av campusområdet). Länsstyrelsen bedömer att den tillkommande bebyggelsen, så som den framställs i planunderlaget, inte bidrar till en god helhetsverkan i området. Det är Länsstyrelsens rekommendation att det inför det fortsatta planarbetet upprättas en kulturhistorisk utredning för området och att planförslaget revideras efter en analys av resultaten från en sådan utredning så att fastställd detaljplan kan anses följa plan- och bygglagens bestämmelser (främst PBL 2:6.1, 8:13 och 8:17).

Planområdets karaktär är resultatet av en process som inleddes i mitten på 1800-talet då staten överlämnade marken för Jönköpings slott/fästningsverk till staden för exploatering. Som villkor för överlämnandet var att delar av marken skulle förfogas för statens förvaltningsbehov och allmän parkmark. Från tiden manifesteras detta i länsresidenset, gamla läroverket/Rådhuset, fd Riksbanken och mer samtida uttryck är Länsstyrelsen, Polisen, Jordbruksverket och Skogsstyrelsens byggnader. Områdets offentliga prägel och principerna för dess utveckling har rött från överlämnandet till dess att bostadshusen Gondolen 1 och 2 mot Munksjön uppfördes. Ett av planförslagets syften är att möjliggöra ytterligare bostäder inom området för att bryta den upplevelse av otrygghet och brist på liv som råder efter kontorstid. I planunderlaget finns ingen beskrivning eller analys av de förutsättningar som format området och ej heller någon bedömning om hur föreslagna bostäder påverkar detta karaktärsdrag.

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av de kulturhistoriska förutsättningarna avseende "Polishuset" och kv Guvernören samt "Statliga verket". Planen kan med fördel kompletteras med ett ställningstagande kring vilka värden som befintlig bebyggelse besitter. I Jönköpings kommuns inventering av efterkrigstida bebyggelse utpekas "Statliga verken" inom kv Götaland som bebyggelse med betydelsefulla karaktärsdrag och värden som kräver varsamhet vid underhåll och ändring. Planförslaget medger en påtaglig om- och tillbyggnad av dessa byggnader utan bedömning av hur dessa ändringar förhåller sig till byggnadens befintliga värden och karaktärsdrag.

Naturmiljö

Flertalet av de träd som finns inom parkeringsytan (Kv Grävlingen) kan vara biotopskyddade alléträd. Detta bör utredas och beskrivas i planbeskrivningen. Om träden är biotopskyddade så krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att få ta ner dessa. Detta gäller även de träd som står inom allmän plats gata längs Brunnsgatan, Vallgatan och Kyrkogatan. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna bör ha medgivits innan planen antas då det annars inte är möjligt att garantera planens genomförbarhet.

Strandskydd

Plankartan kan med fördel förtydligas så att det framgår inom vilka delar strandskyddet upphävs. Texten i planbeskrivningen bör även redogöra för hur intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga planer och projekt bör ta hänsyn till

effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Planbeskrivningen anger att höjdsättning av kvartersmarken ska göras så att dagvatten vid extrema flöden leds på ytan utan att påverka nu eller befintlig bebyggelse. Därtill anges att gatornas framtida utformning och funktion ska ses över till granskningen. Länsstyrelsen ser gärna att informationen kring höjdsättning och gators utformning även tar hänsyn till klimatförändringar och skyfallsrisker. I sammanhanget kan det även vara värdefullt att belysa problematiken kring värme då planområdet ligger i ett område som till stordel är bebyggt/hårdgjort och en parkeringsplats som i dagsläget har ett antal träd och lite vegetation kommer att tas bort till förmån för mer bebyggelse.

Dags- och solljus

Det är positivt att planen tar upp frågan kring dags- och solljus men det bör förtydligas vad det innebär att frågan ska utredas vidare då det är planens uppgift att säkerställa att föreslagna byggrätter blir lämpliga för ändamålet.

Arkeologi

Kv Grävlingen ligger inom fornlämning L1973:2501, Jönköpings stadslager. Ytan består i dagsläget av en parkering men under mark kan fortfarande spår efter det äldre stadslagret (fornlämningen) finnas kvar. Vid arkeologiska utredningar och undersökningar i kringliggande kvarter och gator har tidigare byggnadsrester, kulturlager samt fynd påträffats. I och med att området ligger inom en registrerad fornlämning ska en byggnation av området därför föregås av en arkeologisk förundersökning (Kulturmiljölagen 2 kap 13§). Då området innehåller förorenad mark behöver detta beaktas vid den arkeologiska förundersökningen.

Kommentar

Handlingarna har kompletteras med bullerutredning för "Statliga verket".

Föroreningarna som uppmärksammas av Länsstyrelsen belyses vidare i kommande etapp för detaljplanehandlingen. Bestämmelse om saneringsåtgärd läggs till plankartan.

Kulturhistorisk beskrivning och påverkan på området har lagts till inom ramen för etapp 1 av detaljplanen. Till etapp 2 kommer övriga byggnader inom planområdet att behandlas.

De potentiella biotopskyddade träden inom det s.k. kvarteret Grävlingen kommer att belysas och hanteras i en separat dispensansökan till Länsstyrelsen.

Strandskyddsdispensen hanteras vidare i etapp 2 av planärendet.

Planhandlingen har uppdateras gällande dags- och solljusförhållanden.

Länsstyrelsen och kommunen har under planarbetet kommit fram till att området är för farligt att undersöka innan byggnation påbörjas. Detta på grund av de många farliga ämnen som finns i marken. Inget speciell utredning för arkeologi krävs under planarbetet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till klimatanpassning.

2. Tekniska kontoret

TK (mark- och exploateringsavdelningen) ser positivt till framtagandet av detaljplanen och särskilt av det tillskott av bostäder som byggnationen kommer att bidra med. Det anses positivt om kommunen kan överta gatorna inom planområdet även om det blir en kostnad för kommunen att bygga om vissa gator till kommunal standard. En kostnads kalkyl för genomförande av detaljplanen kommer att tas fram till granskningsskedet.

TK (gata/park) signalerar för att det kan bli högre anläggningskostnader än vanligt eftersom det har förts diskussioner om att områdets gator ska ha högre standard och andra kvaliteter än vanliga lokalgator. Om det byggs en gata med högre standard och med fler gröna inslag, tillkommer även högre drift- och underhållskostnader. I planbeskrivningen står det beskrivet om trädtrader längs med vissa gator vilket också ökar drift och underhållskostnader.

TK (VA) informerar om att det finns en brandpost inom blivande fastigheten Grävlingen och att denna måste flyttas. Samt att det finns ledningar inom kvartersmark (P) norr om Munksjörondden, där nytt parkeringshus är föreslaget. Här behövs ett u-område läggas till i detaljplanen för att säkerställa att ledningarna kan ligga kvar.

Kommentar

En speciell arbetsgrupp ledd av stadsbyggnadskontorets trafik- och utvecklingsavdelning arbetar tillsammans med TK's representanter och utomstående konsult för att hitta en lämplig nivå på framtida standard inom gatorna. Detta belyses vidare i etapp 2 av planarbetet.

Brandposten på Grävlingen är känd och behöver flyttas. Ledningssituationen på kvarteret där framtida parkeringshus föreslås är komplex och utreds till etapp 2 av detaljplanearbetet.

3. Jönköping Energi

Befintlig infrastruktur ska beaktas. För att kunna nyttja befintlig nätstation måste elrum hamna närmast E-område. Eventuell flytt av ledning ska bekostas av byggherre. Umråde kan behövas för kablar. Befintlig nätstation får ej byggas in, åtkomst får ej hindras, 5m till brännbar byggnad samt till plats där folk stadigvarande vistas. Ett avtal är upprättat med fastighetsägaren för att placera nätstationen närmare än 5m till byggnad söder om nätstationen. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan önskad leverans av el.

Kommentar

Prickmark finns utmed befintlig nätstation och omöjliggör på så vis att stationen byggs in. Teknikrummens placering i ny byggnad på Grävlingen har beaktats och diskuterats med Jönköpings Energi.

4. Jönköpings Länstrafik

Om man pratar om förändrade gatubredder och/eller hinder så är vi måna om att detta inte påverkar kollektivtrafiken negativt utan att man kan låta kollektivtrafiken vara prioriterad gentemot övriga motorburen trafik i framtida lösningar för att verka för en attraktivitet i det hållbara resvalet med god framkomlighet.

Vi ser även positivt på att eventuella förändringar kring hållplatser kan innehålla attraktiv standard och säkra utformningar. I ett senare skede är det av stor vikt att man också tar hänsyn till kollektivtrafiken och dess framkomlighet under byggnationens gång då det finns stora begränsningar och följeffekter i alternativa körvägar.

Kommentar

Den föreslagna gatusektionen har fungerande svängradier för buss.

5. Cykelfrämjandet

Detaljplanen saknar beräkningar av genhets-och restidskvoter. Enligt Jönköpings kommuns cykelprogram från 2016 (sid 19) ska sådana göras och ni ska säkerställa att kvoterna är goda.

Det är positivt att detaljplanen använder parkeringsnormen för att beräkna hur många platser som minst måste finnas för både bil och cykel.

Det vi ställer oss lite frågande till är varför man väljer att överträffa parkeringsnormen för bil med 15% i ett av de mest centrala lägena i hela Jönköping? Här kan man frigöra ytor som kan användas till mer värdeskapande saker. Vi ser gärna att man propagerar för tex. bilpool för att ytterligare kunna minska antalet parkeringsplatser.

Kommentar

Området ligger centralt mitt i Jönköping och dess gatustrukturer är etablerade sedan länge, men med förväntad förbättring i nätet när parkeringsnedfarten i Verkstadsgatan flyttas. Det har därför inte tagits fram en speciell genhetskvote på planen.

Antalet parkeringsplatser har justerats och ligger nu närmre kommunens parkeringsnorm.

6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Inom Kv Grävlingen ska kompletterande markundersökningar och sanering utföras.

Stadsbyggnadsnämnden har skickat ett förslag till detaljplan för remissyttrande till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detaljplaneförslaget har granskats utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområde. Det som granskats är bl.a. var byggnationen ska ske, och om den är lämplig med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Kommentar

Ytterligare utredning av föroreningar finns det inget behov av inom kv. Grävlingen. En omfattande saneringsåtgärd är inplanerad för kvarteret.

7. Räddningstjänsten

- Räddningstjänsten vill uppmärksamma att höga byggnader som har någon typ av publik verksamhet (ex parkeringshus) skulle kunna vara ett riskobjekt för suicid, speciellt om det ligger med utsikt över en vacker plats som exempelvis Munksjön.

- För bostadshus och kontor kan räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg upp till fjärde våningen eller 11 meter med bärbar stege. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Gränsen för att räddningstjänsten kan vara alternativ utrymningsväg med maskinstege är 8 våning eller 23 meter. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:721

Kommentar

Arbete med suicidprevention ska tas i beakt till granskning etapp 2 av samrådshandlingen som innehåller ett nytt parkeringshus på Kv. Guvernören. I övrigt noteras RTJ's yttrande.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden önskar även att i ett möjligast tidigt skede bli delaktig i planeringen av området i och med att området har en stor betydelse för stadens kultur- och fritidsverksamhet.

Kommentar

Representanter från Kultur- och fritidsavdelningen ska erbjudas remissplats för kommunens övertagande av gatorna och det utformningsarbete som där bedrivs. I övriga detaljplanen finns det ingen kommunal plats avsedd för torg, park eller liknande.

9. Trafikverket

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LfV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar

Kommunen ska höra flygplatsen och LfV i samband med granskningen av handlingen.

10. Socialnämnden

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

Kommentar

Upplåtelseform styrs inte i detaljplan. Det är däremot försäkrat att en andel av bostäderna byggs som mindre lägenheter och understiger 35 kvm BTA.

11. Äldrenämnden

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

Kommentar

Upplåtelseform styrs inte i detaljplan. Det är däremot försäkrat att en andel av bostäderna byggs som mindre lägenheter och understiger 35 kvm BTA.

12. Lantmäterimyndigheten

Fastighetsrättsliga konsekvenser är inte beskrivna för Guvernören 3 eller rättighet 0680K-3910.3. De fastighetsrättsliga konsekvenserna hänvisar till figurer som det inte går att återfinna i planhandlingarna. Detta avsnitt behöver ses över.

Planförslaget innehåller bestämmelser som förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Gränsdragningar i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats är inte tillräckligt tydligt beskrivna i planen och behöver förtydligas. För den allmänna platsen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in mark och var gränsen mellan kvartersmark och allmän plats går behöver förtydligas. För lantmäterimyndigheten kan det även bli svårt att bedöma om fastighetsbildning blir planenlig om gränsdragning mellan de olika markanvändningarna är otydlig.

Byggnader som förses med bestämmelse om rivningsförbud bör vara inmätta, så verkar inte vara fallet nu.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad (från 2012). Till exempel noterar lantmäterimyndigheten att det i kurvan där Hamngatan svänger finns gränspunkter som inte finns i plankartans grundkarta. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer saknas helt. Grundkartan i plankartan saknar även teckenförklaring.

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

I övrigt skulle en del redaktionella ändringar i form av placering av planbestämmelser i förhållande till grundkartan kunna ses över för att underlätta läsningen och förståelsen.

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommentar

Fastighetsrättsliga konsekvenser för Guvernören 3 och rättighet 0680K-3910.3 kommer att belysas ytterligare i etapp 2 av detaljplanen.

De bestämmelser som förutsätter tredimensionell fastighetsbildning ligger i kommande etapp 2 av detaljplanen.

De byggnader som förses med rivningsförbud mäts in till granskning av etapp 2 av detaljplanen.

Plankartan har uppdateras med aktuellt datum.

Skalangivelser är uppdaterade i aktuell detaljplan.

SFS-nummer är nu tillagt planhandlingen.

Sammanfattning

Samrådsredogörelsen tillhör granskning etapp 1 av den helhet som presenterades i tillhörande samrådshandling. Det finns därför begränsad möjlighet till utvecklande svar för de delar som inte ingår i aktuell detaljplan. Planbeskrivningen har uppdaterats med information som efterfrågats från inkomna synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Martin Månsson

Planchef

Planarkitekt