



Samrådsredogörelse

► **Detaljplan: Jupiter 7**

Stadsdel: Väster

Granskningshandling

Upprättad: 2024-08-14

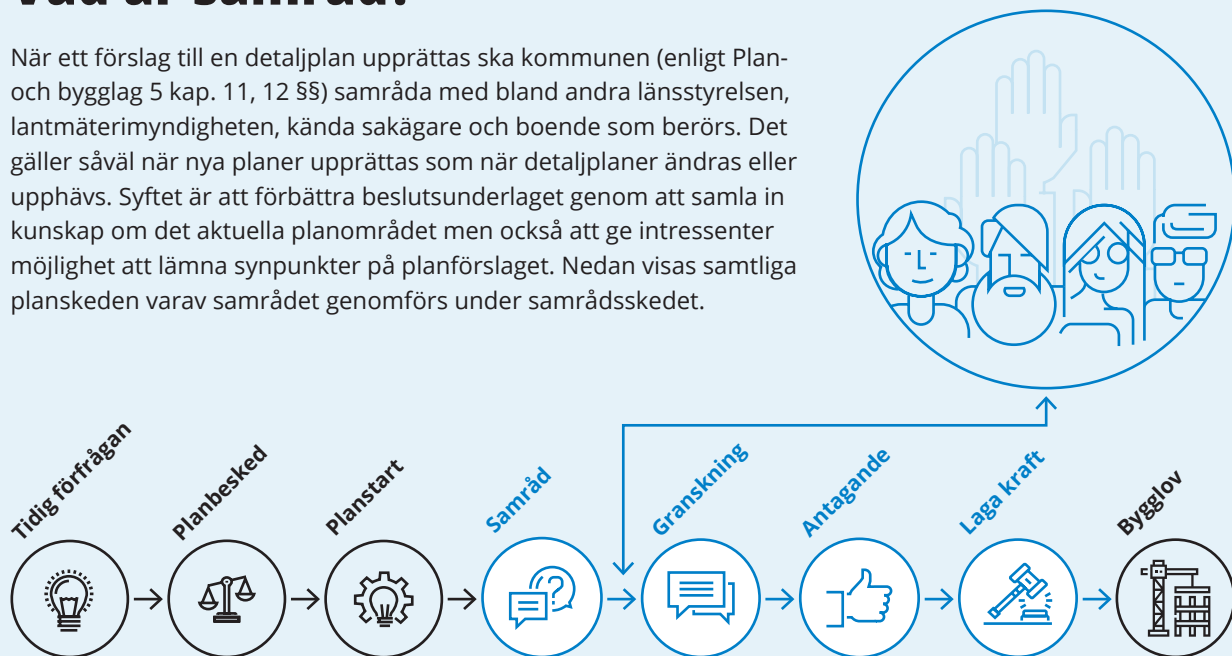
Diarienummer: Stbn/2018:230

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Planguiden

Vad är samråd?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen (enligt Plan- och bygglag 5 kap. 11, 12 §§) samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när detaljplaner ändras eller upphävs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet men också att ge intressenter möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Nedan visas samtliga planskeden varav samrådet genomförs under samrådsskedet.



Vad är en samrådsredogörelse?

Alla inkomna synpunkter som har lämnats in under samrådet ska (enligt Plan- och bygglag 5 kap. 17 §) redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisas inkomna synpunkter och bemöts med kommunens ställningstagande till beslut. Samrådsredogörelsen utgör ett värdefullt dokument om planen överklagas. Samrådsredogörelsen kan ge insyn i hur kommunen har resonerat i ett tidigare skede och visa på vilka som har eller inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Dina synpunkter är viktiga!

Vid ett standardförfarande måste kommunen inte enligt lag framställa en samrådsredogörelse utan kan istället redovisa inkomna synpunkter i kommande planskede i ett granskningsutlåtande. Det finns dock inget hinder för kommunen att sammanställa en samrådsredogörelse efter samrådet.

I vår kommun genomförs alltid en samrådsredogörelse oavsett val av förfarande av praxis då vi som kommun alltid eftersträvar att, på ett tydligt sätt, redovisa för samrådskretsen vilka synpunkter som inkommit och hur dessa har beaktats under samrådet.

Hur har samrådet bedrivits?

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ärendets planhandlingar (samrådsversion) för samråd 2023-12-14. Under samrådstiden 10 januari - 3 mars har planhandlingarna skickats till bl.a. Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i Jönköpings-Posten 2024-01-10.

Ett samrådsmöte har genomförts via en webbsänd presentation samt samrådsmöte som ägde rum 2024-02-22. Planhandlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och även i digital form på kommunens hemsida. Information om ärendet har även informerats via sociala medier samt med skyltar på plats inom planområdet.

Inkomna skriftliga yttranden

Under samrådstiden har ett flertal skriftliga yttranden inkommit och i förteckningen nedan visas samtliga yttranden fördelat i olika kategorier följt med det datum ärendet har registrerats som inkommit till kommunen. Om avsändaren har skickat in ett yttrande men framfört att man inte har någon erinran (invändning) mot planförslaget framgår det i förteckningen med "ingen erinran".

Förteckning

Myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Lantmäterimyndigheten | 2024-01-15, ingen erinran |
| 2. Trafikverket | 2024-02-22, ingen erinran |
| 3. Luftfartsverket | 2024-02-22 |

Luftfartsverket har beretts tillfälle att yttra sig och har inkommit med ett yttrande 2024-02-22. Yttrandet bedöms preliminärt omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 5p offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Då yttrandet utgör allmän handling görs dock en individuell sekretessprövning vid begäran i det enskilda fallet. Om du önskar att ta del av handlingen vänligen kontakta planhandläggare Malin Andersson via mejladressen malin.andersson9@jonkoping.se.

- | | |
|------------------|------------|
| 4. Länsstyrelsen | 2024-03-01 |
|------------------|------------|

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 5. Räddningstjänsten | 2024-01-12, ingen erinran |
| 6. Kultur- och fritidsnämnden | 2024-02-22 |
| 7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 2024-02-26 |
| 8. Tekniska nämnden | 2024-02-28 |
| 9. June Avfall & Miljö | 2024-02-29 |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 10. Skanova AB | 2024-01-10 |
| 11. Vattenfall | 2024-01-10, ingen erinran |
| 12. Svenska kraftnät | 2024-01-11, ingen erinran |
| 13. Jönköpings Energi Nät AB | 2024-01-12, ingen erinran |
| 14. Liberalerna | 2024-01-19 |
| 15. Brf Kronan 8-9 | 2024-02-29 |
| 16. Förvaltnings AB Lunden | 2024-03-01, ingen erinran |

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen visar att delar av byggnadens fasad får ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Länsstyrelsen noterar att endast den tillkommande byggrätten mot Kungsgatan har försetts med planbestämmelser som reglerar utformningen av lägenheter för att uppnå riktvärden för buller. Kommunen behöver säkerställa så att samtliga byggrätter, även befintliga, uppnår aktuella riktvärden för buller.

Markföroreningar

Vid ny detaljplan ska kommunen ta ställning till markens lämplighet för ändamålet oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan. I anslutning till föreslaget planområde finns ett flertal potentiellt förorenade områden vars konsekvenser för planområdet är oklara, bland annat: EBH-objekt: id 170144 F.d. Tryckeri AB Småland m fl, id 152688 F.d. Andersson Levin, id 170123 fd Svenska Bensin & Petroleum AB, Bensinstation, id 178677 fd Halldins Trä och Byggvaror AB (2), id 152430 PREEM PETROLEUM AB, id 152429 F.d. Depend Junebro m.fl., id 152291 F.d. Vätterns rostfria AB, id 152903 Fd AB Svenska Fläktfabriken, fd Junebro Spånaskfab, id 177357 F.d. Westra Tändsticksfabriken B.

EBH-objekten är inom olika branscher bland annat: Grafisk industri, Skrothantering och skrothandel, Träimpregnering, Drivmedelshantering, Övrig oorganisk kemisk industri, Kemtvätt - med lösningsmedel, Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel

Halogenerade lösningsmedel till exempel klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster när det kommer ut i miljön och kan sprida sig över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer med klorerade lösningsmedel konstaterats upp till 1 km från ett källområde. För klorerade lösningsmedel är de vanligaste exponeringsvägarna normalt via dricksvatten och inomhusluft.

Det ska framgå av detaljplanen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen konstaterar att tidigare förändringar har inneburit att byggnaden förlorat en del av sina ursprungliga kulturhistoriska värden. Det är därför positivt att byggnaden skyddas genom planbestämmelser. Förbudet mot förvanskning (q1) bör förtydligas avseende krav på att bevara värdebärande utformning, detaljer och byggnadselement eller krav på att använda ett visst material, utförande eller teknik för att ett q ska vara befogat. Vid behov kan förvanskningsförbudet (q) för den äldre byggnadsdelen även kompletteras med varsamhetskrav (k).

Klimatanpassning

För Jönköpings län innebär klimatförändringarna en ökad medeltemperatur med + 5 grader fram till 2100 samt längre och mer frekventa värmeböljor. Därmed är det relevant att i plansammanhang beakta risken för höga temperaturer som kan innebära risk för människors hälsa. Det är särskilt relevant vid ny planering av bostäder och i tätbebyggda områden eftersom urbana miljöer innebär en högre risk för att höga temperaturer uppstår samt att effekten av risken blir mer betydande om den påverkar människors bostad. Länsstyrelsens yttemperaturskartering för Jönköpings län (2022) visar att planområdet befinner sig inom ett riskområde för höga temperaturer.

Kommunen kan med fördel komplettera planen med ett resonemang kring risken för att höga temperaturer uppstår samt möjliga åtgärder för hur risken kan hanteras inom planområdet. En möjlig åtgärd kan exempelvis vara att främja svalkande miljöer, till exempel genom ökad grad grönska såsom träd med stora kronor.

Luft

Enligt planbeskrivningen framgår det att riktvärden för partikelhalter överskrids på Kungsgatan vid vissa tidpunkter. Av alla luftföroreningar i stadsluften är partiklarna den grupp som har starkast koppling till negativa hälsoeffekter. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beskriva konsekvenserna av tillkomsten av bostäder i ett område med höga partikelhalter.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

7 kap. miljöbalken (1998:808). Biotopskydd

Av planhandlingarna framgår det att det finns biotopskyddade träd inom planområdet. Enligt planbestämmelsen Ö4 får marken där de biotopskyddade träden står användas för parkering för rörelsehindrade samt garage under mark. Länsstyrelsen anser att planen bör utformas

så att träden inte riskeras att skadas. Om träden riskerar att komma till skada eller behöver tas bort krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken alternativt biotopskyddsdispens.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Buller

Planbestämmelserna v_1 och s_1 läggs till på befintlig byggnad. Bestämmelserna reglerar möjliga planlösningar anpassade till riktvärden för trafikbuller vid bostäder.

Markföroreningar

Tidigare utredningar på fastigheterna Pilten 15 (miljöteknisk markundersökning) och Pilten 8 (kontroll av grundvatten) tyder på att de potentiellt förorenade områdena sannolikt inte påverkar fastigheten Jupiter 7. Genomförd geoteknisk och miljöteknisk undersökning på Jupiter 7 visar att grundvattnet återfinns djupt under markytan. En eventuell/potentiell förorening som sprid från annat område sprids sannolikt i grundvattnet. En djupt liggande grundvattenyta, i detta fall mellan 8-9 meter under markytan, minskar förutsättningarna och riskerna för exponering från eventuella flyktiga föroreningar.

Planbeskrivningen kompletteras med information om tidigare genomförda utredningar i närområdet och en motivering varför ingen ytterligare provtagning bedöms vara nödvändigt.

Kulturmiljövärden

Bestämmelsen q_1 förtydligas avseende krav på att bevara värdebärande detaljer och byggnadselement. För den ursprungliga byggnaden läggs en varsamhetsbestämmelse (k_2) till som beskriver värdebärande detaljer.

Klimatanpassning

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om hårdgjorda ytor och klimatanpassning.

Luft

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om luftföroreningar.

7 kap. miljöbalken (1998:808). Biotopskydd

Bestämmelse $ö_5$ läggs till på förgårdsmarken mot Pilgatan. Bestämmelsen tillåter inte några byggnadsverk.

Kultur- och fritidsnämnden

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelse 2024-01-10 som yttrande över Detaljplan för Jupiter 7, Väster.
- Kultur- och fritidsnämnden påminner fortsatt om vikten av att offentliga miljöer i samband med centrumverksamhet också tillgodoses möjligheter till en god miljö för kommuninvånarna. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de kommuninvånarna som rör sig på området.

Kommentar

Yttrande noteras. Inom planområdet finns inga offentliga miljöer. Gemenskapsytor på fastighetens innergård har däremot potential att fortsätta vara och utvecklas som mötesplats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter angående förslag till detaljplan för fastigheten Jupiter 7 m.fl. i Jönköpings kommun.

- Den föreslagna bebyggelsen ligger dikt an Kungsgatan där luftkvalitetsmätningar pågår. Under 2023 överskreds miljökvalitetsnormerna för luft 10 dagar. Max tillåtna dagar med överskridande är 35. Då trafiken längs med vägen bedöms öka i framtiden kan dessa överskridanden öka i antal dagar/år. Friskluftsintag bör vara riktad bort från vägen för att möjliggöra en bättre inomhusluft för de boende.
- Ca 200-300 m sydväst om planområdet finns två potentiellt förorenade områden (EBH-objekt) där klorerade lösningsmedel förekommer. Objekt 152903, Fd AB Svenska Fläktfabriken, fd Junebro Spånaskfab är i riskklass 1. Det andra objektet 152429, F.d. Depend Junebro m.fl. F.d. kemptvätt, är i riskklass 2. Den typ av ämnen som förekommit inom verksamheterna har ett komplicerat spridningsmönster och kan spridas över långa avstånd. I vissa fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. Miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar av den anledningen att provtagning av grundvatten utförs inom planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om luftföroreningar och möjliga åtgärder att minska dessa genom att placera friskluftsintag mot innergården eller på taket.

Tidigare utredningar på fastigheterna Pilten 15 (miljöteknisk markundersökning) och Pilten 8 (kontroll av grundvatten) tyder på att de potentiellt förorenade områdena sannolikt inte påverkar fastigheten

Jupiter. Genomförd geoteknisk och miljöteknisk undersökning på Jupiter 7 visar att grundvattnet återfinns djupt under markytan. En eventuell/potentiell förorening som sprid från annat område sprids sannolikt i grundvattnet. En djupt liggande grundvattenyta, i detta fall mellan 8-9 meter under markytan, minskar förutsättningarna och riskerna för exponering från eventuella flyktiga föroreningar. Ingen ytterligare provtagning bedöms därför vara nödvändigt. Planbeskrivningen kompletteras dock med information om tidigare genomförda utredningar i närområdet.

Tekniska nämnden

Tekniska nämndens beslut

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2024-02-09.
- Tekniska nämnden har i övrigt ingen erinran på upprättat förslag till detaljplan för Jupiter 7.

VA-avdelningen vill komplettera planbeskrivningen med mer information under rubriken "Teknisk försörjning" i planbeskrivningen. Att fastigheten idag är ansluten till spillvatten västerut på två ställen till ledning på Jupiter 8. Då parkeringsgarage ska utföras så kan detta behövas förändras, som beställs med ny servisanmälan vid behov. Vattenservisen ansluter norrifrån och ändras ej. Dagvattenservis i nordost behålls. Dagvattenservisen i sydväst kan behöva flyttas pga. byggnationen (servisanmälan).

I övrigt har tekniska kontoret inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för detaljplan.

Kommentar

Kompletterande text om ledningar och serviser läggs till under rubriken Teknisk försörjning i planbeskrivningen.

June Avfall & Miljö

June Avfall & Miljö är positiva till att nuvarande och framtida planerad avfallshantering beskrivs i planbeskrivningen. Bolaget är dock tveksamma till att hämta avfallet från miljöhuset på innergården. Dels eftersom sopbilen behöver backa in på innergården och dels eftersom sopbilen kommer stå i vägen för de fordon som ska till/från det underjordiska garaget. Det bästa vore om avfallet kunde hämtas från Lasarettsgatan eller Pilgatan.

I och med att ett nytt miljöhus planeras finns möjlighet att dimensionera det för att klara nuvarande och tillkommande bostäder. Så långt det är möjligt bör miljöhuset placeras så att fastighetsägaren inte behöver dra ut avfallskärnen vid hämtning. Om fastighetsägaren inte drar ut kärnen tillkommer taxa för dragavstånd.

June Avfall & Miljö vill att ni tar kontakt med våra miljö- och avfallsrådgivare för att få rådgivning om dimensionering och eventuell utformning, placering och val av avfallssystem i det fortsatta arbetet. Från och 1 januari 2027 ska förpackningsavfall samlas in fastighetsnära. Det innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet.

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

Kommentar

Miljöhusets föreslagna placering är anpassad för att möjliggöra solbelyst yta som vistelseyta på innergården. Fastighetsägaren har inför samrådet varit i kontakt med June Avfall & Miljö och kommit fram till att avfallsbilen kan backa in så långt det är möjligt i likhet med hur det hanteras i nuläget och att kärnen dras en kortare bit vid behov. Storleken på det nya miljöhuset är anpassat efter nya krav på avfallshantering.

Skanova

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Befintliga teleanläggningar bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Om behov av ledningsflytt skulle uppstå bekostar fastighetsägaren åtgärden.

Liberalerna

Liberalerna i Jönköpings kommun har tagit del av förslaget till detaljplan och har följande synpunkter:

Gestaltning

Förslaget till gestaltning är utmärkt. Föreslagen utbyggnad tar stor kulturhistorisk hänsyn och ansluter väl till befintliga huskroppar.

Garage

Förslaget innebär på garage byggs under innergården. I så fall bör laddplatser för elbilar placeras nära infart/utfart med tanke på risken för brand vid laddning av dessa fordon.

Planlösningar

Det är först inför bygglovsskedet som lägenheternas planlösningar ska fastläggas. Nuvarande förslag till planlösning kan ifrågasättas. Är det lämpligt att i en trerummare ha tre små rum och en lång korridor? Ur gestaltningssynpunkt är fönsterplaceringarna en viktig utgångspunkt för planlösningarna. Det fortsatta arbetet bör studera lägenhetsstorlekar och även överväga öppna planlösningar för att effektivare ta tillvara tillgänglig yta.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte placering av eventuella laddplatser för elbilar.

Möjliga storlek och placering på lägenheterna i den nya tillbyggnaden påverkas av buller från Kungsgatan och Tr2-trapphus som behövs för utrymning. Detaljplanen fastställer inte en planlösning utan flera planlösningar är möjligt. Öppna planlösningar kan vara ett alternativ om det går att lösa enligt planens bestämmelser.

Brf Kronan 8-9

Jupiter 7 av Brf Kronan 8-9, Jönköpings kommun Brf Kronan 8-9 har givits tillfälle att yttra sig över Detaljplan Jupiter 7. Kronan 8-9 är belägen Gröna gatan /Kungsgatan i Jönköpings kommun, dvs söder om ovan nämnda förslag till detaljplan. I förslag till detaljplan finner vi två delar som direkt eller indirekt kan påverka de boende i vår Brf. Frågorna avser dels buller dels dagvatten. I bullerutredningen som utförts av Soundcon tas endast hänsyn till vad resultatet och påverkan eventuellt blir för den nyuppförda huskroppen. Det hade varit viktigt att i denna utredning också se till vilken eventuell förändring av bullernivåer det kan få för den södra delen av Kungsgatan, alltså i vårt fall Kungsgatan 13-23. I arbetet med planen har ingen regelrätt dagvattenanalys gjorts. Förslaget till plan diskuterar bara hur det ser ut i dagsläget. Man konstaterar att ytterligare hårdgjord yta kommer att påverka och flaggar för att ”höjdsättningen görs så att skyfallsvatten leds söderut mot kommunal mark”. Detta måste då betyda att kommunal mark är Kungsgatan. Detta anser vi är ytterst otillfredsställande och att dagvatten i framtiden då det signaleras för fler skyfall och höga flöden, mycket väl kan bli ett problem och en olägenhet för de boende i Brf Kronan 8-9. Vi vill att båda dessa frågor beaktas i framtagandet av detaljplan för Jupiter 7 då de är av stort intresse och värde för oss.

Kommentar

Föreslagen bebyggelse förväntas inte bidra med ökad trafik längs Kungsgatan. Den nya tillbyggnaden syftar till att skärma av innergården på Jupiter 7 för att minska bullernivåerna från Kungsgatan på innergården. Tillbyggnaden sker på en liten del av norra sidan Kungsgatan och bedöms därför inte ha någon stor påverkan på bullernivåerna för bostäder söder om Kungsgatan.

Lågpunkten som tar emot skyfallsvatten i detta fall är gång- och cykelvägen som går längs Kungsgatan. Framförallt påverkas tunneln som går mellan fastigheten Jupiter 7 och Kungsgatan. Detta bedöms inte ha någon påverkan på boende i Brf Kronan 8-9. Ökningen av dagvatten som planförslaget förväntas bidra med är marginell och inom det befintliga ledningsnätets kapacitet.

Sammanfattning

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

- Planbestämmelserna v_1 , s_1 och k_2 läggs till på befintlig byggnad.
- Planbestämmelsen om skydd av kulturvärden (q_1) specificeras
- Bestämmelsen $ö_4$ begränsas till att tillåta max två parkeringar för rörelsehindrade.
- Bestämmelsen $ö_5$ läggs till på förgårdsmarken mot Pilgatan för att säkerställa bevarande av befintlig biotopskyddad allé.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om tidigare genomförda utredningar i närområdet med fokus markföroreningar samt med resonemang kring luftföroreningar och klimatanpassning.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om ledningar och serviser samt i genomförandeavsnittet text om exploateringsavtal, kulturvärden, rivningsförbud och ersättningsanspråk.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om andra lösningar för att tillgodose parkeringsbehovet utöver underjordisk garage.
- I motivet till bestämmelsen f_6 förtydligas att genomgående entré är möjligt att genomföra som trapphusentré eller portik.
- Övriga redaktionella ändringar

STADSBYGGNADSKONTORET

Malin Andersson
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00