



# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för del av Kärnan 7

Söder Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Kärnan 7. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 18 januari - 28 februari 2018. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 5:e februari 2018 i Sessionssalen, Juneporten. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

## Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. Skanova	2018-01-18
2. Cykelfrämjandet i Jönköping	2018-01-25
3. Länsstyrelsen i Jönköpings län	2018-02-09
4. BRF Kärnan 6 & 3	2018-02-12
5. June Avfall och Miljö AB	2018-02-15
6. Lantmäterimyndigheten	2018-02-28
7. Jönköpings Länsstrafik	2018-01-22, ingen erinran.
8. Räddningstjänsten	2018-01-24, ingen erinran.
9. Kultur- och fritidsnämnden	2018-01-30, ingen erinran.
10. Svenska Kraftnät	2018-02-26, ingen erinran.
11. Vattenfall Eldistribution AB	2018-02-27, ingen erinran.
12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-02-27, ingen erinran.
13. Socialförvaltningen	2018-03-02, ingen erinran.
14. Tekniska nämnden	2018-03-13, 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. Skanova

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

## Kommentar

Informationen tas med i planbeskrivningen och vidarebefordras till byggherren. En ledningskoll av kabelanläggningarnas läge har utförts.

## 2. Cykelfrämjandet i Jönköping

### Positivt med förtätning av staden

Cykelfrämjandet är positiva till att staden förtätas och att små lägenheter byggs centralt.

### Cykelparkering beskrivs var men inte hur

På sidan 6 beskrivs cykelparkering relativt fylligt, det är positivt. Tyvärr beskrivs bara vad som ska och kan göras men inget om hur. Till exempel skrivs att minst 50 % av cykelparkeringsplatserna ska anläggas i markplan och gärna vara väderskyddade och upplysta. Men när vi tittar på skisserna på tänkt utformning finns ingen cykelparkering inritad, och vi ser ingen självklar plats i närheten av entrén (målunkten) där den skulle kunna anläggas. Detta bör förtydligas. Dessutom bör kraven utökas genom att väderskydd, upplysning och säkerhetskrav skrivs in som skall-krav. Görs inte detta kommer konsekvensen bli att det står en drös cyklar utspridda runt fastigheten fastlåsta i vad som finns vilket inte gynnar någon.

Även cykelparkering i garage behöver förtydligas i kvalitetsavseende, det vill säga skallkrav på att den ska vara:

- Trygg, bra låsmöjligheter, väl upplyst
- Lätt-tillgänglig, kunna cykla till den, plats för lastcyklar och cykelkärror
- Placerad nära målpunkt (hiss)

Dessutom bör möjlighet till laddning av elcyklar skrivas in som önskemål.

## Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en situationsplan där cykelparkering finns medtagen i utformningen. Denna har placerats i anslutning till entrén på den bäst tilltänkta platsen inom fastigheten. Även BTA-beräkningen för det tillkommande samt befintliga bostadshusen har förtydligats så vi vet hur många cykelparkeringar som ska anläggas, både i markplan och i låsbart källarförråd.

Planbeskrivningen kompletteras även med önskemål om cykelplatserna i källarförrådet. Dessa är dock förlagda i källarplan på ett befintligt hus där utrymmet är begränsat. Detta utrymme har dock god tillgång till cykelvägar genom en utfart mot Gröna gatan som är försedd med separat cykelbana mot centrala Jönköping. Avståndet till hissen för det tillkommande bostadshuset bedöms som godtagbart.

### 3. Länsstyrelsen i Jönköpings Län

#### Riksintresse

Länsstyrelsen bedömer att planområdet omfattas av riksintresseanspråket på Söder utifrån Riksantikvarieämbetets utpekande. Det omfattar stadsdelens bebyggelse och kvartersstruktur i sin helhet.

Föreslagen placering av en ny byggnad i kvarteret bedöms som lämplig och det är positivt med ambitionen att anpassa utformningen till befintlig bebyggelse. Föreslagen taklutning kombinerad med taknockshöjden bedöms också ha avvägts på ett lämpligt sätt.

Föreslagen utformning med frontespis och tegelfasad ger däremot en negativ påverkan ur ett riksintressesperspektiv. Den typen av byggnader finns i andra delar av Söder. Frågan om anpassning måste i det här fallet ses i förhållande till husen i den södra delen av kvarteret längs Scheelegatan, som har en stramare karaktär med putsade fasader. I denna plan kan det vara lämpligt att reglera fasadmaterial med en planbestämmelse. Putsad fasad är enligt Länsstyrelsens bedömning mest lämplig i detta kvarter.

#### Hälsa

Det behöver framgå av planhandlingarna vilken bullernivå det är vid bostadsbyggnadens fasad, t.ex. bedömd nivå utifrån trafikmängd.

#### Behovsbedömning

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

#### Kommentar

Den föreslagna byggnaden har anpassats till volym och karaktär av husen längs Scheelegatan på punkter som vi uppfattat som extra viktiga för en god anpassning till området, likt taklutning och taknockshöjd. En planbestämmelse om fasadmaterial har inte använts då fasadmaterialet kommer bestämmas i bygglovsskedet. De illustrationer som visas i planbeskrivningen motsvarar en möjlig utformning utefter de ramar som ges i detaljplanen. För att stärka upp möjligheterna att kunna påverka byggnadens utseende i bygglovet så har en planbestämmelse om utformningsanpassning införts. Denna syftar till att byggnaden ska utformas med särskild arkitektonisk anpassning till riksintresse för kulturmiljö.

För att klara utrymme för hisschakt utan att förlora anpassningen med taklutning och byggnadshöjd har ett entréparti med frontespis föredragits. Detta är en anpassning som valts för att klara dagens tillgänglighetskrav utan att utformningen sticker ut från helhetsintrycket. Bebyggelsen på södra delen av kvarteret Kärnan har ingen hiss installerad varpå dessa inte behövt någon anpassning av entrépartiet. Någon bättre lösning i närheten av den föreslagna byggnaden har därför inte gått att finna varpå lösningen med frontespis har bedömts som det bästa alternativet.

En kartering över uppmätta bullernivåer har lagts till i planhandlingarna för granskning. Då Scheelegatan planeras för att även fortsättningsvis utgöras av en återvändsgata så bedöms inte framtida bullernivåer stiga nämnvärt från uppmätta värden.

#### 4. BRF Kärnan 6 & 3

Förslaget till byggnation *strider mot gällande detaljplan* på ett flertal punkter. Väsentliga avvikelser som konstaterats av översända handlingar är följande:

- Byggnationen föreslås överstiga de 3 våningar som medges av detaljplan. Föreslagen byggnation planeras till minst 4 våningar.
- Maximal byggnadshöjd enligt detaljplan uppgår till 12 meter. Föreslagen byggnation avviker även på denna punkt med en föreslagen maximal byggnadshöjd 16 meter.
- Föreslagen byggnation är således i strid med gällande detaljplan. Avvikelserna är inte att betrakta som mindre avvikelser enligt Plan- och bygglagen.

Baserat på de ritningar som översänds så kan styrelserna vidare konstatera att den föreslagna byggnation inte ligger i linje med *nuvarande arkitektur* vad det gäller *fasadbeklädnad* i relation till Kärnan 6 eller för den delan Kärnan 5. Bedömningen görs att fasadbeklädnaden ska överensstamma mellan fastigheter i den omedelbara närheten i syfte att skapa ett gott helhetsintryck av området.

Vidare förefaller det som att byggnationen planeras att ligga dikt an mot nuvarande fastighet Kärnan 6. Det finns väl kända risker med en sådan konstruktion då problem med *fukt och störande ljud* drabbar dels befintliga lägenhetsinnehavare men även framtida sådana. Vidare finns ytterligare orosmoment med avrinning av regnvatten, särskilt om den föreslagna byggnationen är högre än den befintliga fastigheten i Kärnan 6, från den planerade byggnationen spilla över på Kärnan 6.

Enligt föreslagen ritning planeras även byggnation på *mark som ej får bebyggas*. Styrelserna konstaterar att det nuvarande användningsområdet för denna mark är parkering. Om förslag angående parkeringshus under byggnaden skall genomföras krävs omfattande undersökningar angående markstabilitet mm. det finns anledning att tro att det kan föreligga risk för marksättningar vid utgrävning, skador på byggnadskonstruktion eller fasadsprickning på fastigheten Kärnan 6. Ökad bullernivå och föroreningar från ökad trafik kommer också påverka miljön negativt.

Skulle byggnationen av garage under fastigheten ej kunna genomföras ökar de befintliga problemen av brist på parkeringsplatser i området.

Angående den innergård som idag delas av Kärnan 6 och Kärnan 3 och utnyttjas för rekreation så finns uppenbara risker att om byggnation genomförs, särskilt med föreslagen höjd kommer *ljusinsläppet att väsentligt minska* för denna yta. På sikt drabbas växtligheten i trädgården negativt. Det finns

även risk för att balkonger i österläge på Kärnan 3 kommer att skuggas av byggnationen och i praktiken blir till stor del obrukbara då dessa idag används av bostadsrättsinnehavare som saknar egen balkong. Detta skulle utgöra kapitalförstöring för Kärnan 3.s räkning.

Avslutningsvis så kan vi konstatera att den *information* som delgivits styrelserna är *bristande och såldes efterlyses en dialog* för att bättre kunna förstå effekterna av den föreslagna byggnationen.

## Kommentar

Se svar under respektive underrubrik. Kärnan 3 har i kommentaren tolkats om till Kärnan 5 då fastigheten Kärnan 3 inte gått att finna.

## Byggnad

Då denna handling är en del av processen i att ta fram en ny detaljplan så är vi medvetna om att byggnaden strider mot den nu gällande detaljplanen från 1945 som kommer ersättas med denna detaljplan för den del som planeras för det nya flerbostadshuset. Enligt detaljplanen som ska ersättas gäller 10,8 meter som högsta byggnadshöjd för den byggnad som medges på samma plats. I den nya detaljplanen föreslås en byggnadshöjd på maximalt 12 meter vilket regleras genom att en högsta nockhöjd är satt till 16 meter ovanför nollplanet och att takvinkeln regleras till 30 grader. Detta motsvarar därmed en ökning i byggnadshöjd på 1,2 meter.

Gällande fasadmaterial så har en planbestämmelse införts som syftar till att byggnaden ska utformas med särskild arkitektonisk anpassning till riksintresse för kulturmiljö. Den slutliga anpassningen i form av fasadmaterial kommer beslutas om i bygglovsskedet. Den tillkommande byggnaden planeras att ligga dikt an befintlig fastighet på Kärnan 6 där en ny yttervägg kommer uppföras på Kärnan 7. Genom en konstruktion med två ytterväggar som läggs samman så anses inte någon risk föreligga för fuktskada i befintlig byggnad eftersom ingen fuktkälla finns mellan ytterväggarna. Störning under byggskedet är en faktor som dessvärre är svår att motverka. Då det rör sig om störning under dagtid samt under en begränsad tid så bedöms risken för ohälsa för befintliga lägenhetsinnehavare som låg. Regnvatten som faller på taket kommer tas omhand inom fastigheten för Kärnan 7 varvid risk för regnvatten som spiller över på Kärnan 6 inte anses föreligga.

## Parkeringsgarage

Då det underjordiska parkeringsgaraget är befintligt så finns ej anledning till att utreda markens lämplighet för denna åtgärd. Den tillkommande byggnaden planeras för 24 lägenheter av varierande storlek varvid trafikökningen i närområdet kommer vara högst marginell. Detta följs av en rimlig ökning av bullernivåer och partikelhalter som inte bedöms vara i gränzonen för godkända värden.

## Skuggning på innergård

En solstudie har tagits fram för att undersöka påverkan på innergården samt balkonger. Då Kärnan 5 befinner sig i sydvästlig riktning från den föreslagna nybyggnationen på Kärnan 7 så bedöms inte skuggning ske på denna fastighet. Innergården kommer skuggas marginellt mer på Kärnan 7:s fastighet, främst under morgonen vilket framkommer i solstudien. Söderut vid Kärnan 5 samt Kärnan 6 sker skuggning snarare av de befintliga husen varvid växtligheten redan anpassat sig till rådande solförhållanden.

## Dialog

Denna detaljplan tas fram enligt ett lagstadgat förfarande där möjlighet ges för sakägare att yttra sig under samråd samt granskning. Då denna planändring först ansökts som ett förhandsbesked för bygglov så har sakägare även haft möjlighet att yttra sig i ett tidigare skede innan arbetet med att ta fram en ny detaljplan påbörjats. Samtliga synpunkter från styrelserna har där framförts och besvaras genom denna skrivelse eftersom byggnationen numera handläggs inom ramen för ett detaljplaneärende. Vi noterar er önskan om utökad dialog men anser att vi genom att bjuda in till samrådsmöte och genom utskick av planhandlingar under samråd och granskning gjort vad vi kunnat för att tillgodose denna önskan. Om ni har vidare funderingar eller frågor som inte besvarats finns möjlighet att skicka in yttrande under granskningstiden alternativt om ni önskar tala direkt med planhandläggare eller politiker för att ställa era frågor.

## 5. June Avfall och Miljö AB

Positivt med ett miljöhus i anslutning till gatan.

Om det inte kommer ordnas så att sopbilen kan åka till eller från hämtstället via Myntgatan, ska en godkänd vändplats ordnas till.

## Kommentar

Backvändning kommer möjliggöras på fastigheten Klingan 1 vilket inte bedöms försämra den nuvarande situationen där backvändning krävs om sopbil inte får framföras via Myntgatan. Sophanteringens istället förbättras för avfallshämtaren då soporna samlas till ett miljöhus med sortering i fler fraktioner än de två öppnasophanteringar som finns på fastigheterna Kärnan 7 och Klingan 1 idag.

## 6. Lantmäterimyndigheten

För Kärnan 7 gäller som framgår av planbeskrivningen bestämmelsen om fastighetsindelning, ursprungligen beslutade som tomtindelning, akt 0680K-EIII1392. Kärnan 7 är fastighetsbildad i enlighet med bestämmelsen.

Enligt övergångsbestämmelser utgör tomtindelningar detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL. d.v.s. som en planbestämmelse om hur området ska vara indelat i fastigheter. Om en ny detaljplan blir gällande där marken sedan tidigare varit detaljplanlagd, upphör den gamla planen och dess

tillhörande bestämmelser att gälla. I de fall där den nya detaljplanen innebär att bestämmelser om fastighetsindelning upphör att gälla (som i detta fall), är det viktigt att yttergränsen för den nya planen anpassas till de gällande fastighetsindelade bestämmelserna. Så har inte gjorts i detta planförslag. Inom den nya detaljplanen blir eventuell kommande fastighetsbildning fri (med hänsyn till vad som är möjligt med regler i fastighetsbildningslagen). Eftersom bestämmelser om fastighetsindelning fortfarande kommer att vara gällande för Kärnan 7, innebär detta oklarheter. En utökning av planområdet för att täcka in hela den fastighetsindelade bestämmelsen bör därför övervägas. Om utökning av planområdet inte är aktuellt bör övervägande istället göras om att parallellt göra en planändring innebärande upphävande av den fastighetsindelade bestämmelsen i de delar bestämmelsen nu i sin helhet inte upphör att gälla.

## Kommentar

Synpunkten har diskuterats där fördelar och nackdelar med de olika alternativen vägts mot varandra. För planärendets fortskridande har vi dock valt att fortsätta med planområdet som togs upp till samråd efter beslut från byggherren. Detta då de negativa följderna av att inte följa lantmäteriets rekommendation i dagsläget är oklara och inte behöver innebära en påverkan. Inom den resterande delen av fastigheten Kärnan 7 planeras inga kommande ändringar som kunnat få konsekvenser som gått att förutse i närtid. Ifall konsekvenser sker i senare ärendehanteringar är detta något som får hanteras separat vilket byggherren tillika fastighetsägaren fått information om.

## Sammanfattning

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande markförlagda kabelanläggningar inom planområdet samt att placering av cykelparkering och krav på denna tydliggjorts. En bullerkartering har infogats i planbeskrivningen och gällande riktvärden för bostadsbyggande lagts till.

Bedömningen har gjorts att utformningen av byggnaden är väl anpassad till riksintresseområdet för kulturmiljö genom den byggrätt som regleras i detaljplanen. För att säkerställa att byggnaden får en anpassning till omgivningen har en planbestämmelse om särskild arkitektonisk anpassning till riksintresse lagts till. Farhågor med planerad byggnation gällande påverkan på grannfastigheter anses ej föreligga.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson  
*Planchef*

Linn Svahn  
*Planarkitekt*