

# **Ändring av detaljplan EII169, för fastigheten Klubban 3**

**Söder, Jönköpings kommun**

## **Samrådsredgörelse**

## Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats över Klubban 3. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och planförslaget har skickats ut på samråd under 17 juni till 10 augusti 2020. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

## Inkomna skrivelser

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

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. June Avfall och miljö       | 2020-06-22 (1)            |
| 2. Länsstyrelsen               | 2020-07-10 (2)            |
| 3. Lantmäteriet                | 2020-07-17, ingen erinran |
| 4. Miljö och hälsoskyddsämnden | 2020-09-01, 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. June Avfall och miljö

Av planbeskrivningen framgår det att tillkommande bostäder bedöms kunna använda befintliga eller nya lösningar för hantering av avfall. June Avfall & Miljö vill påminna om att det inom en snar framtid kommer att vara ett lagkrav att källsortering av samtliga åtta fraktioner ska vara möjligt bostadsnära.

Den 28 juni 2018 beslutade regeringen om ett förtydligt producentansvar för insamling av förpackningar och returpapper från bostadsfastighet. De nya regelverken som trädde i kraft 1 januari 2019 innebär att borttransport av hushållens förpackningsavfall som huvudregel ska ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten. Bestämmelserna införs i två steg. Från och med utgången av 2020 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter erbjudas fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper och från och med den 1 april 2025 ska insamling ske från alla bostadsfastigheter som inte avböjt borttransport. Fastighetsägaren får avböja borttransport endast om en sådan transport är olämplig med hänsyn till fastighetens utformning eller belägenhet, trafiksäkerheten eller andra omständigheter. Enligt Naturvårdsverket ska möjligheten att avböja borttransport hanteras mycket restriktivt.

Det innebär att en fastighetsägare av flerbostadshus som regel bör tillhandahålla plats eller utrymme på sin fastighet för att möjliggöra insamling av förpackningar och returpapper. Behövs separata avfallshus eller liknande på fastigheten ansvarar fastighetsägaren för dessa.

### **Kommentar**

Det finns avfallshantering med åtta fraktioner inom gården idag. Det bedöms finnas utrymme inom gården att anordna avfallshantering med åtta fraktioner och övriga funktioner såsom uteplats och parkering för bil och cykel.

## **2. Länsstyrelsen**

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

## **PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT PBL 11 KAP. 10§**

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Föreslagna förändringar medför påtaglig skada på riksintresset. Nedan följer generella förtydliganden av riksintressets värden. Därefter lämnas generella kommentarer på planförslaget följt av synpunkter för aktuell fastighet.

### **Förtydligande avseende riksintresseanspråkets uttryck**

Stadsdelen Söder utgör Riksintresse för kulturmiljövården. Av Riksantikvarieämbetets angivna motiv anges bland annat Jönköpings historia som industristad med ett planmönster som tar utgångspunkt i en äldre rutnätsplan.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att ”[d]en enhetliga fasad- och takutformningen är av stor betydelse för stadsbilden och knyter samman den funktionalistiska epoken med den äldre bebyggelsen.” (s.17)

Kommunen skriver att ” [ri]ksintresse [inte är] ett reservat utan ett intresse som ska vägas mot andra, såsom bostadsförsörjning” (sid 15). Formuleringen är felaktig och bör ändras. Riksintresse är överordnat behovet av bostadsförsörjning. Riksintresse får inte utsättas för påtaglig skada.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang göra följande förtydliganden. Utbyggnaden av stadsdelen Söder växer fram för att möta behovet av bostäder för den växande industristaden. Utvecklingen återspeglas i såväl de enskilda byggnaderna som i stadsdelen och bebyggelsen som helhet. Den bebyggelse som tillkommer under 1930-talet och framåt präglas av en funktionalistisk estetik som karaktäriseras av regelbundenhet och formmässig renhet. I husen går det att avläsa en tydlig funktionsskillnad mellan källare, bostadsvåning och vindsvåning. De tidstypiska idealen kan också avläsas i stadsdelens rätlinjiga kvarterstruktur som strukturerats kring tre huvudstråk i nordsydlig riktning; Brahegatan, Klostergatan och Gröna gatan samt Drottninggatan i öst-västlig riktning. Genomgående uppdelning mellan yttre gatustråk och innegårdar. Detta har historiskt tagit sig uttryck i bland annat placeringen av trapphus och uthus.

Stadsbilden i gatumiljön präglas även av ett strikt formspråk med påtagligt ljus och luftighet som återspeglar samtidens stadsbyggnadsideal kring hygien, hälsa och boendemiljö. Detta uttrycks bland annat genom en enhetlig fasad- och takutformning där samspelet mellan fasadliv och takfot bildar en obruten linje som dels förstärker det rätlinjiga gatunätet, dels bidrar till en ljus gatumiljö. Den enhetliga takfotslinjen bidrar till upplevelsen av ett centralperspektiv längs med gatans sträckning.

Riksintresseområdet är känsligt för kumulativa förändringar som på sikt kan medföra påtaglig skada. Tidigare förändringar av enskilda byggnader påverkar miljön som helhet och kommer därmed att begränsa förutsättningarna för efterföljande utveckling inom området. Förändringar för att uppnå en ny funktion kan vara acceptabla, särskilt vid byggnader som i övrigt genomgått påtagliga förändringar i form av tilläggsisolering, fönsterbeklädnader med mera. Förändring av stadsdelens estetiska uttryck innebär påtaglig skada på riksintresset. Förändringar och tillägg ska dels bedömas i fråga om påverkan på enskilda byggnader, dels i förhållande till påverkan på stadsbilden.

#### **Angående planförslagets påverkan på riksintresseanspråket**

Det är positivt att byggnaden skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. I planbeskrivningen anges på s.7 att det ”inte är möjligt att bevara homejor, men de två stora kuporna”. Formuleringen bör strykas då homejorna omfattas av varsamhetskrav fram till dess att förändringar genomförs.

Utformningen av de föreslagna takkuporna för Klubban 5 kommer att innebära en påtaglig skada genom att förändra intrycket av takfotslinjen längs med Brahegatan. Takkupor med sadeltak följer inte en för hustypen typisk estetik och utformning varför den föreslagna utformningen förändrar husets formspråk. Takkuporna kommer genom sin höjd och form ge en negativ inverkan på upplevelsen av byggnadens tak och i förlängningen ge en negativ inverkan på gatubilden. De stora takkuporna mot Brahegatan påverkar även den visuella uppdelningen mellan vindsvåning och bostadsvåningar. Förändringen kommer att inverka på upplevelsen längs ett längre parti av Brahegatan och begränsas därmed inte enbart till den enskilda byggnaden eller fastigheten.

Planförslaget behöver ytterligare bearbetning avseende hantering av och anpassning till riksintresseområdets uttryck avseende:

- Kulturhistoriska värden med utgångspunkt i stadsmiljö och bebyggelse.
- Arkitektoniska värden.
- Lösningar för motstående intressen så som tillgänglighet och brandskydd.

Inverkan på gatubilden måste minimeras för att inte påtagligt skada riksintressets uttryck.

- Nya kupor ska begränsas i höjd mot Brahegatan för att begränsa negativ påverkan på taklinjen och gaturummet.
- Det minsta tillåtna avståndet mellan takfot och takkupans behöver ökas till uppskattningsvis 1,5 m för att takkupa inte ska ha negativ inverkan på takfotslinjen.
- Eventuella tillkommande takkupor mot Brahegatan ska ges en motsvarande utformning som befintliga ursprungliga takkupor/homejor.
- Större takkupor och terrass mot innergården kan accepteras. Större takkupor bör ges en rektangulär utformning.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Befintligt underlag (Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram) är inte tillräckligt för att bedöma hur vindsinredning kan genomföras utan skada på områdets kulturmiljövärden. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att riksintresset är överordnat kommunalt bostadsförsörjningsintresse och omformulerar stycket om riksintressets betydelse. Dock vidhålls att bostadstillskott kan ske inom riksintresse för kulturmiljö om anpassning till befintliga värden görs.

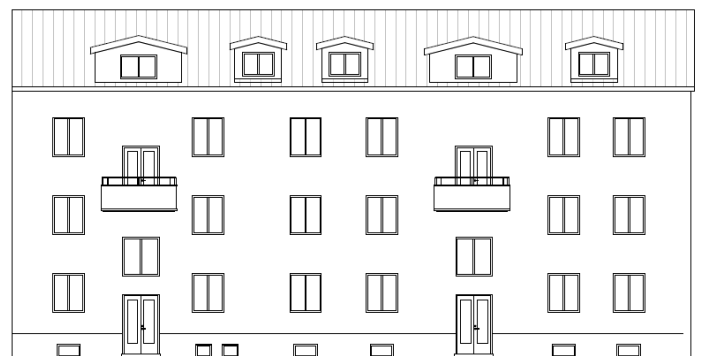
För att kunna ta ställning till god anpassning har frågan om utrymning utretts vidare i planarbetet i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Storlek och utformning av tillkommande takkupor och terrasser är avgörande för en fungerande utrymning varför prövningen krävs i detaljplanen trots att frågan vanligtvis behandlas i bygglovsprövningen.

Efter avslutat samråd har förslaget arbetats om för att bättre anpassas till omgivande miljö och således göra mindre åverkan på stadsbilden i syfte att inte påverka riksintresset negativt.

*Föreslagen utformning av takupor vid samråd. Fasad mot Brahegatan.*



*Fasad mot gård.*



*Ändring av utformning till granskning. Fasad mot Brahegatan.*



*Fasad mot gård.*



Samtliga lägenheter har genomgående planlösning vilket innebär att utrymning kan ske via takkupor mot gård. Det medför att takkupor mot Brahegatan kan uppföras med en utformning som bättre svarar mot byggnadens arkitektur och karaktärsdrag.

Möte har hållits med Länsstyrelsen där frågan om behov av miljökonsekvensbeskrivning har behandlats. Mötet resulterade i ställningstagandet att planförslaget kräver revidering i enlighet med länsstyrelsens samrådsyttrande och på så vis kan konsekvenser för kulturmiljön bättre belysas. Behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljövärdena bedöms således inte föreligga.

## Sammanfattning

Planbestämmelsen f1 har ändrats i enlighet med länsstyrelsens yttrande för bättre anpassning takkupor till riksintresset för kulturmiljö. Planlösningen har ändrats och inrymmer tre lägenheter istället för fyra. Utrymningskraven tillgodoses.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson  
Planchef

Hanna Levin  
Planarkitekt