

Detaljplan för Preussen 20

Bostäder m.m.

Bäckalyckan, Jönköpings kommun



Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har tagits fram för fastigheten Preussen 20. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Samråd pågick under tiden 15 december 2021 - 24 februari 2022. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 2021-12-15. Övrig medborgardialog har skett via en webbsänd presentation ägde rum 2022-01-26. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida och skyltar fanns på plats vid planområdet.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning. Granskningen pågick under tiden 30 maj - 31 augusti 2023. 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.

Inkomna skrivelser

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

Statliga myndigheter och regionala organisationer

1. Länsstyrelsen 2023-07-04

Ingen erinran

Trafikverket 2023-08-23

Kommunala bolag, nämnder, partier och förvaltningar

2. June Avfall 2023-08-07

3. Liberalerna 2023-08-14

4. Tekniska nämnden 2023-08-23

5. Vänsterpartiet 2023-08-28

6. Kultur- och fritidsnämnden 2023-09-07

Ingen erinran

Kommunstyrelsen 2023-08-29

Lantmäterimyndigheten 2023-08-31

Privatpersoner

7. [REDACTED] 2023-xx-xx

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer eller hänvisning till gemensam kommentar utifrån tema. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen tolkar bullerutredningen som att en utdragen fasad eller glasning enligt förslagen i planbeskrivningen är nödvändigt för att uppfylla riktvärden för buller för byggrätterna i den sydöstra delen av planområdet. Planbestämmelserna avseende detta, främst f12 behöver justeras så att det planmässigt säkerställs att samtliga byggrätter uppfyller riktvärden för buller.

Kommentar

Formuleringen av bestämmelsen har justerats för att uppfylla riktvärdena för buller i den sydöstra delen.

2. June Avfall

June Avfall & Miljö vill informera om att regeringen har beslutat om en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar sedan detaljplanen var ute på samråd. De nya reglerna innebär att:

- Kommunerna får från och med 1 januari 2024 ansvaret för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll (som anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling).
- Från 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för alla hushåll (villor, flerbostadshus, fritidshus) samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll.
- De vanligast förekommande förpackningsslagen av papper, plast, metall och glas ska samlas in fastighetsnära (från 2027) eller via lättillgängliga insamlingsplatser (tillåtet 2024-2026).
- Från den 1 januari 2026 ska kommunerna samla in förpackningsavfall vid populära platser (torg och parker) samt på andra populära platser där det uppkommer betydande mängder sådant avfall och kommunen har renhållningsansvar enligt 2 § lagen gaturenhållning och skyltning.

De nya reglerna innebär att detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från populära platser, och se till så att ytor finns avsatta för ändamålet.

I övrigt har June Avfall & Miljö inga ytterligare synpunkter på

detaljplanen sedan samrådet.

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

Kommentar

Yttrande noteras.

3. Liberalerna

Sammanfattning

Liberalerna har vid flera tillfällen lämnat synpunkter i form av remissvar, protokollsanteckningar med mera, rörande detaljplanearbetet med Preussen 20. Det hade varit mycket bättre om samråd och förståelse för det särskilda boendets behov hade skett från första början! Nu kan enbart vissa delar förändras till det bättre, tyvärr!

Konstaterande

Liberalerna har i remisskrivelser från första början reagerat över att byggherrar och förvaltningen, dels har placerat ett mycket högt hus framför det särskilda boendet på Solsticégatan, dels inte tagit speciellt mycket hänsyn till det särskilda boendets behov av dagsljus och en lugn omgivning. Det senare gäller också under byggskedet.

Det bästa vore ju om det höga huset framför det särskilda boendet i stället placerades längs Åsensvägen alternativt vid korsningen Åsensvägen/Kungsgatan.

Det positiva är dock att byggherrarnas förslag med fyra punkthus avvisades av förvaltningen på grund av att bullernormerna inte skulle kunna innehållas. Men det noterades inte att det särskilda boendets lägenheter endast har ett rum vardera, dvs. någon möjlighet att ha sovrum på ”den tysta sidan” inte föreligger på det särskilda boendet.

Gestaltning

Sammanfattningsvis är byggnadernas gestaltningar bra, med undantag av att det höga huset framför det särskilda boendet som är alltför högt, vilket många remissinstanser också har påpekat.

Höghuset

I tidigare remissvar har Liberalerna fört fram våra synpunkter på höghuset. De kvarstår.

I och för sig har höghuset placerats ytterligare en meter från Solsticégatan, men det innebär fortfarande problem med begränsande dagsljus och problem med utsikt och insyn. Byggherrarna har fört fram några åtgärder som de skulle kunna vidta för att minska problemen med insyn. Liberalerna förutsätter att de genomför dessa.

De bör också vidta åtgärder för att förbättra situationen med

dagljusbehovet. De boende är ju här dygnet runt och har små möjligheter att komma ut.

Forskning har visat att de äldres hälsa förbättras i hög grad om de boende får extra mycket dagsljus, exempelvis i korridorer, uppehållsrum och speciellt vid matbord. Detta medför bättre livskvalitet och minskad risk för fallolyckor. I övrigt hänvisas till artikel i Dagens Nyheter per 2023-06-21 (Belysning kan förbättra hälsan på äldreboenden).

Garage

Det är utmärkt att det föreslås sprinkling av garage för att minska brandspridning och dämpa värmeutvecklingen vid en eventuell uppkommen brand. Laddningsplatser för elfordon bör placeras så nära in-/utfarter som möjligt för att underlätta räddningstjänstens insatser vid brand.

Bygglovsskedet

Liberalerna konstaterar att det nu kommer att behövas bygglov för uppförande och placering av byggbodar m.m. Det är utmärkt. Från början var det ju tänkt att byggbodar skulle placeras intill det särskilda boendet. Det förslaget var högst betänkligt och visar på förslagställarnas okunskap om de boendes behov av lugn, ro och inte störande häftiga ljud och ljusupplevelser.

Byggbodarna bör placeras längs t.ex. Åsensvägen eller norr om kvarteret Preussen 20.

Det noteras tacksamt att det i detaljplanedokumentet skall tas särskild hänsyn vid markarbeten och då speciellt vid spontning och pålning. Skruvpålning är en bra lösning liksom att bullerdämpa spontningsutrustning. Därigenom minskas vibrationer och också buller.

Förslagsvis bör också vibrationsmätare och ljudmätare placeras ut i närbelägna matrum och sovrum på äldreboendet.

Vidare noteras att byggkranars belysning/strålkastare och annan belysning skall skärmas av så att de inte belyser det särskilda boendets olika rum. Snabba uppkomna ljud- och ljusfenomen är nämligen starkt störande för de boende, oavsett tidpunkt på dygnet.

Kommentar

Höghuset

Yttrande om höghuset med insyn och utsikt bland annat är förståeligt eftersom det blir en viss försämring utifrån den aspekten gentemot dagsläget. Bedömningen är fortsatt att avståndet är tillräckligt långt och acceptabelt trots det faktum att det befintliga huset som berörs är ett särskild boende för äldre. Det baseras på en inventering av olika gator och avstånd mellan hus i den centrala tätorten. Mer om det finns beskrivet i planbeskrivningen.

Utöver avståndet i sig har ytterligare åtgärder gjorts för att minska insyn och får i stor grad liknande effekt för utsikten. Problematiken med insyn är som störst när fönster är i ungefärlig samma höjd. Balkongerna på kommande bebyggelse, som ligger inom samma höjd som det särskilda boendet, ska inrymmas i volymerna (byggrätten) för att minska insynen och för att öka avståndet från bostädernas innerväggar och det befintliga huset i fråga. Volymen som överstiger det befintliga husets höjd är indraget och balkongernas storlek har minimått för att kunna lösa tillgänglighet och är dessutom även begränsade i antal.

Övriga kommentarer noteras och en god samarbetsvilja och kommunikation blir en viktig del till kommande bygglovsskede och byggnation.

4. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-07-04.

Tekniska kontorets bedömningar och synpunkter på granskningshandlingen är följande:

- Kommunen äger ett äldreboende intill nya bebyggelsen. Vid en framtida ombyggnation av äldreboendet kan det, både med och utan nya bebyggelsen, bli svårt att uppnå krav på dagsljus enligt BBR.
- Investeringskostnader för ombyggnad av allmän plats i anslutning till exploateringen beräknas till ca 1 745 000 kr och tillkommande drift- och underhållskostnader beräknas till ca 13 000 kr/år.

I övrigt hänvisas till planhandlingarna och tekniska kontoret har inga ytterligare synpunkter på upprättat förslag till granskningshandling för Detaljplan för Preussen 20. Mellan kommunen och exploatören kommer ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanens antagande innehållande bland annat hantering av plankostnader, anvisningsrätt, kostnader för ombyggnad av allmän plats och marköverlåtelse.

Kommentar

Yttrande noteras.

5. Vänsterpartiet

Vänsterpartiet vidhåller de synpunkter vi lämnade i samrådet. Med den placering av husen som valts blir insynen i äldreboendets lägenheter för stor. Skuggeffekterna där är heller inte acceptabla. Det är just på förmiddagen som de som har österlägenheter har chans att få in lite sol och det är då det höga och näraliggande huset skuggar.

Det höga huset skuggar också en stor del av innergården på eftermiddagarna. Därför bör det i stället placeras i det nordöstra hörnet och sänkas flera våningar.

Kommentar

Bedömningen är fortsatt att avståndet är tillräckligt långt och acceptabelt trots det faktum att det befintliga huset som berörs är ett särskild boende för äldre. Utöver avståndet i sig har ytterligare åtgärder gjorts för att minska insyn. Problematiken med insyn är som störst när fönster är i ungefärlig samma höjd. Balkongerna på kommande bebyggelse, som ligger inom samma höjd som det särskilda boendet, ska inrymmas i volymerna (byggrätten) för att minska insynen och för att öka avståndet från bostädernas innerväggar och det befintliga huset i fråga. Volymen som överstiger det befintliga husets höjd är indraget och balkongernas storlek har minimiått för att kunna lösa tillgänglighet och är dessutom även begränsade i antal.

Huset kommer att skugga delar av befintlig bebyggelse, fast bara under förmiddagen fram till 12, som kan ses i framtagna skuggstudie. Huset kan inte placeras i det nordöstra hörnet p.g.a. att det skulle innebära svårigheter med trafikbuller och kunna ordna bra och lämpliga planlösningar. Det går även emot idén om att bebyggelsen ska trappas upp mot Solstickegatan.

6. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoses möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.

Kultur- och fritidsnämnden betonar även att ambitionen är att utveckla kommunens arbete med konst i offentliga rum, bland annat genom att ge konsten en framträdande roll i samhällsplanering och i utveckling av stad och landsbygd.

Kommentar

Yttrande noteras.

7.

Detaljplanen bör inte tillåta att flervåningshus byggs så nära gång- och cykelbanan precis norr om Preussen 20. Minst sju till åtta meters grönyta mellan gång- och cykelbanan på Preussen 25 och de nordligaste byggnaderna på Preussen 20 kommer att harmonisera den nya detaljplanen för Preussen 20 mycket bättre med det övriga Bäckalyckan i egenskap av grön stadsdel. Att utelämna en rimlig grönyta söder om gång- och cykelbanan skulle avvika från helhetsplaneringen av Bäckalyckan. Detaljplanen för Preussen 20 bör inte heller tillåta så långa huslängor längst i norr utan några utrymmen alls emellan husen längst i norr på Preussen 20.

Kommentar

För att kunna uppnå en önskad exploateringsgrad, som är lite högre med tanken på platsens centrala läge, och samtidigt kunna uppnå en

kvartersstruktur med målsättningen att kunna förlänga innerstaden ut mot Bäckalyckan är det av vikt att byggnaderna placeras längs den yttre fastighetsgränsen. Det är för att uppnå en stadsmässighet och passa väl in med bebyggelsen längs Kungsgatan.

Om husen skulle placeras längre in, 7-8 meter, får det konsekvensen att innergården blir för liten och bedömningen är att placeringen av husen inte kommer påverka de gröna värdena avsevärt med tanke på hur nuläget ser ut, med en inhägnat område i väntat på byggnation.

Avståndet längs den norra gränsen är för kort för att motivera att det ska vara släpp i fasaden. Då det även är kvartersmark innanför tjänar det inget syfte ur ett allmänt perspektiv bortsett från upplevelsen av fasaden. Genom att fasaden delas in i flera sektioner bidrar det visuellt till att den inte upplevs lika lång.

Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter. Formuleringen av planbestämmelsen f_{12} har justerats.

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

Joakim Kjell
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef