

Detaljplan för Övermannen 20 m.fl.

Råslätt, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Övermannen 20 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Samråd pågick under tiden 15 december 2021 - 28 februari 2022. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 15 december 2021. Övrig medborgardialog har skett via ett webbsänt samrådsmöte som ägde rum 18 januari 2022. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida, i sociala medier samt att skyltar fanns på plats inom 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 3 maj - 28 juni 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.

Myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Lantmäterimyndigheten | 2023-05-22 |
| 2. Trafikverket | 2023-06-16, ingen erinran |
| 3. Länsstyrelsen | 2023-06-22 |

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 4. Räddningstjänsten | 2023-05-04, ingen erinran |
| 5. Miljö- och Hälsoskyddsnämnden | 2023-05-30, ingen erinran |
| 6. June Avfall & Miljö | 2023-06-02 |
| 7. Kultur- och fritidsnämnden | 2023-06-15 |
| 8. Tekniska Nämnden | 2023-06-22 |
| 9. Kommunstyrelsen | 2023-06-27, ingen erinran |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|---------------------|------------|
| 10. Cykelfrämjandet | 2023-05-22 |
|---------------------|------------|

11. Lokala Hyresgästföreningen Råslätt	2023-06-20
12. Hyresgästföreningen Vätterbygden	2023-06-25
13. Råslätts socialdemokratiska förening	2023-06-27

Privatpersoner

14. [REDACTED]	2023-06-20
15. [REDACTED]	2023-06-20
16. [REDACTED]	2023-06-21
17. [REDACTED]	2023-06-27

Gemensam kommentar

I flera av de inkomna granskningsyttranden framförs liknande synpunkter. I dessa fall hänvisas till samlade, tematiska kommentarer nedan.

A. Bebyggelse

Placering och struktur av bebyggelsen har studerats utförligt i samband med framtagandet av samråds- och granskningshandlingarna där fler alternativa har prövats. Efter granskning har några justeringar gjorts vilket redogörs nedan.

A.1. Kv. Övermannen 20

För att få en öppen kvarterstruktur och en större bostadsgård har bygggrätten minskats mot Havsörnsgatan, där bostäder tagits bort och del av centrumbyggnadens höjd sänkts. Resterande sidor av kvarteret kommer fortsatt ha en sluten kvartersstruktur för att klara riktvärden för buller.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13, 14 och 15.

A.2. Kv. Övermannen 21

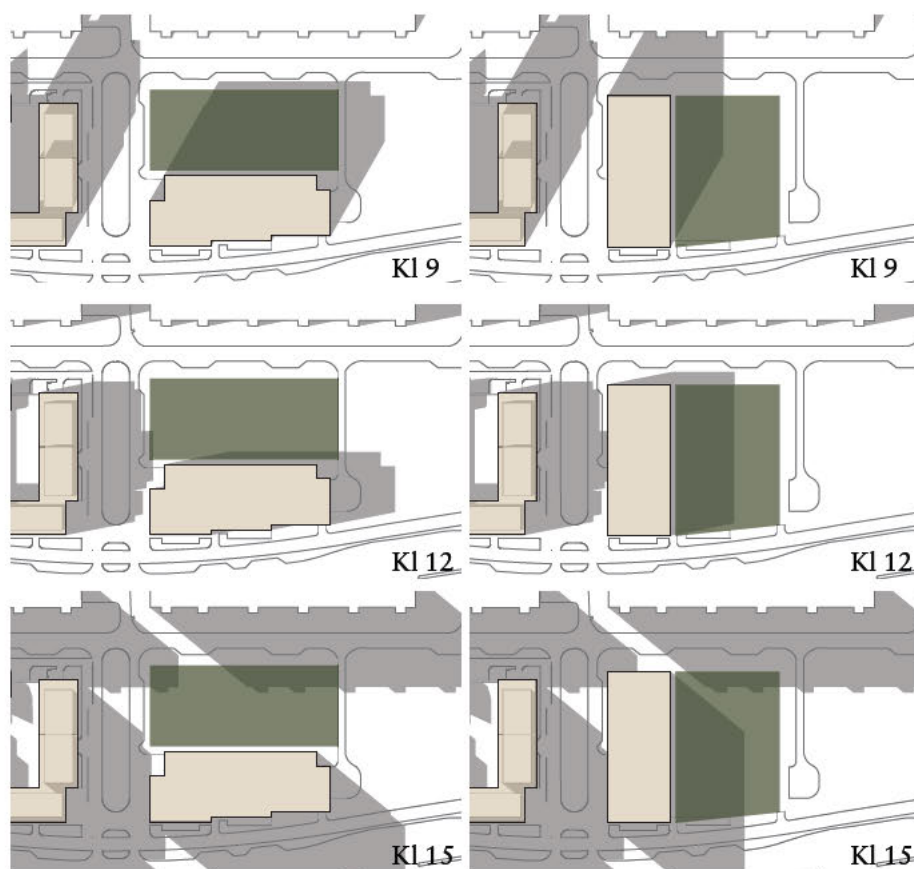
Bebyggelsens placering syftar bland annat till att stärka gaturummet mot Värnamovägen där byggnader placeras intill gatan för att definiera stråket. I planprogrammet för Råslätt pekas Värnamovägen ut att omvandlas till en stadsgata där bebyggelse och entréer förläggs mot gatan för att skapa rörelse utmed stråket. Detaljplanen kommer därmed inte möjliggöra att bebyggelsen placeras på befintlig parkeringsyta då det skapar sämre rumsbildning mot Värnamovägen samt att buller och solförhållanden mot befintliga bostäder och utemiljö försämrar. På nästa sida syns jämförande illustrationer som visar skuggpåverkan på utemiljön om byggnaden placeras enligt detaljplanen eller på befintlig parkeringsyta. Bygggrätten på Övermannen 21 har däremot minskats för att möjliggöra en större utemiljö.

Detaljplanen möjliggör för att byggnadens tak ska kunna användas som gemensamhetsyta. Hur ytan utformas samt vem som nyttjar den styrs inte i detaljplanen.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13 och 14.



Bilderna längst till vänster visar skuggpåverkan på utemiljön när byggnaden placeras intill Värnamovägen. Skuggpåverkan sker främst på förmiddagen. Bilderna längst till höger visar byggnadens skuggpåverkan om den placeras på befintlig parkeringsyta. Skuggpåverkan sker under hela dagen.



B. Verksamheter

Råslätt har relativt få besökare från andra stadsdelar. Att etablera fler verksamheter i området kan generera mer besökare till stadsdelen vilket kan bidra till bättre kundunderlag för befintlig service och verksamheter i området. I sin tur kan det bidra till ett mer levande centrum och stadsdel. Genom att placera bebyggelse med verksamheter utmed Värnamovägen förlängs Råslätts centrumaxel samt centrumområdet markeras och förstärks. Det innebär att ytterområdet förändras men ursprungstanken finns kvar med en centrumfunktion i mitten av Råslätt. Detaljplanen styr inte vilka verksamheter som kommer etableras på platsen men detaljplanen möjliggör för restauranger och butiker.

Begreppet "Blandad bebyggelse" syftar bland annat till att förespråka en funktionsblandad bebyggelse med variation av olika upplåtelseformer, där bottenvåningen innehåller en mer publik funktion. I en stadsdel med blandad bebyggelse finns större möjlighet för olika service och verksamheter att etablera sig samt olika grupper av människor kan bosätta sig i området. En stadsdel med en blandning av funktioner befolkas under flera timmar på dygnet. Det bidrar till att platsen kan upplevas mer levande samt tryggare då fler människor rör sig i stadsdelen under både dag- och kvällstid. Konceptet blandad bebyggelse med verksamheter i bottenplan är något som eftersträvas på flera platser i kommunen och inte bara i Råslätt.

Besvarar yttrande: 11, 12, 14 och 17.

C. Mötesplatser och grönytor



Ljusgrå figur visar maximal yta som kan bebyggas på Övermannen 21. Grön figur visar ny yta som tillförs till utemiljön.

Utöver byggnation av bostäder och verksamheter möjliggör detaljplanen för en ny mötesplats i form av ett torg samt att del av befintlig utemiljö bevaras och ny yta till den tillförs.

C.1. Befintlig utemiljö/grönyta

Intill Värnamovägen kommer del av befintlig utemiljö tas i anspråk för byggnation av verksamheter och parkering. Efter granskning har ytan för byggnaden minskats för att ta mindre av grönytan i anspråk. Som kompensation för den del av utemiljön som fortfarande kommer exploateras tillförs yta från befintlig parkeringsyta (söder om befintlig grönyta) till utemiljön. Detaljplanen styr inte hur utemiljön utformas utan det gör fastighetsägaren eftersom marken är planlagd som kvartersmark. Detaljplanen möjliggör för ny grönyta med trädrad mellan kvarter Övermannen 20 och 21.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13, 14, 15, 16 och 17.

C.2. Nytt torg

Som kompensation för de grönytor som tas i anspråk för exploatering möjliggörs även en ny mötesplats i form av ett torg med inslag av grönska. Torget syftar inte till att ersätta det befintliga torget i Råslätt centrum utan ska stärka entrén till Råslätt.

Torget planläggs som allmän plats och kommer tillhöra nuvarande fastighetsägare, som i detta fall är Jönköpings kommun. Synpunkter gällande att ytor vid torget avsätts för uthyrning och information styrs inte i detaljplanen.

Befintlig kulle som finns på platsen kommer försvinna för byggnation av torget och nya verksamheter. Ytan söder om nya torget är tänkt att bevaras som grönyta där det finns möjlighet att höja ytan i förhållande till dess omgivning för att delvis skärma av torget från Värnamovägen.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13 och 14.

D. Trafik

D.1. Havsörnsgatan

Havsörnsgatan föreslås omvandlas till en stadsgata vilket innebär att gatan utformas som en lokalgata där olika trafikslag samlas. Gaturummet är utformat 14 meter bred. Där inryms körbana, trädrad, kanstensparkering och gångbana. Den norra delen av körbana för motortrafik kommer ha samma bredd som tidigare gata. Däremot kommer den södra delen breddas för att kunna separera olika trafikslag då den öppnas för motorfordon. Del av gatan utformas enkelriktad för att undvika trafikkonflikter vid busstorget i söder. Den nya utformningen av gaturummet med trädrad och kanstensparkering ska bidra till att sänka hastigheten utmed gatan.

Idag saknar norra delen av Havsörnsgatan en separat gångbana och motorfordon kör på samma körfält som gång- och cykeltrafikanter rör sig. Havsörnsgatan byggs om för att skapa en separat gångbana utmed hela gatan vilket ska bidra till att barn och vuxna lättare och säkrare kan röra sig inom området samt mellan Råslätt centrum i söder och idrottsområdet i norr. Det kommer även finnas möjlighet att cykla utmed befintlig huvudcykelstråk intill Värnamovägen.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13, 15 och 17.

D.2. Tyngre trafik

Det kommer ske en viss ökning av trafik i området då det tillförs verksamheter och bostäder till platsen. Tyngre trafik kommer däremot minska i och med att upplag och containerhanteringen omlokaliseras. Flytt av upplag och containerhanteringen ska bidra till att tyngre fordon undviker att köra genom området när verksamheten är i bruk under dagtid. Större fordonen kommer parkera i parkeringshuset på Övermannen 21 så området kommer inte bli helt fritt från tyngre trafik.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13, 14, 15 och 17.

D.3. Parkering

Parkeringsbehovet för tänkt byggnationen ska först och främst lösas i parkeringshuset på kvarter Övermannen 21. Parkeringsutredningen som togs fram i samband med detaljplanen visar antal parkeringsplatser som behövs för framtida bostäder och verksamheter. Efter granskning har antalet bostäder och yta för verksamheter minskat. Parkeringshuset har minskats och möjliggöra istället en större yta med utemiljö. Vem som parkerar i parkeringshuset styrs inte i detaljplanen utan regleras av fastighetsägaren.

Kvarter Övermannen 20 möjliggör för parkering och verksamheter under gården om det finns behov i framtiden att utöka tänkta verksamheter.

Detaljplanen kommer inte tillgodoräkna parkeringsplatser utanför planområdet eftersom planen inte kan säkra deras användning. I "Planprogram för Råslätt" pekas några av de befintliga parkeringshusen utanför planområdet ut som utvecklingsområde för framtida bostäder och verksamheter och kan i framtiden komma att användas utifrån dessa ändamål.

Besvarar yttrande: 11, 12, 13 och 14.

E. Betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att de effekter som planen berör antingen är

tillfälliga (påverkan under byggtiden) eller av sådana olägenheter som uppkommer vid nybyggnation i centrala tätorten där ökad trafik, buller, utsläpp, skuggor, och förändrad stadsbild förekommer. Nybyggnation innebär alltid en vis påverkan på miljön och får vägas mot intresset att flytta befintligt upplag- och containerhantering för att möjliggöra bostäder, verksamheter och ett torg. Nyttillkommande byggnader kan även bidra till att dämpa trafikbullernivåerna från Värnamovägen för intilliggande byggnader och utemiljö. Fördjupat beslutsunderlag återfinns i planbeskrivningen under rubriken "Konsekvensbeskrivning".

Länsstyrelsen som har tillsynsansvar över kommunens beslut delar kommunens resonemang att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Besvarar yttrande: 11 och 12.

F. Insatser och utbildningsplatser för barn och ungdomar

Detaljplanen möjliggör för att barn och ungdomar ska kunna nyttja området i större utsträckning jämfört med tidigare då befintligt upplag och containerhantering omlokaliseras för att bland annat möjliggöra för en ny bostadsgård och ett torg. Den byggda miljön är en del i ett större sammanhang och har en viss påverkan på barns välmående och uppväxt. Kommunen arbetar på flera plan för att säkra en god uppväxt för barn och ungdomar där insatsarbete pågår sedan länge i Råslätt där ständig utveckling sker. Råslätt är ett prioriterat område i kommunen där insatser för barn och ungdomar görs genom att upprätthålla fritidsgårdar, idrottslokaler och idrottsplaner. Kommunen samverkar med andra föreningar för att nå ut till unga som befaras hamna i kriminalitet och utanförskap samt stödjer projekt och föreningar för kulturella, idrotts och andra civilsamhällsverksamheter.

I Bedömningen gällande tänkt bebyggelse har grundskolan i Råslätt god kapacitet för att klara av framtida behov. I dagsläget klarar förskolorna dagens efterfrågan för barnomsorg men för att klara framtida behov samt omlokalisera förskoleplatser i Råslätt planeras en ny förskola i området. Exakt lokalisering utreds fortfarande. Vid särskilt ansträngd situation kan ytor inom Stadsgårdsskolan ställas om för viss avlastning för förskolans verksamhet. Stadsgårdsskolans högstadietkapacitet har sedan en tid påvisat överkapacitet sett till antalet inskrivna elever. Andelen elever inom upptagningsområdet som väljer Stadsgårdsskolan är förhållandevis stabilt över tid, så området bedöms väl tillgodosett även med högstadieplatser.

Besvarar yttrande: 11 och 12.

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer eller hänvisning till gemensam kommentar utifrån tema.

1. Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2023-05-03) har nedanstående noterats.

Delar av planen som bör förbättras.

- Teckenförklaringen för kartan som visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet saknar figur 11. Ni kan överväga om figur 11 även ska heta figur 10, då denna figur inte finns.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Teckenförklaringen har uppdaterats enligt ovanstående synpunkt.

2. Trafikverket

Kommunen har beaktat Trafikverkets synpunkter i samrådsskedet. Bullerutredningen har efter samrådet uppdaterats utifrån den byggrätt som planförslaget medger och bestämmelser i plankartan har förändrats och kompletterats utifrån det.

Av samrådsredogörelsen framgår att inga ändringar av plankartan har gjorts som ger Trafikverket anledning att tillföra nya synpunkter på föreslagen detaljplan.

Trafikverket har därmed fortsatt ingen erinran mot planförslaget.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

Föreslagen detaljplan medger byggrätter som inte är helt förenliga med bullerförordningen (2015:216) då enkelsidiga lägenheter medges där riktvärden för buller överskrids med 1 dBA. Efter dialog med kommunens handläggare har Länsstyrelsen tagit del av kommunens resonemang och motiv till det avsteg som planen innebär. Utifrån platsens förutsättningar och kommunens resonemang samt det faktum att bullerberäkningarna

är baserade på högre hastighet än den faktiska bedömer Länsstyrelsen att planen inte kan antas medföra risk för människors hälsa sett till buller. Kommunens resonemang och bedömning bör dock förtydligas i planhandlingarna.

Kommentar

Kommunens resonemang om att tillåta enkelsidiga smålägenheter mot Värnamovägen har tydliggjorts i planbeskrivningen.

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Delegationsbeslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter angående granskningsförslag till detaljplan för fastigheten Övermannen 20 m.fl. i Jönköpings kommun.

- Inga synpunkter.

Motivering

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 byggnationens ska ske, och om den är lämplig med hänsyn till människors hälsa och miljön.

6. June Avfall och Miljö

Av planbeskrivningen går det att översiktligt utläsa hur avfallshanteringen ska ordnas inom detaljplaneområdet. June Avfall & Miljö vill förtydliga att det idag är villaägare som erbjuder fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI. Insamling av förpackningsavfall från flerbostadshus sköts idag helt och hållet av privata entreprenörer.

June Avfall & Miljö vill informera om att regeringen har beslutat om en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. 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 återvinningsstationer (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. Flerbostadshus som inte har fastighetsnära insamling av förpackningar idag behöver planera för färdiga avfallsutrymmen senast 1 januari 2027. Från och med 1 januari 2024 är det bara kommunen eller den som kommunen anlitar som får utföra insamlingen av förpackningar.

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

Kommentar

Inom den byggrätt som detaljplanen ger eller på övrig kvartersmark finns flera möjliga lösningar för avfallshantering. Hur och var den slutliga avfallshanteringen utformas regleras inte i detaljplanen. Först vid bygglov föreslås en slutlig utformning av avfallshanteringen och det är först då det är möjligt att bedöma om ytorna är lämpliga för avfallshantering enligt tillämplig lagstiftning. Dimensionering för förpackningsavfall på torget ses över i framtida detaljprojektering.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att fastighetsnära insamling ska vara infört för alla hushåll 1 januari 2027.

7. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur-och fritidsnämndens beslut

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelse 2023-05-21 som yttrande över Detaljplan för Övermannen 20 m.fl., i Råslätt Jönköpings kommun.
- Kultur- och fritidsnämnden betonar fortsatt yttrandena som framfördes i Kultur- och fritidsnämndens yttrande den 2021-12-21.
- Kultur- och fritidsnämnden vill även betona 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 utvecklingen av stad och landsbygd.

Ärende

Kultur- och fritidsnämnden lämnade 2021-12-21 yttrande över detaljplan för Övermannen 20, i Råslätt. I det yttrandet framförde Kultur- och fritidsnämnden följande synpunkter:

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelse 2021-12-21 som yttrande över detaljplan för Övermannen 20, i Råslätt.
- Kultur- och fritidsförvaltningen vill även framföra vikten av att i planeringen av lokaler ta i beaktande att offentliga lokalerna och ytor får en flexibel utformning som möjliggör kultur- och fritidsaktiviteter i lokalerna och på ytorna. Samt att planeringen av området, särskilt med tanke på att Råslätt är ett av kommunens fem prioriterade områden, i tidigt skede bör involvera Kultur- och fritidsförvaltningen samt andra föreningar och civilsamhällsaktörer i området. Detta för att säkerställa Kultur- och fritidsutbudet samt planeringen av offentlig konst.
- 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.
- Detaljplanens område är idag en välanvänd grönyta som används för betydelsefulla hälsofrämjande aktiviteter. Övermannen 21 har anlagda ytor för Boulespel och hela detaljplansområdet har väl nyttjade promenadstråk utmed Värnamovägen som nyttjas av äldre, ungdomar och hundägare. Vid ett beviljande av detaljplanen bör åtgärder tas för att säkerställa fortsatta möjligheter för berörda grupper att nyttja området för hälsofrämjande aktiviteter. Detaljplanen är en av en flera tilltänkta nybyggnationer på Råslätt som tydligt minskar områdets omkringliggande grönytor. Vi vill därför synnerligen påtala vikten av att ta hänsyn till grönytornas hälsoeffekter i samhällsplaneringen och efterfrågar ett säkerställande av goda friluftsytor omkring Råslätt även i framtiden.

Stadsbyggnadsnämndens kommentarer till dessa synpunkter var:

- Detaljplanen möjliggöra för byggnation av offentliga lokaler men kan inte ställa krav på dess storlek.
- Synpunkt om offentlig konst tas med i arbetet vid utformning av torget.
- Synpunkt gällande gemensamhetsytor och minskade grönytor samt säkerställa att området nyttjas för hälsofrämjande aktiviteter besvaras i början av samrådsredogörelsen under gemensamt svar för ”Grönområden” och ”Torg”.

- Gång- och cykelväg utmed Värnamovägen kommer fortsätta finnas kvar och kan nyttjas som promenadstråk.

Kommentar

Ovanstående synpunkt att utveckla konst i offentliga rum tas med i fortsatt arbete för utformning av torget.

8. Tekniska nämnden

Tekniska nämndens beslut

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-05-23.
- Tekniska nämnden har i övrigt ingen erinran på upprättat förslag till detaljplan för Övermannen 20 m.fl., Råslätt, Jönköpings kommun.

Ärende

Det anses positivt om kommunen kan överta Havsörnsgatan inom planområdet för att på så sätt säkra kopplingen mellan den nya sporthallen med Råslätt centrum även om det krävs att vissa gator behöver byggas om till kommunal standard.

Intill det södra kvarteret, Övermannen 20, föreslås det bli ett nytt torg som markerar områdets entré och skapar en ny mötesplats.

En detaljerad kostnadskalkyl har upprättats och ser ut enligt nedan.

Kostnader

Gata	7 855 tkr
Belysning	550 tkr
Gång- och cykelvägar	3 490 tkr
Torg	5 450 tkr
Grönområden inkl. träd	4 245 tkr
Borttagning av kulle	2 995 tkr
Projektering	2 460 tkr
Markköp, nya busshållplatsen	1 600 tkr
Summa kostnader	28 645 tkr

Intäkter (markförsäljning)

Extern köpeskilling	10 050 tkr
Summa intäkter	10 050 tkr

Summering

Kostnader	28 645 tkr
Intäkter	10 050 tkr
Netto	-18 595 tkr

Va-anläggningar

Kostnader	250 tkr
Intäkter (anläggningsavgift)	2 200 tkr
Netto	1 950 tkr

De beräknade framtida årliga drifts- och underhållskostnaderna uppgår till:

92 000 kr/år för gata, gång- och cykelvägar och belysning

20 000 kr/år för torget

48 000 kr/år för planteringar

158 000 kr/år för trädplanteringar under de 5 första åren

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen få kostnader för ombyggnad av gator, gång- och cykelvägar, nytt torg samt utbyggnad av VA-ledningar. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av allmänna anläggningar. Fördelningen av kostnaderna mellan exploatören och kommunen kommer ske med hänsyn till vilken nytta åtgärderna medför för exploateringsområdet respektive samhället i stort.

Anläggningsavgift för nya VA-anslutningar ska erläggas av exploatören till kommunen i enlighet med av kommunen antagen taxa. Exploatören bekostar genomförandet av bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören svarar även för kostnader för framtagande av detaljplan inklusive tillhörande utredningar samt kostnader för fastighetsbildning.

Kvartersmark som kommunen äger och som Vätterhem föreslås köpa är värderad till 10 050 000 kr. Beräkningen är gjord utifrån de skissförslag som tagits fram av Vätterhem samt med antagande att upplåtelseformen blir hyresrätt.

Det nya resecentrumet för bussar, där marken idag ägs av Vätterhem och som kommunen ska lösa in, är värderad till 1 600 000 kr enligt användning i nu gällande plan vilket är parkeringsändamål.

Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4412).

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatören innan stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

I övrigt har tekniska kontoret inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för del av Övermannen 20 m.fl.

Kommentar

Ovanstående information har noterats.

9. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen har inget att invända mot förslag till detaljplan för Övermannen 20 m.fl., Jönköpings kommun.

Övervägande

Råslätt är en stadsdel som idag har många kvalitéer, området präglas av många gröna ytor och luft mellan bostadshusen. Naturen i och runt Råslätt är en värdefull tillgång. Dock finns i såväl Råslätt som kommunen ett behov av förtätning och fler bostäder. Med den föreslagna detaljplanen kan Råslätt utvecklas ytterligare, vilket jag ser som nödvändigt för att området inte ska stanna upp. Råslätt är en av våra stadsdelar som har ett unikt och starkt civilsamhälle, där ytorna mellan husen skapar liv och rörelse, i den sanna Råslatts-andan. I framtagnandet av detaljplanen, framförallt efter samrådet, anser jag att åsikter har tagits hänsyn till och kompromisser gjorts mellan olika intressen.

10. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har granskat detaljplan för Detaljplan för Övermannen 20 m.fl. som kungjordes 2023-04-12 och ber att få lämna följande synpunkter.

Ny torgutformning

Cykelfrämjandet är positiva till att våra synpunkter tagits i beaktande gällande dragningen av huvudcykelstråk genom torgytan. Den nya lösningen med att lägga huvudcykelstråket i kanten och avgränsa mot torgytan med trädrad som beskrivs på sidan 10 kan bli bra. Det är även positivt att man lyfter vikten av fria siktlinjer mot angränsande gator och övergångsställen.

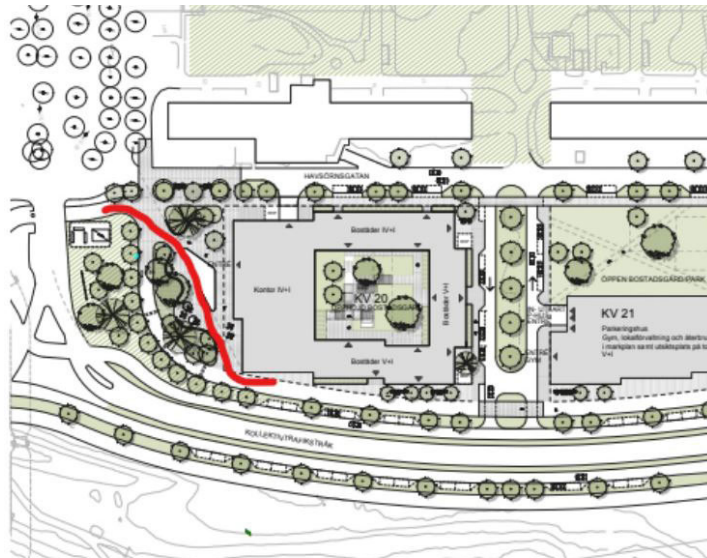
Gång och cykel

I detta stycke på sidan 11 har ni varit kreativa i era formuleringar, ni skriver "Cykelvägens nya dragning ska uppmuntra cyklister att sakta ner farten i södra delen av planområdet." Det detta betyder i klartext är ni gör huvudcykelstråket extra krokigt, en tvär ca 110 graders sväng när det hade gått att lösa med en mjukare ca 80 graders sväng. Här kanske det är läge att påminna om att huvudcykelstråk ska byggas för effektiv cykelpendling och höga trafikflöden. Att då anlägga tvära 110 graders svängar i onödan är inte OK. Till detta kommer problem för snöröjnings- och ev sopsaltnings-maskiner att komma åt och till och med att komma fram. För att inte tala om olycksrisken med lövhalka på hösten och rullgrus på våren. Tyvärr kommer denna lösning innebära 3 saker, där ingen av dem ökar trafiksäkerheten. Tyvärr kommer denna lösning innebära 3 saker, där ingen av dem ökar trafiksäkerheten.

1. Cyklister kommer att gena i svängen och skapa ett lerigt spår, dvs en "desire line" här är ett exempel från talavidskolan.



2. Cyklister kommer att köra rakt fram över torget och ansluta till cykelstråket närmare Jönköping.



Situationsplan med möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration av Pontarius.

3. Fler cyklister kommer att undvika gång och cykelbanan helt och cykla på vägbanan + bussfält mellan rondellen vid banarpsbacken och röde påle.

Så kort sagt gör om, gör rätt!!

Kommentar

Cykelstråket kommer ligga intill ett torg där oskyddade trafikanter rör sig. Gestaltningen av de allmänna ytorna intill torget ska ha en hastighetsdämpande effekt så gångtrafikanter kan röra sig mer säkert även om det som i detta fall rör sig om ett huvudcykelstråk.

11. Lokala Hyresgästföreningen Råslätt

Vikten av grönytor i socioekonomiskt utsatta områden.

I områden som Råslätt, där få familjer har bil och många barn tillbringar hela sommarloven på Råslätt, är det extra viktigt att bevara grönområden. Behovet av grönområden och mötesplatser är större än i andra områden. Vi ska inte bara bo, vi ska leva i våra områden också. På området finns tre äldreboenden, gruppboende för psykiskt funktionshindrade. Även för dessa grupper är tillgången på grönområden mycket viktigt!

Under pandemin fick vi bevis för hur viktigt detta är! Ur integrationssynpunkt och, med hänvisning till barnperspektivet, kräver vi att det inte byggs på våra grönområden!

De boende på Råslätt trivs till 99 %, mycket tack vare den gröna miljön. Det får vi ständigt höra när vi träffar medlemmar. Råslätts tyvärr dåliga rykte, bland de som inte bor här, blir inte bättre av förtätning och minskade grönytor! Fler människor på mindre grönytor är inget som lockar folk att flytta hit, eller bo kvar.

Redan idag är skolor och förskolor inom Råslätt hårt belastade. Vi är starkt oroade över vad ytterligare förtätning för med sig för uppväxtvillkoren för områdets barn och ungdomar. Vi eftersträvar jämlika uppväxtvillkor för barn i kommunen och denna detaljplan går helt emot det. Var finns de sociala övervägandena i detaljplanen?

Vätterhems, hemsjukvården, hemtjänstens och socialtjänstens lokaler kan inrymmas i en betydligt lägre och mindre byggnad.

Att se utbyggnad/förtätning i ett redan förtätat område som enbart en bostadsfråga, strider mot andra fundamentala behov för ett socialt, miljömässigt och trivsamt område. I redan hårt exploaterade bostadsområden är det ännu viktigare att tillgodose andra viktiga insatser, som ger livskvalité

Miljöpåverkan.

I detaljplanen har man bedömt att den föreslagna byggnationen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Vi menar att det, utifrån hyresgästernas synpunkt, som ska leva och bo här, blir en tydlig miljöpåverkan, när man drar in trafik i ett i övrigt bilfritt område! Vi anser att miljöpåverkan är påtaglig vad gäller buller, avgaser och trafikmiljö för lekande barn och gående.

Tanken på en innesluten gård i den planerade byggnationen har en klart segregrande effekt, ett vi-och-dem-tänk. Det är något vi hittills varit befriade från på Råslätt! Här har vi ett öppet samhälle med öppna gårdar! Vi säger bestämt nej till den slutna innergården!

Fler bostäder och parkeringshus ökar trafiken kraftigt! Vi har inga invändningar mot Vätterhems förvaltningsbyggnad i övrigt och ser positivt på att containerverksamheten flyttas från området.

Enligt planen görs Havsörnsgatan om till stadsgata som utökas från 7 meter till 14 meter. Förslaget innebär även att man öppnar upp mot den planerade byggnationen av idrottsanläggning. Detta innebär att besökare till idrottsanläggningen kommer att parkera i det planerade parkeringshuset, vilket innebär ökad trafik. Vad gäller P-huset så är det inte bara ca 100 tillkommande platser för de boende som tillkommer. Med den storlek som anges i planerna blir det ca 250 platser. Förutom de på bottenplanet. Med en begränsad omfattning kan den krympas till en mindre byggnad och kan placeras strax norr om den befintliga förvaltningsbyggnaden (där den befintliga markparkeringen ligger idag) In- och utfarten bör vara på ett ställe för att inte dela upp grönområdet med fler trafikstråk till och från P-huset. I kanten av boulevarden är irriterat en lekplats! Är detta en lämplig miljö för lekande barn? Det finns i övrigt gott om parkeringsplatser på Råslätt. Vätterhem utökar parkeringsplatserna i samtliga parkeringshus när de tar bort "burarna".

Bullernivån är idag hög för de hus som ligger nära grönområdet. Vi anser att bullernivån kan sänkas genom annat lämpligt och bättre bullerskydd än parkeringsgarage!

Utsiktsplats på parkeringsgaraget? För vem? Det är grönytor Råslättsborna vill ha.

I planförslaget står: "Planförslaget möjliggör även en blandning av bostäder och verksamheter. Det kommer innebära att fler människor rör sig på platsen under dygnets alla timmar vilket kan leda till att platsen upplevs tryggare"

Vad avses med denna skrivning? Vad anser stadsbyggnadskontoret är otryggt på platsen idag? Vi boende upplever både denna plats och Råslätt i övrigt som mycket tryggt! Det bekräftas även i de undersökningar Vätterhem gör!

Torget.

Idag finns tre naturliga centrum på Råslätt, torget utanför Stadsgården, Kepsen och Björkkullen. Skapa ytterligare torg i en bullrig trafikmiljö, anser vi är olämpligt. Torget utanför Stadsgården behöver däremot fräschas upp. Vi har också föreslagit att flytta ut biblioteket till fd tandläkarmottagningen när Vätterhem flyttar. Det skulle möjliggöra för mötesplats över kultur- och generationsgränser, samtidigt som det fortfarande är ett skolbibliotek.

Vi har ett bullerfritt, avgasfritt och trafikfritt centrum! Varför då tillskapa ett torg med buller, avgaser och trafik? Det lilla torget utanför tilltänkta förvaltningsbyggnaden är ok, men i övrigt anser vi att den gröna kullen skall vara kvar som grönområde.

Bakgrund, syfte, huvuddrag.

Vad avses med: "blandad bebyggelse med verksamheter i bottenplan vilket bidrar till en mer levande stadsdel under dygnets alla timmar"?

Är tanken att flytta Råslätts centrum till ytterkanten av området? Allt fler butiker läggs ner i Jönköpings centrum, fler butiker, restauranger öppnas vid asecs, M2 center och Solåsen. Som påpekas i detaljplanen har Råslätt förträffliga kommunikationer med dessa platser. Vad talar för att det blir attraktivt att öppna restauranger och butiker i områdets ytterkant? Bevara Råslätts nuvarande centrum och splittra inte upp det.

Kommentar

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönyta".

Yttrande gällande förtätning av Råslätt och hur det påverkar barn och ungdomars uppväxtvillkor besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Insatser och utbildningsplatser för barn och ungdomar".

Yttrande gällande minska Vätterhems, hemsjukvårdens, hemtjänstens och socialtjänstens lokaler samt undvika en sluten innergård besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 20".

Yttrande gällande att detaljplanen bör innebära betydande miljöpåverkan besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Betydande miljöpåverkan".

Yttrande gällande Havsörnsgatans utformning och ökad trafik besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Havsörnsgatan" och "Tyngre trafik".

Yttrande gällande parkeringshusets utformning, placering och vem som kommer nyttja parkeringshusets parkeringsplatser besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 21" och "Parkering".

Yttrande gällande torgets placering och utformning besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Nytt torg".

Yttrande om att möjliggöra för centrumverksamheter utmed Värnamovägen besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Verksamheter".

Yttrande gällande blandad bebyggelse och verksamheter bidrar till levande stadsdel besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Verksamheter".

12. Hyresgästföreningen Vätterbygden

Vi har tagit emot detaljplanen för Övermannen 20 - gällande Råslätt i Jönköping och grundligt gått igenom dokumenten. Därefter har vi genom samtal och diskussioner tillsammans med hyresgäster kommit fram till en del synpunkter gällande detaljplanen som vi gärna vill framföra genom detta dokument.

Vikten av grönytor

Råslätt är ett av de områden i Jönköping som klassas som ett *socioekonomiskt utsatt område*. Vi har sett vikten av att få ha det grönområde som vi idag har, bland annat pg a att det långt ifrån alla familjer som har tillgång till bil eller ens ett körkort. Vi ser årligen hur både vuxna och barnfamiljer som tillbringar somrarna på Råslätt, där barnen springer och leker utan fara på sina sommarlov eftersom de ej har möjlighet till annat. Utöver detta har även Råslätt tre stycken äldreboenden samt gruppboende för psykiskt funktionshindrade, dessa grönområden är minst lika viktig för dessa grupper. Det finns studier som påvisar hur viktigt det är med grönområden och ytor, för vårt välmående. Vilket då pg a de förutsättningar och utsatthet som redan finns, behöver vi bevara det extra mycket just här ute på Råslätt.

Under pandemin fick vi ännu mer bevis på hur viktigt det har varit med denna tillgång, till alla de som bor i området. De som bor här trivs till 99 % just för de grönområden som idag finns tillhanda. Det är även något som vi ofta stöter på via samtal, vi är ute och träffar våra medlemmar som är hyresgäster på Råslätt. Om hur oerhört tacksamma de är över dessa gröna ytor. Idag har området för de som inte bor eller bott här, tyvärr ett dåligt rykte om sig. Sannolikheten att det blir bättre med ytterligare förtätning och minskade grönytor är snarare motsatsen. Människor kommer inte att lockas att flytta hit för att det blir tätare och fler kommer dessvärre att flytta ifrån området.

Redan idag är våra skolor och förskolor hårt överbelastade, vilket är ännu en grund till att vi är starkt oroad över en ytterligare förtätning. Samt även vad denna förtätning medför för uppväxtvillkor för områdets barn och ungdomar som finns här idag? Vi anser att er detaljplan motsträvar vårt arbete för jämlik uppväxtvillkor, var finns de sociala övervägandena i er detaljplan? Både Vätterhem, hemsjukvården, hemtjänstens lokaler kan inrymmas i en betydligt lägre och mindre byggnad. För oss innebär denna utbyggnad/förtätning i ett redan förtätat område som enbart en bostadsfråga som man försöker hitta en snabb lösning på. Detta strider mot andra fundamentala behov för ett socialt, miljömässigt och trivsamt område. Därför ännu viktigare att tillgodose de viktiga aspekterna som ger livskvalité och satsa på dessa insatser, istället för att förtära ett redan exploaterat bostadsområde. Vi ska inte bara kunna bo i området, vi ska även kunna leva med kvalité.

Miljöpåverkan

Enligt er detaljplan har man bedömt att den föreslagna byggnationen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Utifrån oss som nuvarande och framtida hyresgäster, blir det en tydlig miljöpåverkan. Som i sin tur kommer att påverka vårt sätt att leva med en försämrad livskvalité.

Denna förändring innebär även att det blir ökat miljöproblem i form av buller, avgaser, ökad trafikmiljö för barn och övriga gående.

Ett annat miljöproblem vi har varit befriade ifrån på Råslätt är det inte finns någon innesluten gård som ni planerar in i detaljplanen. Vi på Råslätt har ett öppet samhälle med öppna gårdar. Med en försluten innergård anser vi att byggnationen skulle leda till en segregande effekt som i sin tur skulle leda till ett "vi och dom" tänk. Vi säger **bestämt nej** till den slutna innergården. Däremot har vi inga invändningar mot Vätterhems förvaltningsbyggnad i övrigt och ser positivt på att containerverksamheten flyttas från området.

Havsörnsgatan/idrottsanläggningen

Nästa punkt inom miljöaspekten handlar om er förslaget till att Havsörnsgatan ska göras om till en stadsgata, dvs den utökas från 7 m till 14 m. Vilket i sin tur innebär att ni öppnar upp mot den planerade byggnationen av den nya idrottsanläggningen. Till följd av detta kommer besökarna till idrottsanläggningen att parkera i det nya parkeringshuset som blir ännu ett led till ökad trafik.

Parkeringshuset

Enligt förslaget så kommer det tillkomma ca 100 st parkeringsplatser för de boende men enligt de måttangivelser som anges, blir det ca 250 st platser (*förutom de på bottenplanet*). Vårt motförslag är att med en begränsad omfattning kan byggnaden bli mindre och då placeras strax norr om den befintliga förvaltningsbyggnaden (*där den befintliga markparkeringen ligger idag*). In- och utfarten bör vara på en plats som inte innebär att grönområdena måste göras om till fler trafikstråk, för att kunna ta sig till- och från parkeringshuset.

Vi anser även att den inritade lekplatsen enligt detaljplanen som är i kant med boulevanan, inte är en lämplig miljö för lekande barn. För övrigt finns det gott om parkeringsplatser på Råslätt och Vätterhem ger efter med fler parkeringsplatser, när "burarna" tas bort samtliga parkeringshus. Idag finns även redan en hög bullernivå intill de hus som finns i närheten av dessa grönområden. En lösning på sänkning av detta buller borde tillämpas på ett annat vis, än att bygga ett parkeringsgarage med utsiktsplats. Åter igen, det är grönytorna vi vill åt och bevara.

bakgrund, syfte, huvuddrag

Planförslaget säger: "Planförslaget möjliggör även en blandning av bostäder och verksamheter. Det kommer innebära att fler människor rör sig på platsen under dygnets alla timmar, vilket kan leda till att platsen upplevs tryggare" Vi boende anser inte att varken denna plats eller Råslätt i sin helhet är otryggt, vilket bekräftas årligen av Vätterhems kundundersökningar. Vi undrar vad stadsbyggnadskontoret grundar sitt utlåtande på?

Ni skriver även "blandad bebyggelse med verksamheter i bottenplan bidrar till en mer levande stadsdel under dygnets alla timmar". Ska Råslatts centrum flyttas till ytterkanten av området eller vad är

tanken bakom det refererade uttalandet? Allt fler butiker i centrala Jönköping och flyttar till ytterkanterna som t ex Asecs, M2 center samt till Solåsen och som det påtalas i planen, det finns förträffliga bussförbindelser till dessa platser. Däremot undrar vi vad som talar för att det skulle vara attraktivt att göra samma sak med Råslätts Centrum? Varför skulle det vara mer attraktivt med restauranger och butiker i utkanten av området?

Torget

Idag finns tre naturliga centrum på Råslätt, vi har Kepsen, Björkkullen och torget utanför Stadsgården. Att skapa ytterligare ett torg i en bullrig trafikmiljö anser vi är högst olämpligt samt inte miljövänligt. Däremot har föreslagit om att torget utanför Stadsgården behöver rustas upp istället. Vi har även föreslagit att flytta ut biblioteket till fd tandläkarmottagningen när Vätterhem flyttar från sina lokaler. Det gör att vi kan få en ny mötesplats över kultur- och generationsgränserna, samtidigt som det fortfarande är ett skolbibliotek. Då vi idag har ett centrum som är fritt från buller, avgaser och trafik, varför då skapa ett nytt centrum med dessa miljöpåverkningar?

Vi har inget emot det lilla tilltänkta torget utanför förvaltningsbyggnaden, den motsätter vi oss inte. Däremot anser vi att den göra kullen som idag utgör ett grönområde, ska vara kvar.

Bevara våra centrum på Råslätt som det är och dela inte upp det.

Kommentar

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönyta".

Yttrande gällande förtätning av Råslätt och hur det påverkar barn och ungdomars uppväxtvillkor besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Insatser och utbildningsplatser för barn och ungdomar".

Yttrande gällande minska Vätterhems, hemsjukvårdens, hemtjänstens och socialtjänstens lokaler samt undvika en sluten innergård besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 20".

Yttrande gällande att detaljplanen bör innebära betydande miljöpåverkan utifrån buller, avgaser och trafikmiljö för lekande barn och gående besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Betydande miljöpåverkan".

Yttrande gällande Havsörnsgatans utformning och att trafiken ökar besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Havsörnsgatan" och "Tyngre trafik".

Yttrande gällande parkeringshusets utformning, placering och vem som kommer nyttja parkeringshuset besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 21"

Yttrande gällande att använda parkeringsplatser utanför planområdet besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Parkering".

Yttrande gällande blandad bebyggelse och verksamheter skapar trygghet besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Verksamheter".

Yttrande gällande torgets placering och utformning besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Nytt torg".

13. Råslätts socialdemokratiska förening

Utöver tidigare ingivet yttrande 2022-02.22 vidhåller vi i stort tidigare synpunkter och yrkar avslag på delar i förslaget till detaljplan.

Följande synpunkter lämnas:

Den föreslagna byggnaden på **Övermannen 20** som kommer att innehålla förvaltningslokaler för Vätterhem mfl. samt bostäder anser vi är för kompakt byggt med en sluten innergård. Råslätt är byggt med öppna ytor mellan husen för att släppa in både ljus och utrymme med grönska mellan gårdarna för att skapa ett socialt liv med grannar och besökare. Av ovanstående skäl föreslår vi därför att detta kvarter byggs som en öppen gård som kan besökas av grannar och bekanta och vara välkomnande. Torgytan utanför Vätterhems förvaltningsbyggnad bör begränsas till en yta som har koppling till uthyrning och information för sin verksamhet. Således ingen ny centrumyta som delar upp Råslätts centrum i olika delar.

Förslaget för **Övermannen 21** anser vi helt bör utgå då den kommer att splittra upp den befintliga grönytan till stor nackdel för de boende. En stor del av grönskan försvinner och många träd kommer att försvinna. I en nyligen presenterad undersökning/forskning konstateras att många gårdar och bostadsområden med socioekonomiskt svag befolkningssammansättning har ett betydligt varmare klimat. Ett av skälen är att det byggs tätt mellan husen samt att det finns mycket hårdgjorda ytor och vägar. Därför är det viktigt att slå vakt om den växtlighet som finns när det kan ha en avkylande effekt. Det planerade garaget som för övrigt är överdimensionerat och överskrider långt mer än behovet för Vätterhems personal samt för de ca. 100 lgh. som det planeras för. Enligt plan kommer det att skapas ca. 250 p-platser utöver de som Vätterhem har i bottenplan. Det är 100 p-platser för många för att klara det behov som finns för de nya lägenheterna och p-huset kan därmed bli mindre och förläggas på den plats som den nuvarande markparkeringen ligger i östlig västlig riktning. In och utfarten till p-huset bör också ligga parallellt med varandra för att minska ingreppet

i grönmiljön. Att ha infarter/utfarter i vardera änden av p-huset tar också upp onödig yta av grönmiljön. För övrigt håller Vätterhem på att skapa fler p-platser i p-garagen genom att stänga enskilda garage/p-boxar vilket gör att överskottet på p-platser kommer att öka.

Den föreslagna stadsgatan är ytterligare ett ingrepp i miljön samt stimulerar till ökad biltrafik varför den bör slopas. En breddning av den befintliga gatan innebär bara att farten ökar och gör osäkerheten större för de boende. Om en utbyggd gc.väg behövs bör den förläggas intill Värnamovägen. Den befintliga grönytan norr om Övermannen 21 bör behållas intakt och göras mer tillgänglig med en gångstig och sittytter på kullen. Detta gör att den befintliga ytan på Övermannen 21 förstärks som ett grönområde med Boulebana, sittytter, lekytter och de befintliga fruktträden.

Med ovanstående synpunkter vill vi därmed avslå byggnation av p-hus på Övermannen 21 samt beakta de synpunkter som avser Övermannen 20.

Kommentar

Yttrande gällande utformning av kvarter Övermannen 20 besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 20".

Yttrande om att torget ska användas till uthyrning och information för Vätterhems verksamhet besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Nytt torg".

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönya".

Yttrande gällande parkeringshusets utformning, placering och antal parkeringsplatser besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 21" och "Parkeringshus".

Yttrande gällande Havsörnsgatans utformning och att trafiken ökar besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Havsörnsgatan" och "Tyngre trafik".

14. [REDACTED]

Jag motsätter mig inte byggnationen av Vätterhems förvaltningsbyggnad. Men den går att göra mycket mindre och lägre och ändå inrymma socialtjänst, hemsjukvård och hemtjänst. Planen med en sluten innergård är helt förkastlig! Råslätt är, och vill fortsätta vara, ett öppet samhälle med öppna gårdar. Inga slutna gårdar, det motverkar integration och öppnar för ett vi-och dem-tänk. Planerna på restauranger och butiker i bottenplanet med "dygnet-runt-verksamhet" är helt befängd!

Råslätt har ett centrum med butiker och restauranger. Bevara vårt centrum. Tanken på att området skulle bli tryggare med butiker mm är märklig! Råslätt är tryggt!

Råslätt behöver inte förtätas, Råslätt behöver sina grönytor. I ett socioekonomiskt utsatt område är det extra viktigt att grönyterna bevaras. Många familjer på Råslätt har ingen bil, sommarstuga eller möjlighet åka på semester. Råslätt tillhör ett av Jönköpings mest tätbefolkade områden. Bygg inte in problem med ytterligare förtätning. Grönområdena är våra trädgårdar.

Parkeringsgaraget kan med fördel placeras där markparkeringen är idag och läggas vertikalt. Det finns ingen anledning med öppen sikt till Värnamovägen där. På så sätt bevaras grönytan där parkeringshuset är placerat enligt planen. Bullerskydd är önskvärt men inte i form av ett högt parkeringshus! Det kan även minskas till mindre antal parkeringsplatser. Det finns gott om parkeringsplatser på Råslätt. Parkeringshusets placering och storlek, enligt planen innebär en ökad trafik in i området. Trafiken ökar också om Havsörnsgatan görs om till stadsgata och breddas. Det gör området mindre tryggt för lekande barn. Vi vill fortsätta ha ett bilfritt område.

Det lilla torget framför tilltänkta förvaltningsbyggnaden är ok, men ytterligare torg finns ingen anledning till. Låt kullen vara kvar som bullerskydd och grönområde.

I Rapport kl 19:30 igår 19 juni, fanns ett inslag om utsatta områden och att temperaturen ligger mycket högre i tätbebyggda områden pga att man tagit bort grönområden och byggt höga hus. MSB hade gjort undersökningen. Man var dessutom oroad över hälsan i dessa områden då man är trångbodda och har sämre ekonomiska möjligheter att åka på semester. Man är hänvisad vara kvar. Viktigt att stadsplaneringen tänker på detta!

Kommentar

Yttrande gällande utformning av kvarter Övermannen 20 besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 20".

Yttrande om tillkommande verksamheter, besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Verksamheter".

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönyta".

Yttrande gällande parkeringshusets utformning, placering och antal parkeringsplatser besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 21" och "Parkering".

Yttrande gällande ökad trafik besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Tyngre trafik".

Yttrande gällande bevara kullen vid det nya torget besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Nytt torg".

15. [REDACTED]

Att Vätterhem behöver nya lokaler till bla kontor är ok. Till detta ska byggas hyreslägenheter. En innesluten innergård är planerad till dessa. Att skapa grindsamhälle i ett segregerat område verkar respektlöst. Här är det av största vikt att ha ett öppet område där människor kan mötas utan hinder. Inget torde vara mer förkastligt än detta. Vidare är tanken att göra Havsörngt i nord-sydlig riktning till stadsgata skulle öka biltrafiken påtagligt. Att dra in mer trafik i ett bostadsområde torde vara förkastligt inte minst vad gäller buller och avgaser. Här ligger bla ett äldreboende granne med nya leden.. Grönområdet kring Boulebanan är välbesökt rekreationsområde. Här vid sidan är det tänkt att byggas ett parkeringshus vilket även kommer att öka trafiken inom området och ta grönytorna i anspråk. Råslätt behöver sina grönområden ännu mer när nu befolkning kommer att öka. Tex beräknar man att bygga 100 lägenheter i "nybygget". Alla dessa människor som bor där ska de samsas på en innergård. Detta låter ju fullständigt galet. Tänk om och gör rätt. Ett öppet bostadsområde är det som främjar integration allra bäst.

Kommentar

Yttrande gällande slutna innergård besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Kv. Övermannen 20".

Yttrande gällande Havsörngatans utformning och ökad trafik besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Havsörngatan" och "Tyngre trafik".

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönya".

16. [REDACTED]

Instämmer i de synpunkter som Lokala Hyresgästföreningen ingivet angående detaljplan Övermannen 20 och 21 Diarienummer Stbn/2021:368.

Det är nu även vetenskapligt bevisat att förtätning och mindre grönområden drabbar framför allt de socioekonomiska områdena. Det genererar mer värme och torka och då är det inte förenligt att bygga mer på området. Råslätt behöver all grön yta som finns med en växande befolkning. Lyssna till forskarna.

Kommentar

Yttrande gällande att ta grönytor i anspråk besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönyta".

17.

Ni skriver "Byggnadens bottenvåning möjliggörs för centrumverksamhet, vilket även kan bidra till liv och rörelse längs gatan under dygnets alla timmar." (sid 7 Detaljplanen för Övermannen 20 m.fl.). Är liv och rörelse under dygnets alla timmar något ni anser man ska sträva efter eller som specifikt skulle uppskattas av oss Råslättsbor? De intilliggande husen för detaljplanen har övervägande äldre hyresgäster vilket kanske helt gått de som skapat detaljplanen förbi. Jag vänder mig emot att "liv och rörelse under dygnets alla timmar" är något man borde sträva efter. Det är illa nog med E4 som låter dygnet runt. Som boende på Havsörnsgatan 5 med mitt sovrum mot Värnamovägen undrar jag om ni verkligen kommer att hindra ljud med de nya byggnaderna eller tillföra mer när Havsörnsgatan omvandlas till en stadsgata. Ni skriver "Havsörnsgatan i nordsydlig riktning föreslås omvandlas till en stadsgata för att bättre koppla Råslätt centrum med en ny sporthall som planläggs norr om planområdet." (sid 13 Detaljplanen för Övermannen m.fl.). Där kan man undra hur ni menar. Ska Havsörnsgatan bli en stadsgata för att boende ska kunna ta bilen till en sportanläggning som rimligtvis ligger inom gång- och cykelavstånd? Om detta är skälet/motiveringen till att Havsörnsgatan ska bli en stadsgata så vänder jag mig mot detta. Det verkar väldigt ogenomtänkt. Jag uppfattade också att ni planerar att avsluta de sista stora träden som ligger mot Värnamovägen. Jag har sett dessa träd huggas ner ett efter ett och uppskattar det inte. Att de grönområden som gjorde att jag flyttade till Havsörnsgatan 5 nu ska bli 6-våningshus gör området betydligt mer oharmoniskt och oskönt, samt ökar naturligtvis stressen/belastningen på vägar, infarter, bussresor, inköp mm. Man undrar var planerna för fler bussturer mm är någonstans. Det är lätt att notera att det finns bra förbindelser till/från Råslätt. Men med mer innevånare blir det fler bussresenärer, speciellt på områden som Råslätt. Då undrar man om busslinjerna ska bli lika packade igen som de var när undertecknad flyttade till Råslätt 1992, och då det var vanligt att man fick stå upp i fullpackade bussar. Nu när undertecknad passerat 50-års ålder är detta något jag inte vill se eller uppleva när jag pendlar med bussen till jobbet.

Kommentar

Yttrande gällande tillkommande verksamheter besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Verksamheter".

Yttrande gällande Havsörnsgatans utformning och ökad trafik besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Havsörnsgatan" och "Tyngre trafik".

Yttrande gällande att bevara grönområden besvaras i början av granskningsutlåtandet under gemensamt svar "Befintlig utemiljö/grönyta".

Sammanfattning

Efter inkomna synpunkter har planhandlingarna justerats och redaktionella ändringar gjorts. Större ändringar har listats nedan.

- På Övermannen 20 har byggrätten mot Havsörnsgatan minskat för att få en mer öppen kvartersstruktur. Del av tidigare byggrätt för bostäder och centrumverksamheter möjliggör nu enbart för en gemensamhetslokal på 100 kvm. Avsikten med ändringen är att bemöta inkomna yttranden.
- Planbestämmelsen a1 ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän sammanhängande byggnad enligt planbestämmelse f2 har uppförts. ...” har tagits bort i plankarta då byggrätten inte längre möjliggör för bostäder i form av stadigvarande vistelse.
- Placeringsbestämmelsen p4 har införts i plankartan för att bebyggelsen mot Havsörnsgatan ska ha en enhetlig byggnadslinje.
- På Övermannen 21 har del av bebyggelsens nockhöjd ändrats från +138 till +134 över angivet nollplan. Avsikten med bestämmelsen är att minska byggnadens skala för bättre ljusinsläpp på bostadsgården.
- Byggrätt på Övermannen 21 (användningsområde CPE1) har minskats för att säkerställa en större utemiljö. Avsikten med ändringen är att bemöta inkomna yttranden.
- Planbestämmelsen f7 har införts i plankartan för möjliggöra att översta våningsplanet inte behöver vara indraget 1,5 meter från fasadliv om byggnaden blir lägre än +132 i nockhöjd.
- Planbestämmelsen f11 (tidigare f10) har förtydligats för att tillåta franska balkonger mot Värnamovägen.
- Information om dagvattnets riktning har förtydligats i plankartan under rubrik ”Information i plankartan”.

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

Jessica Frånlund
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Bilaga 1

2023-11-28



Godkännande av ändring i plankarta mellan granskning och antagande, detaljplan för Övermannen 20 m.fl.

Råslätt, Jönköping

Bakgrund

I samband med arbetet av antagandehandlingarna har stadsbyggnadskontoret ihop med exploatören beslutat att minska byggrätt för bland annat bostäder och centrumverksamhet för att få en öppen kvarterstruktur och lägre bebyggelse mot Havsörnsgatan och befintliga bostäder. Ändringen berör även användningsområdet för centrum, parkering och tekniska anläggningar där byggrätten minskats för att möjliggöra en större utemiljö. Avsikten med ändringen är att bemöta inkomna yttranden från granskningsskedet samt förbättra solförhållandena på bostadsgården.

Ändring

De ändringar som avses berör fastigheterna Övermannen 20 och Övermannen 21 och dess fastighetsägare Bostads AB VätterHem (org. 556012-3704) samt fastigheten Råslätt 6:1 som ägs av Jönköpings kommun (org. 212000-0530).

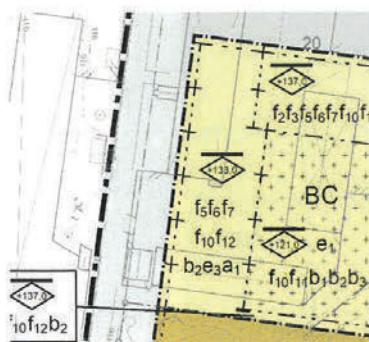
Övermannen 20 och Råslätt 6:1

Del av ändringen omfattar cirka 629 m² som är planlagd som "Bostäder, Centrum". Bebyggelsen går från +133 och +137 till +121 i nockhöjd och möjliggör för en gemensamhetslokal. Avsikten med ändringen är att få en mer öppen kvarterstruktur och minska byggnadens skala för bättre solinsläpp på bostadsgården.

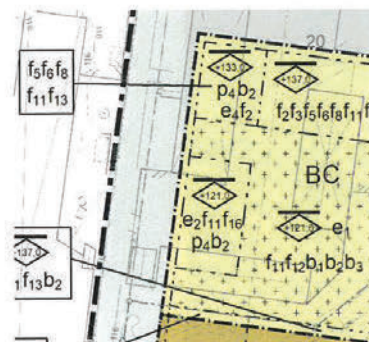
Planbestämmelserna f16 "Endast gemensamhetslokal" och e2 "Största totala byggnadsarea är 100 kvadratmeter" har införts i plankartan för att säkra utrymme för gemensamhetslokal.

Administrativa bestämmelsen a1 "Startbesked får inte ges för bostäder förrän sammanhängande byggnad enligt planbestämmelse f2 har uppförts. Startbesked för bostäder får ges samtidigt som övrig bebyggelse i samma kvarter" har tagits bort i plankartan då byggrätten inte möjliggör för bostäder i form av stadigvarande vistelse.

Placeringsbestämmelse p4 "Mot GATA 1 ska bebyggelsen placeras i linje med varandra och ha samma avstånd till gatan" har införts i plankartan för att bebyggelsen mot Havsörnsgatan ska ha en enhetlig byggnadslinje.



Figur 1. Utsnitt ur plankartan – granskning



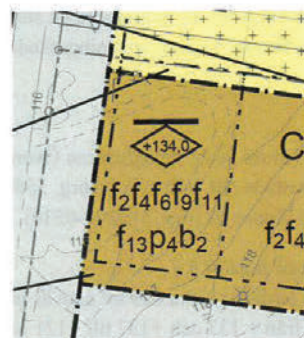
Figur 2. Utsnitt ur plankartan – antagande

Råslätt 6:1

Del av ändringen omfattar cirka 425 m² som är planlagd som "Centrum". Bebyggelsens nockhöjd ändras från +138 till +134 över angivet nollplan. Avsikten med bestämmelsen är att minska byggnadens skala för bättre ljusinsläpp på bostadsgården.



Figur 3. Utsnitt ur plankartan - granskning



Figur 4. Utsnitt ur plankartan - antagande

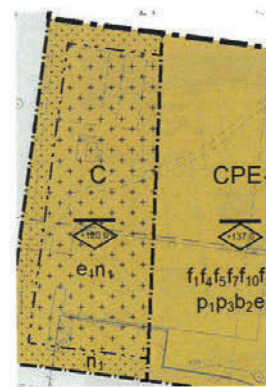
Övermannen 20 och Övermannen 21

Del av ändringen omfattar cirka 282 m² som är planlagd som "Centrum, parkering, tekniska anläggningar" (CPE1). Användningsgräns intill "Centrum" (C) flyttas så användningsområdet CPE1 blir mindre. Byggrätten går från cirka 2922 m² till 2640 m². Avsikten med ändringarna är att säkerställa en större utemiljö (planlagd som Centrum och korsmark).

Planbestämmelse f7 "För byggnad som överstiger +132 i nockhöjd ska översta våningsplanet vara indraget minst 1,5 från fasadliv. Utrymningsväg, trapphus och frontespis är undantag" har införts i plankartan för möjliggöra att översta våningsplanet inte behöver vara indraget 1,5 meter från fasadliv om exploitören väljer att bygga en lägre byggnad.



Figur 5. Utsnitt ur plankartan - granskning



Figur 6. Utsnitt ur plankartan - antagande

2023-11-28



Övriga redaktionella ändringar beskrivs i planbeskrivningen och granskningsutlåtandet.

Härmed godkänns gjorda ändringar efter granskning:

Underskrift Vätterhem

Ort och datum
Jönköping 29/11 2023

Nämnsförtydligande


Underskrift Jönköpings kommun, Tekniska kontoret

Ort och datum
Jkp 28/11-2023

