



Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder
på Skålen Övre 16 m.fl.
Bymarken, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten **Skålen övre 16** m.fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2017-05-03 – 2017-06-21. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum i Sessionssalen, **Hoven**, Västra Storgatan 16, den 31 maj 2017. 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.

Inkomna yttranden under samrådstiden

1. Skanova	2017-05-08	
2. Jönköpings energi	2017-05-12	
3. Jönköpings läns museum	2017-05-26	
4. Länstrafiken	2017-06-01	
5. Socialförvaltningen	2017-06-08	ingen erinran
6. Miljö- och hälsoskyddskontoret	2017-06-14	
7. Räddningstjänsten	2017-06-15	ingen erinran
8. Trafikverket	2017-06-19	
9. Länsstyrelsen	2017-06-20	
10. Tekniska kontoret	2017-06-20	
11. Svenska Kraftnät	2017-06-20	ingen erinran
12. Lantmäterimyndigheten	2017-06-21	
13. E.ON elnät Sverige	2017-06-21	ingen erinran
14. Villaägarna Södra Vätterbygden	2017-06-21	
15. Brf Skutan	2017-06-02	
16. Närboende	2017-06-20	
17. Gemensam skrivelse från närboende	2017-06-20	

Inkomna yttranden efter samrådstidens slut

18. HSO	2017-06-27
19. Närboende	2017-09-01

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

1. Skanova

Skanovas teleanläggningar ser inte ut att påverkas av rubricerat förslag. Skulle Skanova i samband med exploatering tvingas flytta kablar i området förutsätter

vi att en kontakt sker i god tid samt att exploitören bekostar arbetet. Bifogar kartbild nedan.

Kommentar

Byggaktören är informerad om sina skyldigheter att meddela och bekosta eventuell flytt av kablar. Det bedöms inte föreligga något behov att säkra placeringen med planbestämmelser.

2. Jönköpings energi

Befintlig el se bifogad.

Befintlig serviskabel behöver troligtvis bytas till grövre.

Kommentar

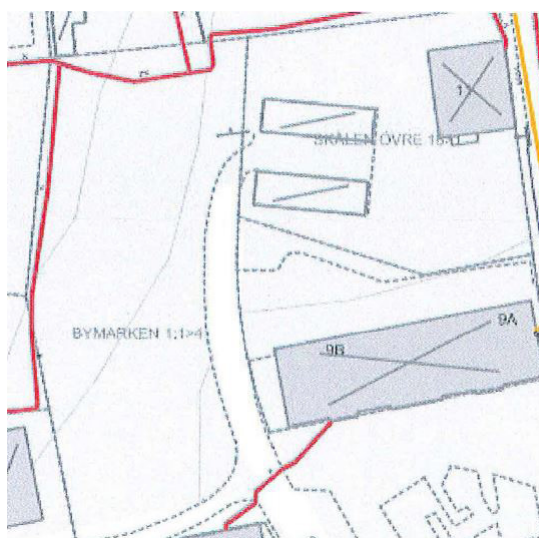
Byggaktören är informerad. I planbeskrivningen, under rubriken Ekonomiska frågor, framgår det att byggaktören står för ersättningar på åtgärder som behöver göras på kommunala anläggningar som blir en följd av byggnationen.

3. Jönköpings läns museum

Jönköpings kommun har remitterat rubricerat förslag till detaljplan till länsmuseet. Efter genomgång av aktuella handlingar har museet följande att anföra.

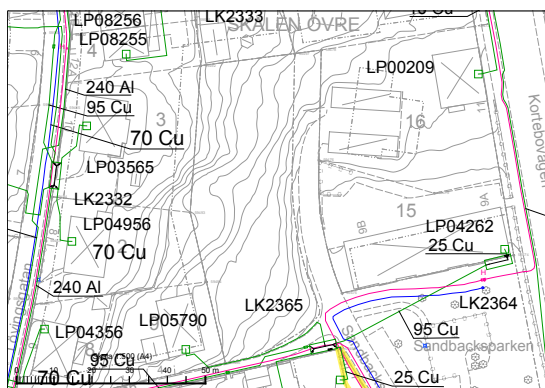
Kvarteret Skålen är beläget invid Kortebovägen inom stadsdelen Bymarken. Området domineras av villabebyggelse även om bebyggelsen strax söder om planområdet även omfattar flerfamiljshus.

Från historisk synpunkt kan man konstatera att Bymarken brukades som samfällt bete fram till 1818 då markerna delade upp mellan stadens kvarter. Härigenom erhöll varje tomt i staden odlingsmark på Bymarken. Från början av 1900-talet etablerade sig enkel bebyggelse inom området, men från 1930-talet blev området allt mer en villastadsdel. Utefter huvudstråken - exempelvis Björnebergsvägen och Kortebovägen - tillkom enstaka fristående hus med affärslokaler.



Planförslaget innebär i huvudsak att fastighetens enda byggnad rivs och ersätts med två flerbostadshus och ett garage. Den befintliga byggnaden anges i planhandlingarna vara ritad och uppförd 1920, ha flera tidstypiska detaljer och rivningen av denna medför, enligt handlingarna, att kulturvärden går förlorade.

Den berörda byggnaden är inte medtagen i kommunens kulturhistoriska utredning från 1990, som bygger på fältinventeringar 1974 och 1979. Helt nära



finns både byggnader och områden som, enligt utredningen, har kulturhistoriska värden. Utredningen menar vidare att ”även byggnader som ej redovisas som kulturhistoriskt intressanta bör skyddas vid bygglovgivning”.

Länsmuseet anser att de flera decennier gamla underlagen för att bedöma vilka eventuella kulturhistoriska värden som går förlorade vid planändringen är föråldrade och otydliga. Det är oklart var den aktuella byggnaden och bebyggelsemiljön representerar. Länsmuseet föreslår därför att kommunen verkar för att en ny kulturhistorisk utredning kommer till stånd för bland annat denna stadsdel så att handläggningen av ärenden av detta slag kan bedömas utifrån ett aktuellt och vederhäftigt underlag. Det vore också lämpligt att den nu berörda byggnadens kulturhistoriska status utreds och preciseras redan nu för att säkerställa att avvägningen mellan ett bevarande och ett genomförande av planen blir tillförlitlig.

Kommentar

Det finns idag inget uppdrag att uppdatera det kulturhistoriska underlaget. Kulturminnesvårdsprogrammet beskriver utförligt utbyggnaden av Bymarken och de kulturhistoriska värden som finns i gatu- och kvartersstrukturen. Att befintlig byggnad inte är omnämnd som särskilt bevarandevärd har inte påverkat beslutet att möjliggöra rivning. Byggnadens kulturhistoriska värde är beskrivet i planbeskrivningen och avvägning har gjorts mot de enskilda intressena att öka exploateringen samt möjliggöra breddning av Kortebovägen.

4. Länstrafiken

Trollhättegatan nedre trafikerats från och med 2017-06-19 även av linje 17.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Kollektivtrafik.

5. Socialförvaltningen

I Kommunala bostadsförsörjningsprogrammet belyses det stora behovet av nya bostäder i Jönköpings kommun. Det är därför mycket positivt att det planeras för bostäder med närhet till centrum, kollektivtrafik och med god tillgänglighet. Socialförvaltningen ställer sig mycket positiv till detaljplanen.

6. Miljö- och hälsoskyddskontoret

Miljö- och hälsoskyddsnämnden överlämnar följande synpunkter över ansökan för detaljplan för bostäder på Skålen Övre 16 m.fl. i Jönköpings kommun

- Anläggning för rening av dagvatten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddskontoret
- På grund av stora hårdgjorda ytor kan en viss fördröjning av dagvattnet behöva göras
- Rening av dagvatten eller rening i kombination med utjämning kräver en anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden, blankett finns på miljö- och hälsoskyddskontorets hemsida.
- Det råder osäkerhet om hur många godståg som passerar nattetid, och därmed om acceptabla bullernivåer kan hållas (se bifogat PM 2017-06-02 från Trafikverket). Ytterligare utredning krävs ang. antalet godståg nattetid.
- Handläggare på miljö- och hälsoskyddskontoret ska bjudas in till tekniskt samråd.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddskontoret granskar ärendet utifrån risk för den planerade åtgärden är olämplig med hänsyn till människors hälsa och miljön. Platsen kan antingen vara olämplig för den planerade verksamhet eller för omgivningen.

Genom att miljö- och hälsoskyddskontoret deltar på tekniskt samråd kan detaljer i verksamheten och byggnationen diskuteras i ett tidigt skede och problem förebyggas.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har granskat ärendet utifrån rättspraxis och lokala förhållanden. Lokaliseringen bör inte medföra betydande olägenheter för människors hälsa eller miljön för närboende. Om störningar ändå uppstår ska de omedelbart åtgärdas.

Kommentar

Enligt dagvattenutredningen kan fördröjning av dagvatten behöva göras och förslag på hur det ska utföras har beskrivits i rapporten och återges i planbeskrivningen.

Byggaktören är informerad om sina skyldigheter att anmäla anläggning för rening av dagvatten.

En kompletterad bullerutredning visar att man kan uppfylla riktvärdena på den ljudskyddade sidan och därmed är inte resonemaget angående antal godståg

nattetid längre relevant.

8. Trafikverket

Skålen Övre 16 m.fl. ligger inom kommunalt väghållningsområde intill Kortebovägen. Önskad exploatering, innebärande byggnation av 36 lägenheter, påverkar vad gäller trafikökning endast indirekt statlig infrastruktur. Dock är huskropp A alldeles intill kommunal genomfartsled (med över 18 000 i ÅDT år 2027?) och endast 30 meter från Jönköpingsbanan påtagligt exponerat av störande trafikbuller. Trafikverket förutsätter genomgående planlösning med sovrums mot ljuddämpad sida. Bifogad bullerutredning bekräftar att gällande bullerriktvärden ej kommer att kunna klaras. I synnerhet är det maximala ljudnivåer från godståg som är svåra att bemästra. I samrådshandlingen finns ett antagande att antalet godspassager per natt kommer att understiga 5 tillfällen med överskridanden av maximal bullernivå mellan kl 22:00 och kl 06:00. Några restriktioner vad gäller antalet tåg nattetid kommer Trafikverket inte att godta. Jönköpingsbanan är av riksintresse och har en viktig funktion att binda samman Västra och Södra stambanan. Trafikverket överlåter till Länsstyrelsen att bedöma om planförslaget överensstämmer med god bebyggd miljö.

Kommentar

En kompletterad bullerutredning visar att man kan uppfylla riktvärdena på den ljudskyddade sidan och därmed är inte resonemaget angående antal godståg nattetid längre relevant.

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelser som reglerar åtgärder för att klara riktvärdena enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

9. Länsstyrelsen

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 hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

BULLER

Planförslaget säkerställer inte att gällande riktvärden inte överskrids. Det finns till exempel ingen planbestämmelse som reglerar genomgående lägenheter. Enligt Trafikverket kan man inte heller utgå från att det inte kommer att gå fler godståg på Jönköpingsbanan än vad bullerutredningen har utgått ifrån.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Inom planområdet förekommer förorening i form av förhöjda halter av bly kvicksilver och zink. Länsstyrelsen bedömer att efterbehandling är nödvändig för att marken ska anses lämplig för ändamålet i planen. Omfattningen av efterbehandlingsarbetet föreslås bli den som angivits i den bifogade miljötekniska markundersökningen.

Länsstyrelsen anser att saneringen ska vara genomförd innan antagandet av

planen. Om det inte är möjligt att uppnå, bör kommunen införa en bestämmelse i planen om att väsentlig ändring av markanvändning får ske först efter det att föreningen av åtgärden har avhjälpits (PBL 4 kap. 14 §, punkt 4).

Råd enligt 2 kap. PBL

KULTURMILJÖ

Området präglas av en kvartersstruktur med blandad bostadsbebyggelse samt ett tydligt inslag av trädgårdar och grönytor som tar utgångspunkt i en äldre stadsplan. Stadsbilden och de estetiska uttrycken för områdets karaktär har påverkats negativt av tidigare bebyggelse längs Kortebovägen och bedöms därför ha relativt låg tålighet för tillskott och förändringar som avviker i förhållande till omgivningen. Rivningen av den befintliga byggnaden och uppförandet av ny bebyggelse med stora volymer kommer att påverka olika kvaliteter i boendemiljön och få negativa konsekvenser för stadsbilden i området. Det är därför tveksamt om den bebyggelse som medges enligt planen kan betecknas som vare sig varsam mot omgivningen eller främjande för en god bebyggd miljö.

Det framgår tydligt av planbeskrivningen att dess genomförande kan medföra förlust av kulturmiljövärden om det befintliga huset rivs. Planen behöver dock förtydligas dels i fråga om hur hanteringen av kulturmiljöns värden relaterar till hushållningsperspektivet och dels på vilket sätt nybebyggelse kommer att kunna anpassas till platsens förutsättningar.

En stor del av den föreslagna planen innebär att markyta avsätts till bilparkering. Uppförandet av ett parkeringsdäck kommer att innebära en negativ påverkan på områdets estetiska och kulturmiljömässiga värden. Upplåtandet av mark för parkering behöver ställas i relation till möjligheterna att bevara den befintliga byggnaden inom området.

I planen nämns att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningen genom planbestämmelser. Det framgår emellertid inte vad som karaktäriserar omgivande bebyggelse. En karaktärisering av nuvarande bebyggelse i anslutning till planområdet skulle underlätta bedömningen av planens konsekvenser men också ge bättre förutsättningar för anpassning av tillkommande bebyggelse. Förutom takvinkel utgör även byggnadshöjden en viktig faktor ur kulturmiljösynpunkt.

STRANDSKYDD

Det saknas en planbestämmelse på plankartan för upphävande av strandskydd.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Buller

En kompletterad bullerutredning visar att man kan uppfylla riktvärdena på den ljudskyddade sidan och därmed är inte resonemaget angående antal godståg nattetid längre relevant.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser som reglerar åtgärder för att klara riktvärdena enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Föreerade områden

Plankartan har kompletterats med villkor att startbesked ej får ges för åtgärder som väsentligen ändrar markanvändningen förrän marken har sanerats.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Förutsättningar-Kulturminnesvårdsprogram. Där sammanfattas det som står att läsa om Bymarken i den kulturhistoriska utredningen som ligger till grund för Jönköpings kommuns kulturminnesvårdsprogram.

Planbeskrivningen har även kompletterats under rubriken Förutsättningar-Bebyggelse med beskrivning av befintligt bostadshus samt av omgivningen.

Under Planens konsekvenser har en ny rubrik lagts till -Kulturmiljö, där avvägningen mellan det allmänna intresset kulturmiljö och det enskilda intresset att riva befintliga byggnader för att bygga nytt och öka exploateringsgraden, beskrivs.

Under rubriken Planens konsekvenser-Stadsbild har den ökade exploateringsgradens konsekvenser på stadsbilden beskrivits.

Bilparkeringen har föreslagit att lösas i ett tvåvånings parkeringsgarage. Eftersom nockhöjden är i nivå med befintlig markhöjd vid västra fastighetsgränsen kommer det utföras som suterrängvåningar. Det, tillsammans med utformningsbestämmelse om att tak ska utföras planterbart bedöms begränsa de negativa konsekvenserna på områdets estetiska och kulturmässiga värden samt ge goda förutsättningar för att i bygglovskedet främja en god bebyggd miljö.

Strandskydd

Plankartan har kompletterats med symbolen a1 för att visa var strandskyddet upphävs.

10. Tekniska kontoret

Exploateringsavtal kommer att behöva träffas mellan HP Boendeutveckling och kommunen för att reglera marköverlåtelse och genomförandefrågor.

Vändplatsen ska vara tillräckligt stor för att sopbilar ska kunna vändas utan problem. Fullständig sopsortering är att rekommendera. Fastighetsnära insamling (FNI) nämns i planhandlingen. Detta abonnemang är i dagsläget till för villor, ej större flerfamiljshus.

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller information om vilka mått som krävs för att möjliggöra vändning av sopfordon. Om tömning ska ske på fastigheten ansvarar fastighetsägaren att kraven uppfylls. Texten om fastighetsnära insamling är

struken.

12. Lantmäterimyndigheten

Delar av planen som måste ändras.

- Samtliga berörda fastigheter ska framgå på plankartan. Var fastigheten Bymarken 1:1 är belägen framgår inte i plankartan vilket ska åtgärdas.
- Strandskyddet upphävs inom ett område enligt planbeskrivningen. Inom vilket område framgår inte då den administrativa bestämmelsen, a1, inte framgår på plankartan.
- Det används olika linjer för samma gränser vilket gör att kartan blir svårsläslig. Exempelvis planområdetsgränsen som går på den västra delen av Skålen Övre 15, jämfört med övriga liknade gränser och den administrativa gräns för u-området jämfört med g-området.
- Information om att fastighetsindelningsbestämmelsen, 0680K-EIII979, ursprungligen fastställd som tomtindelning år 1960, avregistreas till följd av detaljplanen bör framgå på plankartan.
- Den angivna genomförendetiden för planen är fem år. Enligt huvudregeln 4 kap. 21 § ska genomförandetiden vara femton år. En motivering till varför planen frångår huvudregeln ska framgå.

Delar av planen som bör förbättras.

- Markreservatet g finns för att möjliggöra någon rättighet för Skålen Övre 15 att använda marken för utfart. För fastigheten Skålen Övre 16 östra del finns bestämmelse om utfartsförbud. Om en fastighetsreglering inte sker om att överföra del av bymarken 1:1 till Skålen Övre 16 bör en rättighet säkerställas så att Skålen Övre 16 ha möjlighet till utfart till allmän väg.
- Inom ”plus-området” har ni en text ”komplementbyggnad samt balkong” på plankartan. Varför har ni en text för denna egenskapsbestämmelse när ni inte har det på någon annan egenskapsgräns. Markeringen med plus anses räcka.
- Grundkartan bör dämpas ner för att lättare kunna läsa och förstå detaljplanen lika så kan ni öka avståndet på höjdkurvorna för att få en lättförståeligare karta. Även texter till kartan bör förbättras genom att flytta texterna till lämplig plats. Exempelvis täcker planområdesgränsen del av gatunamnet Sandbacksgatan.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med fastighetsnamnet Bymarken 1:1.

Plankartan har kompletterats med symbolen a1 för att visa var strandskyddet upphävs.

Plangränsen och den administrativa gränsen har korrigerats för att uppnå ett enhetligt återgivande.

Det framgår av planbeskrivningen att fastighetsindelningsbestämmelse 0680K-EIII979, ursprungligen fastställd som tomtindelning år 1960, upphör att gälla inom planområdet. Plankartan är inte rätt plats för den typen av information.

Genomförandetiden får bestämmas till mellan 5 och 15 år enligt 4 kap 21§ PBL (2010:900). Någon huvudregel eller krav på motivering framgår inte.

För att säkerställa rätt till allmän väg för Skålen övre 16 (i sin befintliga utbredning) har markreservatet för gemensamhetsanläggning förlängts samt kombinerats med prickmark.

14. Villaägarna Södra Vätterbygden

Villaägarna Södra Vätterbygden har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerade planförslag och avger härmed nedanstående synpunkter. Vi har dels studerat utsända handlingar och dels deltagit i samrådsmötet en 31 maj 2017 samt har vi genom kontakter med våra medlemmar inom området skaffat oss kunskap om nuläget och kommande förändringar.

Vår uppfattning är att detta är en mycket hög exploateringsgrad inom ett område som bättre skulle anpassas med en terrassbyggnad. Omgivande byggnationer visar det. Det befintliga grönområdet omvandlas genom förtätningen till i huvudsak hårdgjorda ytor vilket knappast bidrar till att förbättra grundvattennivån. Barnens rörelsefrihet och lekmöjligheter försämras avsevärt. Den ökande trafikrörelsen och de minskade lekytorna för spontanlek försämrar utemiljön. Grönområdet har i planförslaget bedömts av mindre värde med naturmark och stubbar. Sådana områden har stor betydelse för den biologiska mångfalden och naturupplevelser. Det vet väl kommunekologen. Att hänvisa till Dunkehallaravinen är en dålig lösning.

Vi anser att exploateringsgraden bör sänkas till förmån för såväl de nu boende i omgivningen som blivande boende. I övrigt ser vi fram emot kommunens fortsatta handläggning.

Kommentar

Den högre exploateringsgraden motiveras med det centrumnära läget och går i linje med kommunens åtagande att minska stadsutbredningen. Byggnationen följer ett mönster med mer storskalig bebyggelse längs med Kortebovägen i ett område som annars till största del består av villabebyggelse. Exploateringsgraden är likvärdig grannfastigheten Skåne 19.

Det befintliga grönområdet inom planområdet är omnämnt i kommunens gröstrukturplan och beskrivs som ett grönområde med ett bristfälligt innehåll och låga biologiska värden och som inte lämpar sig som strövområde. Marken är otillgänglig på grund av den kraftiga lutningen. De låga biologiska värdena kombinerat med att tillgängligheten till alternativa grönområden för utevistelse bedöms som god innebär att de negativa konsekvenserna av att det försvinner inte blir så stor.

15. Brf. Skutan

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan har vid sammanträde 2017-06-01 beslutat att framföra följande synpunkter:

Allmänt

Vi ser förväntansfullt positivt på att det sker en upprustning av området som gränsar till vår tomt i söder. Våra byggnader, som var inflyttningsklara under 1991, anpassades i form och läge till befintliga närliggande fastigheter. Beträffande det gamla huset på kv. Skålen som nu skall rivas fördes det diskussioner om förändringar redan då, men inget har hänt förrän nu.

I de handlingar som tillsänts oss i om den aktuella tomten finns en felaktig uppgift på sidan 3. "Planområdet avgränsas av Kortebovägen i väster.....?"

På ett flertal av de ritningar som underlaget innehåller saknas måttangivelser som är av väsentlig betydelse.

Det finns inga uppgifter i underlaget om det är hyresrätter eller bostadsrätter som skall byggas. Det berörda området är i sin helhet beläget inom vattenskyddsområde Vättern, detta är inte omnämnt i handlingarna.

Placering och utformning av byggnader

På sidan 3 anges att "komplementbyggnader kan uppföras på ett avstånd till tomtgräns som är minst 1,5 meter. Nockhöjden är bestämd till maximalt 3,5 meter."

- Det anges inte från vilken marknivå de 3,5 meter avses.

- Att bygga 1,5 meter från vår tomtgräns krävs ett godkännande från oss. Det är vi inte beredda att ge i nuläget.

Vårt hus A, Bergbackagatan 1, har balkonger och stora fönster på södra fasaden. Den befintliga byggnaden som skall rivas saknar fönster mot norr. Insyn mellan husen har inte varit något problem. I de handlingar vi fått saknas underlag för att korrekt bedöma hur insynen blir från resp. hus. Bottenvåningen i kv. Skålens hus A är lägre belägen än bottenvåningen i vårt hus A och samtliga våningar i kv. Skålens hus A kommer att få insyn från balkongerna i vårt hus A. Vårt hus A med stora fönster mot söder kommer att få insyn i hela lägenheten från kv. Skålens hus A. Hur fönstren i norra fasaden på kv. Skålens hus A bör anpassas mot vårt hus A.

Parkerings- och trafiksituationen i området.

På sidan 4 i underlaget "Kommunens parkeringstal ställer krav på 9 stycken parkeringsplatser 1000 kvm BTA vilket med byggherrens ritningar som underlag beräknas bli 34 st." Är det någon siffra som är fel, eller har kommunen gamla regler som gällde under förra århundradet när bilen inte var en självklar del i hushållet? En jämförelse med vår bostadsrättsförening med 23 lägenheter och 3 övernattningsrum för studenter. Vi har 12 garageplatser inomhus och 23 parkeringsplatser utomhus. Det finns en gästparkering till varje hus, summa 3, och 2 parkeringsplatser är uthyrda till personer som bor i närliggande hus. Detta motsvarar 1,43 parkeringsplats per lägenhet och bilinnehavet lär bli ungefär detsamma om kv. Skålen bebyggs med bostadsrätter. Flerbostadshuset vid Sandbacksgatan byggdes under 1940-talet när behovet av parkeringsplatser var försumbart jämfört med nutidens situation. De som bor i de husen parkerar i stor omfattning på Trollhätttegatan och Lövingsgatan. Tidigare ägaren av kv.

Skålen har också ställt parkeringsplatser till förfogande.

Det finns inte utrymme för fler bilar som parkerar på Trollhättegatan och Lövingsgatan. Lövingsgatan är en gammal gata som inte är dimensionerad för nutidens trafiksituation, nattetid är allt tillgängligt parkeringsutrymme på hela gatans sträckning från Trollhättegatan till Björnebergsvägen till fullo utnyttjat. Lövingsgatan saknar gångbanor i den norra delen, i den södra delen finns det gångbana på den östra sidan. De som parkerar större personbilar använder c:a en meter av gångbanans bredd för att ge plats för större fordon t.ex. avfallsbilar och Räddningstjänst. Vintertid med snövallar på Lövingsgatan är det ytterst tveksamt om Räddningstjänsten kan komma fram med sina fordon på Lövingsgatan. Utfarter till den hårt trafikerade Kortebovägen kan ske via Björnebergsvägen, som också är hårt trafikerad i rusningstid, och Trollhättegatan. Det tredje alternativet, den branta Bergbackagatan som är lågt prioriterad i kommunens halkbekämpningspolicy, är inget alternativ vintertid. Vi hade den gångna vintern en incident med en bil som kanade in i vår trädgård, och det var inte första gången. Vid utfart till Kortebovägen tvingas man använda bussfilen som "infartsfil" och räkna med att någon öppnar en lucka i kön. Utfart på Kortebovägen för färd norrut är omöjligt i rusningstid. Vid resor mot Bankeryd - Habo nödgas man använda Björnebergsvägen.

Vi rekommenderar Stadsbyggnadsnämnden att göra ett studiebesök i området.

Skuggor

Redovisningen av skuggor på sidan 10 visar endast skuggor inom kv. Skålen övre 16 m.fl. Vårt hus A, Bergbackagatan 1, och fastigheterna västerut kommer också att drabbas. Varför redovisas inte detta?

Anpassning till befintliga byggnader

På de ritningar som underlaget innehåller saknas måttangivelser för avstånd till vår tomtgräns. Vårt hus A har södra fasaden 4,5 meter från tomtgränsen. Burspråken på de två övre våningar bygger ut 1,6 meter från fasaden. Om kv. Skålens hus A byggs med norra fasaden 4,5 meter från tomtgränsen kommer våra södra burspråk på ett avstånd av 7,4 meter. Enligt gällande regler för brandskydd innebär det att våra burspråk måste förses med fönster i brandklass EI30. Det är vi inte beredda att be kosta.

Våra hus har fasadbeklädnad med gult tegel, vilket även de äldre husen söder om kv. Skålen har. Det framgår inte tydligt i underlaget hur fasadbeklädnaden på kv. Skålens hus skall utföras, men den verkar inte harmonera mot de närliggande husen.

Spill- och dagvattensituationen i området

Vi påpekade inledningsvis att området i sin helhet är beläget inom vattenskyddsområde Vättern. Det borde vara känt hos Stadsbyggnadsnämnden att det under många år varit problem med bräddning av orenat spillvatten i vårt Natura 2000-område och dricksvattentäckt. Problemen har inte minskat efter all nybyggnation på Strandängen. Det omnämns i kungörelsen på sidorna 5, 18 och 24 att man är delvis medveten om problemen, texten på sidan 10 bekräftar

att man nonchalerar dem!

Kommentar

Allmänt

Texten på sidan 3 är ändrad och lyder nu ”Planområdet avgränsas av Kortebovägen i öster...”

Gårdsillustrationen på s 4 samt sektionsritningarna på s 17 är kompletterade med skalanvisning. Under samrådstiden tillhandahölls ett förtydligande av handlingarna, avseende avstånd och höjder, på kommunens hemsida.

Detaljplanen styr inte upplåtelseform.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet sträcker sig 50 meter in från Vättern samt 50 meter från Dunkehallaån.

Placering och utformning av byggnader

Nockhöjden för komplementbyggnader räknas från den planerade medelmarknivån invid byggnaden.

Om placeringen överensstämmer med detaljplanen kommer inte grannarna höras vid bygglovprövning.

Detaljplanen reglerar inte utformningen av fasaden utan enbart placering och volym. Avståndet från tomtgräns mot Skålen övre 13 till planerad byggrätt för bostäder på Skålen övre 16 är 4.5 meter. Avståndet mellan byggrätt på Skålen övre 13 och tomtgräns är 4 meter. Avståndet bedöms som tillräckligt och det bedöms inte vara motiverat med bestämmelser som reglerar fönsternas placering.

Parkerings- och trafiksituationen i området

Fastighetsägaren bär ansvaret för att lösa parkeringsbehovet för sin fastighet medan kommunen har det övergripande ansvaret för parkeringsplaneringen. ”Parkeringsplan för Jönköpings kommun” är riktlinjer för parkeringsbehovet och antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Där anges minsta antal bil- och cykelparkeringar som fastighetsägaren ska anordna på kvarteretsmark. Byggaktörens ritningar visar att man kan uppfylla kommunens krav och därmed fastighetens beräknade behov. Att det finns en upplevd brist på bilparkeringsplatser på närliggande fastigheter är inget som denna detaljplan har möjlighet att reglera. Planområdets centrumnära läge och goda tillgång till kollektivtrafik erbjuder bra alternativ till bilen och därmed kan andelen bilresor per lägenhet förväntas hålla en förhållandevis låg nivå.

Informationen om trafiksituationen har vidarebefordrats till trafikavdelningen.

Skuggor

Skuggorna visas för hela kvarteret och är inte avgränsade till enbart Skålen övre 16. I planbeskrivningen är enbart de mest ogynnsamma tidpunkterna redovisade och det hänvisas därför till att solsudien finns i sin helhet som bilaga till planen. I den är det lättare att följa skuggorna över tid.

Anpassning till befintliga byggnader

Brandskydd är ett tekniskt egenskapskrav som den som ska bygga måste visa att en uppfyller innan man får startbesked av kommunen. Det regleras inte i detaljplanen. Avståndet mellan byggrätterna för bostad på Skålen övre 13 och Skålen övre 16 är 8.5 meter. Tekniska krav på material inträder först när avståndet underskrider 8 meter och då är det den som sökt bygglov för åtgärden som har skyldigheter att brandsäkerheten upprätthålls.

Fasadens utformning har inte reglerats med planbestämmelser utan kommer att vara en del av bygglovprövningen.

Spill- och dagvattensituationen i området

Dagvattenutredningen som tagits fram i samband med planen visar att fördröjning av dagvatten kan ske inom fastigheten så att ledningsnätet inte överbelastas. Beräkningen är gjord för tänkt exploatering och ett tioårsregn. Föreslagen åtgärd är att dagvattnet leds bort till det kommunala ledningsnätet i diken. Dessa diken kan behöva utföras i trappsteg med överfallsvallar och brunnar samt kompletteras med dagvattenkassetter.

16.

Den föreslagna bygghöjden är ur flera skäl inte tilltalande ur såväl stadsbild, som anpassning till befintlig bebyggelse avseende borttagande av utsikt och skuggbildning för angränsande fastigheter. Om man förslagsvis sänkte höjden på såväl A som B husen en våning och placerade dessa på det föreslagna garaget skulle de flesta olägenheterna elimineras.

- Stadsbilden blir bättre om husnocken följde marklutningen och närliggande fastigheters höjdlinjer.
- Utsikten för flertalet kringboende skulle bli mindre begränsad.
- Mindre skuggbildning.

Av vilken anledning har detta ej prövats?

Brandsäkerheten

Då måttangivelserna är svåra att utläsa och vår fastighet Bergbackagatan 1 ej är beskriven i planförslaget. Vår fastighet har upptill 1,60 m utliggande takfot som är glespanelad. Brandmyndigheten har ej utfört sin bedömning med kännedom om de faktiska förhållandena.

FN:s Barnkonvention

Att det föreslagna planförslaget skulle uppfylla andemeningen i barnkonventionen är för mig ofattbart. Man borde som ett minimum få bort åtminstone sopbilarna mellan husen. Detta är fullt möjligt genom en mellanlagring av hushålls- och brännbara sopor inom 50 m från respektive entré och skapa utrymme för övriga sex frivilliga fraktioner i garagens södra del.

Översiktsplan

Grönstruktursplanen

I det svenska landskapet är förekomsten av död ved mycket ringa. Men med ny kunskap nämns, att man måste ta hänsyn till detta t ex även i stadsmiljö, parker och kyrkogårdar. I detta sammanhang har i Lunds stadspark avsatts ett område av dessa skäl, enligt vetenskapsradion.

Kommunens fastighet Bymarken 1:1 besitter stor biologisk mångfald med förekomst av död ved i sin norra del. Dels finns det en låga av grov dimension, dels finns det också död ved i ett salix-träd av imponerande mått och växtsätt, enbart trädet är bevarande-värdt men också död ved i vissa stammar. På tomtens finns ett stort uppslag av lövträd. Att området är litet till ytan kommenterade en biolog: ”De arter som finner livsbetingelser där bryr sig föga om storleken på omvärlden.” Även rådjur, harar och fåglar finns ofta på området.

Här har kommunen en möjlighet att på egen mark göra en miljöinsats. Marken betingar ett försumbart värde då den införskaffades för kanske hundra år sedan.

Om kommunen ej anser sig kunna avsätta marken för miljön, hur skall man då kunna motivera privata markägare att avsätta mark för miljön, med ofta betydande värden som ej ersätts?

- Stor vinst för miljön
- Området blir kvar för spontan lek (se tidigare skrivning om barnperspektiv)

Sammanfattning

Det föreslagna planförslaget är ur alla synpunkter för hårt exploaterat. Av miljöskäl bör kommunens fastighet bevaras.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån volym-, sol- och utsiktsstudier att föreslagen byggnation är väl anpassad till omgivningen. Reglerad nockhöjd följer terrängen i både nord-sydlig och väst-östlig riktning. Den politiska målsättningen är att det ska börja byggas 1000 lägenheter per år i kommunen. Det tätortsnära läget innebär att en hög exploatering är önskvärd. Exploateringen ligger i linje med vad som är byggt på grannfastigheten Skåne 19.

Föreslagen omDispositionering av volymer skulle innebära en ökning av nockhöjden på den södra delen av planområdet med två våningsplan. Nockhöjden begränsas här till + 99 m.ö.h. och motiveras med det korta avståndet till befintlig bebyggelse på Skålen övre 9.

Brandsäkerheten

Brandskydd är ett tekniskt egenskapskrav som ska uppfyllas innan man får startbesked av kommunen. Det regleras inte i detaljplanen. Tekniska krav på material inträder först när avståndet underskrider 8 meter och då är det den som sökt bygglov för åtgärden som har skyldigheter att brandsäkerheten upprätthålls.

FN:s Barnkonvention

Det finns tre F-6-skolor inom cykel- och gångavstånd samt en kommunal lekplats i direkt anslutning till planområdet. Förutsättningarna för barn att fritt kunna röra sig i sin närmiljö bedöms som mycket goda.

Föreslagen avfallshantering är godkänd av kommunen men regleras inte med bestämmelser i detaljplanen. Det är fullt möjligt att ordna hanteringen på annat sätt som följer kraven i Boverkets byggregler och Jönköpings kommuns avfallsplan.

Översiktsplan Grönstrukturplan

Den naturmark som finns inom planområdet är i Grönstrukturplanen utpekad som utvecklingsområde - ett grönområde med ett bristfälligt innehåll och låga biologiska värden och som inte lämpar sig som strövområde. Naturmarken beskrivs som en brant sluttning inklämd mellan bostadshus. Området utgörs av högvuxet gräs och något enstaka träd. Flera rejäla stubbar finns kvar efter avverkning av stora träd.

I sociotopsinventeringen som utfördes 2016 inför uppdateringen av Grönstrukturplanen nämns blomning som en kvalitet.

Det finns en grov sälj och bärbuskar.

Stadsbyggnadskontoret står fast vid att marken lämpligast används för bostäder.

17. Gemensam skrivelse från närboende

Inledning

För att styra markanvändningen och hur bebyggelse skall ske upprättar kommunerna översiktsplaner (ÖP) och andra styrdokument. Vi citerar Boverkets hemsida.

”ÖP är grunden för kommunernas rätt att själva besluta om detaljplaner och att tolka innebörden i allmänna intressen.” ”Den delegering till kommunerna att själva besluta i detaljplanefrågor som då infördes bygger på att stat och kommun i översiktsplanen kommit överens om huvuddragen i markanvändningen och att kommunen där anger hur man avser att tillgodose riksintressen.”

Vi har jämfört föreliggande förslag med gällande ÖP och Bevarandeplan för NATURA 2000 (N2000) i Vättern samt Ålborgdokumenten (Å) som flitigt hänvisas till i samrådshandlingen. Vi lyfter även fram de aspekter i gällande förslag som vi hävdar utgör alltför stort ingrepp i boendemiljön samt påverkar våra fastigheters värdering. Vi vill också betona de kunskaper vi som närboende har om stadsdelen Nedre Bymarken och den omedelbara närmiljö som parkområdet utgör.

I ärendet har vi samrått med Villaägarnas Riksförbund och Vätternvårdsförbundet.

Argumentation

I ÖP betonas målsättningen om en förhöjd exploatering vid byggnation av ytor som omfattas av tidigare infrastruktursatsningar (VA, gatunät etc.), detta betonades också starkt vid samrådsmötet av ledande tjänstemän och politiker. Detta anser vi är rimligt och framåtsyftande vid exploateringsområden som ex. vis Södra Munksjöstaden och andra där få närboende finns och där den samlade marken är av sådan omfattning att fördelar kan vinnas även genom att fler

människor kan generera nya näringar, underlag för service etc. Genom vunna erfarenheter, såväl lokalt som nationellt och internationellt, har dock ökade krav på grönytor och friytor vuxit fram som en reaktion på en alltför ensidig stadsutveckling, i hög grad underordnad fastighetsekonomiska kalkyler snarare än de gröna visioner som kommer till uttryck i bl.a. Ålborg-dokumentet.

Vi noterar aktuell debatt i kommunen som betonar vikten av att grönområden bevaras eller skapas.

<https://www.jp.se/article/politikerna-tror-inte-pa-flytande-parken-i-munksjon/>

Grönområdet - Stadens gröna lungor

Det aktuella planområdet består till största delen av parkmark som inte åsätts något större värde enl. samrådshandlingen. Vår uppfattning är tvärtom att parkområdet är viktigt som grön lunga med viktiga värden och funktioner även för djurliv, biologisk mångfald och som barriär mot ökade bräddningar till Vättern beroende av ökad nederbörd som resultat av klimatförändringarna. Vi ansluter oss därvid till OP:s formulering:

”Det är kommunens ambition att stans gröna kilar, gröna korridorer och lungor ska bevaras”.

Grönområde - Miljökonsekvenser

Frekvensen av s.k. bräddningar kommer att öka. Pga. bristande kapacitet i avlopp och reningsverk rinner redan idag avloppsvatten ut vid kanotklubben. Avloppsvatten trycks upp i dagvattenbrunnar med jämna mellanrum. Byggnation innebär att både mängden avloppsvatten och dagvattnet ökar vid kraftiga regn. I N2000 kan läsas: ”Enligt miljöbalken utgör Vättern riksintresse för ... friluftslivets intressen som ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag ... och natur och kulturvärden ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- eller kulturmiljön.”

Bräddning ökar hotet (N2000) ”Mänsklig tillförsel av humusämnen, partiklar eller näringsämnen leder till ökad grumlighet och försämrade ljusförhållanden i vattnet vilket gynnar tillväxten av större undervattensväxter (t ex vattenpest) och övervattensväxter (t ex bladvass och kaveldun). Vid övergödning ökar mängden mikroalger i vattnet, vilket även kan ge försämrade syrgasförhållanden i bottenvattnet och i sedimentet när de döda algerna bryts ner. Ökad grumlighet och försämrade syrgasförhållanden är hot mot lågvuxna rosettväxter som braxengräs, notblomster, sylört, styvnate eller trådnate.” (N2000)” Bräddningar från reningsverk av avloppsvatten ska vara försumbara...,”

Nuvarande bräddningar är ej försumbara och vi ifrågasätter att kommunen säljer mark på sätt som gör att bräddningarna riskerar öka innan de nuvarande problemen åtgärdats.

Området för de planerade byggnaderna B och C är det enda naturliknande refugium för småvilt som finns på Nedre Bymarken. Praktiskt taget varje år får rådjuren kid i området. Haren behöver området, då den har brist på skydd på Nedre Bymarken så att den t.o.m. lämnar sina ungar på gräsmattorna. Grävling huserar i området och sparvhöken kan nyttja det som bas.

Med bakgrund av ovan noteras att miljökonsekvenser kan bli betydande och ifrågasätter att en miljökonsekvensanalys ej utförts.

Grönområde - boendepåverkan

Ett av fåtal grönområden på nedre Bymarken försvinner. Bräddning försämrar den mycket uppskattade badplatsen vid kanotklubben och glädjen med vattenburet friluftsliv. Förslaget innebär att ett parkområde med grönska/lummighet/ syresättning av luften/ partikelrening ersätts med till stor del hårdgjorda ytor och byggnader. Som angränsande område till flertalet av våra tomtgränser utgör grönområdet en vacker, lummig inramning med fågelkvitter och vegetation vilken är viktig för oss.

Det kan konstateras att som ett av ett fåtal vilda parkmarker på Bymarken lämpar sig grönområdet bra för naturnära lek. Spontan-lek för barn hänvisas i Detaljplaneförslaget till Dunkehalla-ravinen, vilket för mindre barn, ur säkerhetsaspekt, är rentav opassande.

ÖP anser att grönområden som har betydelse för rekreation eller stadsmiljön ska sparas. Med föreslagen byggnation försvinner miljömässiga och upplevelsemässiga kvaliteter nämnda ovan, vilket vi anser innebär en betydande försämring i vår boendemiljö.

Detaljplaneförslaget under rubriken ”Grönstrukturplan” misskrediterar/ utelämnar de nämnda kvaliteterna.

Trafikmiljön

Exploateringen som föreslagits medför även ökad biltrafik i ett redan hårt trafikutsatt område. Utfarten mot Kortebovägen från korsande gator såväl som parkeringssituationen på Lövingsgatan m.fl. är redan i dag kaotisk. Med införande av parkeringsavgift på Bäckalyckan förväntar vi oss ytterligare tryck på området.

Framförallt boende i Riksbyggenhusen tvingas cirkulera runt i området i jakt på parkeringsplats vilket bl.a. har inneburit många körningar i förbjuden färdriktning uppför Skatgatan. Skatgatans lutning medför att hastigheten blir hög vilket ökar risken för olyckor med personskador som följd inte minst för barn som går Skatgatan och Sandbacksgatan till skolan.

Innan några beslut tas om bebyggelse som orsakar ökad trafikbelastning inom området bör hur som helst en trafikutredning ske - se ÖP - trafik inte minst genom att den pågående/planerade utbyggnaden av Strandängen-Vilhelmsro-Kortebo rimligtvis kommer att förvärra situationen.

Nuvarande stadsplan, stadsbild och föreslagna byggnader

Den nuvarande stadsplanen från 1957 redovisar 5 st. byggnader inom och i anslutning till planområdet. 3 av dessa återspeglas i princip av den genomförda bostadsbebyggelsen kv. Skutan som således utgår från stadsplanen. Bebyggelsen i kv. Skutan synes ha anpassats väl till planens intentioner så sent som drygt 30 år efter planens fastställande, d.v.s. i modern tid. Det kan även konstateras att planen omarbetats avseende bebyggelse längs Kortebovägen ”vilka ansetts

genom sin föreslagna utformning komma att skymma utsikten (sic!) för fastighetsägarna väster om Sandbacksgatan”. Vid exploateringen av Kv. Skutan avstod man även från att bygga det nordligast belägna huset av hänsyn till bakomliggande grannars utsikt mot Vättern!

Bymarken består till största del av villor och mindre flerbostadshus. Planerad byggnation är alldeles för omfattande, och harmoniserar inte alls med befintlig omgivande byggnation med tanke på tänkt storlek och höjd. Den befintliga byggnadens höjd har man frångått i reglerandet/uppförande av nyare kringliggande byggnation som byggs lägre. Att nu föreslå ny byggnation som kraftigt överstiger höjden av kringliggande byggnader är uppenbart ej att förhålla sig till, och anpassa byggnation efter, gällande stadsbild och är därmed en alldeles för stor förändring i förhållande till gällande plan.

Insyn

För fastighetsägare på Lövingsgatan 10, Lövingsgatan 12, Lövingsgatan 8, Lövingsgatan 6, samt Skatgatan 4 kommer de föreslagna husen medföra en påtaglig insyn i flertalet rum, trädgårdar, balkonger, samt uteplatser och uterum, dvs, på större delar av fastigheter. Några av fastigheterna som har haft nästintill obefintlig insyn från öster kommer ha insyn bakom husen, i en skyddad miljö där man vistas mera, samt sovrum. Insynen kommer även att öka särskilt med beaktande av höjden på byggnaderna, då några av de planerade lägenheterna kommer att ligga högre.

Balkonger till Hus B förstärker känslan av insyn, är besvärande nära tomtgränser samt vetter mot bl.a. uteplats, uterum, balkonger och gräsmattor. Flertalet balkonger kommer ligga högre i nivå än ovan benämnda platser, sålunda ge förstärkt känsla av insyn rakt ner i flera uteplatser, trädgårdar, eller balkonger.

Uppenbart kommer insyn att bli en betydande olägenhet.

Ägarna till dessa fastigheter är mycket bekymrade över buller, musik och störande moment som 12 balkonger för respektive hus emot baksidor och privata sfärer kan komma att innebära.

Utsikt

Med en byggnation av denna omfattning, särskilt med beaktande av höjden, kommer sakägarna i omgivande fastigheter få betydligt påverkad utsikt mot Vättern samt mot staden, järnvägsstationen och hamnen.

Detta är inte acceptabelt, då man måste ta hänsyn till befintlig byggnation. Många har köpt fastigheterna på Bymarken framförallt för utsiktens skull. Husen på Bymarken ligger terrasserade just av anledningen att utsikten ska vara många till gagn.

Befintliga fastighetsägare anser således att planen och följande byggnation innebär en betydande olägenhet i form av försämrade utblickar och att boendemiljön kraftigt försämras.

För fastighetsägare på Lövingsgatan 10, Lövingsgatan 12, Lövingsgatan 8, Lövingsgatan 6, samt Skatgatan 4 kommer de föreslagna husens höjd

utgöra hinder för utsikten mot sjö och stad från tomter, balkonger och högre våningsplan.

Hus A kommer med ökad höjd och längd mot befintlig byggnad begränsa Vätterutsikt och Hus B kommer kraftigt att begränsa Vätterutsikt samt utsikt över staden varierande läget av ovan nämnda fastigheter. Vätterns linje kommer brytas helt och horisontlinjen likaså till följd av Hus B.

För fastighetsägare på Lövingsgatan 9, Lövingsgatan 7, Lövingsgatan 5 samt Bergbackagatan 7, kommer planerat hus A och hus B effektivt täta till Vätterutsikten samt utsikten över staden i gluggar mellan husen på Lövingsgatan jämna nummer. Detta, från trädgårdsnivå, samt högre plan och balkonger.

Värdeminskning

Ovan nämnda argument mot byggnation - grönområde byts mot hårda ytor med insyn och begränsad utsikt - innebär betydande värdeminskning av befintliga fastigheter på Lövingsgatan/Skatgatan. Stöd för att man ska ta hänsyn till minskning av fastighetsvärdet tas med hänvisning till regeringens avgörande M 1999/181/Hs/P.

Bostadsförsörjningen

Ovan negativa effekter bör ställas i relation till "nyttan" av exploateringen som skulle innebära ett tillskott av 33 (!) lägenheter utöver de 3 lägenheter som avgår vid rivningen. Om en rivning av befintligt bostadshus skulle ske förordar vi uppförandet av små lägenheter för studenter/ungdomar vilket innebär att skillnad i utfall vad gäller antal lägenheter mot planförslagets blir betydligt mindre samtidigt som trafikbelastningen inte ökar nämnvärt. För stadsdelen som i ÖP benämns Jönköping Väster där 1900 lägenheter planeras blir utfallet högst 2 % lägre och för kommunen som helhet försumbar.

Övrigt

Oro uttrycks att sprängning kommer få konsekvenser i ett område med stora skillnader i elevation för befintliga byggnader och bergvärmeanläggningar.

Sammanfattning

Vi menar med ovanstående bakgrundsresonemang och argumentation att ändring i detaljplan likt föreslaget innebär ett icke acceptabelt ingrepp i boendemiljön. Insynen blir påtaglig, särskilt med beaktande av höjden samt möjligheten att sätta upp balkong på flerbostadshusen. Betydande del av utsikten över Vättern och Jönköpings stad försvinner, grönområdet är av stor vikt för närboende och dessa aspekter samlat påverkar också fastighetsvärdet negativt på ett sätt som inte kan vara acceptabelt. Trafik och trafiksäkerhet förvärras. Föreslagen detaljplan medger sålunda ett ingrepp i boendemiljön som blir för stort för att kunna vara förenligt med PBL, olägenheter som uppstår är större än vad som kan godtas. Byggnaderna harmoniserar över huvud taget inte med befintlig omgivande byggnation.

Vi menar att den planerade bebyggelsen inte bör komma till stånd utan att den gällande planens intentioner skall ligga till grund för en eventuell förändring av fastighetens (Skålen Övre 16) byggnation. Exploateringen blir därmed

något lägre, exemplifierat enligt ovan, men de små vinster som det liggande förslaget skulle ge ur bostadsförsörjningssynpunkt väger enligt vår mening lätt jämfört med de miljömässiga, mänskliga och demokratiska vinsterna enligt vårt alternativa förslag. Vi menar därmed också att någon försäljning av parkmarken inte skall ske utan att denna såväl som stadens gröna lungor bäst förvaltas av kommunen själv.

Vi anser även att föreliggande förslag till detaljplan brister i anpassning till både EU:s mål som de uttrycks i Bevarandeplan för NATURA 2000 i Vättern (N2000) och Ålborgdokumenten(Å) och till den med staten efter ingående intressentsamråd överenskomna Översiktsplanen (ÖP).

Vi noterar även att ärenden gällande Natura 2000 områden i högsta instans avgörs utanför det svenska rättssystemet.

Kritik mot kvaliteten i Detaljplaneförslagets underlag

Vi sakägare vill hävda att underlaget i gällande samrådshandling (samt ytterligare material på hemsida) på flertalet punkter varit missvisande eller undermåligt, vilket har försvårat och försenat processen för berörda. Vi vill särskilt påpeka följande brister som kvarstår men samtidigt betona att dessa brister inte varit avgörande för vårt ställningstagande enl. sammanfattningen ovan.

Kvarstår gör faktum att detaljplanen är mer generös när det gäller byggnation nära övriga tomtgränser än vad själva förslaget från byggherren visar. En betydande skillnad (uppskattningsvis 6-10 meter) finns mellan föreslagen detaljplan och byggherrens förslag vad gäller hus B iförhållande till tomtgräns norrut. En analys gjord utifrån byggherrens förslag (vilket handlingarna innehåller) om påverkan på berörda utifrån materialet riskerar bli helt missvisande.

Utblicksbilder - det är ej tydligt i underlaget om det är horisont- eller vätterlinje som visas i bild. Båda linjer borde (mer tydligt) visas för att få en realistisk bild med djup att utvärdera placering/påverkan. Utblickarna som ingår i materialet innehåller även rena felaktigheter. T.ex. Lövingsgatan 8, där bild 1 och 2 ska visa densamma bild, med nya byggnader tillagda: där är horisontlinjen/vätterlinjen inte lika på båda bilderna. Det gör att bilder om vyerna på utsikten och de nya fastigheterna inte inger förtroende. Vi har även önskat kompletterande utblicksbilder från flerfastigheter.

Kommentar

Grönområde - Miljökonsekvenser - Boendepåverkan

I framtagandet av planen har en dagvattenutredning utförts som visar att ett tioårsregn kan fördröjas inom fastigheten för att sen ledas till det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen minskar risken för bräddning av det kommunala ledningsnätet.

Tillgång till grönområden och större sammanhängande gröna stråk är av stor betydelse för människors psykiska och fysiska hälsa. I planområdets direkta närhet finns både Dunkehallaån och Vätterstranden. Alldeles intill planområdet finns en kommunal lekplats för de mindre barnen. Även om planen innebär att ett grönområde försvinner finns det gott om alternativ inom rimligt avstånd.

Trafikmiljön

På en fastighet ska det anordnas parkering för fastighetens behov och föreslagen exploatering uppfyller Jönköpings kommuns parkeringstal. Det tätortsnära läget med goda förutsättningar för kollektivtrafik och cykel innebär att den förväntade ökningen av biltrafiken inte bedöms bli så stor.

Informationen om trafiksituationen har vidarebefordrats till trafikavdelningen.

Nuvarande stadsplan, stadsbild och föreslagna höjder

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån volym-, sol- och utsiktsstudier att föreslagen byggnation är anpassad till omgivningen. Reglerad nockhöjd följer terrängen i både nord-sydlig och väst-östlig riktning. Det tätortsnära läget innebär att en hög exploatering är önskvärd. Exploateringen ligger i linje med vad som är byggt på grannfastigheten Skåne 19. Nedre Bymarken är ett villakvarter med inslag av mindre flerbostadshus men längs med Kortebovägen är exploateringen högre. Detaljplanen följer det mönstret.

Insyn

För att minska risken för besvärande insyn har en 8 meter bred prickmark, mark som inte får bebyggas, förlagts mot den västra tomtgränsen. Avståndet i kombination med den kraftigt sluttande terrängen bedöms som tillräckligt för att mildra negativ påverkan.

Planen innebär att utsikten från omgivande fastigheter kommer att förändras men volymstudier, tillgängliga på www.jonkoping.se visar att ingen kommer att påverkas i menlig omfattning, enligt stadsbyggnadskontorets bedömning.

Bostadsförsörjningen

Detaljplanen reglerar inte lägenheternas storlek eller antal.

Övrigt

Kontroller om sprängning orsakar skador på omgivande byggnader görs i samband med byggnation.

Kritik mot kvaliteten i Detaljplaneförslagets underlag

Diskrepansen mellan byggrätten för hus B på plankartan och byggaktörens volymstudier är åtgärdad genom en utökning av korsmarken. I granskningsversionen skiljer det 1.5 meter mellan byggrätt och föreslagen placering.

Den felaktiga utsiktsskissen i planbeskrivning är utbytt. Alla utredningar och ritningar har under samrådet funnits tillgängliga på kommunens hemsida www.jonkoping.se. Där har det även under samrådstitiden lagts upp en 3D-modell där man kan se från alla håll och höjder hur utsikten föreslås att förändras.

18. HSO

FN-konventionen och Barnkonventionen i tillämpliga delar samt Ett samhälle för alla. fastställt av kommunfullmäktige och Boverkets tillämpningsföreskrifter BFS 2011 : 5 ALM2 anläggande av Allmänna platser och Trafikverkets anvisningar VGU om lutningar max 2% skall gälla för gång- och körbara ytor.

Ovanstående skall vara inarbetat i detaljplanen.

Anläggande av Allmänna platser och Trafikverkets anvisningar VGU om lutningar max 2% För gång- och körbara ytor inom detaljplanen skall likaså vara inarbetat i detaljplanen.

Kommentar

Allmänna platser finns bara i en väldigt begränsad omfattning inom planområdet. På kvartersmark har man visat att parkeringsplats för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meter från entréerna. Granskningen av tillgängligheten kommer att göras i samband med bygglov/byggsamråd.

19.

Hej bäste Anders!!

Du har nog glömt mig för länge sen men det var jag som blev lite arg på samrådsmötet och efteråt sa att du var den dumaste politiker jag hade träffat, men den inställning hoppas jag att få ändra på framöver. Jag hoppas också att din sommarledighet har varit bra och att du är utvilad så att du också kan ta förnuftiga beslut framöver, beslut som jag och mina grannar blir nöjda med och som är bra för kommande generationer (grönområdet). Sommaren för oss grannar till Skålen har inte varit så bra . Tänkt byggnationen hänger som en mörk filt över oss alla och så fort vi möts kommer detta på tal. Det finns faktiskt de som mår riktigt dåligt och har svårt att sova, ligger och grubblar på detta på natten. Även trädgårdsarbetet känns inte roligt längre för en del.

Du måste nu som folkvald politiker lyssna på dina väljare.

Sammanfattning

Till granskningen har en kompletterande bullerutredning utförts som visar att man kan uppfylla riktvärdena enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Plankartan har uppdaterats med bestämmelser som reglerar föreslagna åtgärder.

Villkor för startbesked har införts för att säkra genomförandet av marksaneringar.

Byggrätten (för hus B) har justerats för att skapa en mer förutsägbar plan, bättre förutsättningar för terränganpassning samt ökat hänsynsavstånd med tanke på insyn. Området för gemensamhetsanläggning och prickmarken har utökats för att säkra utfart till allmän väg från Skålen övre 16.

Bestämmelser om att taket på den södra delen av byggrätten ska utföras planterbart har införts för att minska andelen hårdgjord yta. Detta är gjort med tanke på anpassning till omgivningen men har även positiva effekter på fördröjning av dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret står fast vid byggnadernas utformning avseende höjd.
Bedömningen om parkmarkens värde har inte heller ändrats.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Cecilia Idermark
Planarkitekt

