

Granskningsutlåtande

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

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Skålen Övre 16 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 3 maj - 21 juni 2017. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 31 maj på i Sessionssalen i Hoven, adress Västra Storgatan 16. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. En samrådsredogörelse upprättades. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 28 november - 20 december 2017.

Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

För att korrigera ett misstag i utskicket så förlängdes granskningstiden till den 3 januari 2018. Information om att granskningstiden förlängt skickades den 11 december till de som berörts av misstaget samt publicerades på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-12-14 |
| 2. Lantmäterimyndigheten | 2017-12-14, ingen erinran |
| 3. Tekniska kontoret | 2017-12-22, ingen erinran |
| 4. Jönköpings Länstrafik | 2017-12-27, ingen erinran |
| 5. Miljö- och hälsoskyddsämnden | 2018-01-16 |
| 6. Kommunstyrelsen | 2018-01-17 |

Sakägare

- | | |
|----------------------------|------------|
| 2. Gemensamt grannyttrande | 2018-01-03 |
|----------------------------|------------|
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]



Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1. Länsstyrelsen

Råd enligt 2 kap. PBL

Observera att det är kommunens ansvar att ta emot dagvattnet från kvartersmarken.

Rekommendationer från den geotekniska utredningen bör framgå tydligare av planbeskrivningen, särskilt eftersom det krävs särskilda grundläggningsåtgärder

Kommentar

Dagvattenutredningen visar hur vattnet kan fördröjas inom kvartersmarken för att sen ledas till det kommunala ledningsnätet.

Planbeskrivningen är kompletterad med rekommendationer angående grundläggning. Den geotekniska utredningen finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planen.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att planen för Skålen Övre 16 m.fl har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen möjliggöra att överföra mark från Bymarken 1:1 till Skålen Övre 16. Planen möjliggör även rätt att ordna utfart till Skålen Övre 15.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

3. Tekniska kontoret

Tekniska kontoret har inga erinringar i granskningskedet av berörd detaljplan.

4. Jönköpings Länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna. Vi har inga särskilda synpunkter på planförslaget men ser positivt på planområdets närhet till befintlig busshållplats.

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden överlämnar följande synpunkter över granskningshandling till detaljplan inom fastigheten Skålen Övre 16, Jönköpings kommun:

- En anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
- Till granskningen har en kompletterande bullerutredning utförts som visar att man kan uppfylla riktvärdena enligt Förordning (2015 :216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Dagvatten bör omhändertas lokalt inom fastigheten.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddskontoret har granskat ärendet utifrån risk för den planerade åtgärden, lokalisering och om den är lämplig med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Kommentar

Informationen om att en anmälan om sanering ska göras har vidarebefordrats till byggaktören.

Dagvattenutredningen visar att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är mindre goda pga jordens täthet. Dagvattenutredningen visar att en fördröjning som innebär att det kommunala ledningsnätet inte överbelastas vid tio-årsregn går att ordna.

6. Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har överlämnat ett förslag till detaljplan för Skålen Övre 16 m.fl., till Jönköpings kommun för yttrande. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning på delar av Bymarken 1:1, från allmänplats, gata och park till kvartersmark. Planförslaget möjliggör en ökad exploatering samt en korrigerad byggrätt. Genomförandet av planen innebär att befintliga byggnader inom planområdet rivs.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2017-11-07 med tillhörande handlingar Kommunalsrådets yttranden enligt nedan

Majoritetsrådets förslag

Kommunalsrådet Peter Jutterströms (M) förslag till kommunstyrelsens beslut:
- Kommunstyrelsen har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Skålen Övre 16 m.fl. Jönköpings kommun.

Oppositionsrådets förslag

Kommunalsrådet Mona Forsberg (S) instämmer.

KOMMUNSTYRELSENS BEHANDLING 2018-01-10

Protokollsanteckning

Staffan Eklöf (SD) låter till protokollet anteckna följande:

”Det är olämpligt att exploatera på den platsen, eftersom bullernivån är hög och kan komma att öka med tiden på grund av utbyggdjärnvägstrafik. Om området inte exploateras kommer det att fortsätta att bidra till livskvaliteten som grönyta.”

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Skålen Övre 16 m.fl. Jönköpings kommun.

Det antecknas att Staffan Eklöf (SD) inte deltar i beslutet.

Sakägare

1. [REDACTED]

1 Utfart skall anordnas till Kortebovägen för att tillfredsställa den ökade (tänkta) boende volymen. Göra bedömningen att Sandbacksgatan skall försörja området är inte genomtänkt och Skatgatan är för smal och brant som komplement. Lövingsgatan ovanför är redan idag fullparkerad på en sida och tillåter inte mötestrafik. Trollhättegatan klarar inte vid fullparkerad sida möten personbilar sopbil och övrig trafik fungerar inte alls. Bergbackagatan som är enkelriktad och belagd med parkeringsförbud är trots detta fullparkerad redan idag folk struntar i bestämmelserna. Om man sammanfattar detta inser man att området inte tål mer parkering och trafik på befintliga gator. Tilläggas till synpunkterna skall göras av skötsel av området vintertid klarar inte kommunen av att sköta, på grund av för trånga gator.

2 Allmän plats och befintliga gröna ytor känns inte rätt att ta bort bör man inte värna om dessa ynka få platser som finns kvar i dettaområde. Bevara de få träd vi har kvar för miljön och vår luft.

3 Höjden på tänkt byggnation stämmer inte in på detta område följ gällande detaljplan! Varför ändra för den föreslagna byggnationen om man nu verkligen skall tillåta byggnation överhuvudtaget på detta område. Utsikt grönytor skuggor minskad solinstrålning och miljöfrågor för grannar är ju inte genomtänkt.

4 Byggnation med gator och järnväg ställer större krav på ljud för byggnation hur har lyckas man med detta? Balkonger borde inte finnas på dessa hus men det gör det. Inglasning tar inte detta buller med dagens krav! En riktig utredning och ljud undersökning samt konsekvensanalys för bostäder skall göras innan detta byggs.

5 Många fastigheter ligger direkt på befintligt berg idag kommer med stor sannolikhet skadas vid sprängningar spontning packningsarbeten samt eventuellt pålning för byggnationer.

6 Varför inte utföra platta tak för att minska höjden på husen vid eventuell byggnation. Lite sedum som kompensation om man ta bort allt det gröna

och träden vore på sin plats. Cykel parkering två platser per lägenhet och bilparkering 1.5 plats per lägenhet vore ett minimum krav med tanke på hur området redan är belastat idag.

7 Upphävande av strandskydd ligger väl på Länsstyrelsen att besluta om! Speciellt när man har som förslag att ersätta gällande detaljplan med en ny. Regelverken brukar ju ändras genom tid så här skall länsstyrelsen fatta ett nytt beslut grundat på dagens gällande regelverk och bestämmelser.

8 Bör man inte göra en riskanalys som avser byggnationen man glömmer ju påverkan under byggskedet. Byggarbeten och hur den utförs kommer att påverka hela området med transporter buller vibrationer och sprängningsarbeten i ca 2 år. Bara det är ju en kraftig störning för boende i området. Tänk på transporter alla skall mötas på Sandbacksgatan som är återvändsgata. Utfart över gång och cykelväg korsning Trollhättegatan vid 0600-0900 och 1400-1700. Vilken röra när folk skall till jobbet och hem igen. Trollhättegatan är ett trafikerat stråk för skolbarn morgon och kväll förbi korsning Sandbacksgatan. Även renhållning och underhåll av fastigheter och gator inom befintligt område. I en riskanalys bedömning borde det bli en gata till Kortebovägen den borde byggas först.

Kommentar

1 Byggaktörens ritningar visar att man kan tillgodose fastighetens behov av parkeringsplatser (enl. ”Parkeringsplan för Jönköpings kommun”) samt att avfallsfordon kan angöra fastigheten. Att det finns en upplevd brist på bilparkeringsplatser i närområdet samt brister i framkomligheten för avfallsfordon är inget som denna detaljplan har möjlighet att reglera. Planområdets centrumnära läge, gång- och cykelbanor parallellt med Kortebovägen, huvudcykelstråk längs med Vätterstranden samt närhet till busshållplats med en hög turtäthet innebär en god tillgång på alternativ till bilen och därmed kan andelen bilresor per lägenhet förväntas hålla en förhållandevis låg nivå. Sandbacksgatan bedöms tillräcklig för in- och utfartstrafik. Att tillföra fler utfarter mot Kortebovägen bedöms inte nödvändigt eller önskvärt.

Synpunkter om trafiksituationen i närområdet har vidarebefordrats till trafikavdelningen.

2 Den befintliga parkmarken inom planområdet är omnämnd 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 bedöms bli ringa.

3 Volymstudier, utsiktsstudier och solstudier visar konsekvenserna för omgivningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringsgraden är lämplig och väl anpassad till platsens förutsättningar.

4 En bullerutredning är framtagen och visar att man kan uppfylla förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Utredningen är sammanfattad i

planbeskrivningen och finns i sin helhet som en bilaga till planen.

5 Vid det tekniska samrådet ska byggaktören lämna in en kontrollplan. Kontrollplanen anpassas till omständigheter i det enskilda fallet och fastställs i startbeskedet. Om åtgärden kräver sprängning ska det ingå som en punkt i kontrollplanen och besiktning av berörda fastigheter skall ske. Utifrån besiktningen upprättas en riskanalys med gränsvärden för vibrationer baserat på riktvärden enligt SS 4604866:2011 samt identifiering av mätningpunkter och mätmetod. Ansvar och bevisbördan att sprängning inte orsakar skador på omkringliggande fastigheter ligger hos byggaktören.

6 Sadeltak är den rådande takutformningen på Bymarken och syftet med utformningsbestämmelsen är att anpassa till omgivningen och att begränsa byggnadshöjden. Med ett sadeltak där den översta våningen utförs som inredd vind blir fasadens höjd lägre (byggnadshöjden) än om samma antal våningar hade utförts med platt tak. Det har positiva effekter på byggnadens upplevda skala och skuggbildning.

7 Det är kommunen som beslutar om upphävande av strandskydd. Vissa områden är undantagna, t.ex. områden som omfattas av vissa andra skydd enligt miljöbalken och då är det Länsstyrelsen som beslutar.

När kommunen beslutar att upphäva strandskydd så prövar länsstyrelsen att det inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken.

8 Efter beviljat bygglov, vid det tekniska samrådet går man igenom arbetets planering och organisation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser ska tillämpas. Behöver man ianspråkta allmän platsmark ska tillstånd sökas hos polisen. Man kan kontakta bygglovavdelningen eller vända sig till miljökontoret om man har frågor angående byggtiden eller upplever att man blir störd.

1. Gemensamt grannyttrande

Inledning

Vi 12 st. fastighetsägare har yttrat oss över detaljplaneförslaget inom samrådsprocessen och följer nu upp detta med ett påföljande yttrande under granskningsperiod. Vår omfattande argumentation mot planförslaget har kommenterats i den föreliggande samrådsredogörelsen på ett knapphändigt sätt. Relevanta synpunkter avfärdas på ett sätt som är på gränsen till oförskämt. Se överst sid. 22 om utsikten i samrådsredogörelsen *volymstudier visar ... att ingen kommer att påverkas i menlig utsträckning*. Att kommunen kan påstå att den föreslagna byggnationen inte menligt skulle påverka utsikten från och därmed värdet på t.ex. fastigheten Lövingsgatan 8 är obegripligt.

För att undvika missförstånd yrkar vi härmed:

- I första hand att detaljplaneförslaget avvisas i sin helhet;
- Om kommunen vägrar göra detta yrkar vi i andra hand att förslaget utvecklas så att det innebär en enligt vår mening rimlig anpassning till närboendes

önskemål.

Argumentation för vårt andrahandsalternativ

Vi inleder vår argumentation med att tala för andrahandsalternativet, då vi av kommunens behandling av vårt yttrande förstått att vi inte kommer att vinna gehör för vårt förstahandsyrkande förrän efter överklagande, om erforderligt till högsta relevanta instans (EU-domstolen?). Genom att börja med att efterlysa en ordentlig anpassning till våra önskemål hoppas vi slippa försena kommunens önskade satsning på nya bostäder i området.

Vår förnyade argumentation mot planförslaget vad gäller just (bristen på) anpassning tar som utgångspunkt Länsstyrelsens samrådsyttrande, som vi alltså ställer oss bakom: Vi åberopar därför Länsstyrelsen skrivelse som argument i vårt förnyade yttrande. Vi vill särskilt lyfta fram följande:

”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 tåligghet 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.”

Vi vill också lyfta fram Länsstyrelsens yttrande ang. behov av ny kulturutredning för bl.a. denna stadsdel samt lämpligheten av 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. Vi vill ytterligare poängtera Länsstyrelsens ståndpunkt gällande utredningen som gjordes på 90-talet vilken i sin tur bygger på fältinventeringar från 70-talet och som kommunen använder i sin argumentation för förslagets genomförande - de flera decennier gamla underlagen om vilka kulturhistoriska värden som går förlorade vid planändringen är föråldrade och otydliga.

Länsstyrelsen påpekar att byggnadshöjden är en viktig faktor ur kulturmiljösynpunkt. I det numera förtydligande materialet i planhandlingen hävdas från stadsbyggnadskontoret att Kortebovägen både tål och berikas av en något mer storskalig bebyggelse samt att den nya exploateringen tar sin utgångspunkt i de trevåningars lamellhus som uppfördes på grannfastigheterna på 1950-talet. Länsstyrelsen gör uppenbart inte den bedömningen, vilket vi heller inte gör.

Vidare hävdas att Byggnaden (A) anses kunna likställas med angränsande trevåningshus (sic). Detta är, förutom att vara direkt felaktigt, ett klart underkännande av vår bedömningsförmåga av storlek och omgivningspåverkan.

Det reviderade underlaget samt svaret till oss närboende i Samrådsredogörelsen hävdar att nockhöjd anpassas efter terräng och kringliggande byggnaders

nockhöjder och att man därmed förhåller sig till både Kortebovägens större skala samt villakvarterens något mindre skala. Vi vill starkt poängtera att mot höjden på Hus B, som mäter 18,5 meter, finns inget ens i närheten likvärdigt i närområdet. Skalan och omfattningen på Hus B är kort sammanfattat inte på något vis anpassat till sin omgivning. Samt, att sett i elevation mot Kortebovägen så avviker båda byggnaderna tydligt från topografin och byggnadssiluetten längs denna.

Se bilder för tydliggörande nedan i dokumentet.

Två tunga remissinstanser ansluter sig till alltså till vår huvudsakliga argumentation mot planförslaget, d.v.s. att det innebär alldeles för stora ingrepp i den befintliga miljön och att konsekvenserna av ingreppen får förödande konsekvenser, ur en mängd aspekter. Dessa har belysts rikhaltigt från vår sida men upprepas nedan:

- Grönområde som försvinner med vad det innebär av minskade natur- och kulturvärden samt att lekmiljöer och upplevelsemässiga kvaliteter går om intet.
- Trafikmiljön som redan i dag är ansträngd och som kommer att förvärras högst påtagligt
- Insyn som kommer att upplevas besvärande, inte minst sommartid genom balkongernas orientering. Den privata sfären på trädgårdar omintetgörs.
- Utsikt som beskärs och i några fall omintetgör Vätterutsikt ö.h.t. Dessutom att värdefulla gluggar mellan husen täpps till vilket innebär att även tredje person påverkas eftersom de vackra vyerna för förbipasserande påverkas.
- Minskning av fastigheternas värde.
- Skador och olägenheter under byggnationen, inte minst p.g.a. förväntade sprängningsarbeten.

Sammantaget hävdar vi fortsatt att omfattningen av den planerade byggnationen innebär betydande olägenheter för oss närboende till följd av en betydande försämring i vår boendemiljö. Samtliga ovan sammanfattade aspekter understöds även av Villaägarna Södra Vätterbygden som, liksom vi, hävdar att exploateringsgraden bör sänkas till förmån för oss nu boende i omgivningen samt blivande boende.

Se bilder för tydliggörande nedan i dokumentet.

Ytterst är dock den avgörande frågan objektets storlek samt gestaltningen av byggnaderna som vi liksom Länsstyrelsen och Länsmuseet finner synnerligen dåligt anpassade till platsen. Flera av oss närboende avser överklaga detaljplanen om inte B-husets höjd minskas med minst en våning förutom att man anlägger ett låglutande (nästan plant) tak. A-husets tak bör också sänkas för anpassning till sin omgivning enligt vår huvudsakliga invändning mot projektet.

Vi ställer oss frågan om inte kommunens uttalade målsättning om förtätning (till varje pris?) har varit den grundläggande tanken bakom förslaget och att man därmed givit byggherren fritt fram att exploatera enl. dennes önskemål. Har alltså kommunen reflekterat över vår beskrivning av kritik mot förtätningideologin som också kommer till lokalt uttryck i en artikel i J-nytt den 6 april i år där Bengt-Åke Berg (V) argumenterar för balans i byggnationen med ljus och luft - med hänvisning till den (förskräckande) förtätning som ägt rum i den s.k. Munksjöstaden. Han argumenterar även för att kommunen måste tuffa till sig och ställa högre krav när det gäller markanvisningar (relevant p.g.a. den avsedda försäljningen av parkmarken). Vi hänvisar även till en debattartikel i JP den 16 dec. där "Demokraterna Jönköping" lyfter frågan om förtätningideologin i motsättning till både gröna och humanistiska stadsbyggnadsvärden - en tillnyktring på gång bland delar av våra folkvalda? Vi citerar: " på grund av att byggaktörerna tillåtits bygga alldeles för många hus (Munksjöstaden-vår anm.) alldeles för tätt och med effekten att hela området upplevs överexploaterat i relation till bostadstrivsel och vad som var tänkt från början.

En förklaring borde avkrävas ansvariga politiker och tjänstemän vad som föranlett dennakövändning!

Har man från kommunen ö.h.t. haft något program för behandling av grönytor och en anpassning till de rådande topografiska förhållandena, d.v.s. naturliga övergångar mellan hårdgjorda ytor och bef. släntningar och naturmiljö mot omgivande bebyggelse och mot Sandbacksgatan/Skatgatan? Eller skall ett främmande plant tak leda i bevis att man haft ett s.k. grönt tänk bara för att taket är belagt med sedum? Onaturligt inpassade staket framhäver ytterligare förslagets bristfällighet i denna del. Betänk att parkmarken t.v. är i kommunens ägo med total rådighet över vilka krav som exploitören skall uppfylla. Har ytterligare horisontell fastighetsdelning diskuterats vilket skulle kunna ge möjligheter till alternativ användning av "taket" med annan ägare, lämpligen även fortsättningsvis kommunen.

Har möjligheten prövats att vända balkongerna mot Vätterutsikten för åtminstone hus B vilket torde vara möjligt även ur bullersynpunkt och där dessutom inglasningen bidrar till bullerdämpningen?

Flera av oss närboende avser överklaga detaljplanen om inte B-husets balkonger vänds mot Vättern.

Har det förts någon diskussion med byggherren om hänsynstagande till boende i omgivningen och om priset för ett mindre objekt skulle kunna uppvägas av den goodwill detta skulle kunna ge både byggherren och därmed också kommunen? Eller har man bara köpt förslaget rent av som i sin nuvarande form väl uppfyller förtätningideologins credo - så mycket som möjligt (till så högt pris som möjligt)?

Har fastighetsvärden och de investeringar omkringboende gjort i sitt boende berörts i planarbetet och på vilket sätt dessa skulle kunna vidmakthållas fortsättningsvis genom en bättre anpassning av en nybyggnation?

Har tidigare generationers investeringar i sin närmiljö beaktats, exempelvis karaktärsträd som lönnar, oxlar, körsbärsträd. På vilket sätt har man studerat lägena för dessa så att så mycket som möjligt av den befintliga växtmiljön bevaras - till glädje både för närboende och nytillkommande och som ridåer eller enskilda solitärer till skydd mot insyn från exempelvis balkonger.

Har man vidare överlagt möjligheterna att minska trafikbelastningen, både för den nära omgivningen och för miljön i stort, genom exempelvis införande av bilpool el. annat av miljöideologisk natur, för att locka miljömedvetna människor med argument som att slippa bilägandet och att i stället dela på den både ekonomiska och den miljömässiga "bördan", lämpligt just här då busshållplatsen finns runt hörnet och det är både gång- och cykelavstånd till det mesta som behövs i vardagen. Ett sådant grepp skulle dessutom möjliggöra en naturlig anpassning till omgivningen enl. ovan eftersom garagets storlek skulle kunna avsevärt begränsas eller t.o.m. helt utgå.

Vi uppfattar planärendet som bristfälligt av. **programskrivningen (har detta ö.h.t. gjorts?)** och hanteringen hittills. Fel i materialet som påpekats tidigare och de summariska kommentarerna i samrådsredogörelsen till våra tidigare yttranden förstärker intrycket av låg ambitionsnivå och bygger därmed ytterligare på den irritation som samtliga kringboende vittnar om.

Ytterligare irritation skapas av Stadsbyggnadskontoret då det i Sammanfattningen till Samrådsredogörelsen hävdas att byggrätten för hus B har justerats för ett ökat hänsynsavstånd med tanke på insyn. Detta betraktar vi som en efterkonstruktion för att vinna poäng mer än av faktisk ökad hänsyn till oss kringboende. Byggherrens förslag av. byggnadernas placering var redan tidigare enl. vad den nuvarande planen tillåter. Skillnaden i förslaget lyftes upp av oss i samrådsyttrandet som en felaktighet och källa till potentiell osäkerhet i bedömningen av detaljplaneändringens påverkan och justerades först efter detta påpekande. Att insynsfrågan överhuvudtaget ej berörts i ursprunglig samrådshandling (vilket även muntligen bekräftats avsiktligt på samrådsmötet av planchefen) vittnar om bristen av hänsyn tagen till kringboendes påverkan.

Vi fruktar nu att misstag som begåtts i bl.a. Munsjöstaden av. brist på ljus och luft och genomsikt, Östra kajen med den "dystopiska" Pelargränden samt det volymmässiga övergreppet med det sist byggda huset norr om Dalviks centrum skall upprepas i vår närmiljö. Vi vill därför se ett omtag för hela projektet med en tydlig och klar programskrivning som tar sin utgångspunkt i de befintliga förhållandena i stället för att som nu de befintliga förhållandena skall underordna sig en bristfällig gestaltning och en vag ide om förtätning likvärdigt med maximalt tomtutnyttjande.

Ålborgsdokumentens mångfald av principer verkar ha lagts på hyllan efter det att förtätning blev kommunens credo, något som klart framgick vid samrådsmötet då ingen av de närvarande tjänstemännen eller politikerna kunde förklara på vilket sätt förslaget skulle ansluta till dokumenten. Vi saxar därför följande ur dessa:

Undvika stadsutbredning genom att uppnå lämpliga bebyggelsehöjder i staden och genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser framför

oexploaterad mark i stadens utkanter.

Något vi i sig ställer oss bakom men där vi till skillnad från kommunen vill betona lämpliga bebyggelsetätheter, inte maximala bebyggelsetätheter vilket vi betraktar som kommunens tolkning och förhållningssätt till Ålborgsdokumenteten medan vår uppfattning tvärtom är att förslaget strider mot Ålborgsdokumentetens anda.

Inbjuda alla delar av lokalsamhället att delta på ett effektivt sätt i beslutsfattandet. Plansamråd enl. gängse modell med ett färdigt förslag att ta ställning till (byggherrens) är nog inte det som programskrivarens vision utgått från utan fastmer ett jämbördigt deltagande i processen kring såväl programskrivning som genomförande. I den fortsatta hanteringen av ärendet förväntar vi oss en

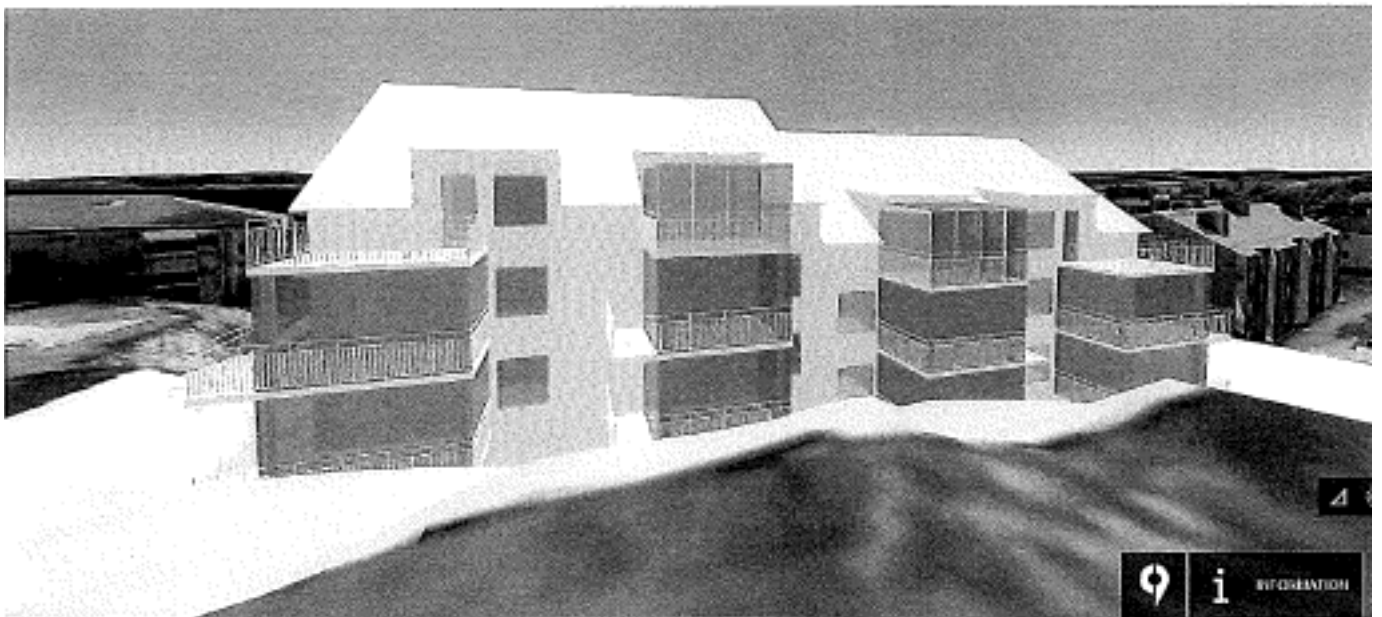


Projektet är kort sammanfattat **inte** på något vis anpassat efter sin omgivning.

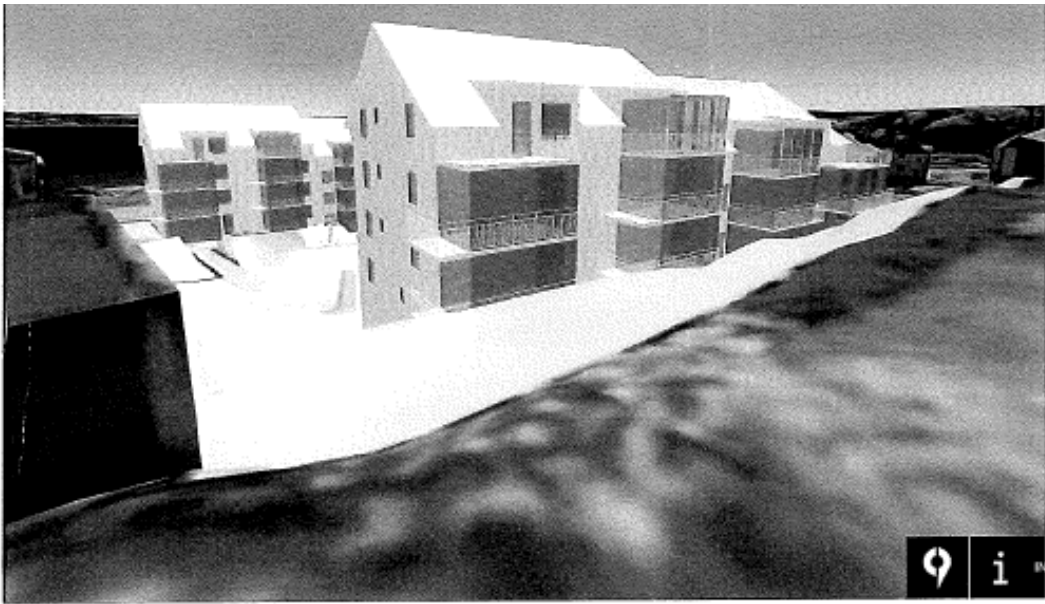




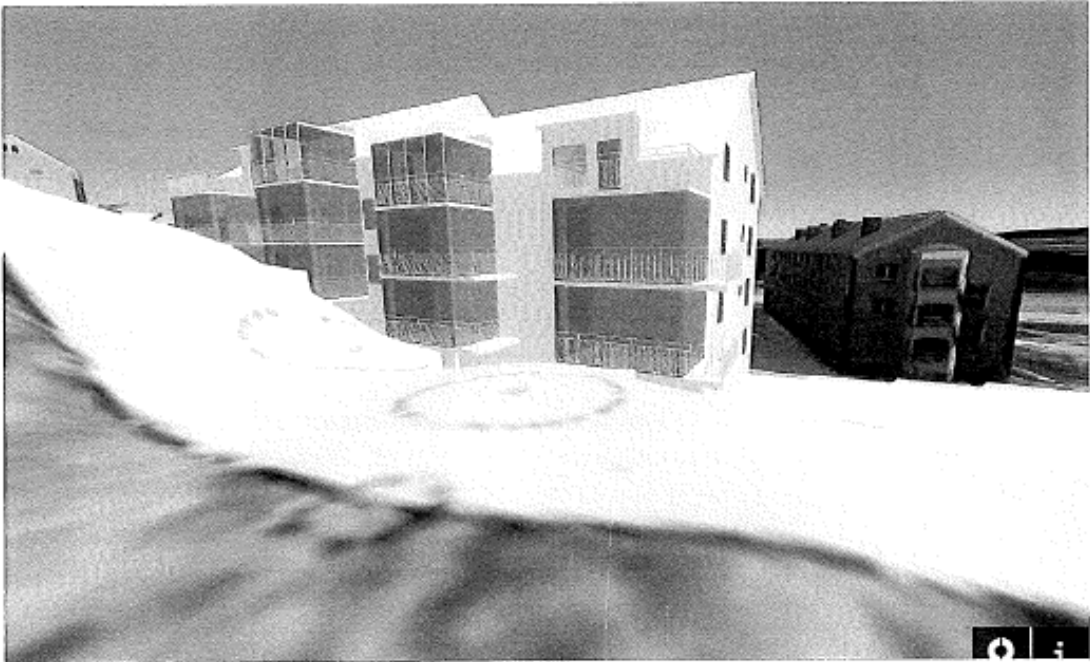
Sett i elevation mot Kortebovägen så avviker byggnaderna tydligt från topografin och byggnadssiluetten



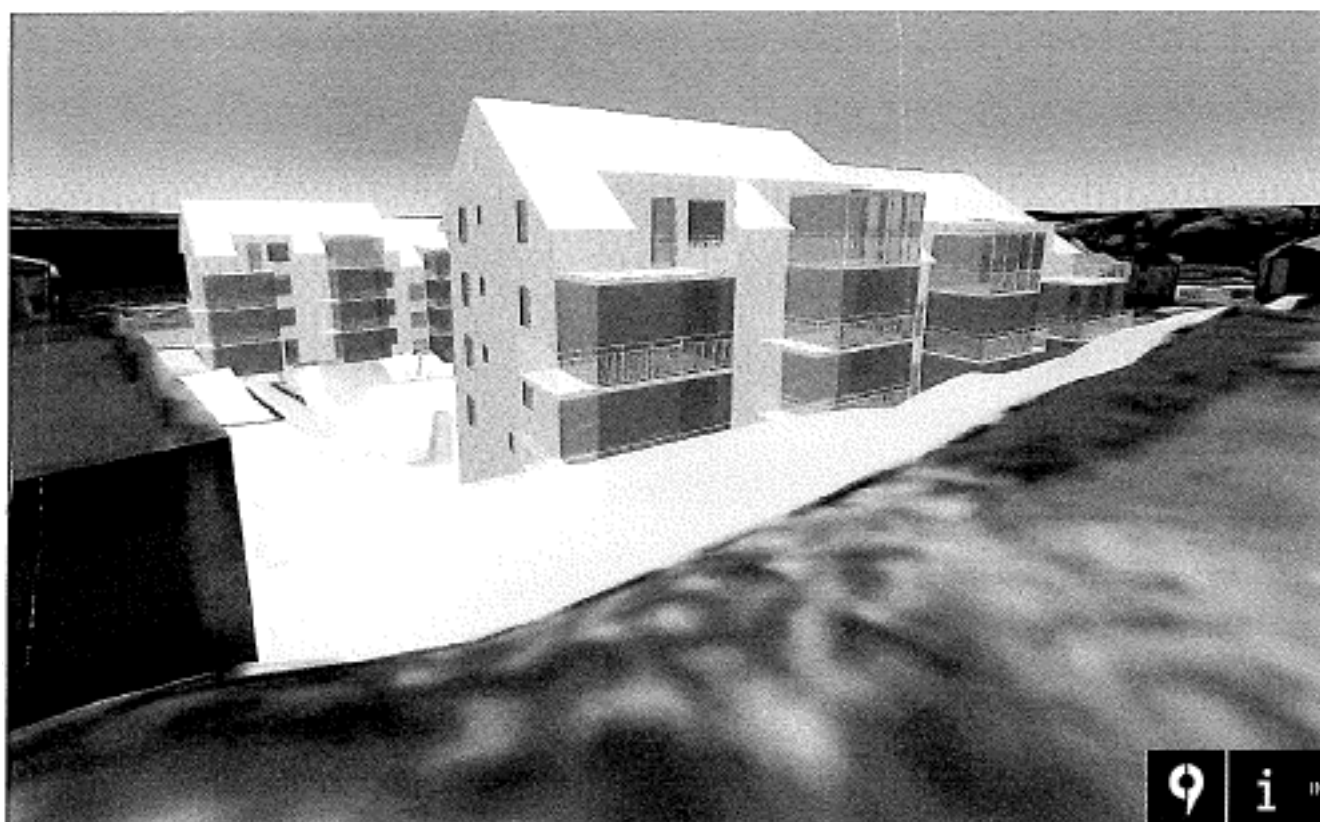
Utblick/Insyn från/på trädgård på Lövingsgatan 10. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.



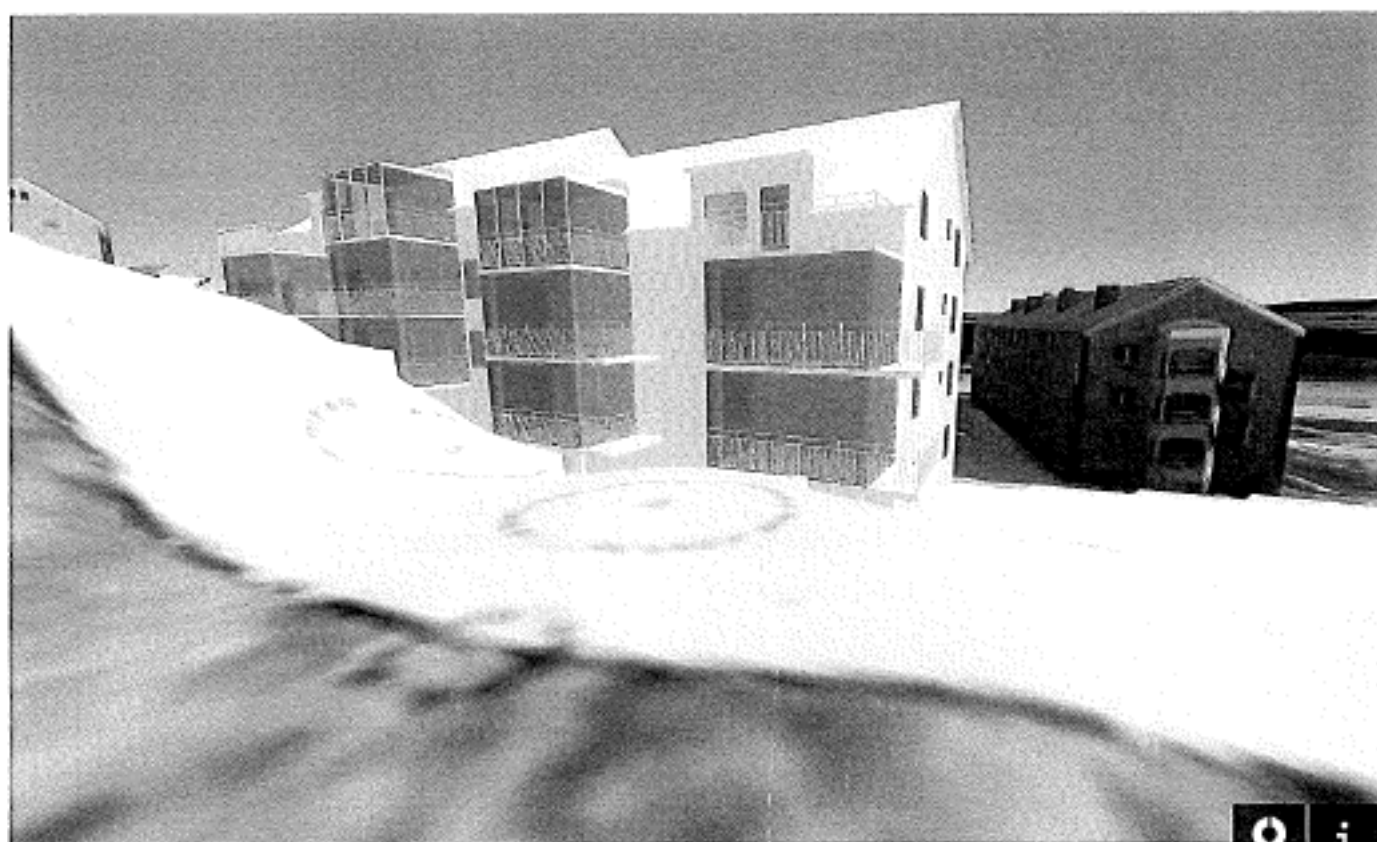
Utblick/Insyn från/på trädgård på Lövingsgatan 12A. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.



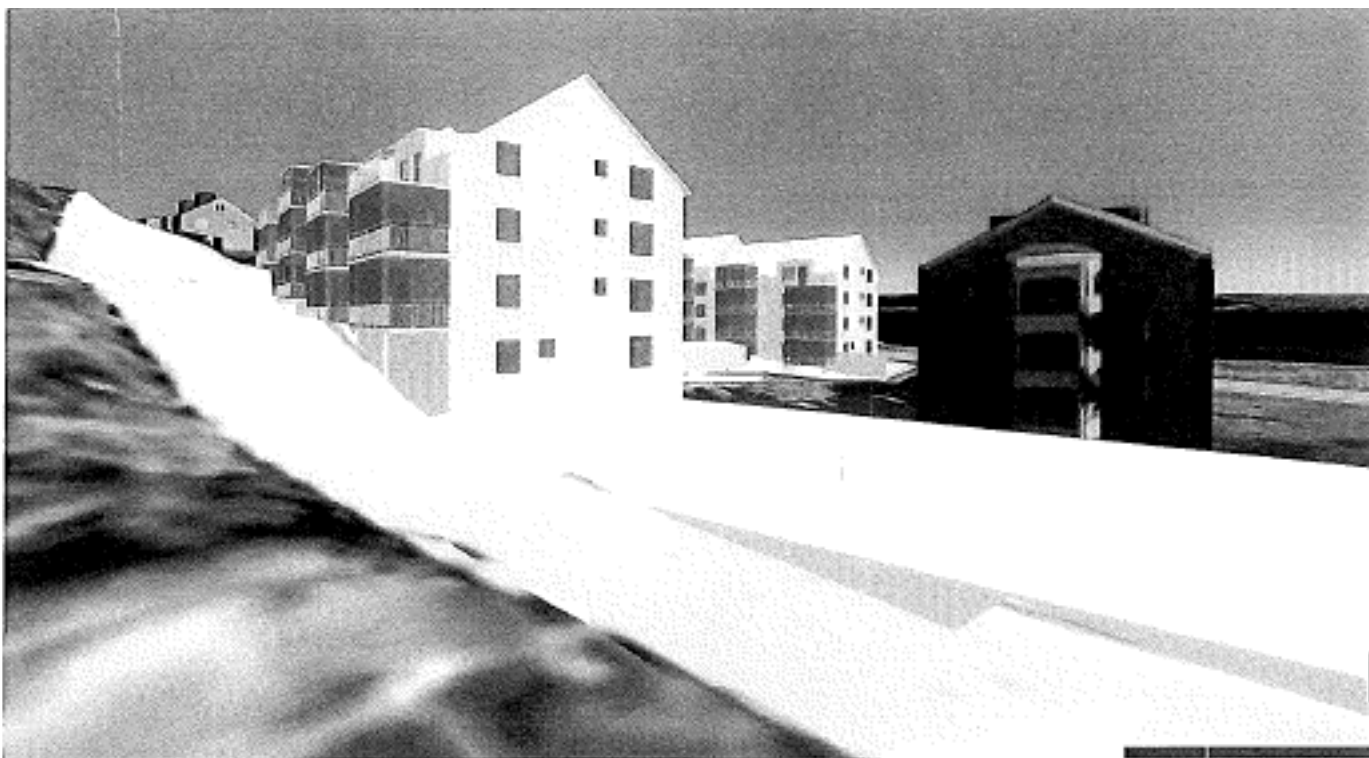
Utblick/Insyn från/på trädgård på Lövingsgatan 8. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.



Utblick/Insyn från/på trädgård på Lövingsgatan 12A. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.



Utblick/Insyn från/på trädgård på Lövingsgatan 8. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.



Utblick/Insyn från/på trädgård på Skatgatan 4. Projektet är inte anpassat efter sin omgivning.

sådan process om kommunens trovärdighet som undertecknare av dokumenten inte helt skall komma på skam.

[Argument för vårt förstahandsalternativ](#)

Vi anser att:

1. Kommunen inte ska tillåta bebyggelse så att den ökar belastningen på Natura 2000 området Vättern.
2. Kommunen inte ska tillåta en detaljplan som i viktiga delar står i strid med övervägandena i översiktsplanen
3. Kommunen ska infordra anbud när den avser avyttra tillgångar, inklusive parkmark.
4. Den planerade byggnationen är bristfälligt anpassat till sin omgivning, och innebär samlat en betydande försämring i vår boendemiljö (enligt ovan och i tidigare samrådsyttrande beskrivet)

Vi har jämfört föreliggande förslag med gällande Översiktsplan och Bevarandeplan för NATURA 2000 i Vättern samt de kunskaper vi som grannar har om området. I detta ärende har vi samrått med Villaägarnas Riksförbund och Vätternvårdsförbundet.

Inledningsvis noterar vi att ärenden gällande Natura 2000 områden i högsta instans avgörs utanför det svenska rättssystemet. Vi citerar också Boverkets hemsida. *Översiktsplanen 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 anser att föreliggande förslag till detaljplan brister i anpassning till både EU:s mål som de uttrycks Bevarandeplan för NATURA 2000 i Vättern (N2000) och Ålborgdokumenten(Å) och till den med staten efter ingående intressentsamråd överenskomna Översiktsplanen (ÖP). Den nu gällande detaljplanen är mycket bättre. Vi anger de viktigaste punkterna nedan.

- Såväl ÖP som Å har en gemensam plattform i det humanistiska perspektivet som skall ligga till grund för all samhällsutveckling, uttryckt i termer av god livsmiljö och hållbar stadsutveckling, **baserad på ett demokratiskt beslutsfattande.**

- Frekvensen av s.k. breddningar kommer att öka. **Pga. bristande kapacitet i avlopp och reningsverk rinner avloppsvatten ut vid kanotklubben.** Byggnation innebär att både mängden avloppsvatten och dagvattnet ökar vid kraftiga regn. N2000: *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.*

Breddning 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 (tex vattenpest) och övervattensväxter (tex 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 braxen gräs, notblomster, sylört, styvnate eller trådnate ... Bräddningar från reningsverk av avloppsvatten ska vara försumbara ...*

Vi anser att **Bräddning försämrar den mycket uppskattade badplatsen vid kanotklubben** och glädjen med vattenburet friluftsliv. Nuvarande bräddningar är ej försumbara och det ser illa ut när kommunen säljer mark på sätt som gör att bräddningarna ökar innan kommunen åtgärdar de nuvarande problemen.

- ÖP: *Gröna områden i tätorten har stor betydelse för stadens miljö, invånares livskvalite samt den biologiska mångfalden och är därmed en viktig faktor i det hållbara samhället. Det största hotet mot dessa grönområden är exploatering och förtätning av staden. Men grönområden och gröna stråk utgör stadens lungor och bidrar till kommunens attraktivitet och stadens möjlighet att utvecklas i en hållbar riktning ... Det är kommunens ambition att stans gröna kilar, gröna korridorer och lungor ska bevaras.*

Vi bedömer att: 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 verkligen området, då den har förfärlig 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. Det är också ett vattenhållande och fördröjande magasin som minskar risk för svämmande dagvattenledning

• ÖP - Trafik: *En utbyggnad kommer dock att öka belastningen på Kortebovägen. Ett problem är frågan om Kortebovägen har kapacitet för en ökad trafik, både vad gäller störningar och utrymme... Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till det vackra natur- och bebyggelselandskapet... Innan utbyggnad planeras bör konsekvenserna av en ökning av trafiken på Kortebovägen utredas. Kommunen vill ... -Planera så att bostäder och rekreationsområden inte utsätts för onödigt buller.*

Detaljplaneförslaget hänvisar ej till någon trafikutredning. Som boende vet vi hur svårt det är vissa tider att komma ut på Kortebovägen och hur överbelastad i parkeringshänseende vår del av Nedre Bymarken är. Dessa förhållanden förvärras redan av införd parkeringsavgift på Bäckalyckan. Att därutöver ändra detaljplan för fler lägenheter är olämpligt.

Det aktuella området har inte angivits som utbyggnadsområde i ÖP. I ÖP ingår det i Jönköping Väster. Där planeras för totalt 1900 lgh varav 1025 skulle byggas till 2010. Med ca 2 % av planerat antal lgh i stadsdelen kan detta som förtätning i enlighet med Stadsbyggnadsvisionen anses nära nog försumbart.

Slutligen framhåller vi och ifrågasätter att kommunens parkmark inte har erbjudits andra än exploateringsföretaget för köp eller för presentation av förslag för exploatering.

Kommentar

Svar på yttrandet kommer att delas in i fem underrubriker - Överensstämmelse med kommunens översiktsplan, exploateringsgrad, värdering av parkmarken, trafiksituationen samt övrigt. En del synpunkter är återkommande från samrådet och svaren kommer därför att upprepas.

Överensstämmelse med kommunens översiktsplan

Översiktsplanen redovisar kommunens viljeinriktning. Kommunen ska hushålla med sina resurser, genom att prioritera förtätning och omvandling på redan ianspråktagen mark samt bygga med en hög exploateringsgrad utifrån platsens förutsättningar. Planområdet ligger inom område för tätort och planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.

Exploateringsgrad

Den föreslagna 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. Närmast Kortebovägen tillåter planen en nockhöjd och takvinkel som innebär tre våningar. Vidare så medger planen takkupor. Takkupornas storlek och placering i fasadliv innebär att även takvåningen räknas som en våning. På grannfastigheten Skålen 19 står idag ett flerbostadshus med tre våningar, sadeltak och oinredd vind.

På den västra byggrätten tillåter planen en nockhöjd och takvinkel som innebär fem våningar varav de två nedersta av terrängskäl behöver utföras

som sutterängvåningar. Den översta våningen är en inredd vind med takkupor. Nockhöjden på den västra byggrätten är begränsad till +115.6 i norr samt +114.1 i söder. Som jämförelse är nockhöjden på närmsta byggnad västerut, Lövingsgatan 10, +120.4. Nockhöjden trappas ner mot öster samt ner mot söder och följer på så sätt terrängen.

Volymstudier, utsiktsstudier och solstudier visar konsekvenserna för omgivningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringsgraden är lämplig och väl anpassad till platsens förutsättningar.

Värdering av parkmarken

Det befintliga parkmarken 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 bedöms bli ringa.

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.

Trafiksituationen

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. Kommunen uppmanar initiativ för att reducera bilanvändandet genom att byggaktören kan lämna in en grön resplan och på så sätt minska antalet kravställda parkeringsplatser. Byggaktörens ritningar visar att man kan uppfylla kommunens krav och därmed fastighetens beräknade behov. Någon grön resplan har inte lämnats in.

Att det finns en upplevd brist på bilparkeringsplatser på närliggande fastigheter är inget som denna detaljplan har möjlighet att reglera. Planområdets centrumnära läge, gång- och cykelbanor parallellt med Kortebovägen, huvudcykelstråk längs med Vätterstranden samt närhet till busshållplats med en hög turtäthet innebär en god tillgång på alternativ till bilen och därmed kan andelen bilresor per lägenhet förväntas hålla en förhållandevis låg nivå.

För en så pass begränsad detaljplan har det inte bedömts att en trafikutredning varit nödvändig. Trafikavdelningen har tagit del av inkomna synpunkter om trafiksituationen i närområdet.

Övrigt

Vid det tekniska samrådet ska byggaktören lämna in en kontrollplan. Kontrollplanen anpassas till omständigheter i det enskilda fallet och fastställs i startbeskedet. Om åtgärden kräver sprängning ska det ingå som en punkt i kontrollplanen och besiktning av berörda fastigheter skall ske. Utifrån besiktningen upprättas en riskanalys med gränsvärden för vibrationer baserat

på riktvärden enligt SS 4604866:2011 samt identifiering av mätningpunkter och mätmetod. Ansvaret och bevisbördan att sprängning inte orsakar skador på omkringliggande fastigheter ligger hos byggaktören.

Orsaken till att ge direktanvisning för parkmarken var att möjligheterna för bostadsbyggnation blir större när man kunde se på markytorna tillsammans. Om man ser på områdena var för sig finns inte samma möjlighet till omvandling.

Detaljplanen reglerar inte att det byggs balkonger. Om Hus B förses med balkonger får de inte placeras närmre den västra tomtgräns än 8 meter. Det bedöms vara ett tillräckligt avstånd för att inte medföra olägenhet med avseende på insyn.

Sammanfattning

Det är vid detaljplaneläggning som kommunen gör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Allmänna intressen är bland annat natur - och kulturaspekter och enskilda intressen berörda fastighetsägares intressen.

En beskrivning av natur- och kulturvärdena samt konsekvenserna som planförslaget innebär har utretts i planbeskrivningen. En avvägning har gjorts och bedömningen är att marken bäst lämpar sig för bostadsändamål.

Stadsbyggnadskontoret och dess nämnd har värderat tillskapandet av fler bostäder, en bättre boendemiljö avseende hälsa och säkerhet samt möjliggörandet av en breddning av Kortebovägen för att få till en separat bussfil i norrgående riktning högre än bevarandet av grönområdet och det befintliga bostadshuset.

Utsiktsstudier och solstudier visar konsekvenserna av föreslagna volymer samt att exploateringsgraden är lämplig och väl anpassad till platsens förutsättningar.

Sammanfattning

Inga synpunkter har föranlett ändringar av granskat förslag till detaljplan avseende plankarta och planbestämmelser. Utfartsförbud mot Kortebovägen samt information angående bullerförordningen har tagits bort. Mindre justeringar av redaktionell karaktär samt en komplettering under rubriken Förutsättningar - Mark och vegetation - geotekniska förhållanden har gjorts i planbeskrivningen.

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

Liselott Johansson
Planchef

Cecilia Idermark
Planarkitekt