

Ändring av detaljplan 06-JÖS-682 på del av Runstaven 1

Dalvik, Jönköpings kommun

Samrådsredogörelsen

-kompletterad

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till ändring av detaljplan 06-JÖS-682 har upprättats över fastigheten Runstaven 1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet vid beslut om planbesked och planchef har sedan delegation att besluta om samråd. Planändringsförslaget har varit på samråd under tiden 21 juni - 18 augusti 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

1. EON	2021-06-23, ingen erinran
2. Räddningstjänsten	2021-06-23, ingen erinran
3. Skanova	2021-06-24, ingen erinran
4. Länsstyrelsen	2021-06-30, ingen erinran
5. Vattenfall	2021-07-09, ingen erinran
6. Trafikverket	2021-07-09, ingen erinran
7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-07-27, ingen erinran
8. Hyresgästföreningen Vätterbygden	2021-08-24, ingen erinran
9. Svenska kraftnät	2021-08-16, ingen erinran
10. [REDACTED]	2021-06-23
11. Jönköpings Energi Nät AB	2021-06-23
12. Lantmäterimyndigheten	2021-07-06
13. Jönköpings Bygginvest AB	2021-07-16, kompletterat yttrande

Inkomna yttranden med kommentarer

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

10. [REDACTED]

Varför lägga ett garage vid ett hus där inga boende inhyser får tillgång till garaget? Tydligt ska hyresgäster i boende intill nuvarande brf Prostkvärnen tillägnas det garaget. Vi som bor i huset har inte tillgång till det. Det kommer förstöra många lägenheters utsikt och sänka värdet på lägenheterna. Dessutom mycket spring i vårt hus av icke boende i huset.

På vilket vis kompenseras vi boende i Prostkvärnens Brf? Var ska vi parkera

som tidigare kunnat stå just där garaget nu byggs? Mycket ogenomtänkt av er i Jönköpings Kommun.

Kommentar

Garaget som ska uppföras har tidigare funnits på platsen och var då till för boende på Runstaven 1, sedan det revs har boende på Runstaven 1 haft ett underskott på parkeringsplatser. Nuvarande lösning har endast varit tillfällig och tanken har hela tiden varit att uppföra ett likadant garage.

Boende i brf Prostkvaren, på Runstaven 3, har tillgång till ett garage i källaren i sitt hus. Ingången till det nya garaget kommer inte ske via byggnaden på Runstaven 3 utan det nås från Runstaven 1.

Utsikten kan främst komma att påverkas något för de som bor på nedersta planet i byggnaden på Runstaven 3 men i jämförelse med tidigare garage som funnits på platsen bedöms påverkan vara marginell. Utbredningen samt höjderna på båda planen är i stort sett de samma som i tidigare garage.

11. Jönköpings energi nät AB

Befintlig infrastruktur ska beaktas.

Kommentar

Synpunkten noteras och lämnas vidare till exploatören.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att ändring av detaljplan 06-JÖS-682 på del av Runstaven 1 har fått laga kraft är att med stöd av detaljplanen genomföra eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2021-06-18) har nedanstående noterats.

- Plankartan saknar information om vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

- Plankartan och grundkartan saknar traktnamn på fastigheterna och teckenförklaring saknas till grundkartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med utskriftsformat och traktnamn på fastigheterna. Angående teckenförklaring på grundkartan, se bilaga

"Grundkarta".

13. Jönköpings Bygginvest AB

Enligt uppgift ägs fastigheten Runstaven 1 numera av bolaget Unobo AB där Riksbyggen ekonomisk förening endast är minoritetsägare (äger 30 %). Formellt kanske det inte gör så mycket men ett av argumenten är ju att fastighetsägaren (tidigare Riksbyggen Ekonomisk förening) skall få återställa det som rivits.

Vi anser inte att ändring av befintlig detaljplan är ett korrekt förfarande då målet är att uppföra en parkeringsanläggning som är betydligt större än den som fanns på platsen tidigare. Det tänkta parkeringshuset är både större och högre än som var fallet tidigare och som uppfördes i strid mot gällande detaljplan. Hur man lyckades att få byggnadslov för detta garage är ju en gåta eftersom den aktuella detaljplanen från 1958 var helt färsk när garaget byggdes. Den planstridiga byggnaden revs 2019 och länsstyrelsen beslutade den 2020-03-10 (403-10090-2019) att någon ny byggnad inte fick uppföras.

Ett göra om prickmark till korsmark är ju helt ok men att samtidigt påstå att detta innebär att ett nytt parkeringsgarage på ca 1900 BTA med plats för ca 140 bilar kan få byggnadslov är felaktigt. Det är enbart ett försök att tänja på alla gränser men korsmark kan ge rätten till att bygga en markparkering vilket skulle passa utmärkt på platsen. Detta under förutsättning att man avgränsar med lite buskar och träd ner mot Dunkehallaån. Dunkehallaån är ju en av våra viktigaste områden enligt den fantastiskt fina översiktsplan som tagits fram av kommunen. Kommunens översiktsplan med sina olika indelningar är ett av de bästa material som finns att tillgå, allt från kommande byggnation till natur och friluftsliv. I förslag till ändring får man uppfattningen att den planerade garagebyggnaden kan tolkas som en komplementbyggnad, så är ju inte fallet eftersom begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap 4 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. En komplementbyggnad är ett fristående uthus, garage eller andra små byggnader." En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är således att det finns en huvudbyggnad och att komplementbyggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden".

Vårt förslag är därför att göra om och göra rätt genom att göra en ny detaljplan för området och pröva den mot gällande översiktsplan. Ett mindre garage i anslutning och bakom den höga byggnaden samt komplettering med markparkering vore lämpligare än den planerade jättebyggnationen. Detta gör att dunkehallaån och vattenspegeln fortfarande skulle synas från Dalviksringen.

Kommunens översiktsplan från 2016, en av de mest hanterbara, lättöverskådliga och bästa sammanställningar som jag har sett hos

kommunen någonsin. Den är berömvärdt överskådlig och då är det synd att den inte används till vad den är avsedd för. Med den som grund är det förvånansvärt att kommunen tänkt att pröva en "ändring" av detaljplan där man gör om prickmark till korsmark för att sedan uppföra ett jätteggarage ca 20 meter från ett så skyddat område som Dunkehallaån utgör.

I det aktuella fallet vore det självklart att påbörja arbetet men en ny detaljplan för att få alla frågor prövade på nytt.

Reds. anm: I yttrandet finns här uppgifter och bilder från kommunens översiktsplan där intressen kopplat till Dunkehallaån redovisas. Dessa intressen gäller bland annat Dunkehallaåns betydelse som friluftsområde, naturområde, del av vattenskyddsområde och särskilt värdefulla vatten samt närhet till särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Läs hela yttrandet som finns med som bilaga.

Med ovanstående kan man väl sammanfatta att området med förslag till ändring av detaljplan omfattas av många skyddsvärda intressen och borde därför provas som de flesta andra planer.

Ett stort garage i en sluttning ner mot ett så viktigt vattendrag borde väl avskräcka de flesta för att bygga. I vart fall bör ett garage placeras längre från vattnet än den planerade byggnationen.

Vårt förslag framgår ju av den inledande texten och ett mindre garage kompletterat med markparkering är mer lämpligt på den aktuella platsen.

Kommentar

Det pågår fastighetsregleringar i dagsläget. Formuleringen kommer att justeras i antagandehandlingen.

Tidigare garage hade en BYA på 1820 kvm medan tilltänkt garage har en BYA på 1780 kvm, det tilltänkta garaget är alltså lite mindre. Detaljplanen tillåter en något högre höjd för att möjliggöra ett räcke på det översta parkeringsdäcket.

Det stämmer att tidigare garage ingick i bygglovet för bebyggelsen på Runstaven 1 och 2 men var en avvikelse från gällande detaljplan. För att få uppföra ett liknande garage i dag behövs en ändring av detaljplan och det är det vi prövar genom denna process.

Vår bedömning är att tilltänkt garage är en komplementbyggnad. Garaget är tänkt att serva bostäderna på fastigheten Runstaven 1. Ändringsområdet kommer fortfarande vara en del av hela området för detaljplanen 06-JÖS-682 och garaget blir därmed en komplementbyggnad till bostadsbebyggelsen

inom detta område.

Vi instämmer att Dunkehallån är ett viktigt område med flera värden. Samtliga intressen/värden som finns beskrivna i yttrandet är beskrivna i översiktsplanen från 2016 och under denna tid är området för ändringen bebyggt med det gamla garaget. Området är planlagt som kvartersmark och har varit oanpråktaget sedan bygglovet 1964, först som garage och nu som markparkering. Detta förslag på ändring av detaljplan bedöms därmed inte påverka dessa intressen/värden.

Sammanfattning av ändringar

Ändringar har gjorts i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter, justeringar har även gjorts i planbeskrivning för att förtydliga det tilltänkta garaget samt det gamla som låg på platsen.

Sedan samrådet har planområdet minskats till att enbart gälla ytan för det nya garaget. I samrådsversionen var planändringsgränsen anpassad till fastighetsgränsen vilket gjorde att ändringsområdet var större än nödvändigt för att uppfylla ändringens syfte att kunna uppföra ett garage. Även ytan som möjliggör för ett trapphus har anpassats till det faktiska förslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Felicia Wilén
/Louise Petersson

Planchef

Planarkitekt



Jönköpings Kommun
Stadsbyggnadsnämnden
551 89 Jönköping

Ändring av detaljplan 06-JÖS-682 på del av Runstaven 1, Dalvik

Då vi fått tillfälle att lämna synpunkter lämnar vi följande.

Enligt uppgift ägs fastigheten Runstaven 1 numera av bolaget Unobo AB där Riksbyggen ekonomisk förening endast är minoritetsägare (äger 30 %). Formellt kanske det inte gör så mycket men ett av argumenten är ju att fastighetsägaren (tidigare Riksbyggen Ekonomisk förening) skall få återställa det som rivits.

Vi anser inte att ändring av befintlig detaljplan är ett korrekt förfarande då målet är att uppföra en parkeringsanläggning som är betydligt större än den som fanns på platsen tidigare. Det tänkta parkeringshuset är både större och högre än som var fallet tidigare och som uppfördes i strid mot gällande detaljplan. Hur man lyckades att få byggnadslov för detta garage är ju en gåta eftersom den aktuella detaljplanen från 1958 var helt färsk när garaget byggdes. Den planstridiga byggnaden revs 2019 och länsstyrelsen beslutade den 2020-03-10 (403-10090-2019) att någon ny byggnad inte fick uppföras.

Ett göra om prickmark till korsmark är ju helt ok men att samtidigt påstå att detta innebär att ett nytt parkeringsgarage på ca 1900 BTA med plats för ca 140 bilar kan få byggnadslov är felaktigt. Det är enbart ett försök att tänja på alla gränser men korsmark kan ge rätten till att bygga en markparkering vilket skulle passa utmärkt på platsen. Detta under förutsättning att man avgränsar med lite buskar och träd ner mot Dunkehallaån. Dunkehallaån är ju en av våra viktigaste områden enligt den fantastiskt fina översiktsplan som tagits fram av kommunen. Kommunens översiktsplan med sina olika indelningar är ett av de bästa material som finns att tillgå, allt från kommande byggnation till natur och friluftsliv.

I förslag till ändring får man uppfattningen att den planerade garagebyggnaden kan tolkas som en komplementbyggnad, så är ju inte fallet eftersom begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap 4 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. En komplementbyggnad är ett fristående uthus, garage eller andra **små byggnader**. *"En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är således att det finns en huvudbyggnad och att komplementbyggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden"*.

Vårt förslag är därför att göra om och göra rätt genom att göra en ny detaljplan för området och pröva den mot gällande översiktsplan. Ett mindre garage i anslutning och bakom den höga byggnaden samt komplettering med markparkering vore lämpligare än den planerade jättebyggnationen. Detta gör att dunkehallaån och vattenspegeln fortfarande skulle synas från Dalviksringen.

Uppgifter hämtade från kommunens översiktsplan

Följande uppgifter och bilder är hämtade från kommunens översiktsplan från 2016, en av de mest hanterbara, lättöverskådliga och bästa sammanställningar som jag har sett hos kommunen någonsin. Den är berömvärdt överskådlig och då är det synd att den inte används till vad den är avsedd för. Med den som grund är det förvånansvärt att kommunen tänkt att pröva en "ändring" av detaljplan där man gör om prickmark till korsmark för att sedan uppföra ett jätteggarage ca 20 meter från ett så skyddat område som Dunkehallaån utgör.

I det aktuella fallet vore det självklart att påbörja arbetet men en **ny detaljplan** för att få alla frågor prövade på nytt.

Grönstrukturplan för Jönköping-Huskvarna, Gröna stråk

Grönstrukturplanen redovisar grönområden och gröna stråk inom Jönköping, Huskvarna och Bankeryds tätorter. Grönstrukturplanen redovisar den övergripande grönstrukturen, det vill säga de parker, naturområden och stråk som har betydelse för staden som helhet.

Planeringsinriktningen är att:

- den övergripande grönstrukturens områden och stråk ska bevaras
- de större natur- och friluftsområdena ska bevaras och vid behov skyddas enligt miljöbalken
- de kvarvarande naturstränderna bevaras
- grönstrukturens rekreativvärden, samband och framkomlighet mellan och intill stadsdelarna bevaras

Och ett av de får gröna stråken är Dunkehallaån där det står

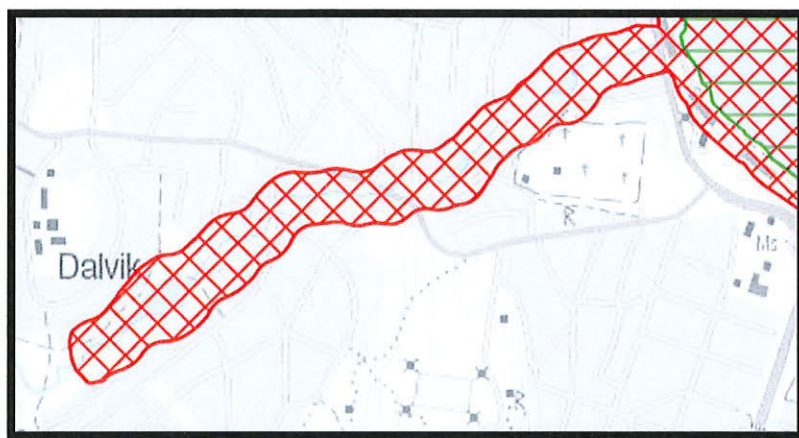
"Dunkehallaån är ett av de få vattendrag som är tillgängliga i hela sin tätortsnära sträckning. Ån har dessutom gångväg som leder till ett större friluftsområde, Hallbyskogen, strax utanför tätorten."



Vattenskyddsområden (se översiktsplan under rubriken natur)

Vattenskyddsföreskrifter medför en del restriktioner för fastighetsägare och verksamheter inom skyddsområdet till exempel vad gäller användande av bekämpningsmedel, spridning av gödsel, hantering av oljeprodukter och etablering av avlopps-, energi- och vattenanläggningar.

Dunkehallaån ingår i vattenskyddsområde Vättern och det pågår arbete med att göra detta till riksintresse.



Naturvårdsprogram

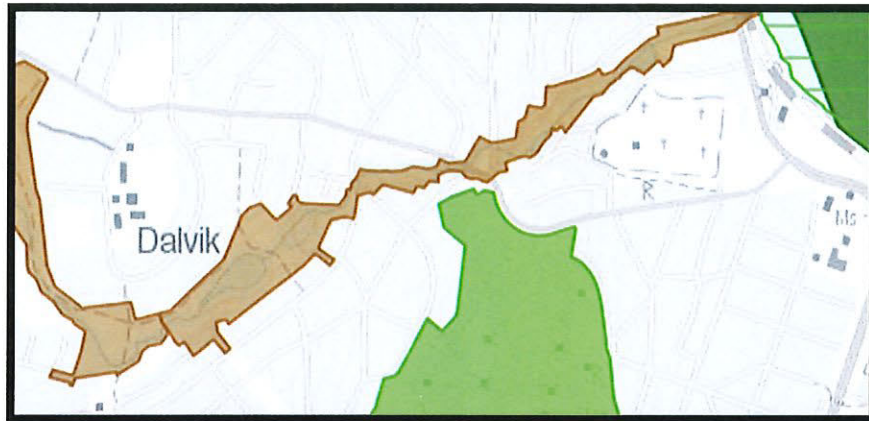
Kommunens karta visar olika naturområdens klassning på en fyrgradig skala, beroende på hur höga naturvärdena har bedömts vara.

"Kunskap om kommunens värdefulla natur är en förutsättning för att vi ska kunna bevara och stärka den biologiska mångfalden och nå ett långsiktigt hållbart samhälle.

Naturvårdsprogrammets syfte är att samla och presentera naturområden med särskilt höga värden och fin natur i kommunen. Naturvårdsprogrammet kommer att fungera som en kunskapsbank för de områden i kommunen som är de viktigaste för den biologiska mångfalden. Programmet ska även vara ett dokument med mål och åtgärder för hur naturvärdena ska förstärkas och långsiktigt bevaras på bästa sätt. De områden som presenteras i naturvårdsprogrammet är inte skyddade genom detta, men vid avvägningar mot andra markintressen bör hänsyn tas."

"Naturobjekt med lägre naturvårdsklass behöver hänsynstagande. Områden som har erhållit värdeklass 3 i naturvårdsprogrammet bör i möjligaste mån undantas från exploatering och andra skadliga ingrepp eller skadlig påverkan"

Naturvärden redovisas i en fyrgradig skala där dunkehallaån har klassats i klass 3 och markerats med brun färg nedan.



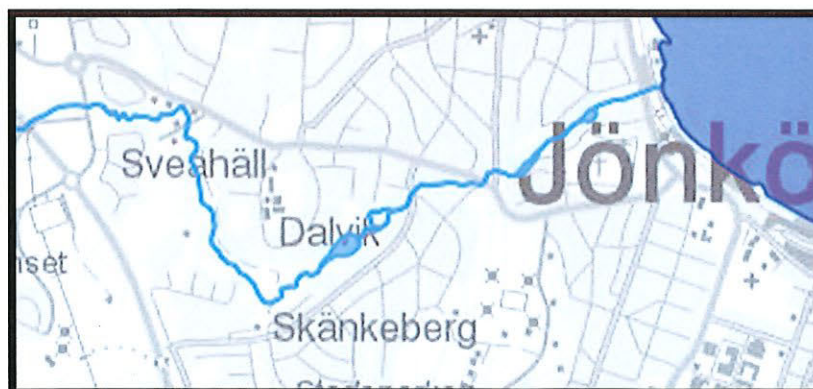
Särskilt värdefulla vatten (se översiktsplan under rubriken natur)

Definition (dunkehallaån har klass 2)

"Särskilt värdefulla vatten består av de 50 områden som bedömts tillhöra de högsta klasserna, högsta naturvärde och mycket högt naturvärde, klass 1 och 2, i Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun. Fördelningen är ungefär hälften sjöar och hälften vattendrag. Här ingår även senare inventerade och bedömda vattenförekomster som planeras bli införda i kommande nya naturvårdsprogram. Se underlaget Naturvårdsprogrammet för mer information."

Riktlinjer

- "Särskilt värdefulla vattens ekologiska och kemiska vattenstatus ska vara god och inte försämrats.
- Vättern ska skyddas från nya föroreningskällor och gamla ska fasas ut.
- Särskilt värdefulla vatten ska undantas från exploatering eller skogsbruk i vattenförekomstens direkta närhet, liksom övriga ingrepp som riskerar att ändra vattenföringen, försämma vattenkvaliteten eller på annat sätt hotar de arter som finns knutna till vattenförekomsten.
- Exploatering av mark eller dikning, dränering och annan markavvattningsintill dessa vattenförekomster ska vara restriktiv och kräver en utförlig vattenutredning. Krav på kompensationsåtgärder kan bli aktuella.



Tätortsnära friluftsområde (se översiktsplan under rubriken natur)

Dunkehallaån räknas även som ett tätortsnära friluftsområde.



"Tätortsnära friluftsområden som upplevs som vackra och trivsamma har också alltid ett visst bebyggelsetryck, samtidigt är dessa områden särskilt viktiga för de boende. Ytterligare bebyggelse eller annan exploatering inom dessa områden kan innebära att friluftslivets möjligheter begränsas. Därför bör de grönområden som har stor betydelse för friluftslivet ska bevaras, utvecklas och anpassas till den förändring som sker med en allt tätare stadsbebyggelse."

"Därför ska stor restriktivitet tillämpas för nya byggnader och anläggningar inom detta område."

Vandringsled (se översiktsplan under rubriken natur)

Räknas även som en av kommunens vandringsleder

**Särskilt värdefullt kulturmiljöområde (se översiktsplan under rubriken kulturmiljö)****Definition**

Område som utgör en särskilt värdefull kulturmiljö.

Riktlinjer

- Nya byggnader och anläggningar ska endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Hänsyn ska även tas till de areella näringarnas drift.

Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapets karaktärsdrag, platsens identitet, bebyggelsestrukturer och kulturvärden på platsen. Samråd ska vid behov ske med antikvarisk sakkunnig.



Den ingår inte men den gränsar onekligen, inte många meter som skiljer från spetsen på området med värdefull kulturmiljö till det tänkta garaget.

Sammanfattning

Med ovanstående kan man väl sammanfatta att området med förslag till ändring av detaljplan omfattas av många skyddsvärda intressen och borde därför prövas som de flesta andra planer.

Ett stort garage i en sluttning ner mot ett så viktigt vattendrag borde väl avskräcka de flesta för att bygga. I vart fall bör ett garage placeras längre från vattnet än den planerade byggnationen.

Vårt förslag framgår ju av den inledande texten och ett mindre garage kompletterat med markparkering är mer lämpligt på den aktuella platsen.

Jönköping den 15 juli 2021
För Jönköpings Bygginvest AB

[Redacted signature block]