

Samrådsredogörelse

► **Detaljplan: Åsikten 1 och Åskledaren 12 m.fl.**
Stadsdel: Rosenlund

Granskningshandling
Upprättad: 2025-02-04
Diarienummer: Stbn/2022:315
Standardförfarande (PBL 2010:900)

Planguiden

Vad är samråd?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen (enligt Plan- och bygglag 5 kap. 11, 12 §§) samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när detaljplaner ändras eller upphävs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet men också att ge intressenter möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Nedan visas samtliga planskeden varav samrådet genomförs under samrådsskedet.



Vad är en samrådsredogörelse?

Alla inkomna synpunkter som har lämnats in under samrådet ska (enligt Plan- och bygglag 5 kap. 17 §) redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisas inkomna synpunkter och bemöts med kommunens ställningstagande till beslut. Samrådsredogörelsen utgör ett värdefullt dokument om planen överklagas. Samrådsredogörelsen kan ge insyn i hur kommunen har resonerat i ett tidigare skede och visa på vilka som har eller inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Dina synpunkter är viktiga!

Vid ett standardförfarande måste kommunen inte enligt lag framställa en samrådsredogörelse utan kan istället redovisa inkomna synpunkter i kommande planskede i ett granskningsutlåtande. Det finns dock inget hinder för kommunen att sammanställa en samrådsredogörelse efter samrådet.

I vår kommun genomförs alltid en samrådsredogörelse oavsett val av förfarande av praxis då vi som kommun alltid eftersträvar att, på ett tydligt sätt, redovisa för samrådskretsen vilka synpunkter som inkommit och hur dessa har beaktats under samrådet.

Hur har samrådet bedrivits?

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ärendets planhandlingar (samrådsversion) för samråd 17 oktober 2024. Under samrådstiden 4 november 2024 till 7 januari 2025 har planhandlingarna skickats till bl.a. Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i Jönköpings-Posten den 6 november 2024.

Ett samrådsmöte har genomförts via öppet hus som ägde rum 19 november 2024. Planhandlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och även i digital form på kommunens hemsida. Information om ärendet har även informerats med skyltar på plats inom planområdet.

Inkomna skriftliga yttranden

Under samrådstiden har ett flertal skriftliga yttranden inkommit och i förteckningen på nästa sida visas samtliga yttranden fördelat i olika kategorier följt med det datum ärendet har registrerats som inkommit till kommunen. Om avsändaren har skickat in ett yttrande men framfört att man inte har någon erinran (invändning) mot planförslaget framgår det i förteckningen med "ingen erinran". Om avsändaren har skickat in efter tidsfristen för samrådstiden så anges datum följt av "sen inlämning".

Förteckning

Myndigheter och regionala organisationer

- | | | |
|----|-----------------------|------------|
| 1. | Länsstyrelsen | 2024-12-13 |
| 2. | Lantmäterimyndigheten | 2025-01-07 |

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | | |
|----|-------------------------------|--------------------------|
| 3. | Kultur- och fritidsnämnden | 2024-12-11 |
| 4. | Äldrenämnden | 2024-12-18 |
| 5. | Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 2024-12-11 Ingen erinran |
| 6. | Räddningstjänsten | 2024-10-31 Ingen erinran |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | | |
|-----|-------------------------|--------------------------|
| 7. | June Avfall & Miljö | 2024-12-13 |
| 8. | Jönköping Energi | 2024-12-20 |
| 9. | Skanova (Telia Company) | 2024-10-30 |
| 10. | Svenska kraftnät | 2024-10-31 Ingen erinran |
| 11. | Vattenfall | 2024-11-16 Ingen erinran |

Privatpersoner

- | | | |
|-----|----------------------|------------|
| 12. | ████████████████████ | 2025-01-07 |
|-----|----------------------|------------|

1. Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknik

Enligt planbeskrivningen berörs fastigheten Åskledaren 12 av akksamhetsområde för skredrisk i finkorniga jordarter. Då området är relativt plant anser Länsstyrelsen att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och säkerhet. Däremot kan det föreligga en viss sättningsproblematik som kan behöva omhändertas.

Naturmiljövården

På sida 25 i planbeskrivningen framgår det att ett nyplanterat träd kan behövas flyttas. Eftersom vissa träd i allén längst med Ringvägen tagits ner olovligen anser Länsstyrelsen att biotopskyddet gäller även för de nyplanerade träden. På grund av detta vill Länsstyrelsen upplysa om att det kan krävas biotopskyddsdispens för att flytta något av träden.

I plankartan skyddas vissa träd med en n-bestämmelse. Länsstyrelsen anser att bestämmelse om att vegetation ska finnas kvar bör kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning.

Länsstyrelsen har även uppmärksammat att det på sida 41 i planbeskrivningen står att syftet med bestämmelsen n2 är att säkerställa felaktig avverkning av träd längst med Ringvägen. Länsstyrelsen anser att detta kan uppfattas som att träden ska tas ner felaktigt.

Klimatanpassning

Det är positivt att andelen hårdgjord yta inte kommer att öka inom planområdet. Länsstyrelsen önskar dock en tydligare beskrivning kring hur höjning av marken påverkar intilliggande områden, det vill säga vart vattnet kommer ta vägen om lågpunkterna byggs bort samt hur

vattnet kommer omhändertas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Information om sättningsproblematik förtydligas i planbeskrivningen

Tillägg att det kan krävas biotopsskyddsdispens för att flytta träd läggs till.

Planbestämmelse för marklovplikt för trädfällning har lagts till i plankartan.

Formulering av n2-bestämmelsen har setts över i planbeskrivningen

Ett förtydligande har lagts till om höjdändring och omhändertagande av vatten från lågpunkt under befintlig text om dagvatten.

2. Lantmäterimyndigheten

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns eftersom det i en planområdesgräns inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet. Kanske kan planen utformas på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller att utfartsfrågan inte regleras. Liknande problem har i vissa fall lösts genom att planområdet utökats med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

På sida 11 under "Gällande detaljplan" bör även de tomtindelningar som gäller redovisas. Den ena ser även ut att upphöra om detaljplanen får laga kraft.

På sida 43 har Åskledaren 12 felaktigt blivit Åskådaren 12.

Kommentar

Plankartan har justerats med utökat planområde för att utfartsförbud ska kunna finnas kvar.

Felskrivning på sida 43 har justerats.

3. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med centrumverksamhet också tillgodoses möjligheter till en god miljö för kommuninvånarna. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de kommuninvånarna som rör sig på området.

Kommentar

Yttrande noterat

4. Äldrenämnden

För målgruppen äldre är ett trygghetsboende en bra boendeform för de som fortsatt vill bo på egen hand, eventuellt med vissa stödinsatser, men samtidigt närhet till sociala sammankomster och den gemenskap som kan erbjudas med hjälp av gemensamhetsytor och bovärd som ett trygghetsboende tillhandahåller. Boendeformen innebär inte något krav på myndighetsbeslut och ska heller inte misstas för ett särskilt boende för äldre som fattas utifrån ett biståndsbeslut och som även tillhandahåller personal dygnet runt. För vissa personer kan boende i trygghetsboende innebära att man skjuter upp behovet av mer omfattande stödinsatser.

Kommentar

Yttrande noterat

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bedömning av ärendet

Inom arbetet med planförslaget har boendemiljön avseende bullerutsatthet bedömts och utifrån underlaget finns det inga överskridande bullervärden vid framtidsscenario och adderad spårväg på Huskvarnavägen.

Förvaltningen bedömer att ändringarna i detaljplanen inte har någon påverkan i sådan grad att synpunkter behöver lämnas på planförslaget.

Kommentar

Inga synpunkter

6. Räddningstjänsten

Ingen erinran

7. June Avfall & miljö

June Avfall & Miljö AB är positiva till att utrymmen för avfallshantering skapas inom fastigheten Åsikten 1. Den 1 januari 2027 ska alla hushåll ha fastighetsnära insamling av de vanligt förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas). Även specialbostäder, såsom äldreboenden och trygghetsboenden, omfattas av kravet på fastighetsnära insamling. Om tillräckligt ytor inte redan finns avsatta för ändamålet är det viktigt att tillräckliga ytor skapas. Ni får gärna ta kontakt med våra miljö- och avfallsrådgivare för vägledning om dimensionering och lämpligt abonnemang.

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

Kommentar

Yttrande noterat

8. Jönköping Energi

Befintlig elnäts-infrastruktur ska beaktas. Jönköping Energi Nät AB har transformatorstation och högspänningskablage i området som berörs av detaljplanen. Eventuell flytt av ledning ska bekostas av byggherren. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan eventuell flytt av kablage och leverans av el. Jönköping Energi Nät AB önskar vara delaktig i ett tidigt stadie för att planera flytta av högspänningskablage.

Kommentar

Information har beaktats

9. Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Information har beaktats

10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar

Inga synpunkter

11. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Inga synpunkter

12.

För detaljplaneförslaget som rör Åskledaren 12 har vi inga synpunkter, men det är med stor besvikelse som vi läser detaljplaneförslaget rörande Åsikten 1. Efter de många turerna med planstridiga bygglov de senaste åren så hade vi hoppats att vi villaägare i Rosenlundsområdet genom våra yttranden och överklaganden tydliggjort vår åsikt och att dessa skulle få genomslag i ett detaljplanearbete. Framför allt är det åter trafiksituationen som främst bekymrar oss.

Precis som tidigare så prioriteras en enskild fastighetsägars intressen över minst 10 omkringliggande fastighetsägars. Detta helt utan kompromisser.

Bakgrund

Åsikten 1 ligger insprängt i villakvarteret Rosenlund. Det är ett homogent villakvarter där samtliga omgivande fastigheter enligt detaljplanerna är avsedda för bostadsändamål. Området betecknas ej centralt (zon B) enligt Jönköpings kommuns zonindelning (Parkeringsplan för Jönköpings kommun 2016). Fastigheten Åsikten 1 var tidigare ett vårdhem med infart via Huskvarnavägen och hade ringa inverkan på övriga kvarteret.

De senaste åren har fastigheten Åsikten 1 exploaterats kraftigt. Inte mindre än 4 planstridiga bygglov har beviljats (och några har upphävts av Länsstyrelsen i Jönköpings län samt Mark- och miljödomstolen). Det handlar om allt från byggnation på punktplockad mark, planstridiga ändamål, betydande olägenheter för omgivningen och för få parkeringar enligt normen. Vi misstänker även att en byggnad har olovligt hög byggnadshöjd.

Exploateringen av Åsikten 1 och dess utformning har menligt påverkat villakvarteret. Alléer och träd har skövats - så även olovligt på kommunal mark (vilket också framgår av planbeskrivningen). Tre- och femvåningshus har för några år sedan uppförts vilket förfular kvarteret, tar ej hänsyn till områdets karaktär och har orsakat höga trafikflöden

och parkeringskaos i villakvarteret.

Den samtidiga exploateringen av intilliggande Rosariet och Herrgården (Rosenlund 2:3) späder än mer på den ohållbara trafiksituationen.

Kommentar

I kommunens översiktsplan framgår att kommunen ska verka för en hållbar byggnation. Detta innebär att nybyggnation i första hand ska göras genom förtätning och omvandling inom befintliga tätortsområden. Nya bostadsområden byggs i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Där kollektivtrafikförsörjningen är, eller kan bli bra, ska en hög exploatering tillämpas.

Zonerna har setts över för Jönköpings kommun och för Åsikten 1 innebär det en ändring från zon B till zon A. P-talen har däremot anpassats för att uppnå kraven för både zon A och B. Området ska ses som mer centrumnära på det sätt som zon A innebär.

Antalet parkeringsplatser löses inom den egna fastigheten (Åsikten 1). Parkeringsplatser till Rosariet och Herrgården ingår inte i detaljplanearbetet med Åsikten 1 och Åskledaren 12 m.fl.

Trafiksituationen

Vi har nu många gånger efterfrågat lösningar för att begränsa trafiken in på villagatorna. Vi upplever ett ständigt ökande och helt onödigt trafikflöde. Vi vågar inte längre låta våra barn cykla i kvarteret. Folkungavägen är i detaljplaneförslaget utritad som ett cykelstråk, vilket än mer borde motivera till begränsning av biltrafik. Vi har tidigare lämnat förslag på att anlägga en vändplats på Folkungavägen mot korsningen till Lindallévägen för att motverka genomfartstrafik till Rosariet och cirkulerande trafik runt Åsikten 1 (i likhet med Ringvägen mot campingen och Folkungavägen mot Elmia). Detta skulle enkelt minska biltrafiken i området utan att påverka framkomlighet till fastigheter. Folkungavägen är tillräckligt bred för att kunna nyttjas som vändplats.

Vi kan tyvärr inte någonstans i planbeskrivningen hitta redogörelse eller analys för vad detaljplaneändringen (och i förlängningen ökad exploatering och nyttjande av Åsikten 1) har för trafikmässiga konsekvenser eller skapar för buller för omgivande fastigheter. En omvandling från äldreboende till trygghetsboende genererar förstås ökad biltrafik då de boende har egna bilar, fler besökande, hemtjänst, matleveranser, städ osv.

I de nu dussintals yttranden och överklaganden till tidigare bygglov rörande Åsikten 1 (ex. BL 2014-1185) från grannar och undertecknade

är trafikfrågan återkommande men denna lämnas tyvärr utan översyn och lösning i detaljplaneförslaget.

Kommentar

Kommunen ser idag inget behov av vändplats på Folkungavägen då området har ett finmaskigt trafiknät för en jämnare trafikbelastning.

Kommunen ser inte att det kommer bli någon ökad biltrafik i och med omvandling från äldreboende till trygghetsboende. Redan idag finns den mesta direkta servicen inom fastigheten såsom hemtjänst, viss vård och restaurang.

Tidigare yttranden till överklaganden gällande bygglov har prövats i hanteringen av berört ärende. Det är inget som tas vidare i detaljplanearbetet.

Parkeringar

Vi ställer oss mycket positiva till anläggandet av en större parkeringsyta på framsidan av Åsikten 1 (mot Huskvarnavägen). Det har dock även ritats ut parkeringsfiler utmed villorna på Ringvägen och Folkungavägen. Vi undrar vad syftet med dessa är och varför denna utformning? Om det nu finns en plan för att Åsikten 1 ska uppfylla parkeringsnormen så borde dessa gatuparkeringar inte behövas. Om man anser att behovet av parkeringar är större än parkeringsnormen så måste vi å det starkaste yrka på att dessa också placeras på eller utanför den fastighet som i första hand ska nytta dem. Det vill säga utanför Åsikten 1 och EJ utanför våra villor. Det är också den mest naturliga placeringen av gatuparkeringar eftersom att man normalt sätt parkerar utanför den fastighet som man har ärende till och därmed undviker att korsa gatan (på så vis som gatuparkering i huvudsak sker idag). Detta gäller särskilt om man är funktionshindrad.

Dock är vi i grund och botten mycket kritiska till parkeringsrutor i sig på villagatorna. Dessa riskerar att än mer leda in trafik i villakvarteret. Inte bara via lokalgatorna utmed Åsikten 1 utan även via övriga tvärgator till Huskvarnavägen längre österut. Exempelvis trafik kommande från E4:an via Korallvägen. Utmålade kantstensparkeringar förfular också gatumiljön och undanröjer villakvarterskänslan. Även om bilden i detaljplaneförslaget endast är ett exempel så ska det också nämnas att filerna är utritade framför utfarter på flera fastigheter.

Oss veterligen så finns det inga villagator i Zon B i Jönköpings kommun som har parkeringsfiler utmålade på gatan. Är meningen att de också ska beläggas med avgift?

Åsikten 1 har två stora innergårdar som kan utnyttjas som parkeringsyta med vändplats utan att detta leder till genomfart i villakvarteret. Dessa har också utmärkt förbindelse till entréerna på omgivande byggnader. Om parkeringsbehovet anses större än normen så föreslår vi att Åsikten 1 ej beviljas reduktion av normen enligt grön färdplan och att dessa gårdar bereds för parkeringar. Beteckningen n1 måste således tas bort. Åsikten 1 måste väl ändå bära sitt eget parkeringsbehov?

Kommentar

Inritade parkeringsplatser längs med villagatorna är illustrationer som speglar parkeringssituationen så som den ser ut idag.

Antalet parkeringsplatser som måste finnas inom Åsikten 1 styrs av gällande parkeringsnorm och parkeringsbehovet ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Gatuparkeringar på omkringliggande gator är således inte till för att uppfylla behov för Åsikten 1.

Frågan med parkeringsavgift behandlas inte i detaljplanen.

Området har omvärderats till zon A, men kommer uppnå kraven för p-tal som zon B har.

Utritad parkeringsplats i en illustrationsplan av möjliga parkeringsplatser. Förslaget innebär inte att det kommer målas ut parkeringsrutor.

Det finns riktlinjer på hur innergårdar ska utformas och vilken friyta som ska finnas. Att ändra dessa till parkeringsytor är inte aktuellt eller inom dessa riktlinjer. Dessutom är platsen kulturhistoriskt värdefull. Det gäller inte bara huvudbyggnaden. Utan även siktlinjer, träd och viss omgivning. Beteckningen n1 kommer således inte tas bort.

Innergårdarna behövs även för att säkerställa gemensam bullerskyddad uteplats.

Reduktion finns till för att minska biltrafiken och uppmuntra till alternativa och gröna färd sätt. Att ta bort reduktion skulle motverka det syftet och innebära ökad bildtrafik inom området.

Åldern för att få bo på trygghetsboende i Jönköpings kommun är 70 år. Människor över 70 har generellt ett lågt bilinnehav och därför ser inte Jönköpings kommun att trafiken kommer öka.

Allmän platsmark / gatumark

I planbeskrivningen anges att det finns ett syfte ”att återföra växtlighet på platsen för att skapa grönare och mer väldisponerad gatumiljö”. Under avsnittet ”Mark och vegetation” anges att ”Jönköping kommun ser värdet i att utveckla och bevara den växtlighet som finns i området för att det i framtiden åter ska bli en lummig och trevlig plats”. Gäller detta endast för Åsikten 1? Tyvärr kan vi inte se att utmålade kantstensparkerings utmanför våra villor och ökad trafik bidrar till ”trevlig gatumiljö”. Åsikten 1 har utifrån tidigare agerande knappast visat intresse av att ha grönska utmed fastigheten. Tidigare fällda träd på fastigheten har inte återplanterats.

Vårt förslag är att den grönyta som i detaljplaneförslaget placerats på Folkungavägen utmed Åsikten 1 istället placeras på motsatt sida om vägen mot villorna i norr. Detta skulle på ett vackert sätt förbinda grönytan som idag finns utmed villorna på västra sidan om Ringvägen. Det skulle också förskjuta vägbanan och därmed skapa distans från villorna till trafiken. Dessutom skulle Folkungavägen bättre harmonisera och hamna i linje med Flädergatan väster om korsningen till Lindallévägen. Gräsytan skulle kunna kombineras med en bredare gång och cykelväg för att separera trafiken (var god se bifogad bild). I framtiden kan den förlängas för att skapa ett säkert cykelstråk längs med hela Folkungavägens utbredning. En sådan grön gång- och cykelväg var tilltänkt på norra sidan av Folkungavägen när frågan om en fotbollsarena på Elmia tidigare utreddes.

Att grönytan placeras utmed villasidan (norra sidan) av Folkungavägen utgör inget hinder för att Åsikten 1 återplanterar träden som tidigare fällts på den egna fastigheten utmed Folkungavägen.

Kommentar

Som nämnts ovan innebär en illustrerad parkeringsyta inte att en målad parkeringsplats kommer ske i gatumiljö.

Möjlighet till växtlighet på norra sidan har tidigare utretts, men på grund av ledningar i gatan är detta inte möjligt.

De illustrationer som finns i planbeskrivningen visar kommunens ambition för gatan. Det finns inga förslag i dagsläget på förändringar av gatan.

Syfte och användning

I avsnittet om arkitekturstrategi ställs frågan ”hur samspelar projektet med sin omgivning?”. Vidare anges i avsnittet ”Samspel” att ”På platsen är det viktigt att de byggnader som ingår i planförslaget samspelar med närliggande villabebyggelse /.../”. Tyvärr sker detta inte

alls.

Vi noterar att Åsikten 1 är tilltänkt att få användningen centrum (C). Detta trots att ansökan om planbesked gällde ny detaljplan för att möjliggöra ombyggnad till trygghetsbostäder (Stbn/2022:315 214). Användningen centrum skulle ytterligare tydligt bryta mot områdets karaktär. Vi har svårt att tro att vi övriga omgivande fastighetsägare skulle ha samma möjlighet att få centrum som användningsområde på våra fastigheter.

På senare år har principen om "blandad bebyggelse" ibland använts vid exploatering i större städer. Syftet är i huvudsak att motverka segregation. Tyvärr talar demografiska studier för att detta inte är framgångsrikt (Andersson, Hammarstedt et al. 2012). Oavsett är det fel att tro att affärer, kontor, restauranger och biografer har sin plats i villakvarter. Det saknas folkligt stöd för detta. I likhet med att det saknades folklig opinion för att anlägga en McDonalds-restaurang mitt i villakvarteret på Norrängen (det så kallade McDonalds-gate). Den typen av blandad bebyggelse lämpar sig endast i stadskärnor med flerbostadshus, exempelvis Munksjöstaden.

Genom att planlägga Åsikten 1 som centrum så öppnar man upp för ovanstående typ av verksamhet. Man måste beakta att en detaljplan kan komma att vara rådande i årtionden. När nuvarande byggnader är uttjänta eller vid förändrade intressen (ex. vid ägarbyte) så skulle det finnas mycket långtgående möjlighet för byggnationer och användningsområden som är högst olämpliga i ett villakvarter.

I avsnittet "Användningsbestämmelser" anges att man använder bestämmelsen " /.../ centrum för att möjliggöra trygghetsboende med tillhörande verksamheter.". Vad exakt är det för tillhörande verksamheter till trygghetsboende som inte ryms inom bostäder och vård? Det är knappast så att övriga äldre- och trygghetsboenden i kommunen har användningsområdet centrum. Vår uppfattning är att användningarna bostäder och vård är fullt tillräckliga för Åsikten 1s behov. Användningen bostäder tillåter också viss annan verksamhet enligt PBL. Vidare anser vi att i enlighet med tydlighetskravet i PBL så bör man också precisera vilken verksamhet som tillåts (ex. fotvård och inte sjukhus).

Återigen måste en enskild fastighetsägars intresse vägas mot minst 10 andra. Att Åsikten 1 har bedrivit verksamhet utanför ramen för den gällande detaljplanen kan inte vara ett skäl till att anpassa denna endast för den enskilde fastighetsägarens skull.

Kommentar

Stycket med arkitekturstrategin har setts över och justerats för att passa bättre in på befintlig bebyggelse.

I det här fallet handlar det inte om enskilda fastighetsägares intressen utan det finns ett stort allmänt intresse att anordna bostäder för äldre i olika former med tanke på kommunens framtida demografi.

Användningen C har setts över och justerats till C1 för att precisera användningen till seniorboende, vårdboende samt service med koppling till boendet, samlingslokalen och restaurangen.

Målet är att det främst ska vara de boende inom fastigheten som använder sig av verksamheternas utbud som ingår i användningen C1.

Byggnadshöjd

Gällande detaljplaner reglerar byggnadshöjden (ejnockhöjd) till 7,6 meter för Åskledaren 12 respektive 10,8 meter för Åsikten 1. En skillnad på 3,2 meter. Vi har sedan länge skäl att tro (genom egna mätningar) att byggnad 7 på Åskledaren 1 långt överskrider den tillåtna byggnadshöjden på 10,8 meter och således är olovlig. Det är den högsta byggnaden på Åsikten 1 trots att omgivande marknivå är den lägsta på fastigheten. År 2021 öppnades ett tillsynsärende på Stadsbyggnadskontoret där vi ännu inte har fått någon återkoppling.

Vi noterar i detaljplaneförslaget att maximalnockhöjd för byggnad 7 (h1) anges 18 meter över marknivå (130 meter över nollplan). För Åskledaren 12 angesnockhöjd 11 meter över marknivå (123 meter över nollplan). Sålunda skulle förslaget innebära att Åsikten 1 tillåts 7 meter (!) högrenockhöjd än Åskledaren 12 trots att marknivån och takvinkeln är lik. Detta att jämföra med tidigare skillnad i byggnadshöjd på 3.2 meter.

Det är dessutom förstås uppenbart att en byggnad som är 10,8 meter hög (där fasadplan skär takplan) inte skulle ha ett tillhörande tak som är 7,2 meter högt. Drygt 40% av total byggnadshöjd skulle i sådant fall utgöras av tak.

Vi tolkar ovanstående som ett bevis på att byggnad 7 är planstridig samt olovligt hög och att föreliggande detaljplaneförslag syftar till att göra denna planenlig. Att fastighetsägaren till Åsikten 1 har byggt olovligt är INTE ett skäl för att ge denne en generösare detaljplan. Så kallat svartbygge ska inte belönas.

Ennockhöjd på 18 meter över marknivå mitt i ett villakvarter är alldeles för högt! Det saknas också i detaljplaneförslaget en solstudie som visar vad detta innebär för skuggning av omgivande fastigheter. Det framgår tydligt när man läser detaljplanerna för kvarteret

Åskledaren och Åkerö att ett syfte är att byggnader inte ska skymma varandra och att insyn ska undvikas. Exempelvis genom förbud mot vindsvåning på kvarteret Åkerö. Åter yrkar vi att man i enlighet med PBL tar hänsyn till omgivande bebyggelse, områdets karaktär och förhållandena på orten.

Vi kräver att h1 justeras så att högstanockhöjden anpassas till medelnivån som marken har invid den berörda byggnaden och följaktligen attnockhöjden sänks med minst 4 meter. Då skulle h1 och h2 få sammanockhöjd i relation till marknivån. Annars riskerar konsekvensen, tyvärr som i dagsläget, bli att nybyggnation i framtiden leder till oproportionerligt höga byggnader i förhållande till omgivningen. Särskilt mot Lindallévägen där marknivån är som lägst. Vi föreslår även att detaljplanen begränsar antalet våningar till 3 på Åsikten 1 och förbjuder vindsvåningar (precis som gällande detaljplan).

Vi tycker i övrigt att man har gjort rätt i att begränsa h5 till 10 meternockhöjd över marknivå för att inte ännu mer inkräkta på den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Rosenlunds herrgård.

Kommentar

Den nya detaljplanen möjliggör endast befintlignockhöjd utan extra utrymme. En sänkning skulle innebära att befintliga byggnader strider mot den nya detaljplanen och därav kommer inte nockhöjden att sänkas.

Det finns således inget utrymme för byggnation av ytterligare våningar.

Överlåtelse av fastighet

Vi föreslår att Åsikten 1 EJ bereds möjlighet att köpa en del av fastigheten Rosenlund 2:1. Jönköpings kommuns ägande av fastigheten är den enda garanten för att grönskan och träden består.

Kommentar

Kommunen har utrett flera scenarier i planarbetet och bedömt att försäljning av aktuell yta är den mest lämpliga.

För att säkerställa bevarandet av grönska och förbättring av befintlig grönska har planbestämmelser och avtal tagits fram. Det finns även skydd i form av biotopskydd samt att ytterligare en bestämmelse om marklov gällande trädfällning lagts till i plankartan. Mer om den bestämmelsen finns i planbeskrivning.

Erforderligt skydd för trädens långsiktiga bevarande anses tillgodosett.

Sammanfattningsvis yrkar i huvudsak:

1. Att Jönköpings kommun tar fram åtgärder för att begränsa trafiken in i villakvarteret. Exempelvis genom att anlägga en vändplats på Folkungavägen.

Svar: Då Folkungavägen ingår i ett finmaskigt trafknät för att fördela trafikflöden bättre finns inget behov av att skapa en vändplats.

2. Att det EJ planläggs utmålade gatuparkeringar utmed villafastigheterna som förfular gatumiljön och skapar incitament för ett ökat trafikflöde in i kvarteret. Åsikten 1 bör vid behov anlägga fler parkeringsplatser på den egna fastigheten.

Svar: Behovet av parkeringsplatser löses inom den egna fastigheten.

3. Att en grönyta placeras utmed villasidan (norra sidan) av Folkungavägen för att smalna av vägbanan och skapa distans mot gaturummet och trafiken till Åsikten 1. Här finns också möjlighet att bredda en gång- och cykelbana för att separera trafiken för ökad säkerhet. Åsikten 1 kan återplantera allén som man tidigare fällt på den egna fastigheten för att skapa mer grönska.

Svar: Det är inte möjligt att placera träd längst med norra sidan av Folkungavägen på grund av befintliga ledningar. Hur gatan kommer utformas med gång- och cykeltrafik i framtiden kommer inte utredas vidare i den här detaljplanen.

4. Att Åsikten 1 EJ får användningen centrum som fullständigt bryter mot områdets karaktär och på sikt kan leda till olämpligt nyttjande som också ökar trafiken. Vidare bör användningen i bostäder och vård preciseras.

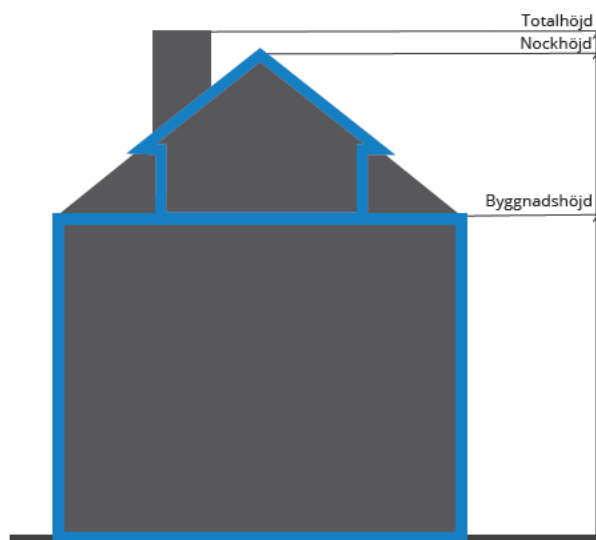
Svar: Användningen centrum behöver finnas för att viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas på fastigheten. Såsom restaurang. Däremot har användningen ändrats från C till C1 för att precisera användningen till seniorboende, vårdboende samt service med koppling till boendet, samlingslokalen och restaurangen

Användningen vård och bostäder preciseras inte för att inte hindra framtida behov.

5. Att h1 justeras ned 4 meter för att få sammanockhöjd i relation till markplanet som byggnaderna bredvid, h2. Tidigare olovlig byggnation är inte ett skäl för att jämfört med gällande detaljplan höja den tillåtna byggnadshöjden.

Svar: All höjdsättning i föreslagen detaljplan är baserad på befintlig bebyggelsesnockhöjd.

I nuvarande gällande detaljplan är det en byggnadshöjd vilket reglerar höjden där fasadlivet möter taket och eftersom att den översta våningen är indragen så påverkar inte det byggnadshöjden. Illustrationen till höger visar ett förtydligande. Blå linje symboliserar berörd byggnadsform på Åsikten 1.



6. Att Rosenlund 2:1 inte överläts till Åsikten 1.

Svar: Tillräckligt skydd av trädallé finns i egenskapsbestämmelser samt av biotopsskydd. Ytterligare en egenskapsbestämmelse har lagts till efter yttrande från Länsstyrelsen. Se ändringar nedan under *Ändringar efter samråd*.

Ändringar efter samråd

Efter samråd har planförslaget vidareutvecklats med stöd av ny kunskap och information om planområdets förutsättningar och planförslagets konsekvenser. För att tydligt redovisa vilka ändringar som har genomförts baserat på inkomna yttranden anges nedan i punktform genomförda ändringar på plankartan, i planbeskrivningen samt behov av nya eller kompletterande planeringsunderlag.

Planbeskrivning

- Stavfel har justerats gällande texten Åskledaren 12 som felaktigen blev Åskådaren 12 under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*
- Text för egenskapsbestämmelser har justerats för att passa ändringar i plankartan. Se under rubriken *Egenskapsbestämmelser*.
- Ordval har ändrats för egenskapsbestämmelsen n2 från *säkerställa* till *undvika*.
- Text har lagts till för att förtydliga höjder och dagvattenhantering för Åsikten 1 sista stycket under rubriken *Dagvatten*
- Text om utritade parkeringar har lagts till under rubriken *Allmän plats* för att förtydliga att dessa är illustrerade utefter befintliga kantstensparkeringar.
- Illustrationer har setts över och blivit tydligare.
- En underrubrik har lagts till i kaptlet om *Konsekvenser* för *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen*.

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om marklov för trädfällning.
- Plankartan har justerats med utökning av planområdet för att kunna ha kvar utfartsförbud mot Huskvarnavägen.
- Plankartan har justerats med borttagande av prickmark runt Åskledaren 12 för att inte påverka befintlig tomtindelning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sofia Starck
Planarkitekt

Jenny Larsson
Tillförordnad planchef

Stadsbyggnadskontoret
Västra Storgatan 16
551 89 Jönköping
Tel: 036-10 50 00