



# Granskningsutlåtande

► **Detaljplan: Jupiter 7**  
Stadsdel: Väster

Antagandehandling  
Upprättad: 2024-11-27  
Diarienummer: Stbn/2018:230  
Standardförfarande (PBL 2010:900)

# Planguiden

## Vad är granskning?

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget göras tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.



## Vad är ett granskningsutlåtande?

När granskningen är klar sammanställs de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.

## Vad händer med mina ej tillgodosedda synpunkter?

Efter att förslaget har antagits i stadsbyggnads-nämnden skickas granskningsutlåtandet till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda endast för kännedom. Efter beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden får de som kommunen bedömt som kända sakägare beslutet skickat till sig samt upplysning om hur man gör för att överklaga beslutet. De som kommunen inte bedömt vara sakägare får endast beslutet.

Oavsett om du får information om hur du överklagar eller ej är det i slutändan mark- och miljödomstolen (Växjö tingsrätt) som avgör vem som anses vara berörd av beslutet och ha klagorätt. Detta utifrån reglering i 13 kap. 8 och 11§§ plan- och bygglagen.



## **Hur har samråd bedrivits?**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ärendets planhandlingar (samrådsversion) för samråd 2023-12-14. Under samrådstiden 10 januari - 3 mars 2024 har planhandlingarna skickats till bl.a. Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i Jönköpings-Posten 2024-01-10.

Ett samrådsmöte har genomförts via en webbsänd presentation samt samrådsmöte som ägde rum 2024-02-22. Planhandlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och även i digital form på kommunens hemsida. Information om ärendet har även informerats via sociala medier samt med skyltar på plats inom planområdet.

## **Hur har granskning bedrivits?**

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att godkänna ärendets planhandlingar (granskningsversion) 22 augusti 2024. Under granskningstiden 4 september - 4 oktober 2024 har planhandlingar skickats ut på nytt till de myndigheter, organisationer eller berörda fastighetsägare som har lämnat synpunkter under samrådstiden samt till kommunstyrelsen. Under granskningstiden har även övriga som inte lämnat synpunkter under samrådstiden getts en ny möjlighet att lämna in ett yttrande. Planhandlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida under granskningstiden.

## **Inkomna skriftliga yttranden**

Under granskningstiden 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".

# Förteckning

## Myndigheter och regionala organisationer

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Lantmäterimyndigheten | 2024-09-06, ingen erinran |
| 2. Länsstyrelsen         | 2024-10-01                |

## Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- |                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| 3. Kultur- och fritidsnämnden    | 2024-09-23                |
| 4. Kommunstyrelsen               | 2024-09-24                |
| 5. Tekniska kontoret             | 2024-09-26                |
| 6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 2024-10-02, ingen erinran |
| 7. June Avfall & Miljö           | 2024-10-04                |

## Föreningar, företag och ledningsägare

- |                |            |
|----------------|------------|
| 7. Moderaterna | 2024-09-24 |
|----------------|------------|



# Kultur- och fritidsnämnden

## Kultur- och fritidsnämndens beslut

- Kultur- och fritidsnämnden står fast vid sitt tidigare utlåtande från samrådet daterat 2024-01-10.

Under samrådstiden 10 januari - 3 mars 2024 framförde Kultur- och fritidsförvaltningen följande:

*Kultur- och fritidsnämnden påminner fortsatt 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

Inom planområdet finns inga offentliga miljöer utan innergården är främst för boende. Gemenskapsytor på fastighetens innergård har däremot potential att fortsätta vara och utvecklas som mötesplats.

# Kommunstyrelsen

## Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen har inget att invända mot förslag till detaljplan för Jupiter 7, Väster, Jönköpings kommun.

# Tekniska kontoret

I avsnittet om geoteknik, sidan 24 i planbeskrivningen, redovisas resultat för provtagning av markföroreningar som gjordes i samband med den geotekniska undersökningen. Det står att ”Inga förhöjda värden påträffades i utredningens miljöanalyser”. Information berör egentligen inte geoteknik utan markföroreningar och bör därför redovisas i avsnitt som rör markföroreningar.

Därutöver har tekniska kontoret har inget att anmärka kring granskningshandlingen.

## Kommentar

En rubrik om markföroreningar läggs till i planbeskrivningen i avsnittet *Utredningar och dispenser* (s.24), dit informationen om markföroreningar flyttas.

# Moderaterna

Detaljplanen reglerar användningen av mark och vatten i ett avgränsat område. Vidare så regleras användningsområde och i grova drag hur byggnaderna på platsen får se ut. Det kan vara byggnaders storlek och höjd samt avstånd till andra hus och tomtgränser. Det kan även finnas tydliga anvisningar om det ska kunna dras ledningar över marken. En detaljplan gäller tills vidare.

När en detaljplan går in och bestämmer färger, materialval, höjder och utformning inomhus eller annat på detaljnivå så hamnar vi snett. Risken finns att byggnationen inte blir av och att planen helt behöver göras om eftersom den är detaljstyrd för en specifik byggnad. Det finns också stor risk att exploatören fortsätter utformningen av byggnaderna vilket gör att bygglov sedan kommer avvika från plan. Detaljplanerna i Jönköpings kommun har under de senaste åren varit allt för detaljerade vilket gör att det saknas utrymme för bygglov och arkitekter att jobba vidare med detaljerna.

Vad gäller Jupiter 7 så är det komplettering av en befintlig byggnation vilket gör att anpassningarna till nuvarande arkitektur är självklar. Möjligheterna begränsas därför betänkligt jämfört med om det skulle saknas befintlig bebyggelse. Det behöver dock inte finnas angivna mått på takvinklar eller typ av tak. Dessutom bör inte takkupornas, takbeläggningens, fönstrens eller fasadens utformning detaljeras. Inte heller bör antalet markparkeringsplatser detaljeras, det får avgöras senare hur många som får plats.

I det stora hela har Moderaterna inget att invända på planen då det är en smart förtätning som kommer ge ett tillskott av bostäder samt ge en bullerdämpande effekt. Det är också bra att parkeringsgarage möjliggörs. Däremot önskas att nämnden tar till sig om att hålla nere på planens detaljnivå.

## Kommentar

Detaljplanering syftar främst till att pröva markens lämplighet för bebyggelse. Lämplighetsprövningen tar enligt plan- och bygglagen (PBL) hänsyn till allmänna intressen, där gestaltungsfrågor ingår i olika omfattning. Ett allmänt intresse är att skapa en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, med respekt för natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3§). Därför är ändamålsenlighet och estetik, där gestaltungsfrågor är en viktig del, några av de aspekter som behöver ingå i detaljplanering.

På grund av den befintliga byggnadens höga kulturhistoriska värden bedöms detaljnivån för utformningsbestämmelser i detaljplanen vara befogade för att säkerställa att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och på så sätt kunna uppnå en estetiskt tilltalande utformning. I senare bygglovsskede finns inte samma möjlighet att ställa krav på utformning och anpassning till befintlig bebyggelse. Avsaknad av planbestämmelser som berör byggnaders höjd, takets utformning m.m. skulle exempelvis kunna innebära att det är möjligt att få bygglov för ett betydligt högre antal våningar samt en annan slags tak som inte samspelar med befintligt tak.

Kungsgatan är därutöver ett viktigt stråk i Jönköpings tätort både i nuläget, men även som ett framtida stadsstråk. Byggnadens gestaltning kommer att medföra en omgivningspåverkan mot såväl närboende som förbipasserande vilket kräver en medveten gestaltning som visar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Aktivt arbete med gestaltungsfrågor i alla skeden inom planering har stor betydelse för att kunna höja den arkitektoniska kvaliteten i kommunen, vilket även förtydligas i kommunens Arkitekturstrategi (fastställd 2022-06-22). Där står följande om hur kommunen kan säkerställa arkitektoniska kvaliteter genom detaljplanering (s.16);

*”Nivån av reglering skiljer sig åt beroende på hur känslig miljön är som man vill förändra. I kulturmiljöer och i stadskärnorna krävs oftast mer detaljerade planbestämmelser som till exempel anger fasad- och takmaterial eller hur balkonger ska utformas, för att säkerställa befintliga värden och arkitektonisk kvalitet.”*

Gällande begränsningen av antalet markparkeringar så ska friytor ha företräde framför parkering om det inte finns tillräckligt utrymme för både fria och parkering, enligt PBL 8 kap. 9§. För att uppfylla detta och förhindra att hela innergården används för parkeringsplatser begränsas antalet markparkeringar.

## Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens synpunkter

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.

# June Avfall & Miljö

June Avfall & Miljö är fortsatt tveksamma till den avfallshantering som föreslås i detaljplaneförslaget. Framför allt eftersom den föreslagna lösningen medför långa dragavstånd vilket kommer bli dyrt för fastighetsägaren. Dessutom tillkommer placeringstillägg för kärl som är placerade på en svårtillgänglig plats eller om kärlet är placerat mer än 20 meter från sopbilens uppställningsplats. Vid nybyggnation är dragavstånd över 20 meter inte tillåtet.

Bolaget är medvetna om att det är svårt att lösa avfallshanteringen inom fastigheten och att backning in på gården kommer att krävas även fortsättningsvis. June Avfall & Miljö vill att ni har en fortsatt dialog med våra miljö- och avfallsrådgivare för att hitta en lämplig utformning som funkar för alla berörda parter. Djupbehållare kanske kan vara ett alternativ istället för miljöhus?

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

## Kommentar

Avstämning med fastighetsägare och miljö- och avfallsrådgivare har ägt rum. Avfallshämtning sker idag genom att fastighetsägaren ansvarar över att dra ut kärlen till upphämningsplats vid Lasarettsgatan. Hämtningen föreslås fortsätta hanteras genom att fastighetsägare drar kärlen antingen till nuvarande upphämningsplats eller till Pilgatan via befintlig portik från det nya miljöhuset.

Planbeskrivningen förtydligas med hur upphämtning av avfall sker i nuläget (s.13), hur upphämtningen kan hanteras vid ny placering av miljöhus samt att fastighetsägare även fortsättningsvis ansvarar över att dra kärlen till upphämningsplats (s.40).



# Sammanfattning

Följande ändringar har gjorts efter granskningen:

- En rubrik om markföroreningar läggs till i planbeskrivningen i avsnittet *Utredningar och dispenser*
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om hur upphämtning av avfall sker i nuläget samt hur det kan hanteras med en ny placering av miljöhus.
- I lydelsen för bestämmelsen  $f_6$  ändras meningen ”*Entrédörrar får inte utföras så de öppnas mot allmän plats*” till ”*Entrédörrar får inte utföras så de öppnas över allmän plats*” för att dörrar som när de är öppna är helt innanför fastighetsgränsen till Jupiter 7 inte nödvändigtvis måste öppnas inåt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Malin Andersson  
Planarkitekt

Liselott Johansson  
Planchef

**Stadsbyggnadskontoret**

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00