

Detaljplan för Preussen 20

Bostäder m.m.

Bäckalyckan, Jönköpings kommun



Samrådsredogörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Preussen 20. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 15 december 2021 - 24 februari 2022. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum digitalt den 26 januari 2022. 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. Räddningstjänsten	2021-12-28
2. Jönköpings länstrafik	2022-01-17
3. June Avfall	2022-01-18
4. Kultur- och fritidsnämnden	2022-01-20
5. HSB Brf Tändstickan	2022-02-08
6. Liberalerna	2022-02-08
7. Tekniska nämnden	2022-02-09
8. Vänsterpartiet	2022-02-10
9. Socialnämnden	2022-02-15
10. Äldrenämnden	2022-02-16
11. Jönköping Energi	2022-02-19
12. Länsstyrelsen	2022-02-21
13. Trafikverket	2022-02-24
14. Lantmäterimyndigheten	2022-02-24
Luftfartsverket	2022-08-15, ingen erinran
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-12-27, ingen erinran

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. Räddningstjänsten

Då insatstiden understiger 10 minuter är det möjligt att räddningstjänsten utgör alternativ utrymning från bostäder eller mindre kontor (Vk1 och Vk3). Gränsen för att räddningstjänsten kan vara alternativ utrymningsväg är 8 våning eller 23 meter. För bostadshus och mindre kontor gäller också att räddningstjänstens bärbara stegar kan användas för alternativ utrymningsväg upp till fjärde våningen eller 11 meter med bärbar stege. Om räddningstjänsten ska vara alternativ utrymningsväg ska det finnas framkomlighet motsvarande räddningsväg (BFS 2011:26 5:721) så att varje aktuell bostad nås.

Fastigheten ligger i ett område där det vid skyfall kan passera stora vattenmängder. För att undvika risk för egendomsskada eller personskada kan det behövas åtgärder för att vattenmängderna inte ska ta sig in i det parkeringsgarage som planeras i eller strax under marknivå.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med text från räddningstjänsten att då byggnaden är högre än 8 våningar måste alternativutrymningsväg lösas inom byggnaden.

Garagets bjälklag ska tåla räddningsväg via innergården.

Skyfall är beaktat i arbetet med dagvattenutredningen och i förslag till höjdsättning.

2. Jönköpings länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och är positiva till planerad stadsdelsutveckling och det bättre nyttjandet som planeras bli av planområdet jämfört med tidigare.

Närmast liggande hållplats, Kristinedalsgatan förser området med ett bra turutbud, främst med linje 27 som möjliggör en resandekoppling till centrala platser såsom Väster, Östra Centrum, östra/södra Munksjön, Ljungarum m.fl. vidare söderut. Ett uppskattat normalresande från hållplatsen är ca 25 000/år. Tyvärr saknar platsen tillgänglighetsanpassning och godkänd hållplatsstandard. I och med denna ytterligare förtätning i området så kan det vara aktuellt att se över en uppgradering och möjligtvis en flytt av hållplatsens läge till att få en bättre och närmare kontakt med planområdet.

Det är ett steg i rätt riktning i att verka för en attraktivitet i det hållbara resandet och för att möjliggöra de resandemål som är satta för kollektivtrafikresandet.

Kommentar

Att se över en ny plats för hållplatsen är inte aktuellt i det här detaljplanearbetet. Om Karlavägen, enligt översiktsplanen, ska byggas ut till en stadsgata kommer det bli aktuellt att se över befintliga hållplatser.

3. June Avfall

Av planbeskrivningen går det att översiktligt utläsa hur avfallshanteringen ska lösas inom detaljplaneområdet. June Avfall & Miljö vill förtydliga att 2018 års förpackningsförordning har skjutits upp. En översyn av förpackningsförordningen har gjorts i Regeringens utredning En förbättrad förpackningsinsamling – nya roller för kommuner och producenter. Utredningen föreslår att kommunerna ska ta över ansvaret för insamlingen av förpackningar från hushåll och verksamheter vars avfallshantering är samlokaliserad med hushåll fr.o.m. 1 januari 2026. Förpackningar av papper/kartong, plast, glas (färgad och ofärgad) och metall ska samlas in fastighetsnära. Övriga förpackningsslag, t.ex. trä, keramik och textil, samt skrymmande förpackningar ska samlas in på lättillgängliga platser (publika). Före den 1 januari 2026 får kommunen, istället för fastighetsnära insamling, samla in förpackningsavfallet på kvartersnära insamlingsplatser (återvinningsstationer). Möjligheten till kvartersnära insamling i de fall fastighetsnära insamling inte är möjligt har tagits bort.

Utredningens förslag innebär att nya detaljplaner behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet. Tillsammans med restavfall, matavfall och tidningar är det åtminstone åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för. Idag är det villahushåll som erbjuder fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI.

Därtill ska avfallsutrymmen/djupbehållare placeras så att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bland annat ska backning med hämtningsfordon undvikas och hämtningsfordon ska inte köra på gång- och cykelvägar. Det ska finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den/de platser där avfallet ska hämtas.

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

Kommentar

Då en detaljplan bara möjliggör en bebyggelsevolym går det inte att styra exakt läge för sophämtning. Med tänkt förslag finns det möjlighet att anordna en tillfällig uppställningsplats inom kvartersmark, dock kan det krävas viss backning med hämtningsfordonet. Det är även möjligt

med uppställningsplats längs Solstickegatan ca 10 meter från planerat miljörum. Övriga kommentarer noteras.

4. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoses möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.

Kommentar

Kommentarer noteras.

5. HSB Brf Tändstickan

HSB Brf Tändstickan i Jönköping, ägare till fastigheten Peru 1 och därmed granne till Preussen 20, är positiva till att det byggs på området och vi har följande synpunkter på förslaget till ny detaljplan:

Positivt:

- nya bostäder i området
- ny gång- och cykelväg norra sidan av Solstickegatan

Negativt:

- mer trafik i korsningen Solstickegatan - Åsensvägen - Kristinedalsgatan
- skuggeffekter på äldreboendet
- påverkan av utsikt från lägenheter Åsensvägen 2 och Åsensvägen 4

HSB Brf Tändstickan är positiva till att det anläggs en gång- cykelväg på norra sidan av Solstickegatan, som vi först är innebar det att de parkeringsplatser som finns på Solstickegatan försvinner. Detta upplever vi som positivt då det redan kan vara trångt att passera på Solstickegatan med som det är idag parkerade bilar, mötande bilar och ofta parkerade tunga fordon med leveranser till förskolan på Solstickegatan 1.

Vi är medvetna om att trafiksituationen inte har en direkt koppling till detaljplaneförslaget. Det bör ändå i samband med att denna detaljplan ska antas utredas hur det kan underlättas för biltrafik från Solstickegatan och Kristinedalsgatan enklare kan ansluta till Åsensvägen, trafikljus eller att det anläggs en cirkulationsplats i den aktuella korsningen är exempel på lösningar som kan underlätta. Det är redan idag hög belastning av främst biltrafik på Åsensvägen, personbilar, bussar och annan tung trafik. Detta påverkar utfart i korsningen Solstickegatan -Åsensvägen - Kristinedalsgatan så vi anser att det är lämpligt att redan nu göra klart hur trafiksituationen ska lösas och det gäller både för gående, cyklister och biltrafik. Trafiken av fordon kommer med all sannolikhet att öka när området på Samset

byggs ut ytterligare. Även någon form av hastighetsdämpande åtgärder på Åsensvägen bör vara med i detta arbete. Tillsammans med den i detaljplanen föreslagna byggnationen med ca 150 nya lägenheter kommer det att påverka belastningen i den aktuella korsningen på ett negativt sätt om inget görs för att förbättra för trafik till och från Solstickegatan och Kristinedalsgatan.

Med tanke på skuggeffekter och att det finns ett äldreboende som granne till det enligt planförslaget högsta huset borde antal våningar på detta hus minska till exempelvis maximalt 6 våningar istället för 13 våningar.

Det i detaljplanen föreslagna huset på 13 våningar kommer förmodligen även att ta en del av utsikten från de av föreningens medlemmar som bor på översta våningarna i husen med adresserna Åsensvägen 2 och Åsensvägen 4, därför är vi av den åsikten att höjden på huset bör minska från 13 våningar till maximalt 6 våningar.

Det finns också ett positivt beslut från kommunen om ny planläggning för fastigheten Peru 4. Höjden på den nya bebyggelsen där påverkar även den äldreboendet och lägenheter i HSB Brf Tändstickan. Vi vill redan nu framföra önskemål om att höjden hålls nere.

Kommentar

Åsensvägen är idag en relativt hög trafikerad väg och då speciellt under maxtimmarna morgon och kväll. Korsningen Åsensvägen/Solstickegatan/Kristinedalsgatan och är inte optimal men har övergångsställen med refuger som vi bedömer vara trafiksäkert i nuläget. I korsningen Junegatan/Kungsgatan/Åsensvägen uppstår viss köbildning vid maxtimmar.

Trots detaljplanens centrala läge med närhet till kollektivtrafik och resecentrum kommer bil-, gång- och cykeltrafiken öka. Biltrafiken beräknas öka med några procent. Gatunätet anser vi idag klara av den ökade trafiken som detaljplanen genererar. Gång- och cykeltrafiken från området har idag goda förbindelser, med bl.a. planskild korsning, med övriga GC-vägnät i staden.

I framtiden vid ytterligare förtätning och utbyggnad av staden finns flera möjligheter att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. Eventuella lösningar som t.ex. cirkulationsplatser, trafikljusreglerade korsningar och/eller separata kollektivtrafikfält i närområdet. Att förbättra infrastrukturen i Jönköping är en fråga som Stadsbyggnadskontoret arbetar med kontinuerligt.

Framtaget planförslag ligger öster om äldreboendet och utifrån ett sol- och skuggförhållande är det gynnsamt. Sol- och skuggstudien visar att det är förmiddagen fram till ca klockan 12 (ett genomsnittligt årsdygn) där den höga byggnaden skuggar äldreboendet på vissa delar.

Höjden på den nya bebyggelsen bidrar till viss del att utsikten minskar, beroende på vart man befinner sig. Kortsidan av huset har placerats mot

Solstickegatan och adresserna Åsenvägen 2 och 4, vilket gör att det till en mindre grad påverkar utsikten. Avståndet, på strax över 90 meter, är så pass långt att det inte kan anses som en betydande olägenhet.

Angående äldreboendet se kommentar på Äldrenämndens yttrande.

6. Liberalerna

Gestaltningen

Sammanfattningsvis bör vissa justeringar göras för att minska skuggbildning och insyn. Även olika trygghetsaspekter behöver beaktas ytterligare.

Solstickegatans utformning med trottoar och parkeringsplatser bör förtydligas.

Höghuset

Höghuset är mycket för högt i den föreslagna placeringen. Det blir skugga för, insyn hos samt skymd utsikt för de som bor på det särskilda boendet är gamla och sjuka. De kan inte som andra lägenhetsinnehavare gå ut och få sol och se andra vyer. De är kvar på sina rum den mesta tiden.

Det är viktigt att få solljus både för den mentala hälsa som för den fysiska. Om rummen blir skuggiga kommer de att få en sämre livsmiljö. I underlaget visas endast skuggvyer vid vårdagjämning. Det är längre skuggor och mörkare under halvåret mellan höstdagjämningen till vårdagjämningen. Det innebär att skuggningen under 6 månader av året blir betydligt mer omfattande.

Det är viktigt att kunna se en längre vy ut genom fönstret och inte bara en vägg på ett annat hus.

Avståndet mellan husen kan vara rimligt mellan vanliga lägenhetshus men inte vid en vård- och omsorgsbyggnad som dessutom till stor del blir skymd.

Boende på särskilt boende har ett rum, och kan på grund av det inte komma ifrån insynen genom fönstren.

Om man tar och sänker byggnaden till 4-5 våningar och gör det lika smalt som övre delen minskar problemen med skuggningen och den skymmande effekten.

Ett bättre alternativ är att flytta höghuset till hörnet mot Åsenvägen i stället.

Det snedställda hörnhuset

Om öppningen mellan byggnaderna utformas med trattform riskerar det att ge stora problem vid stark vind in i tratten. Vindhastigheten ökar och

kommer vara mycket stark i den smalaste delen.

Att sätta in en dörr i öppningen, löser inte problemet utan ger istället stor olycksrisk när vinden tar tag i dörren.

Det bästa är att bygga ihop husen och ta bort den trattställda öppningen. Risken är att öppningen inbjuder utomstående till att använda den för andra behov.

Det snedställda "garagehuset"

Frågan är om avståndet mellan det snedställda huset och höghuset är tillräckligt så att de boende i husen inte tittar rakt in på varandra genom fönstren. Vid vinkling kommer husen närmare och ger mer insyn i lägenheterna.

Vi förutsätter att det kommer att finnas laddningsmöjligheter för elbilar i parkeringsgaraget. Batterier i eldrivna bilar innebär stora risker vid brand. Parkeringshus måste därför byggas med förväntade krav på sprinklersystem för brandsläckning. In- och utgångar ska vara väl synliga och upplysta för att skapa trygghet. Alla skrymslen om de inte kan byggas bort ska vara väl upplysta.

Kommentar

Solstickegatans utformning kommer vidare projekteras i samband med byggnation av området vid ett senare skede. Det detaljplanen gör är att säkerställa markanvändningen genom att planlägga för allmän gata.

Höghuset

Planförslaget ligger i Jönköpings centrala delar och i förlängningen ska det ses som en utökning av innerstaden. Avståndet mellan nya byggnader och äldreboendet, ansågs i samrådsförslaget, vara tillräckligt då avstånden var i det nordvästra hörnet 14,5 meter och i den sydvästra delen 20-22 meter (ca 18,5 meter för burspråk). Med hänsyn till kommunens äldreboende har avståndet till nya byggnader utökats med 1 meter.

Insynen mellan två hus har störst påverkan på fönster mitt framför varandra. Byggnaden har anpassats i sin utformning för att minska insynen och den upplevda insynen som en ny byggnad orsakar.

- Den lägre delen, refereras till "basdelen" i planbeskrivningen, är på samma höjd som äldreboendet och på så vis den del som orsakar mest insyn mellan husen. Balkonger på den här delen är placerade innanför fasaden, vilket gör att innervägg hamnar ytterligare 1,5 meter in från fasaden.
- De högre våningsplanen, är indragna 1,5 meter och byggrätten regleras av planbestämmelser som reglerar att balkonger får uppföras i begränsat antal och endast sticka ut 1,35 m från fasaden, vilket är minimimåttet för att kunna lösa tillgängligheten.

Med tanke på avståndet mellan byggnaderna och detaljer i utformningen för en minskad insyn anses det inte utgöra en betydande olägenhet.

Det snedställda hörnhuset

Planförslaget möjliggör för en lösning som skapar en koppling och flöde mellan kvarterets innergård och mot Jönköpings centrala delar. Det är inte den huvudsakliga entrén till kvarteret utan ska ses som komplement till andra entréer. Den allmänna platsen framför huset och belysning kan bidra till att dessa ytor inte upplevs som otrygga platser att vistas vid.

Det snedställda "garagehuset"

Avstånden mellan husen är tillräckligt långt och vinklingen av husen gör att effekten av direkt insyn blir mindre.

7. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse.

Tekniska kontorets bedömningar och synpunkter på samrådshandlingen är följande:

- Planen belastar korsningarna, primärgata Kungsgatan sekundärgata Åsensvägen och primärgata Åsensvägen sekundärgata Solstickegatan (Kristinedalsgatan), med ett högre antal fordon per dygn och bör utredas ytterligare. En teknisk lösning bör beskrivas i planbeskrivningen även om området ligger utanför detaljplanen. Korsningarna ligger på en av kommunens infartsvägar till Jönköpings centrumverksamhet och kommer vara en viktig strategisk punkt för att i framtiden få ett bra flöde in och ut i trafikinätet.
- Med byggnad i fastighetsgräns till Preussen 9 behöver exploatör samordna sitt arbete med verksamheten och fastighetsägaren av Preussen 9.

Kommentar

Åsensvägen är idag en relativt hög trafikerad väg och då speciellt under maxtimmarna morgon och kväll. Korsningen Åsensvägen/Solstickegatan/Kristinedalsgatan är inte optimal men har övergångsställen med refuger som vi bedömer vara trafiksäkert i nuläget. I korsningen Junegatan/Kungsgatan/Åsensvägen uppstår viss köbildning vid maxtimmar.

Trots detaljplanens centrala läge med närhet till kollektivtrafik och resecentrum kommer bil-, gång- och cykeltrafiken öka. Biltrafiken beräknas öka med några procent. Gatunätet anser vi idag klara av den ökade trafiken som detaljplanen genererar. Gång- och cykeltrafiken från området har idag goda förbindelser, med bl.a. planskild korsning, med övriga GC-vägnät i staden.

I framtiden vid ytterligare förtätning och utbyggnad av staden finns

flera möjligheter att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. Eventuella lösningar som t.ex. cirkulationsplatser, trafikljusreglerade korsningar och/eller separata kollektivtrafikfält i närområdet. Att förbättra infrastrukturen i Jönköping är en fråga som Stadsbyggnadskontoret arbetar med kontinuerligt.

Huset i det nordvästra hörnet har flyttats med 1 meter. Trots det behöver samordning ske med fastighetsägaren på Preussen 9, vilket det finns en medvetenhet om.

8. Vänsterpartiet

Vänsterpartiet anser att det är positivt att det byggs bostäder på tomten men husens höjd och placering behöver ändras.

Det höga huset som placerats i sydvästra hörnet kommer för nära Solstickans äldreboende. Dels skuggar det och dels blir insynen i äldreboendets lägenheter för stor. På ett äldreboende kan det även dagtid förkomma vård- och omsorgssituationer som man inte vill utföra eller få utförda inför öppen ridå. Återstår då att leva med fördragna fönster även dagtid.

Det höga huset skuggar också en stor del av innergården på eftermiddagarna. Därför bör det i stället placeras i det nordöstra hörnet. Där blir skuggproblemet betydligt mindre. Det bör också sänkas flera våningar.

Kvarteret blir också onödigt slutet enligt nuvarande förslag. Det skulle vinna på att man öppnar upp i nordöstra hörnet. På var sida öppningen skulle då ett något högre hus kunna placeras.

Kommentar

Planförslaget ligger i Jönköpings centrala delar och i förlängningen ska det ses som en utökning av innerstaden. Avståndet mellan nya byggnader och äldreboendet, ansågs i samrådsförslaget, vara tillräckligt då avstånden var i det nordvästra hörnet 14,5 meter och i den sydvästra delen 20-22 meter (ca 18,5 meter för burspråk). Med hänsyn till kommunens äldreboende har avståndet till nya byggnader utökats med 1 meter.

Insynen mellan två hus har störst påverkan på fönster mitt framför varandra. Byggnaden har anpassats i sin utformning för att minska insynen och den upplevda insynen som en ny byggnad orsakar.

- Den lägre delen, refereras till "basdelen" i planbeskrivningen, är på samma höjd som äldreboendet och på så vis den del som orsakar mest insyn mellan husen. Balkonger på den här delen är placerade innanför fasaden, vilket gör att innervägg hamnar ytterligare 1,5 meter in från fasaden.
- De högre våningsplanen, är indragna 1,5 meter och byggrätten

regleras av planbestämmelser som reglerar att balkonger får uppföras i begränsat antal och endast sticka ut 1,35 m från fasaden, vilket är minimimåttet för att kunna lösa tillgängligheten.

Med tanke på avståndet mellan byggnaderna och detaljer i utformningen för en minskad insyn anses det inte utgöra en betydande olägenhet.

Kvarteret har flera öppningar, dels mot äldreboendet, dels mot Solstickegatan och dessutom en koppling i det nordöstra hörnet mot tunnlarna för gång- och cykeltrafik.

9. Socialnämnden

Omgivande fastigheter kommer att beröras av planförslaget. För äldreboendets del så kommer ny bebyggelse skugga delar av verksamhetens lokaler under morgon och förmiddag. Bebyggelse intill en befintlig fastighet innebär alltid ökad insyn. I det här fallet är avståndet cirka 20 meter vilket inte bedöms som oacceptabelt enligt samrådshandlingen. Genom att göra en huskropp högre och hålla nere de övriga så minimeras ändå skuggningseffekt och begränsning av utsikt.

- Socialnämnden påtalar vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer och hyresnivåer vid nybyggnation.
- Vid planläggning för ny byggnation ska särskild hänsyn tas för befintliga vård och omsorgsbyggnader.

Kommentar

Planförslaget ligger i Jönköpings centrala delar och i förlängningen ska det ses som en utökning av innerstaden. Avståndet mellan nya byggnader och äldreboendet, ansågs i samrådsförslaget, vara tillräckligt då avstånden var i det nordvästra hörnet 14,5 meter och i den sydvästra delen 20-22 meter (ca 18,5 meter för burspråk). Med hänsyn till kommunens äldreboende har avståndet till nya byggnader utökats med 1 meter.

Insynen mellan två hus har störst påverkan på fönster mitt framför varandra. Byggnaden har anpassats i sin utformning för att minska insynen och den upplevda insynen som en ny byggnad orsakar.

- Den lägre delen, refereras till "basdelen" i planbeskrivningen, är på samma höjd som äldreboendet och på så vis den del som orsakar mest insyn mellan husen. Balkonger på den här delen är placerade innanför fasaden, vilket gör att innervägg hamnar ytterligare 1,5 meter in från fasaden.
- De högre våningsplanen, är indragna 1,5 meter och byggrätten regleras av planbestämmelser som reglerar att balkonger får uppföras i begränsat antal och endast sticka ut 1,35 m från fasaden, vilket är minimimåttet för att kunna lösa tillgängligheten.

Med tanke på avståndet mellan byggnaderna och detaljer i utformningen för en minskad insyn anses det inte utgöra en betydande olägenhet.

10. Äldrenämnden

För äldreboendets del så kommer ny bebyggelse skugga delar av verksamhetens lokaler under morgon och förmiddag. Bebyggelse intill en befintlig fastighet innebär alltid ökad insyn. I det här fallet är avståndet cirka 20 meter vilket inte bedöms som oacceptabelt enligt samrådshandlingen. Genom att göra en huskropp högre och hålla nere de övriga så minimeras ändå skuggningseffekt och begränsning av utsikt.

- Äldrenämnden påtalar behovet av ytterligare fördjupad utredning om vilken inverkan byggnadshöjden får för verksamheten på intilliggande äldreboende.
- Äldrenämnden påtalar vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer och hyresnivåer vid nybyggnation.
- Öka avståndet mellan Preussen 9 och Preussen 20 , samt minska antalet våningar. Gör ett gemensamt parkområde med sittplatser och lekplats mellan fastigheterna.
- Höghuset sänks och avsmalnas samt flyttas från sin position framför äldreboendet mot Åsenvägen/Solstickegatan.

Protokollsanteckning/Motivering

Ann-Marie Hedlund (L), för partierna L, C, S och MP, lämnar följande protokollsanteckning som motivering till tilläggsyrkande:

”Inte acceptabelt med ökad skuggning av ett särskilt äldreboende. Redan idag skuggar träden. Med kompakta huskroppar blir det skuggfritt endast mitt på dagen för de boende i Preussen 9. Ett stort antal lägenheter kommer att ha fönster mot Preussen 9 vilket får till följd att insynen i de äldres lägenhet ökar från noll till total. (Den äldre boende har endast ett fönster.) Under den mörka delen av året blir det än mer påtagligt då belysningen är tänd. Äldre ska inte behöva leva med neddragna persienner stor del av dygnet oavsett årstid.

Ett sätt att komma ifrån dessa negativa effekter är att minska omfattningen av byggnationen på Preussen 20. Sänk höjden på nybyggnationen och öka avstånden mellan kvarteren. Gör ett gemensamt parkområde med lekpark mellan kvarteren. Kan bli en fin mötesplats för yngre och äldre i området.”

Kommentar

Planförslaget ligger i Jönköpings centrala delar och i förlängningen ska det ses som en utökning av innerstaden. Avståndet mellan nya byggnader och äldreboendet, ansågs i samrådsförslaget, vara tillräckligt då avstånden var i det nordvästra hörnet 14,5 meter och i den sydvästra delen 20-22 meter (ca 18,5 meter för burspråk). Med hänsyn till

kommunens äldreboende har avståndet till nya byggnader utökats med 1 meter.

Insynen mellan två hus har störst påverkan på fönster mitt framför varandra. Byggnaden har anpassats i sin utformning för att minska insynen och den upplevda insynen som en ny byggnad orsakar.

- Den lägre delen, refereras till ”basdelen” i planbeskrivningen, är på samma höjd som äldreboendet och på så vis den del som orsakar mest insyn mellan husen. Balkonger på den här delen är placerade innanför fasaden, vilket gör att innervägg hamnar ytterligare 1,5 meter in från fasaden.
- De högre våningsplanen, är indragna 1,5 meter och byggrätten regleras av planbestämmelser som reglerar att balkonger får uppföras i begränsat antal och endast sticka ut 1,35 m från fasaden, vilket är minimimåttet för att kunna lösa tillgängligheten.

Med tanke på avståndet mellan byggnaderna och detaljer i utformningen för en minskad insyn anses det inte utgöra en betydande olägenhet.

Mellan samråd och granskning har ytor mellan husen på fastigheterna Preussen 9 och Preussen 20 diskuterats och ett förslag på utformning har tagits fram. Det kan ses i planbeskrivningen på sid 10-11. Observera att det här området inte är allmän plats, vilket kräver samordning mellan fastighetsägarna.

11. Jönköpings energi

Befintlig infrastruktur ska beaktas. E-område behöver utökas i nordlig riktning så det är 6 m mellan E-område och byggnad. E-område behöver utökas i öst-västlig riktning så det blir 13 m för att kunna byta nätstation i framtiden. Beteckning f7 på E-område ska tas bort, alternativt att kostnader för detta ska bekostas av exploatören. I avtal mellan Jönköping Energi Nät AB och Jönköpings kommun framgår det att Jönköping Energi Nät AB kan ta kostnader för eventuell utsmyckning i särskilda områden, detta är EJ ett sådant läge. Eventuell flytt av ledning ska bekostas av byggherre. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan önskad leverans av el.

Kommentar

E-området har utökats för att tillmötesgå synpunkter om dess storlek.

Besteckning f7 tas bort från plankartan. Däremot skickas kommentar med om att det finns billigare alternativ, som kan göra mycket, vad gäller utformning av en transformatorstation. Exempel på detta kan vara en växtspalje.

12. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, buller

Vad Länsstyrelsen uppfattar så förutsätter bullerberäkningarna en sluten fasad mot såväl Åsenvägen som Juneleden liksom en utdragen fasad/skärm i det sydöstra hörnet av planområdet. Eftersom det inte i bygglovsskedet är möjligt att ställa några ytterligare krav på placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver bullerfrågan vara utredd och klar i detaljplanen. Det innebär att de åtgärder i form av utformning och eventuella bullerskydd som är nödvändiga för att föreslagna byggrätter ska uppfylla riktvärdena behöver säkerställas i detaljplanen. Detta gäller både värden vid fasad och uteplatser.

Förorenade områden

Länsstyrelsen har tagit del av en rapport från markundersökningar som gjorts på fastigheten (Breccia Konsult AB, 2021-05-20) och kan konstatera att man har påträffat klorerade lösningsmedel (trikloreten) i låg halt i grundvatten i ett rör. Kommunen bör säkerställa att den låga halten som påträffats är representativ för planområdet. Kommunen bör också göra en bedömning av riskerna för eventuell spridning av föroreningar i ledningsstråk inom planområdet.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att de påträffade föroreningarna av PAHH i planområdets sydöstra del (kring provpunkt 21BR05) bör efterbehandlas och att saneringsanmälan ska skickas in till tillsynsmyndigheten och godkännas innan schakt och annat markarbete får utföras. I och med att en detaljplan får laga kraft anses marken lämplig för den användning som planen medger och om det finns behov av efterbehandlingsåtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska åtgärderna antingen genomföras innan planen antas alternativt att genomförandet säkerställs med planbestämmelser. I de fall kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa genomförandet bör åtgärden vara av mindre omfattning samt avgränsad och preciserad. Det ska även framgå av planen att åtgärden går att genomföra och att den gör marken ändamålsenlig.

Enligt rapport från markundersökningar (ÅF, 2017-09-26) förekommer även halter av PAH-H som överskrider generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i en punkt 17ÅF06 i planområdets nordöstra del. Föroreningarna förekommer på nivån 1-1,5 meter under markytan och bedöms inte utgöra någon risk enligt riskbedömningen. Påträffad halt underskrider det framtagna platsspecifika riktvärdet. Länsstyrelsen föreslår att kommunen överväger att gräva bort föroreningarna även i denna punkt, då de ligger på ett djup som eventuellt skulle kunna påverkas vid framtida schakt- och markarbeten.

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknik

Den geotekniska utredningens slutsats om att stabiliteten i området inte påverkas av laster från planerade byggnader utgår ifrån att husen blir

grundlagda på pålar. Planbeskrivningen bör förtydligas avseende detta då "rekommenderas" tolkas som en mer frivillig än nödvändig åtgärd.

Trafik mm

Planbeskrivningen anger att trafiken kommer att öka i och med att planen genomförs. För att bedöma planens påverkan bör planhandlingarna kompletteras med en redovisning av den trafikökning som ett genomförande av planen sannolikt leder till samt hur detta förhåller sig till dagens trafikmängder. Det är i sammanhanget också relevant att belysa och redovisa de olika utbyggnadsalternativ planen medger och vilka skillnader det kan få för planen om större delar bebyggs med bostäder respektive med centrumändamål. Planhandlingarna anger visserligen att bostäder är *huvudanvändning* och centrum *sekundär användning* men Länsstyrelsens uppfattning är att angivna användningsbestämmelser har samma "värde" vilket innebär att beskrivningen kan vara missvisande.

Dagvatten mm

Länsstyrelsen ser positivt på att en dagvattenutredning tagits fram och att den utgår ifrån klimatfaktor 1,4 med tanke på att marken inte är så genomsläpplig och lokalt omhändertagande av dagvatten därmed blir svårt. Lösningen med en förstärkt grönyta med trädplantering bidrar till fler positiva effekter än enbart dagvattenhantering såsom förmåga att reglera värmeböljor, bidra till biologisk mångfald, medverka till bättre luftkvalitet vilket är positivt då området är nära större vägar. Länsstyrelsen instämmer dock i dagvattenutredningens slutsats om vikten av att anlägga svackdike i de områden med högt dagvattentryck från omgivande fastigheter, så som fastighetsgränsen i väster. Det är även viktigt att beakta att ett av stadens stora skyfallsstråk passerar intill planområdet vilket kan bidra med ett tillskott av dagvatten vid eventuella skyfall. Detta bör beaktas med hänsyn till nerfarter till garage och entréer.

Räddningstjänst, tillgänglighet

Med tanke på tillåten byggnadshöjd och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon bör det förtydligas i planhandlingarna hur byggnaderna är tänkta att utrymmas vid eventuell brand. Om räddningstjänsten behöver komma åt husens baksida så behöver bjälklaget på innergården klara av den tyngden.

Kommentar

Hälsa och säkerhet

Byggrätten i plankartans sydöstra hörn motsvarar den bullerskärm som presenteras i bullerutredningen. Plankartan anger med planbestämmelsen f6, att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida mot Åsensvägen. Med tanke på de överskridande bullernivåerna längs Åsensvägen kommer lägenheter över 35 kvm ha en ljuddämpad sida mot innergården. För att säkerställa detta har plankartan reviderats och uppdaterats med en planbestämmelse om att fasad i söder ska vara sammanhängande och eventuellt bullerskydd ska integreras i fasaden.

Bebyggelse som överstiger angivna bullernivåer har kompletterats med en bestämmelse om att byggnader ska ha en sammanhängande fasad eller med bullerskydd mot planområdesgräns. Portgångar får dock förekomma i 1 våningsplan räknat från innergården.

Med dessa tillägg anses riktvärdena säkerställas utifrån ett bullerperspektiv.

Förorenade områden

Utförd sanering har gjorts på ett korrekt sätt i samråd med tillsynsmyndigheten, där förorening under beslutade platsspecifika riktvärden har tagits bort. Kvarlämnade föroreningar över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (men under platsspecifika riktvärden) finns under dräneringsrör samt i fastighetsgräns, vilka måste beaktas i framtida schaktarbeten. Vad gäller halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet är dessa av låg karaktär. Porgasundersökning har utförts för att för att säkerställa att det inte finns någon gaser från en potentiell förorening av klorerade lösningsmedel. Porgasundersökningen detekterade inga halter och påvisade ingen risk. Uppmätta låga halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet i kombination med att inga halter detekterades i provundersökningen visar att det inte föreligger någon risk med klorerade lösningsmedel i detaljplaneområdet.

Geoteknik

Text i planbeskrivning har uppdaterats.

Trafik m.m.

Åsensvägen är idag en relativt hög trafikerad väg och då speciellt under maxtimmarna morgon och kväll. Korsningen Åsensvägen/Solstickegatan/Kristinedalsgatan och är inte optimal men har övergångsställen med refuger som vi bedömer vara trafiksäkert i nuläget. I korsningen Junegatan/Kungsgatan/Åsensvägen uppstår viss köbildning vid maxtimmar.

Trots detaljplanens centrala läge med närhet till kollektivtrafik och resecentrum kommer bil-, gång- och cykeltrafiken öka. Biltrafiken beräknas öka med några procent. Gatunätet anser vi idag klara av den ökade trafiken som detaljplanen genererar. Gång- och cykeltrafiken från området har idag goda förbindelser, med bl.a. planskild korsning, med övriga GC-vägnät i staden.

I framtiden vid ytterligare förtätning och utbyggnad av staden finns flera möjligheter att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. Eventuella lösningar som t.ex. cirkulationsplatser, trafikljusreglerade korsningar och/eller separata kollektivtrafikfält i närområdet. Att förbättra infrastrukturen i Jönköping är en fråga som Stadsbyggnadskontoret arbetar med kontinuerligt.

Vid verksamheter för centrumändamål görs alltid en särskild utredning för att väga samman verksamhetens parkeringsbehov och behov av besöksparkering. För många verksamheter är det svårt att bedöma behov av parkering eftersom förutsättningarna varierar och därmed blir det en

svår bedömning att göra i detaljplanen. Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder, vilket också byggrätter är dimensionerade för och det är högst osannolikt med ett scenario där området bebyggs med majoriteten centrumändamål. I övrigt så har användningen centrum koncentrerats till att endast kunna omfatta bottenvåningar i kommande exploatering.

Dagvatten m.m.

Kommentarer noteras.

Räddningstjänst, tillgänglighet

Planbeskrivningen har kompletterats med text från räddningstjänsten att då byggnaden är högre än 8 våningar måste alternativutrymningsväg lösas inom byggnaden.

Garagets bjälklag ska tåla räddningsväg via innergården.

13. Trafikverket

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Jönköpings flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska LFV och Försvarsmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Detaljplanen ligger dessutom inom hinderfrihetsytan för Jönköpings flygplats som är av riksintresse. Trafikverket kräver därför att kommunen låter göra en flyghinderanalys som skickas till berörda flygplatser.

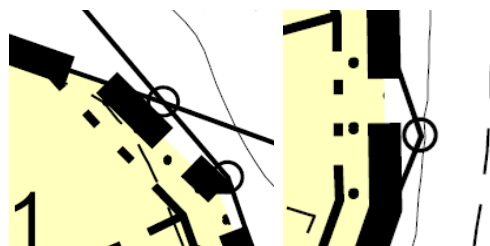
Kommentar

Luftfartsverket och försvarsmakten har ingen erinran angående planförslaget. Aktuellt planområde ligger inte inom något öppet utpekad påverkansområde eller riksintresse för totalförsvarets militära del. En flyghinderanalys anses inte vara nödvändig.

I planens granskningsskede skickas förslaget till Jönköpings flygplats.

14. Lantmäterimyndigheten

Delar av den gällande detaljplanen 06-JÖS-1535 ser ut att bli fortsatt gällande inom (små) delar av Preussen 20, se nedan:



Om den nya detaljplanen ska avse Preussen 20 i sin helhet bör plangränserna ses över i dessa delar.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede (sida 32). Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Just nu framgår inte på ett tydligt sätt vad konsekvenserna blir av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

För att den angivna skalan ska stämma vore det bra om plankartan kompletterades med vilket utskriftsformat som ska användas.

Kommentar

Planområdets gräns har justerats till granskningsförslaget och täcker numera in hela Preussen 20 och den gällande detaljplanen.

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan planens granskning och antagande.

Plankartan har uppdateras med utskriftsformat.

Sammanfattning

Bebyggelsen har i det nordvästra och sydvästra hörnet (mot äldreboendet) flyttats 1 meter.

Området i nordöst har planlagts som allmän plats GATA med tanke på den allmänna platsen som kommer att anordnas framför huset mot tunnlarna.

En förprojektering av har gjorts på platsbildningen mot tunnlarna i nordöst för att säkerställa hur mycket utrymme som krävs i denna detaljplan, vilket har resulterat i ändringen som beskrivs i stycket ovan.

Träden som står på grannfastigheten Preussen 9 har blivit inmätta och nytt förslag som tagits fram är för att undvika skada på dessa, det kan ses på framtagna situationsplan.

Planbestämmelser f_{11} och f_{12} har tillkommit för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller följs för kommande bebyggelse.

En skuggstudie finns nu med som en bilaga till detaljplanen.

Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar i text har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.

STADSBYGGNADSKONTORET

Joakim Kjell

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef