

# Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan fastställd som  
stadsplan för kvarteret Hotellet 8  
i Jönköping  
Väster Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Hotellet 8 med fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 1 april - 30 april 2020. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

## Inkomna skrivelser

Vid samråd tidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. Brf Saluhallshuset	2020-04-29
2. Lantmäteriet	2020-04-30
3. Kultur- och fritidsnämnden	2020-04-15
4. June avfall & miljö	2020-04-23
5. Länsstyrelsen	2020-04-21
6. Länsmuseum	2020-04-30
7. Jönköpings länstrafik	2020-04-01
8. Jönköping Energi Nät AB	2020-04-01
9. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten	2020-04-09, ingen erinran
10. Räddningstjänsten	2020-04-01, ingen erinran
11. Vattenfall eldistribution	2020-04-20, ingen erinran
12. Socialförvaltningen	2020-04-19, 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. Brf Saluhallshuset

Vi har tagit del av förslaget till ändring av detaljplan kvarteret Hotell 8 i Jönköping. Det blir en påtaglig förändring för boende på Skolgatan till det sämre med de påbyggnader som planeras. Brf Saluhallshuset har investerat i en solcellsanläggning under 2019. Vi vill att det tas fram en utredning om påbyggnaden påverkar anläggningen. Denna vill vi ha presenterad för oss för att veta om vi skall överklaga ändringen av detaljplanen eller kräva ersättning för förlorad elproduktion.

#### Kommentar

Då ändringen innebär höjdmässigt utökad byggrätt kan skuggpåverkan få konsekvenser på grannfastigheter. Brf Saluhallshuset ligger dock direkt söder om den aktuella planändringen och påverkas därmed inte av skuggor från Hotellet 8.

### 2. Lantmäteriet

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Aktualitetsdatum (april 2012) för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

### Kommentar

Samtliga synpunkter har tillgodosetts i granskningshandlingen.

## 3. Kultur- och fritidsnämnden

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

### Kommentar

Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring på allmänna platser.

## 4. June avfall & miljö

Av planbeskrivning och plankarta går det inte att utläsa hur avfallshanteringen inom detaljplaneområdet ska lösas. Varken befintlig eller planerad framtida avfallshandling behandlas i planhandlingarna. Handlingarna behöver kompletteras med detta så att det i det fortsatta planarbetet är möjligt att göra korrekta bedömningar i denna fråga. I dagsläget har avfallshanteringen inom detaljplaneområdet många brister ur arbetsmiljösynpunkt. Gällande lagkrav, riktlinjer och rekommendationer i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen uppfylls inte. Idag hämtar vi hushållsavfallet från Järnväggsgatan. Dock kommer vi inte in i utrymmena under jord med sopbilarna eftersom det är för trångt. Det innebär bland annat att fastighetsinnehavarna får dra ner kärlen till hämtplatsen via trappsteg, trösklar, hissar, trånga passager m.m. Det innebär också långa och besvärliga dragvägar för de som hämtar avfallet (trappor, trösklar m.m.).

Om nya och utökade byggrätter ska vara aktuellt behöver ett helhetsgrepp tas om avfallshanteringen för att denna ska kunna lösas på ett funderande sätt för hela kvarteret. June Avfall & Miljö anser att en utredning avseende avfallshanteringen ska tas fram inför granskningen av detaljplanen. Önskvärt vore om avfallet i framtiden kunde hämtas i anslutning till både Järnväggsgatan och Skolgatan och att kärnen placerades i anslutning till hämtplatsen. June Avfall & Miljö vill att ni tar kontakt med våra miljö- och avfallsrådgivare för att få rådgivning om utformning, placering och val av avfallssystem. I övrigt finns anvisningar gällande avfallshandling i June Avfall & Miljö's avfallsföreskrifter och även i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

### Kommentar

Fastighetsägaren har tagit kontakt med June Avfall och Miljö för fortsatt arbete i frågan.

## 5. Länsstyrelsen i Jönköpings län

### Riksintresse

Riksintresseanspråket utgörs enligt Riksantikvarieämbetet av stadsdelens rutnätsplan samt kvarvarande bebyggelse. " Den tidiga förstaden Väster med rätvinklig rutnätsplan från 1836 och rester av äldre småskalig bebyggelse." (Riksantikvarieämbetet 2013, F67, Jönköpings län.) Detta framgår även av kommunens översiktsplan. De områden som avgränsats utgör värdekärnor med kvarvarande bebyggelse. Bedömningen av påverkan på riksintresset bör ske i förhållande till stadsdelens uttryck i sin helhet. Länsstyrelsen anser även att relationen mellan Sofiakyrkan och stadsdelens omgivande bebyggelse utgör en väsentlig del i riksintresseuttrycket för stadsdelen Väster. Förändringarna av byggnaderna innebär inte någon ytterligare påverkan på rutnätsplanens kvartersstruktur men kan på längre sikt tillsammans med andra förändringar bidra till påtaglig skada på riksintresset genom påverkan på Sofiakyrkans betydelse för stadsbilden.

### Kulturmiljö

Den utökade byggrätten kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens arkitektoniska värden. Utformningen av byggnaden innebär en påtaglig förändring av byggnadens volym respektive den tidstypiska balansen mellan bottenvåningen och de ovanpå liggande byggnadsdelarna.

## Kommentar

### Riksintresse

Kommunen tar med sig Länsstyrelsens synpunkt i det fortsatta arbetet med utbyggnadsstrategi och/eller i arbetet med kommunens arkitekturpolicy.

### Kulturmiljö

I samband med granskningen har en Antikvarisk förundersökning och utlåtande tagits fram. Undersökningen och utlåtandet innehåller råd för detaljplanens utformning och de föreslagna påbyggnaderna. Bl.a. har det arbetats vidare med att minska effekten av påbyggnaderna genom tydliga indrag samt att det nya kontorshuset fått mindre dimensioner än under samrådsförslaget. Det befintliga kontorshuset blir fortsatt dominerande i kvarteret. De tänkta påbyggnaderna föreskrivs i detaljplan skilja sig från ursprunglig byggnad för att tydliggöra vad som är nytt och vad som är gammalt. Flera varmsahetsbestämmelser har tillskrivits byggnaden i granskningsförslaget av plankartan för att på så vis värna om de ursprungliga byggnadsdelarna.

## 6. Läns museet

Läns museet har tidigare yttrat sig i ärenden som gällt utökad exploatering vad gäller byggnadsvolymer och byggnadshöjder på Väster. Vi menar att det finns behov av en samlad bild kring påverkan på stadssiluetten.

Det nu aktuella kvarteret är utvärderat i den inventering som stadsbyggnadskontoret genomförde i början av 2000-talet avseende den moderna bebyggelsen i staden. I inventeringen har fd Hotell Portalen ritat av Reed Anderssons arkitektkontor i Jönköping, fått den nästa högsta klassningen, vilket innebär att den har betydelsefulla värden och karaktärsdrag som kräver varmsahet. Och för det

aktuella kvarteret värderades också strukturen. Inventeringen utgör ett gediget underlag, men är tyvärr inte antaget i den politiska organisationen, vilket för att materialet inte alltid beaktas på samma sätt som de äldre inventeringarna. Att bygga på två våningsplan samt lämna nya byggrätter i fem våningars höjd i delar av kvarteret kan knappast anses vara varsamt även om man förhåller sig till den ursprungliga gestaltningen i förslaget. Då ett viktigt karaktärsdrag i byggnaden är dess horisontella strävan, vilket en påbyggnad förftar.

I den nu föreslagna detaljplaneändringen hänvisas till översiktsplanens intentioner om högre exploateringsgrad för att hushålla med mark och resurser. I översiktsplanen slås dock också fast att den i sig enbart är ett strategiskt dokument och att lämpligheten för respektive projekt ska prövas i planprocessen. Vilket trots allt gör att det är lämpligheten som ska vara avgörande från fall till fall. Vad gäller skrivningar om kulturmiljöfrågor i översiktsplanen efterlyses i den en helhetssyn och att man inte bara ser till enskilda objekt.

Från läns museets sida välkomnar vi det tankesätt som översiktsplanen ger uttryck för vad gäller behovet av en helhetssyn och det är med bakgrund i detta, vid sodan om den enskilda byggnadens arkitektoniska och stadsplanehistoriska värden, som vi ställer oss tveksamma till den föreslagna detaljplaneändringen, då den riskerar att bli normerande. Museet vill än en gång påtala behovet av en stadssiluetanalyt och någon form av reglerande byggnadsordning innan hela den historiska stadsbilden vad gäller utblickar, siluett och volym har förändrats.

### Kommentar

Se svar till Länsstyrelsen. Den horisontella strävan som Läns museet lyfter fram planbestäms lämpligen inte i plankartan. Däremot tar föreslagen bebyggelse hänsyn till en horisontell strävan - något som kan ses i aktuell planbeskrivning.

## 7. Jönköpings Länstrafik

I ett senare skede är det av stor vikt att man också tar hänsyn till kollektivtrafiken och dess framkomlighet under byggnationens gång då det finns stora begränsningar i alternativa körvägar för detta huvudstråk och att det skulle kunna bli en stor negativ påverkan för resenärerna i kollektivtrafikens hela linjesystem.

### Kommentar

Detta är en känd problematik och stor hänsyn behöver tas till detta under byggskedet.

## 8. Jönköpings Energi Nät AB

Jönköping Energi vill ha en tidig dialog om kvarterets leveranspunkter med elrum ändras. Den nätstation som matar fastigheten idag har inte mycket marginal för utökningar. Om det visar sig att önskad ansluten effekt blir högre än vad vi kan leverera så behöver vi tid för att förstärka elnätet.

### Kommentar

Samtal är inledda mellan Castellum och Jönköpings Energi.

# Sammanfattning

Till granskningen har Antikvarisk förundersökning och utlåtande tagits fram med förslag på planbestämmelser för att bättre kunna bedöma lämpligheten av de föreslagna förändringarna. Den ursprungliga byggnaden har försetts med flera varsamhetskydd och de föreslagna påbyggnaderna ska utföras på ett sätt så att skillnad mellan gammalt och nytt är tydligt.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson  
Planchef

Martin Månsson  
Planarkitekter