



# Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för

Flora 5

Liljeholmen, Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Flora 5. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2015-07-10 – 2015-09-28. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Allmänna samrådsmöten hölls den 15 september kl. 12.00-13.00 samt kl. 18.30-20.00. Detaljplanen annonserades i Jönköpingsposten 26 augusti samt på kommunens anslagstavla.

## Hur granskningen har bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november att godkänna planförslaget för granskning. Planhandlingarna har funnits tillgänglig för allmänheten från 2015-11-25 till 2015-12-16 i kommunens utställningshall i Juneporten, på kommunens hemsida och annonserades i Jönköpingsposten den 25 november.

Efter granskningen har ändringar gjorts i detaljplaneförslaget, både i plankarta och planbeskrivning, vilket innebär att en andra granskning krävs. Stadsbyggnadsnämnden tog 2016-01-21 beslut om kommande granskning 2.

I detta granskningutlåtande kommer således, i kommentarerna till yttrandena, den första granskningen benämnas ”granskning 1” och den andra granskningen kommer att betecknas som ”granskning 2”.

## Inkomna skrivelser

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden, med bilagenummer inom parentes.

1.	Länsstyrelsen	2015-12-01, ingen erinran
2.	Lantmäteriet	2015-12-15, ingen erinran
3.	Tekniska kontoret	2015-12-15, ingen erinran
4.	Kommunstyrelsen	2015-12-16, ingen erinran

Sakägare:

5.	Ann Bladh	2015-12-16 (1)
6.	Lars Landin, Bomgatan 2A	2015-12-15 (2)
7.	Riksbyggens BRF del 1	2015-12-14 (3)
8.	Riksbyggens BRF del 2	2015-12-15 (4)

# Inkomna yttranden med kommentarer

## 1. Ann Bladh

Synpunkter på kommunens samrådsredogörelse gällande ny detaljplan för Flora 5 samt den reviderade planbeskrivningen och tillhörande plankarta.

### Inledning

Jönköpings kommun har tagit fram ett förslag till en ny detaljplan som, om planen vinner laga kraft, möjliggör för byggnation av ett flerbostadshus på fastigheten Flora 5. Jag har tidigare lämnat synpunkter på kommunens planhandlingar i samband med samrådet. Kommunen har härefter gett sakägarna möjlighet att yttra sig över kommunens samrådsredogörelse fram till och med den 16 december 2015. Jag vill härmed lämna följande synpunkter på kommunens samrådsredogörelse.

### Samrådsredogörelsens behandling av mitt yttrande

Min samrådsskrivelse angående ny detaljplan för Flora 5, som lämnades in till kommunen den 28 september 2015, är uppdelad i åtta avsnitt och de upptar sammanlagt sex A4-sidor. Till skrivelsen hör även sex bilagor. Den här skrivelsen med synpunkter på kommunens samrådsredogörelse är uppdelad enligt följande. För vart och ett av de åtta avsnitten kommer jag först att gå igenom planförfattarens referat av min samrådsskrivelse och sedan planförfattarens kommentarer i samrådsredogörelsen. Därefter kommer jag att kommentera om och hur kommentarerna har påverkat revideringen av plankartan och planbeskrivningen.

### Avsnitt 1. Inledning

I den sista meningen i inledningen i min samrådsskrivelse har jag anført att detaljplanens konsekvenser för de boende på Bomgatan 2 A-B inte har berörts någonstans i planbeskrivningen med dnr 2014:195. Detta konstaterande har planförfattaren helt utelämnat i referatet i samrådsredogörelsen, vilket enligt min mening är synnerligen anmärkningsvärt inte bara på grund av att kommunen har en lagstadgad skyldighet att utreda en detaljplans konsekvenser för de boende i närområdet, utan även då Karin von Zweigbergk i Länsstyrelsen i Jönköpings läns samrådsyttrande har påpekat just bristen på konsekvensbeskrivningar för de närboende. Karin von Zweigbergk har skrivit följande i länsstyrelsens samrådshandling: ”Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av de konsekvenser som ett planterbart bjälklag med underliggande garage medför för intilliggande fastigheter. Detta särskilt med anledning av den bjälklagshöjd på 92 m {över nollplanet} som tillåts enligt planerna.” (I den reviderade planbeskrivningen sänkt till 91,5 m.)

Eftersom planförfattaren helt har utelämnat mitt påpekande i referatet har det inte heller kommenterats. Redan på den här grunden är underlaget för beslut inte tillräckligt berett av kommunen och kan därför inte läggas till grund för beslut att anta den föreslagna detaljplanen.

I den reviderade planbeskrivningen har konsekvenserna av den tänkta en meter höga garageplattan på 1,5 m avstånd från Bomgatan 2 A-B emellertid berörts indirekt. I samrådsredogörelsen, på s. 14 i avsnittet under rubriken Bostadsgården som tillhör Flora 5 anges följande: ”Ett planterbart bjälklag med underliggande garage samt ovanpåliggande garagededfart innebär att Flora 5:s bostadsgårdsmiljö förändras och därmed även boende på Flora 4:s sikt. ”Detta är efter vad jag kunnat finna det enda exemplet på att konsekvenserna för de kringboende omnämnts i den reviderade planbeskrivningen. Med tanke på att planförfattaren i sin kommentar till länsstyrelsens yttrande har skrivit att ”planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av hur intilliggande fastigheter kan komma att påverkas av ett planterbart bjälklag med underliggande garage” tycker jag att resultatet är magert. Det saknas därmed en tillräcklig utredning av konsekvenserna för de kringboende med anledning av den tänkta byggnationen.

Angående det s.k. prickmarksområdet och mina kommentarer till detta, se delavsnitt 4.2.

## Avsnitt 2. Förtätning och antalet planerade lägenheter

Innehållet i detta avsnitt har planförfattaren refererat enligt följande: ”Sakägaren anser att förtätning av bebyggelse inte är ett hållbart argument för en utökning av antalet lägenheter från 11 lägenheter till 13 och inte ett giltigt skäl till att upprätta detaljplanen som, enligt sakägaren, medför försämringar för de närboende ”. Vad jag egentligen har anfört är att en förtätning av bebyggelsen inte är ett hållbart argument för att upprätta en ny detaljplan eftersom antalet lägenheter endast ökar från 11 till 13. Av det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet framgår att 14 nya bostadsrätter förväntas byggas på Flora 5. Vad som däremot inte nämns är att 11 hyresrätter samtidigt försvinner. Och ändå har kommunen valt att kalla det för en förtätning av antalet bostäder.

Planförfattaren har inte lämnat någon som helst kommentar till mitt konstaterande och den felaktiga motiveringen har fått stå kvar oförändrad på s. 15 i planbeskrivningen under rubriken Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP). Jag anser att detta argument för upprättande av detaljplanen borde ha tagits bort i den reviderade detaljplanen eftersom det inte är giltigt, men det har istället fått stå kvar oförändrat.

I detta sammanhang vill jag också uttrycka min stora förvåning över socialnämndens yttrande i samband med samrådet. Socialnämnden har anfört: ”Bostadsbristen skapar en tydlig konsekvens för socialtjänstens målgrupper i allmänhet och för de grupper där bostadsbristen är akut i synnerhet. Socialförvaltningen välkomnar därför det tillkommande bostadsbyggandet. ” Jag tror knappast att det blir socialtjänstens målgrupper som kommer att flytta in i Göran Petterssons tilltänkta bostadsrätter. Däremot var det nog några av dem som fick flytta ut när Göran Pettersson beslöt att upplåta sitt hyreshus till Migrationsverket. Socialnämndens argumentation för att tillstyrka den nya detaljplanen är alltså felaktig. Nämnden kan inte ha satt sig in i särskilt väl i ärendet. Jag anser att man har kunnat förvänta sig mer av kommunens tjänstemän, i detta fall socialförvaltningens.

### Avsnitt 3. Omständigheterna vid avstyckningen av Flora 5 från Flora 4

Planförfattarens referat har i stort sett återgett avsnittets andemening. Bland annat har jag tillbakavisat Göran Petterssons påstående om att bostadsrättsföreningen tog en medveten risk när föreningen sålde Flora 5 till honom för 15 år sedan. Några nybyggnadsplaner var det inte alls tal om då. I avsnittets sista mening i min samrådshandling anges: ”Denna uppfattning styrktes av att Göran Pettersson vid köpet uppgav att han hade för avsikt att renovera och underhålla det befintliga huset.” Referatet lyder: ”Vidare hävdar sakägaren att ägaren till Flora 5 vid köpet sade sig ha för åsikt(!) att renovera det befintliga flerbostadshuset.” Planförfattaren har inte kommenterat den första delen av avsnitt 3, vilket är en brist i samrådsredogörelsen. Vad jag vill ha sagt i detta stycke är att det inte fanns några nybyggnadsplaner när Göran Pettersson köpte Flora 5 i december 1998. Det förhållandet att det var först 2013 som en ansökan om bygglov lämnades styrker att det förhöll sig på detta sätt. Dessa inledande stycken till avsnitt 3 har jag skrivit för att förklara varför gränsdragningen blev som den blev. Planförfattaren har lämnat detta utan avseende och naturligtvis inte låtit det påverka revideringen av detaljplanen. Samrådsredogörelsen ger därmed en felaktig bild av det som jag har anfört i min samrådshandling. Detta är inte acceptabelt.

I kommentaren till avsnitt 3 har planförfattaren skrivit följande: ”Vid upprättandet av en detaljplan ändras inte fastigheten och det sker då inte heller någon kontinuerlig kontroll av tidigare fattade beslut angående fastighetsåtgärder.” Jag vill påstå att om ett tidigare obebyggt område bebyggs med ett underjordiskt garage vars tak bildar en 1 m hög plåtå ända fram till tomtgränsen och ovanpå denna plåtå det byggs flera meter höga byggnader så kommer fastighetens karaktär i högsta grad att ändras även om gränserna är oförändrade. Jag anser att det är ett undermåligt motargument från planförfattarens sida, men eftersom kommunen i allt agerar som om man vore Göran Petterssons personliga ombud var väl detta det bästa man har kunnat komma på.

### Avsnitt 4. Den planerade konstruktionen av garaget på Flora 5

I inledningen till avsnitt 4 i min samrådsskrivelse har jag bl.a. redogjort för de vittgående och utökade rättigheter som den nya detaljplanen kommer att ge en framtida exploatör av Flora 5 och dessa har återgetts i planförfattarens referat. Jag har också framfört att det är Göran Pettersson som har ansökt om planändringen som ska göra det möjligt för honom att kringgå den gällande detaljplanens byggnadsförbud. Detta har varken refererats eller kommenterats av planförfattaren. Det är ett av flera exempel på hur likgiltig planförfattaren är för hur de kringboende drabbas och vems ärenden kommunen ensidigt tycks företräda.

#### Delavsnitt 4.1 Ett ev. garage i markplan medför betydande olägenheter

I detta delavsnitt har jag angett det ursprungliga planförslagets konsekvenser om exploatören av någon anledning väljer att inte bygga det underjordiska garaget. Denne skulle då istället kunna bygga t.ex. ett flera meter högt garage ovan mark eller en carport för flera bilar 1,5 m från Bomgatan 2 A-B:s norra fasad. Det ursprungliga planförslaget gav alltså ännu större möjligheter till byggnation in på Bomgatan 2 A-B än vad Göran Pettersson tänkt sig.

Detta delavsnitt har varken refererats eller kommenterats av planförfattaren. Visserligen har ett 3 m brett område betecknat som prickmark ritats in i den reviderade plankartan, men beskrivningen av detta område är så vag och motsägelsefull att det i praktiken saknar betydelse. I planbestämmelserna till höger om den reviderade plankartan finns bredvid beteckningen för prickmark följande text: ”Byggnad får ej uppföras ovan mark. Marken får underbyggas med garage. ” På s. 8 i den reviderade planbeskrivningen har denna text kompletterats med meningen: ”Bestämmelsen förhindrar att marken får bebyggas ovan mark men tillåter att ett underjordiskt garage får upprättas. ” Längst ner på s. 8 lyder den sista meningen under rubriken Högsta nockhöjd i meter över nollplan: ”Den andra nockhöjden som är på 91,5 m över nollplanet reglerar att det planterbara bjälklaget ska upprättas i markplan. ” Men markplanet är 90,5 m enligt nybyggnadskartan från 2012-02-08. Detta är motsägelsefullt. Är det tänkt att garaget ska ha en lägre nockhöjd på prickmarksområdet? I så fall borde detta ha satts ut på den reviderade plankartan, men så har inte skett.

För övrigt kommer det att krävas grävningsarbeten på Flora 4:s mark om garagets ytterväggar ska befinna sig i fastighetsgränsen. Om detaljplanens genomförande kräver åtgärder utanför planområdet måste den möjligheten skaffas innan detaljplanen antas. Fastighetsrättsliga frågor ska nämligen vara utredda innan planens antagande, jfr 4 kap. 33 och 36 §§plan-och bygglagen (2010:900).

#### Delavsnitt 4.2 Det höjda markplanet medför betydande olägenheter

I detta delavsnitt har jag angett konsekvenserna av den en meter höga platå som garaget kommer att bilda 1,5 m från Bomgatan 2 A-B samt hur garagedriften och eventuella komplementbyggnader kommer att te sig för de boende. Detta har illustrerats med ritningar av Bomgatan 2 A-B:s norra och västra fasader där konturerna av tillåtna nybyggnader ritats in. Jag vill här betona att Bomgatan 2 A-B:s flerbostadshus är speciellt jämfört med andra i detta område. Bottenvåningen ligger nämligen i markplanet och fönstren sitter därför lågt (0,8 m över marken) i jämförelse med övriga hus, där bottenvåningen ligger en halvtrappa upp och fönstren därmed sitter högre över marknivån.

Jag har vidare påpekat att i den nedre högra bilden på s. 3 i den ursprungliga planbeskrivningen är terrassen som garagetaket kommer att bilda inte utritad. Därför ger bilden en falsk uppfattning av hur gården kommer att se ut. Men terrassen finns med i motsvarande bygglovsritning och denna finns med i min samrådsskrivelse som bilaga 6. I den reviderade planbeskrivningen har dock bilden tagits bort och inte ersatts med något som visar hur förhållandena faktiskt kommer att bli. Planförfattaren hade kunnat ersätta den med den ovan omtalade bygglovsritningen. Den har fortfarande giltighet, trots det s.k. prickmarksområdet som kommenteras nedan.

I planförfattarens kommentar till delavsnitt 4.2 anges: ”I detaljplanen har nu efter samrådet införts ett 3 m brett område med prickmark som placerats i detaljplanens södra del. Detta omöjliggör uppförandet av byggnader 3 m från fastighetsgränsen i söder. ”

Hur detta löfte har omsatts i revideringen av planbeskrivningen och plankartan har beskrivits i föregående avsnitt.

Enligt en förfrågan till Boverket om det ens är möjligt att använda prickmarksbeteckning för ett område med ett så stort undantag i byggnadsförbudet har Boverket i sitt svar förordat att s.k. korsmark istället ska användas. Om man läser Boverkets rekommendation gör det s.k. prickmarksområdet inte skäl för namnet. Det kommer nämligen fortfarande vara tillåtet att bygga en meter hög plåtå fram till fastighetsgränsen i söder och 1,5 m från Bomgatan 2 A-B:s norra fasad. Ovanpå denna plåtå kommer ett planterbart bjälklag att finnas, där t.ex. skärmtak för cykelställ kan byggas, häckar planteras med mera. Garagenedfarten kommer liksom tidigare att ligga 3 m från gränsen mot Flora 4 i söder. Komplementbyggnadernas högsta tillåtna höjd har sänkts från 4,5 till 3,0 m. Bilaga 4 i min samrådsskrivelse kommer fortfarande att kunna användas för att visa konsekvenserna av Göran Petterssons byggplaner och den enda förändring som behöver göras på bilaga 5 är att ta bort soprumsbyggnaden från ritningen. Med andra ord, inskränkningen av Göran Petterssons byggplaner som en konsekvens av det s.k. prickmarksområdet är obefintlig eller försumbar.

Det oegentliga prickmarksområdets bredd har inte omnämnts i planbestämmelserna men det anges på s. 14 i avsnittet under rubriken Bostadsgården som tillhör Flora 5. Detta är ytterligare ett exempel på med vilken vaghet detta område är beskrivet.

I detta sammanhang kan det påpekas att enligt 5 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunens grundkarta användas som underlag till en plankarta. Bl.a. ska befintliga byggnader, egenskapsgränser, servitut och illustrationslinjer inom planområdet finnas utmärkta. Dessa fanns med på den ursprungliga plankartan men är borttagna på den reviderade plankartan. Vill planförfattaren i och med detta ge intrycket av att det befintliga bostadshuset redan är rivet och att servitutet redan är upphävt?

Lantmäterimyndigheten har i sitt samrådsyttrande rekommenderat att officialservitutet 0680K-2210.1 ska anges med sin beteckning såväl i planbeskrivningen som på plankartan istället för bara "sv". I planförfattarens kommentar anges att den fullständiga beteckningen nu har skrivits ut i planbeskrivningen men det är ofullständigt och felaktigt gjort. På plankartan har ingen ändring gjorts. De delarna av servitutet som ligger på Flora 4:s mark är fortfarande betecknade "sv" och i planområdet har begränsningslinjerna för servitutet tagits bort och ett "sv" svävar ensamt omkring.

På s. 4 i den reviderade planbeskrivningen anges under rubriken Gård följande: "På intilliggande fastighet, Flora 4, finns en lekplats som Flora 5 har säkrad tillgång till genom servitut. Dessa servitut påverkas ej av den nya planen. Dock finns det ett annat servitut, 0680K-2210.1, som tillåter Flora 4 att angöra[!] Bomgatan via Flora 5." Men lekplatsservitutet är en del av officialservitutet 0680K-2210.1 och ska även det ha denna beteckning såväl i planbeskrivningen som på plankartan. Längst ner på s. 4 anges vidare: "Var servitutet är placerat idag finns utritat i grundkartan, se beteckningen SV på plankartan." På s. 14 under rubriken Servitut har beteckningen för officialservitutet inte använts. På s. 20 har beteckningen använts för den del av vägservitutet som ligger på Flora 5 men inte för lekplatsservitutet. Av ovanstående framgår att beteckningen inte har ändrats efter lantmäteriets rekommendationer. För oss som bor på Flora 4 är det viktigt att poängtera att det rör sig om ett officialservitut som har bildats

vid avstyckningen av Flora 5 med hänvisning till det s.k. väsentlighetsrekvisitet i 7 kap. 1 fastighetsbildningslagen (1970:988). Ett sådant servitut kan endast upphävas genom en lantmäteriförrättning och enligt vissa villkor. Man kan få intrycket av att planförfattaren med sin felaktiga beskrivning av servitutet som delvis fått kvarstå i den reviderade planbeskrivningen, och till och med tagits bort på den reviderade plankartan, har velat förringa betydelsen av detta servitut.

Delavsnitt 4.3 Avrinningen från platån på Flora 5 medför betydande olägenheter

I detta delavsnitt har jag till att börja med konstaterat att det inte någonstans i planförslaget nämns något om de problem som avrinningen från Flora 5 i form av regn- eller smältvatten kan orsaka på Flora 4:s mark. Detta särskilt med tanke på att den en meter höga platån går ända fram till fastighetsgränsen. Dessutom har jag påpekat att placeringen av rännstensbrunnar och en nedstigningsbrunn inne på Flora 5:s mark tyder på att dag/spillvattenledningar kan gå där det delvis underjordiska garaget är tänkt att placeras. Se bilaga 1 i min samrådshandling där rännstensbrunnar och nedstigningsbrunn ritats ut.

Planförfattarens kommentar lyder: ”I planbeskrivningen står det beskrivet att den nya bebyggelsen skall ansluta till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Beträffande ytvattens påverkan på omgivande fastigheter kommer lutningen av marken och det planterbara bjälklaget att kontrolleras så att ytvatten har möjlighet till avrinning i riktning mot angränsande vägar. I bygglovsskedet kommer mer specifika grundvattentekniska frågor att utredas.” Vidare har i den reviderade planbeskrivningen eventuella konsekvenser för de befintliga dag/spillvattenledningar som avvattnar Flora 4 fortfarande inte berörts. Hur avrinningen från Flora 4 påverkas av garagebygget anser jag borde utredas i detaljplanen och inte skjutas upp till bygglovsskedet. Detta är ett tydligt exempel på en sådan konsekvensbeskrivning som författaren till länsstyrelsens samrådsyttrande saknade. Angående åtgärder på mark utanför planområdet, se sista stycket i avsnitt 4.1.

Inte heller har i planbeskrivningen berörts hur avrinningen från platån på Flora 5 ner till Flora 4 ska hindras. Det anges i den ovan nämnda kommentaren att lutningen av det planterbara bjälklaget ska kontrolleras så att ytvatten har möjlighet till avrinning i riktning mot angränsande vägar. Det skulle således innebära i riktning mot Bomgatan där garagedofarten kommer att ligga. Ökar inte detta risken för översvämningar i garaget?

När stadsbyggnadsnämnden beviljade det numera av länsstyrelsen upphävda bygglov på Flora 5 angavs det i protokollet under rubriken upplysningar: ”Slänt mot angränsande tomt förläggs så långt in på den egna tomten (ca 1, 5 m) så att t. ex. ytvattenavrinning inte orsakar olägenhet för grannfastigheten, om inte annan överenskommelse träffas med berörd granne.” Några sådana hänsyn verkar inte ha bekymrat planförfattaren. Kanske har planförfattaren tänkt sig att ägaren till Flora 5 med stöd av detaljplanen ska kunna kräva att omhändertagandet av ytavrinningen från Flora 5 ska läggas på Flora 4:s mark. På Flora 5:s mark lär det inte få plats eftersom garageväggarna kommer att gå ända fram till fastighetsgränsen. I så fall är detta ytterligare ett intrång på Flora 4:s mark som inte berörs i planbeskrivningen. Och ännu en gång har planförfattaren därmed undvikit att redogöra för planens konsekvenser för grannfastigheten. Samrådsredogörelsen är i detta hänseende inte komplett



och kan därför inte läggas till grund för ett beslut att anta den föreslagna detaljplanen.

Delavsnitt 4. 4 Omfattande ingrepp på fastigheten Flora 4 i samband med byggandet av garaget på Flora 5 medför betydande olägenheter

I detta delavsnitts första stycke har jag anfört att byggandet av ett garage med väggar ända fram till fastighetsgränsen kommer att medföra att grävningsarbeten måste utföras på Flora 4:s mark och in på bostadshusen på Flora 4:s område, bl.a. närmare Bomgatan 2 A-B:s norra fasad än 1,5 m. Detta faktum är korrekt refererat i samrådsredogörelsen, men har inte kommenterats av planförfattaren. Det har inte heller omnämnts i vare sig den ursprungliga eller den reviderade planbeskrivningen. Återigen har planförfattaren i planbeskrivningen försummat att redogöra för de stora ingrepp som blir nödvändiga på Flora 4:s mark och speciellt in på Bomgatan 2 A-B om Flora 5 exploateras på det sätt som detaljplanen kommer att medge. I detta sammanhang ifrågasätts även var dräneringen runt garagets väggar ska ligga om ytterväggarna ska följa fastighetsgränsen. Kommer denna att ligga inne på Flora 4:s mark? Antingen har planförfattaren inte tänkt igenom konsekvenserna av vad planen innebär för grannfastigheten eller så har kommunen medvetet underlåtit att ta upp dessa frågor. Vad som än är fallet så är det lika illa.

Vidare har jag i min samrådskrivelse ställt frågan vilka möjligheter Flora 4:s ägare har att påverka och opponera sig mot nämnda ingrepp på den egna fastigheten. Något svar på detta har inte lämnats i samrådsredogörelsen. Frågan om de ekonomiska konsekvenserna för Flora 4:s ägare av dessa ingrepp har inte tagits upp i planbeskrivningen och inte heller i samrådsredogörelsen. Det är många frågor som planförfattaren har undvikit att besvara.

I delavsnittets andra stycke har jag citerat ur dokumentet Behovsbedömning där det konstateras att det föreligger en översvämningsrisk vid upprättandet av ett underjordiskt garage och att åtgärder därför måste vidtas. På min fråga vilka dessa åtgärder är har planförfattaren svarat: "Upprättandet av ett underjordiskt garage innebär inte att risken för översvämnning blir större. Även om översvämningsrisken finns motiverar inte detta ett fast skydd i detaljplan. Då ett fast skydd inte förespråkas går det inte att reglera i detaljplan, i det fall en översvämnning skulle ske får byggherren vidta åtgärder." Jag har svårt att förstå logiken i detta resonemang. Först har planförfattaren anfört att översvämningsrisken inte blir större vid upprättandet av ett garage, medan hon i nästa mening angett att om det ändå finns en översvämningsrisk behöver inga åtgärder vidtas. Skulle det i alla fall bli översvämnning får byggherren vidta åtgärder efter att denna inträffat. Jaha, vilka åtgärder menas och hade det inte varit bättre om han av detaljplanen förelagts åtgärder, så att det inte blir någon översvämnning? Vad säger författaren till behovsbedömningen i det ursprungliga förslaget om detta resonemang? Vilka konsekvenserna av en översvämnning blir för Flora 4:s närliggande fastigheter har jag inte heller fått något svar på. Det jag vill ha sagt är att planförfattaren är ologisk och att jag inte har fått något tydligt svar på en klar och tydlig fråga.

Delavsnitt 4. 5 Den överhängande risken för sättningar och sprickor i omkringliggande byggnader i samband med byggandet av det planerade bostadshuset och garaget på Flora 5 innebär betydande olägenheter

I detta delavsnitt har jag anförut att detaljplanen saknar information om risk för sättningar i näraliggande byggnader vid de omfattande grävningarna som kommer att krävas om ett underjordiskt garage ska byggas. Detta har refererats korrekt av planförfattaren, men i kommentaren har planförfattaren endast upprepat det som framgår av s. 17 i planbeskrivningen: ”I den geotekniska undersökningen rekommenderas grundläggning på helgjutna betonggolv med förstärkningar under kanter och bärande delar inom området. På grund av den växlande lagringstätheten mot ytan samt den i södra delen förekommande torven bör dock förstärkningsåtgärder vidtas för att ojämna sättningar skall undvikas. ” Detta var vad det geotekniska företaget rekommenderade 1979 inför byggandet av fastigheterna på Flora 4 när området var obebyggt. Rekommendationerna följdes och nu ligger bostadshuset Bomgatan 2 A-B på en gjuten bottenplatta. Denna rekommendation räknade inte med att man 30 år senare skulle planera att gräva sig ner minst 2 m under nuvarande marknivå omedelbart in på byggnaden. Planförfattarens kommentar är således inget svar på frågan varför planbeskrivningen inte tar upp de risker för sättningar som finns i dag då situationen är helt annorlunda vad det gäller bebyggelse på området. Planförfattarens kommentar är inte tillfredsställande eftersom den refererar till en undersökning som på grund av ändrade markförhållanden är inaktuell.

#### Avsnitt 5. En ny geoteknisk undersökning m.m. måste genomföras

Av skäl som redogörs för i delavsnitt 4.5 måste en ny geoteknisk undersökning göras eftersom Flora 4:s källarlösa byggnader vilar på en markgrund som består av olika lager av delvis organiskt material som är känsligt för ändring av grundvattennivån. Denna kommer att påverkas av den dränering som grävningarna in på Bomgatan 2 A-B kommer att orsaka.

På s. 17 och 18 i planbeskrivningen citeras ordagrant den geotekniska byråns rekommendationer för markberedningen vid byggandet av Flora 4:s garage med infart från Lönnholmsgatan: ”Schaktbotten packas lämpligen genom minst 10 överfarer med en 18-20 tons hjullastare med fylld lastskopa. 0. s. v. ” Men då låg det inte ett bostadshus på en gjuten bottenplatta 1,5 m från garagegropen. Planförfattaren har skrivit att ”rekommendationerna från tidigare geoteknisk undersökning visar markens möjlighet att bebyggas ... ”. Som har konstaterats ovan är bebyggelsen utförd och det har ändrat förutsättningarna. Planförfattaren kan därför inte hänvisa till denna undersökning utan det måste anges i planbeskrivningen att en ny geoteknisk undersökning krävs, inte enbart att den ”eventuellt krävs”. Planförfattarens kommentar har vidare avslutats med följande mening: ”Om pålning skulle bli aktuellt ska intilliggande byggnader inom 50 meters avstånd sprickbesiktigas noggrant in och utvändigt innan arbetet påbörjas, enligt ett kontrollprogram som upprättas i bygglovsskedet.” Om det är risk för sprickbildningar på 50 m avstånd, hur stor är då risken för en byggnad på gjuten bottenplatta på 1,5 m avstånd? Detta visar än en gång hur orealistisk hela planbeskrivningen är.

#### Avsnitt 6. GÖPE Fastigheter AB har erbjudits alternativa lösningar för parkering

Vid samrådet med anledning av den sedermera upphävda beviljade bygglovsansökan erbjöds GÖPE Fastigheter AB att disponera ett antal av platserna i bostadsrättsföreningens garage med nedfart från Lönnholmsgatan. Göran Pettersson avböjde dock erbjudandet utan någon motivering.

Planförfattaren har gett ett kortfattat referat av detta avsnitt men inte kommenterat det. Borde inte planförfattaren ha kunnat ställa den här frågan direkt till Göran Pettersson? De verkar ju ha täta kontakter.

#### Avsnitt 7. Förslag till ändringar i den föreslagna detaljplanen

Mitt förslag innebär att det av ovan angivna skäl ska gälla ett fortsatt byggnadsförbud såväl över som under markplanet på ett minst 4 m brett område i Flora 5:s södra del. Förslaget har refererats av planarkitekten men inte kommenterats. Planförfattaren verkar vara mycket mån om att Göran Pettersson ska kunna genomföra sina ursprungliga byggplaner. Detta är ju också syftet med den nya detaljplanen enligt den ansökan som han författade två dagar efter att länsstyrelsen upphävt det av kommunen på felaktiga grunder beviljade bygglov.

Det förhållandet att komplementbyggnadernas högsta tillåtna höjd har sänkts till 3 m och garageplatåns högsta tillåtna höjd över Flora 4:s markplan har sänkts från 1,5 m till 1,0 m ändrar inte någon av de invändningar mot den hänsynslösa exploatering av Flora 5 som Göran Pettersson vill genomföra. Kommunens ändringar i den föreslagna detaljplanen innebär att Göran Pettersson fortfarande kan genomföra sina ursprungliga byggplaner och enligt texten längst ner på s. 2 i planbeskrivningen är det just det som är syftet med den nya detaljplanen. Möjligen kan han inte bygga sitt soprum in på Bomgatan 2 A-B men byggnadsnämnden kan säkert ge honom dispens till det också genom att kalla det för "en mindre avvikelse". Det har kommunen som bekant inte haft några problem med i tidigare beslut (jfr tidigare bygglov som upphävdes av länsstyrelsen just på grund av att bebyggelse på prickad mark inte kan anses vara en "mindre avvikelse").

#### Den reviderade planbeskrivningen och den reviderade plankartan

I min samrådsskrivelse och även i länsstyrelsens yttrande har framförts önskemål om att de ingrepp på Flora 4:s område som detaljplanens genomförande medför ska belysas utförligare i planbeskrivningen, men så har inte skett. Jag ifrågasätter om en detaljplan som säger sig behandla endast en fastighet - i detta fall Flora 5 - har rätt att ge tillstånd för en exploatör att genomföra omfattande åtgärder även på en annan fastighet i privat ägo, i detta fall Flora 4.

Omfattande grävningsarbeten kommer att behöva utföras på Flora 4 om ett underjordiskt garage ska byggas över hela Flora 5:s areal fram till fastighetsgränserna. Troligen måste även delar av Flora 4:s avrinningssystem göras om. Detta omnämns överhuvudtaget inte i den reviderade planbeskrivningen. Igensättning av balkongfönster på Flora 4:s område är ytterligare ett exempel på ingrepp utanför Flora 5:s fastighetsgräns. Detta ingrepp avhandlas under rubriken Balkongfönster på s. 12 i den första versionen av planbeskrivningen och kvarstår oförändrad i den reviderade versionen på s. 13, men argumentationen för att bostadsrättsföreningen måste tillåta detta tycker jag är ytterst tveksam.

Sammantaget har tre smärre förändringar gjorts i planbeskrivningen vad det gäller byggnationen. Den högsta tillåtna nockhöjden på garaget har sänkts med 0,5 m, den högsta tillåtna höjden på komplementbyggnader har sänkts från 4 till 3 m och på ett 3 m brett område i söder får inte komplementbyggnader

uppföras ovanpå garagetaket. Ingen av dessa ändringar begränsar Göran Petterssons ursprungliga byggplaner.

Inget krav på en förnyad geoteknisk undersökning ställs i den reviderade planbeskrivningen. Texten under rubriken Geotekniska förhållanden och radon kvarstår oförändrad. Underlaget för detaljplanen saknar fortfarande information om de avvägningar som kommunen enligt gällande rätt är skyldig att göra mellan GÖPE Fastigheter AB:s och kommunens intresse av att exploatera Flora 5 på så sätt som är planerat och de boendes intressen på Flora 4, och i synnerhet de boendes intressen på Bomgatan 2 A-B. Dessa avvägningar ska vara skäliga och inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. Avsaknaden av ett tydligt underlag för den avvägning mellan berörda intressen som ska göras i ett sådant här planärende gör att planhandlingarna har sådana brister att något beslut om antagande av den föreslagna detaljplanen inte kan fattas utan att kommunen i så fall handlar i strid med gällande lagstiftning. Handlingarna i ärendet är därtill behäftade med ett flertal felaktigheter, vilket även dessa gör att kommunen inte kan anta den föreslagna detaljplanen utan att handla i strid med gällande lagstiftning.

Inga av de olägenheter som jag har redogjort för i min samrådsrapport har föranlett någon ändring i planbeskrivningen. Jag anser inte att jag har fått mina synpunkter tillgodosedda och vill därför ha granskningsutlåtandet tillskickat mig.

## Kommentar till avsnitt 1

Sakägaren anser att samrådsredogörelsen inte återger dennes anförande om detaljplanens avsaknad av en beskrivning av de konsekvenserna för de boende på Bomgatan 2-AB. Vidare anser sakägaren i yttrandet att det saknas en tillräcklig utredning av konsekvenserna för de kringboende med anledning av den tänkta byggnationen. Emellertid har detta besvarats i samrådsredogörelsen, dock under Länsstyrelsens kommentar, som även de påpekade samrådshandlingens avsaknad av en konsekvensbeskrivning för de boende på Flora 4. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur de närboende kan komma att påverkas av ett planterbart bjälklag. Efter samrådsskedet, det vill säga i detaljplanens granskningshandlingar, kompletterades planbeskrivningen med ett avsnitt med rubriken ”Bostadsgården som tillhör Flora 5”.

I avsnittet beskrivs att marken på bostadsgården, i det fall att detaljplanen antas, kommer att kunna bebyggas med ett planterbart bjälklag. Det beskrivs vidare att bjälklaget i begränsad omfattning får bebyggas med komplementbyggnader till en maximal höjd av 3 meter ovanför bjälklagets angivna nockhöjd. I granskningsförslag nr 1 angavs att komplementbyggnader inte får uppföras närmare än 3 meter från Flora 5's fastighetsgräns i söder. I texten beskrivs att det därmed innebär inte är tillåtet att placera den planerade garagedriften närmare än 3 meter från den södra fastighetsgränsen. Vidare beskrivs i texten att ett planterbart bjälklag med underliggande garage samt ovanpåliggande garagedrift innebär att Flora 5's bostadsgårdsmiljö förändras och även sikten för de boende på Flora 4. I planbeskrivningen nämns även att nuvarande

servitut försvinner men att det då finns möjlighet att ett avtalsservitut skrivs mellan Flora 4 och 5, för att säkerställa möjligheten att passera Flora 5's gård. Nytt servitut kan ej bildas av lantmäterimyndigheten på grund av det så kallade väsentlighetsrekvisitet i 1§ 7 kap fastighetsbildningslagen oavsett om parterna är överens eller inte. Det beskrivs att tillgängligheten till intilliggande fastigheter ej beräknas att försämrans och att den södra delen av Flora 5, prickmarken, får inte bebyggas.

Förtydligt i texten och tillagt på plankartan till granskning 2 är att den prickade markens plushöjd är +90,6, för att möjliggöra ytterligare passage om ett avtalsservitut bildas. I planbeskrivningen finns de övergripande förväntade förändringarna beskrivna, exempelvis att bostadsgårdens miljö kommer att bli förändrad och att fastigheten kommer att förses med ett nytt flerbostadshus då den nuvarande byggnaden kommer att rivas. Detaljerade lösningar som behandlas i bygglovsskedet kan vara svåra att förutspå i en planbeskrivning.

### Kommentar till avsnitt 2. Förtätning och antalet planerade lägenheter

Planbeskrivningen refererar till KBFP, vilken anger att 14 nya bostäder förväntas byggas på Flora 5. Det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet avser att redovisa Jönköpings kommuns syn på bostadsförsörjning och på prioriteringar mellan olika objekt. Programmet är en information till aktörer på marknaden, men också ett planeringsunderlag för kommunens förvaltningar. Det antogs av kommunfullmäktige i oktober 2015, för tiden 2016-2020. Förtätningen är inte stor, men standarden höjs. Exempelvis tas hänsyn till bullersituationen vid utformningen av lägenheterna. Antalet lägenheter beräknas öka med ett par lägenheter, dock har detta till stor del att göra med att detaljplanen begränsar antalet våningar till fem och nockhöjden till +108,0 m. Om detaljplanen hade gett möjlighet till en högre byggnad så hade följaktligen möjligheten att öka antalet lägenheter varit större. Det har dock inte ansetts vara lämpligt med en högre byggnad med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Även sådana här typer av mindre tillägg skapar en förtätning i en stad, i somliga fall är det varken lämpligt eller finns möjlighet till större förtätningar. De senast reviderade byggnadsritningarna inrymmer 13 lägenheter, detta kan dock komma att ändras då det är bygglovet och inte detaljplanen som fastslår bygglovsritningar. Huruvida lägenheterna som byggs kommer att vara hyresrätter eller ej styrs inte av detaljplanen. Frågor angående socialnämndens yttrande hänvisas till socialnämnden.

### Kommentar till avsnitt 3. Omständigheterna vid avstyckningen av Flora 5 från Flora 4

Fastighetsregleringen, det vill säga avstyckningen, är ett beslut som fattats tidigare av Lantmäteriet och således inget som omprövas i detaljplaneskedet. Vid ansökan om ett planbesked utgår kommunen från dagens situation och de beslut som tagits i ärendet tidigare. Ett muntligt löfte är svårt att kunna hänvisa till vid ett framtagande av en detaljplan. Kommunen påstår inte att detaljplanföreslaget inte medför några konsekvenser för gårdsmiljön. Det stämmer att fastigheten, i det fall detaljplanen vinner laga kraft, medger andra bestämmelser än nuvarande detaljplan och därmed att fastigheten kan få en annan karaktär än idag. Dock är det Lantmäteriet som sköter fastighetsregleringar och utgår från FBL, vilket

innebär att detaljplanen inte kan reglera fastighetsgränser. En fastighetsägare som styckar av sin fastighet och säljer en del av fastigheten har ett ansvar att själv säkra rättigheter som anses nödvändiga. En detaljplan kan alltid ändras, men föregås alltid av en prövning genom detaljplaneprocessen.

Den prickade marken i granskning 1, byggnad får ej uppföras ovan mark (3 meter från fastighetsgräns i söder, i nordlig riktning), på plankartan skapar en möjlighet till passage och gör det genomförbart för parterna att skriva ett avtalsservitut. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader avsedda för cykelförråd och avfallshantering. Plushöjden på den prickade marken och den korsade marken är +90,6 m.ö.h, vilket innebär att marken får vara högst +90,6 m.ö.h. Varken den prickade marken eller korsade marken tillåter underjordiskt garage i granskningsförslag 2.

### Kommentar till avsnitt 4. Den planerade konstruktionen av garaget på Flora 5

De föreslagna ändringarna i granskningsförslaget innebär bland annat att den prickade marken i nu gällande detaljplan för Flora 5 inte längre kommer att gälla, i det fall detaljplanen vinner laga kraft, och att bostadsgården inte består av prickmark i lika stor utsträckning som tidigare. Om den föreslagna detaljplanen vinner laga kraft ersätter den nuvarande detaljplan från 1942-03-13 för Flora 5. Detta skulle i så fall innebära att de föreslagna planebestämmelserna har prövats och bedömts vara lämpliga.

### Kommentar till Delavsnitt 4.1 Ett ev. garage i markplan medför betydande olägenheter

Byggherren ska i förstahand redovisa parkeringsplatser inom den egna fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm. I granskningsförslag nr 1 får komplementbyggnader, högst 3 meter höga, ej placeras på den 3 meter breda remsa prickmark som markerats i planen. På det planterbara bjälklaget tillåts komplementbyggnader till en byggnadshöjd av tre meter. Med tanke på att byggherren i första hand beräknas lösa parkeringsplatser inom Flora 5 förefaller det sig vara högst troligt att det tänkta underjordiska garaget grävs för att möjliggöra att kravet på antalet parkeringsplatser inom fastigheten uppnås. Om de båda parterna kommer överens om en annan parkering är detta fullt möjligt att åstadkomma i bygglovsskedet. I granskningsförslag 1 var prickmarken i söder 3 m bred och tillät inga komplementbyggnader. Prickmarken tillät dock underjordiskt garage. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader avsedda för avfallshantering och cyklar.

Det 3 meter breda område prickmark i granskningsförslag 1 innebär att byggnad ej får uppföras ovan mark. På plankartan i granskningsförslag 2 finns en plushöjd på +90,6 m.ö.h. utmarkerad för att tydliggöra att en passage ska vara möjlig och att marken inte skall vara högre än +90,6 m.ö.h. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader avsedda för avfallshantering och cyklar. Föreslagsvis tecknas ett avtalsservitut mellan



Flora 5 och Flora 4 för att säkerställa Flora 4's rätt till passage på Flora 5.

Meningen ”Den andra nockhöjden som är på 91,5 m över nollplanet reglerar att det planterbara bjälklaget ska upprättas i markplan.” betyder att det planterbara bjälklaget får ha höjden +91,5. Meningen är nu korrigerad i planbeskrivningen. På plankartan i granskningsförslag 2 är den prickade marken samt den korsade marken försedda med plushöjden +90,6 för att säkerställa markhöjden och möjliggöra ytterligare passage/att ett avtalsservitut bildas.

Grävningsarbeten skall alltid i första hand ske inom den egna fastigheten. Om grävningsarbete skulle behöva ske på Flora 4 så måste det göras i samförstånd mellan de två olika fastighetsägarna.

### Kommentar till Delavsnitt 4.2 Det höjda markplanet medför betydande olägenheter

Kommunen har tagit del av sakägarens ritningar som ingick i sakägarens samrådsyttrande. I granskningsförslag 1 tillåter den 3 meter breda prickmarken i Flora 5's södra del inte att byggnad uppförs ovan mark och har placerats i plankartan för att styra lokaliseringen av den tänkta garagedfarten. Denna revidering av tidigare samrådsversion innebär att sikten såväl som ljusinsläppet tillåts bli bättre. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader avsedda för avfallshantering och cyklar. De fönster som är placerade på den norra fasaden på Bomgatan 2A-B är placerade mellan två utstickande trapphus på ca 4 meter vardera. Ändringen innebär således att det blir ca 7 m närmst från Bomgatan 2A-B's lägenhetsfönster till komplementbyggnader på Flora 5.

Sektionen på sidan 3 i samrådsskedets planbeskrivning togs bort till granskningskedet då det under samrådsskedet uppdragats att ritningen inte var förenlig med detaljplanens bestämmelser och därför inte hade varit möjlig att förverkliga då det är detaljplanen som är styrande. Byggnadsritningar, i detta fall inkluderade i planbeskrivningen, fastställs inte i ett detaljplaneskede. Detta innebär att ritningarna kan komma att ändras. Det finns inget krav på att en planbeskrivning skall innefatta byggnadsritningar, dock anses det vara lämpligt för att ge berörda sakägare och myndigheter möjlighet att se hur det skulle kunna komma att se ut inom detaljplaneområdet om detaljplanen vinner laga kraft. En ny ritning hade därför med fördel kunnat läggas till, dock är det inget krav.

Att använda bestämmelsen korsmark (marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader) förefaller inte vara lämplig att använda på hela tremetersytan i detta fall då syftet med bestämmelsen i plankartan är att den tänkta garagedfarten inte skall kunna placeras i nära anslutning till fastighetsgränsen i söder. I granskningsförslag 1 är den prickade marken 3 meter bred för att säkra ett avstånd mellan byggnaden på Flora 4 och den tänkta garagedfarten. Den prickade marken och den korsade marken har i granskningsförslag 2 försetts med plushöjden +90,6 för att säkra höjden på den prickade marken. Detta möjliggör för passage om de två parterna kommer överens om att upprätta ett avtalsservitut.

Prickmarkens bredd finns utritad på den plankarta som finns tillgänglig i A2-format, vilken är skalenlig. Det är därför enkelt att kontrollmäta distansen på kartan med hjälp av en skalstock. Av misstag har lagret bostäder (med gul färg) lagt sig ovanpå grundkartan i granskningsskede 1's plankarta. Så skall det givetvis inte vara, detta har nu korrigerats till granskning 2.

Officialservitutet 0680K-2210.1 är utskrivet i planbeskrivningen. Officialservituten anges inte i sin fulla beteckning i kommunens grundkarta, detta gäller således samtliga servitut. För övrigt, se kommentar ovan.

Sakägarens påstående om att ”lekplatsservitutet” är en del av 0680K2210.1 stämmer ej. Dock har lekplatsservitutet, benämnt 0680K-2210.2, samma förättningsnummer som 0680K-2210.1. Som beskrivet i tidigare kommentar skrivs inte officialservituten ut i sin fulla beteckning i kommunens grundkarta. Vilka servitut från akt 0680K-2210 som upphävs är något som avgörs i lantmäteriförrättningen.

Av misstag har lagret bostäder (med gul färg) lagt sig ovanpå grundkartan i granskningsskedets plankarta. Så skall det givetvis inte vara, plankartan har korrigerats till granskning 2 så att grundkartan även syns i lagret ”bostäder”, liksom den gjorde i samrådsskedet.

#### **Kommentar till delavsnitt 4.3 Avrinningen från platån på Flora 5 medför betydande olägenheter**

I ett detaljplanskede samråder vi alltid med kommunens VA-avdelning för att kunna göra en bedömning om planförslaget är genomförbart med tanke på avrinning och hanterandet av spill- och dagvatten. Vidare detaljerade tekniska lösningar angående hur exempelvis avrinning i form av regn- och smältvatten skall ske är något som behandlas i bygglovsskedet. Slänten skall förläggas så att ytvattenavrinning inte orsakar missförhållanden för Flora 4. Det kommer inte vara möjligt att kunna kräva att omhändertagandet av ytrinningen från Flora 5 skall läggas på Flora 4, då föreslagen detaljplan endast berör Flora 5. Det råder oklarheter kring privatägda ledningar på Flora 4 och 5, vilket är något som borde ha säkrats upp i förrättningen när Flora 5 avstyckades från Flora 4. De privata ledningarnas placering är i dagsläget okänd men enligt lantmäteriförrättningen har inte Flora 4 några servitut för ledningar på Flora 5. I det fall att det visar sig att privata ledningar förekommer är det något som får lösas i bygglovsskedet.

#### **Kommentar till delavsnitt 4.4 Omfattande ingrepp på fastigheten Flora 4 i samband med byggandet av garaget på Flora 5 medför betydande olägenheter.**

Det underjordiska garaget med tillhörande ledningar skall inrymmas inom fastigheten Flora 5. Även grävning och schaktning skall ske inom Flora 5. Om något ingrepp skall ske på Flora 4 måste fastighetsägare till Flora 4 ge sitt godkännande.

Inga åtgärder kommer att göras innan ett kontrollprogram har upprättats,



vilket säkerställer att åtgärderna kan genomföras på ett säkert sätt.

Eftersom planområdet, samt den tilltänkta garagedriften, ligger över 90,3 m.ö.h så anses det inte föreligga någon översvämningsrisk.

### Kommentar till delavsnitt 4.5 Den överhängande risken för sättningar och sprickor i omkringliggande byggnader i samband med byggandet av det planerade bostadshuset och garaget på Flora 5 innebär betydande olägenheter

En ny geoteknisk undersökning och ett kontrollprogram kommer att göras i bygglovsskedet. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen till granskning 2.

### Kommentar till avsnitt 5. En ny geoteknisk undersökning m.m. måste genomföras

En ny geoteknisk undersökning kommer att göras i bygglovsskedet.

### Kommentar till avsnitt 6. GÖPE Fastigheter AB har erbjudits alternativa lösningar för parkering.

Om möjligt skall parkering i första hand lösas inom den egna fastigheten. Det hade dock kunnat vara möjligt att lösa parkeringen på det sätt som sakägaren har beskrivit i kommentaren ovan, dock är det en förutsättning att båda parter kommer överens om detta.

### Kommentar till avsnitt 7. Förslag till ändringar i den föreslagna detaljplanen

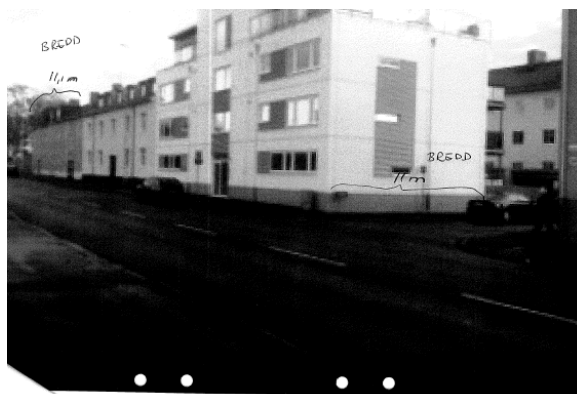
I granskningsförslag 1 har ett 3 meter brett område i Flora 5's södra del föresetts med prickmark som innebär att byggnad ej får uppföras över mark, men tillåter att ett underjordiskt garage får upprättas. Detta område har införts på plankartan efter samrådstiden, för att styra lokaliseringen av den tänkta garagedriften och möjliggöra till passage i det fall att ett avtalsservitut bildas i Flora 5's södra del. Nockhöjden på det planterbara bjälklaget har sänkts från +92,0 m.ö.h till +91,5 m.ö.h, vilket innebär att det planterbara bjälklaget begränsas ytterligare i höjd. Komplementbyggnadernas tillåtna byggnadshöjd är ändrad från 4,5 meter till 3 meter. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader (maximal byggnadshöjd 3 meter), avsedda för cykelförråd och avfallshantering. I granskning 2 tillåter inte ovannämnda korsmark och prickmark underjordiskt garage.

I planbeskrivningen har ett avsnitt, benämnt "Bostadsgården som tillhör Flora 5" lagts till, vilken beskriver hur bostadsgården och då även Flora 4 påverkas. Detaljplanen berör endast fastigheten Flora 5 och grävning etc. skall ske på den egna fastigheten. Flora 5 måste ha ett godkännande från Flora 4 om intrång skall göras på Flora 4.

## 2. Lars Landin

Härmed vill jag yttra mig beträffande kommentarer till synpunkter(yttranden) från Samrådsredogörelsen angående detaljplan för Flora.5. I Räddningstjänstens kommentar finns det inget att erinra. Härvid vill jag påpeka att det borde gjorts en kommentar om brandsäkerhet när ett sophanteringsrum placeras 1,7 meter från en husbyggnad. Jag vill också göra ett påpekande om räddningsväg, där det blir svårt för en stegbil att vid brand nå fram till husbyggnaden vid en eventuell evakuering av boende eftersom innergården är bebyggd och att framkomligheten med en räddningsväg med samma in och utfart lätt blir blockerad.

När det gäller miljön har det inte framförts några kommentarer från Miljö och hälsönämnden om sophanteringsrummets placering ej heller huruvida ventilationen och bullernivån från ett garage mellan två huskroppar kommer att påverka de boende. Beträffande den yttre miljön och arkitekturen borde man ta hänsyn till tidigare byggnation och ej bygga ett bredare hus med dess konsekvenser. Jag vill hänvisa till den nybyggnation som finns nedanför Rosenlundsbacken där hänsyn är tagen till den tidigare byggnationen och där innergården har uteliggande garage samt ett avstånd mellan tomterna vilket gör att fordon kan ta sig fram (se bifogade bilder). Bil 1.



Jag vill också göra ett påpekande om att Äldrenämnden inte har något att erinra i sitt utlåtande. Det kommer nu att byggas nya bostadsrätter och ej hyresrätter som Flora 5 har idag. Här tycker jag att äldrenämnden borde förstått att det blir dyrt för en pensionär att införskaffa sig en bostadsrätt med tanke på den ansträngda ekonomin en pensionär har idag. Antal nybyggda lägenheter ska bli 13 st. I nuvarande läge finns det 11 hyreslägenheter i Flora 5, alltså blir utökningen två bostäder.

I Brf 12:s yttrande finns ett inlägg där byggherren erbjuder garageplatser i Brf 12:s garageutrymme och som kan kompletteras med uteliggande garage på byggherrens tomt. Någon kommentar till detta har ej gjorts. Uteliggande garage på innergård finns på bilaga med bild på tidigare nybyggnation på Östra Storgatan. Bil. 2



Det vore önskvärt att det hade redovisats en kostnadskalkyl från byggherrens sida på den ökade kostnad som enligt byggherren uppstår om husets bredd minskas.

Jag tycker det är ytterst märkligt att det görs intrång på tidigare befintliga byggnation genom att utföra igensättning av fönster på tidigare inglasade balkonger, detta motsätter jag mig bestämt. Jag anser vidare att en ny geoteknisk undersökning ska göras eftersom förutsättningarna har ändrats efter byggnationen av Brf 12. Det geotekniska underlaget som nu används för Flora 5:s deltaljplan gjordes 1979 innan Brf 12 byggdes. Jag motsätter mig en byggnation av ett underliggande garage på Flora 5 med hänvisning till miljö, framkomligheten dels för boende och räddningsväg samt en undermålig geoteknisk undersökning för byggnation av Flora 5.



Innegård  
Östra Storgatan 164-166  
Husets bredd 12m

## Kommentar

Gällande synpunkter om andra nämnders yttranden hänvisas dessa till berörda nämnder. Vi förutsätter att de har gjort en professionell bedömning av förslaget.

Förtätningen är inte stor, men standarden höjs. Exempelvis tas hänsyn till bullersituationen vid utformningen av lägenheterna. Antalet lägenheter beräknas öka med ett par lägenheter, dock har detta till stor del att göra med att detaljplanen begränsar antalet våningar till fem ochnockhöjden till +108,0 m. Om detaljplanen hade gett möjlighet till en högre byggnad så hade följaktligen möjligheten att öka antalet lägenheter varit större. Det har dock inte ansetts vara lämpligt med en högre byggnad med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Även sådana här typer av mindre tillägg skapar en förtätning i en stad, i somliga fall är det varken lämpligt eller finns möjlighet till större förtätningar. De senast reviderade byggnadsritningarna inrymmer 13 lägenheter, detta kan dock komma att ändras då det är bygglovet och inte detaljplanen som fastslår bygglovsritningar. Huruvida lägenheterna som byggs kommer att vara hyresrätter eller ej styrs inte av detaljplanen.

Byggherren ska i förstahand redovisa parkeringsplatser inom den egna fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm. I granskningsförslag 1 får komplementbyggnader, högst 3 meter höga, ej placeras på den 3 meter breda remsa prickmark som markerats i planen. På det planterbara bjälklaget tillåts komplementbyggnader till en byggnadshöjd av tre meter. I granskningsförslag 1 var prickmarken i söder 3 meter bred och tillät inga komplementbyggnader. Prickmarken tillät dock underjordiskt garage. I granskningsförslag 2 är prickmarken avgränsad till 1,5 meter och följs sedan i norr av en 1,5 meter bred remsa korsmark som får bebyggas med komplementbyggnader avsedda för avfallshantering och cyklar. Med tanke på att byggherren i första hand beräknas lösa parkeringsplatser inom Flora 5 förefaller det sig vara högst troligt att det tänkta underjordiska garaget grävs för att möjliggöra att kravet på antalet parkeringsplatser inom fastigheten uppnås. Om de båda parterna kommer överens om en annan parkeringslösning är detta fullt möjligt att åstadkomma i bygglovsskedet, förutsatt att den inte strider mot då gällande detaljplan.

Förlusten av balkongfönstren motiveras främst av att Flora 4 själva styckat av och sålt Flora 5 och därmed begärt den nya fastighetsgränsen, utan servitut för balkongfönstren. Om Flora 4 hade ansökt om bygglov för befintlig byggnad efter avstyckningen skulle balkongfönster i fastighetsgräns nekats eller upprättats med krav på igensättning i samband med att en byggnad upprättas på grannfastigheten. Detta beror på att en brandvägg skall upprättas mellan grannfastigheterna, då brandsäkerheten blir lägre där det finns fönster.

Den befintliga geotekniska undersökning bedömdes vara tillräckligt informativ för att fastställa befintliga geotekniska förutsättningar. Områdets geotekniska förutsättningar är i stort sett desamma som andra närliggande fastigheter som nyligen detaljplanelagts och har/kommer att få ett underjordiskt garage. Dock kommer en ny geoteknisk undersökning, vilken utgår från aktuellt förslag, att krävas i samband med bygglovet.

### 3. BRF yttrande nr 1

Med anledning av den kungörelse som upprättats av detaljplaneförslaget för Flora 5 vill Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus Nr 12 lämna följande synpunkter.

Brf Jönköpingshus Nr 12 hävdar att servitutet ska ligga kvar på fastigheten Flora 5 och vara 4 meter ifrån tomtgränsen till fastigheten Flora 4 för att minska den stora olägenhet framför allt avståndet kommer att innebära för de boende på Bomgatan avseende insyn samt minskat ljusinsläpp till lägenheterna.

Upphävande av servitutet för gång och cykelväg innebär en stor olägenhet för de boende på Bomgatan. Denna servitutväg används i mycket stor omfattning av hemtjänsten då vi bostadsrättsföreningen har ett stort antal boende som är beroende av hjälp från kommunens hemtjänst. De boende på Bomgatan använder också byggnaderna på Östra storgatan 128 för att tvätta. Ett upphävande av servitutet med påföljd att de boende på Bomgatan, många äldre, behöver gå runt byggnaden på Barngatan för att komma till tvättstugan medför ytterligare en avsevärd försämring i levnadsstandard och tillika stor olägenhet för de boende på Bomgatan särskilt under det mycket långa kalla och besvärliga höst- och vinterhalvåret. Vi motsätter oss upphävandet av servitutet.

Detaljplaneförslaget medger en bredare byggnad på fastigheten Flora 5. Om detaljplanen fastställs med denna bredd på huset kommer att antal lägenheter på Östra storgatan 128 mista sitt fönster i balkongen samt få en rejält ökad insyn på sina balkonger vilket uppfattas som en stor olägenhet för de boende på Östra Storgatan. I detaljplanen angående omgivningspåverkan avseende balkonfönster anser Jönköpings kommun att 11 Förlusten av balkonfönstren motiveras främst av att Flora 4 själva styckat av och sålt Flora 5 och därmed begärt den nya fastighetsgränsen, utan servitut för balkonfönstren”. Vi anser att man inte kan ha servitut på sin egen mark där ju balkonfönstren ligger varpå denna skrivning är helt irrelevant. Vi frågar oss också hur man i detaljplanen kan tvinga brf Jönköpingshus Nr 12 att göra ändringar i sin byggnation för att det ska passa Flora 5. Vad har man för laglig rätt att göra det?

I en vidare kommentar skriver man i detaljplanen att ” ... med en ny byggnad som har samma bredd som befintlig byggnad, anses inte vara ekonomiskt hållbart utifrån byggherrens perspektiv ... ”

Brf Jönköpingshus Nr 12 anser att byggherrens ekonomiska perspektiv i sammanhanget är helt irrelevant och att i så fall skulle även bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska risk vara med i detaljplanen. Vi tänker de på de sättningar som skulle kunna uppstå i våra byggnader i samband med byggnationen på Flora 5 och de merkostnader det skulle kunna drabba Brf Jönköpingshus nr 12.

Vi kommer då osökt in på de geotekniska förhållandena. I detaljplanen för Flora 5 skriver kommunen att det finns en geoteknisk undersökning för kvarteren Fisker och Flora från 1979. Brf Jönköpingshus vill påpeka att denna undersökning är gammal och gjordes innan uppförandet av fastigheterna Fisker och Flora (som byggdes under perioden 1982/1983) och att därför en ny geoteknisk undersökning måste genomföras innan en ny detaljplan

fastställs för att säkerställa att inga framtida sättningar skulle komma att uppstå på fastigheten Flora 4. I anslutning härtill saknas en plan för hur eventuella skador på grund av den planerade byggnationen på Flora 5 kommer att ersätta bostadsrättsföreningen och de enskilda bostadsrättsinnehavarna på kort och lång sikt.

Detta anser vi i styrelsen för Brf Jönköpingshus Nr 12 behöver utredas och planeras noggrant för innan en ny detaljplan för fastigheten Flora 5 fastställs. En fråga som uppkommit är även är att kommer grundvattennivån att sänkas (med pump) för att genomföra byggnationen?

I samrådsredogörelsen har diverse instanser fått komma in med skrivelse och vi noterar då att en del skrivelser lämnats utan kommentar och då bland annat räddningstjänsten som yttrat sig 2015-09-08 utan erinran något vi tycker märkligt. Byggnationen på i princip hela fastigheten Flora 5 kommer nämligen kraftigt att begränsa tillfarten för räddningsfordon till stora delar av byggnader på Flora 4 då man ju bygger igen tillfarten som idag finns på fastigheten Flora 4 från Bomgatan. Ett exempel på det är att en ambulans som idag kan köra in på fastigheten Flora 4 från Lönnholmsgatan och parkerar där för att hämta skulle kunna bli instängd vid en brandskada då en eventuell brandbil skulle komma in på fastigheten från samma håll och blockera utfarten för ambulansen.

Vi finner det också märkligt att räddningstjänsten utan erinran godkänt ett soprum placerat endast 170 cm från byggnaden på Bomgatan då ett soprum är att betrakta som en brandcell. Att det dessutom sprider lukt till de boende på Bomgatan gör inte saken bättre.

I detaljplanen framgår att kommunen sammanställer synpunkter i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas sedan till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda skriver man. Brf Jönköpingshus Nr 12 har inte fått ta del av något granskningsutlåtande och inte heller är våra tidigare synpunkter beaktade.

Styrelsen för Riksbyggen Jönköpingshus Nr 12 konstaterar att vi inte är nöjda med förslaget till detaljplanen avseende byggnationen på fastigheten Flora 5 och att den stora olägenheten främst ligger i byggnationen av garaget. Ett förslag är istället att byggherren gräver garaget djupare så att ingen byggnation ovan mark behöver ske på fastigheten Flora 5 överhuvudtaget.

## Kommentar

En ändring eller upphävande av servitut handläggs i form av en lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering. Således upphävs inte officialservitutet per automatik vid en detaljplaneändring.

Det är bostadsrättsföreningen, ägare till Flora 4, som får se till att ytan (1,5 m mellan fastigheterna) är möjlig att passera och använda oavsett årstid. Den 1,5 meter breda prickmark med plushöjden +90.6, i granskningsförslag 2, som är lokaliserad i Flora 5's södra del gör det möjligt för de båda parterna att upprätta ett avtalsservitut för att säkerställa ytterligare fri passage.

Planförslaget på Flora 5 innebär en bredare byggnad in mot gården jämfört med befintlig byggnad. Det alternativ som valts i samrådsskedet innebär att de små balkongfönstren på Flora 4, som ligger i fastighetsgräns åt öster, kommer byggas för. Förlusten av balkongfönstren motiveras främst av att Flora 4 själva styckat av och sålt Flora 5 och därmed begärt den nya fastighetsgränsen, utan servitut för balkongfönstren. Om Flora 4 hade ansökt om bygglov för befintlig byggnad efter avstyckningen skulle balkongfönster i fastighetsgräns nekats eller upprättats med krav på igensättning i samband med att en byggnad upprättas på grannfastigheten. Detta beror på att en brandvägg skall upprättas mellan grannfastigheterna, då brandsäkerheten blir lägre där det finns fönster.

BRF skriver i sin kommentar att ” Vi anser att man inte kan ha servitut på sin egen mark där ju balkongfönstren ligger varpå denna skrivning är helt irrelevant. ”. Texten i planbeskrivningen ang. servitut för balkongfönstren syftar på att Flora 4 vid avstyckningen kunde begärt servitut för balkongfönstren på Flora 5, det vill säga en yta som skulle begränsat eventuell tillkommande byggnations bredd på Flora 5.

Byggnadstekniska detaljer behandlas i bygglovsskedet. Inga åtgärder kommer att göras innan ett kontrollprogram har upprättats, vilket säkerställer att åtgärderna kan genomföras på ett säkert sätt.

Eftersom den nya byggnaden föreslås ansluta till fastighetsgränsen innebär det att Flora 4's balkongfönster i fastighetsgränsen kommer att skymmas. Kommunen kan inte tvinga någon att sätta igen ett befintligt balkongfönster om det ligger inom Flora 4's fastighet.

Gällande synpunkter om andra nämnders yttranden hänvisas dessa till berörda nämnder. Vi förutsätter att de har gjort en professionell bedömning av förslaget.

Ett granskningsutlåtande skickas ut efter att granskningstiden är slut och i detta sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsskedet. I detta fall ledde yttrandena till ändringar i plankartan, vilket innebär att förslaget får ställas ut på en andra granskning.

#### 4. BRF yttrande nr 2

Kompletterande granskningsyttrande angående detaljplan för bostäder på Flora 5

För att det bostadshus och det garage som beskrivs i detaljplanen ska kunna uppföras krävs åtgärder utanför planområdet, närmare bestämt på Flora 4:s mark. Det gäller igensättning av balkongfönster vilket omnämns i planen men också grävningsarbeten vilket inte omnämns men som måste genomföras om garagets ytterväggar ska befinna sig i fastighetsgränsen. Förmodligen kommer fler åtgärder att krävas på Flora 4:s mark om byggandet ska genomföras enligt planbeskrivningen.

Några tillstånd till ovan nämnda åtgärder har inte getts av



bostadsrättsföreningen. Enligt Plan- och bygglagen ska sådana tillstånd skaffas innan detaljplanen antas. Fastighetsrättsliga frågor ska vara utredda innan planens antagande, se 4 kap 33 och 36 §§. Man ska även ta hänsyn till allmänna och enskilda intressen se 2 kap.

Med hänvisning till ovan nämnda lagparagrafer och tidigare inlämnade skrivelser motsätter vi oss att byggnadsnämnden antar detaljplanen i sin nuvarande lydelse.

### Kommentar

Om ingrepp skall ske på Flora 4 måste Flora 4 ge sitt tillstånd. Byggherren på Flora 5 får inte göra någon fysisk åtgärd på Flora 4 utan tillstånd. Dock får Flora 5, i det fall planen vinner laga kraft, uppföra en byggnad på sin fastighet som har samma bredd som nuvarande byggnad på Flora 4. Flora 5's byggnad får således ansluta till fastighetsgräns men ej vara belägen på Flora 4's fastighet.

## SAMMANFATTNING

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter.

Prickmarken i Flora 5's södra del förses med plushöjden +90,6 och den prickade marken tillåts inte längre bebyggas med underjordiskt garage. Prickmarkens bredd har halverats till 1,5 meter och följs istället av 1,5 meter korsmark i norr. Korsmarken tillåter komplementbyggnader avsedda för avfallshantering och cyklar. Även korsmarken har försetts med plushöjden +90,6. Inte heller korsmarken tillåter underjordiskt garage. Denna ändring gör att planen ställs ut för granskning på nytt. Tidigare inkomna yttranden redovisas i samrådsredogörelsen daterad 2015-11-03.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson      Klara Alexanderson

Planchef                      Planarkitekt