



Samrådsredogörelse

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.

Inkomna skrivelser

1.	Länsstyrelsen	2015-09-17 (1)
2.	Miljö- och hälsönämnden	2015-09-22 (2)
3.	Lantmäterimyndigheten	2015-09-28 (3)
4.	Jönköpings energi	2015-08-24 (4)
5.	Trafikverket	2015-07-15, ingen erinran
6.	Utbildningsförvaltningen	2015-08-19, ingen erinran
7.	Svenska kraftnät	2015-08-19, ingen erinran
8.	Räddningstjänsten	2015-09-08, ingen erinran
9.	Äldrenämnden	2015-09-28, ingen erinran
10.	Socialnämnden	2015-09-23, ingen erinran
11.	Tekniska nämnden	2015-10-13 (11)
12.	Skanova	2015-08-04, ingen erinran
13.	Vattenfall	2015-09-29, ingen erinran

Sakägare:

14.	Ann Bladh	2015-09-28 (14)
15.	Lars Landin, Bomgatan 2A	2015-09-28 (15)
16.	Boende i Jönköpingshus nr 12	2015-09-24 (16)
17.	Riksbyggens BRF	2015-09-18 (17)

Jönköpingshus nr 12

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen påpekar att strandskyddet inom detaljplanen, som enligt planbeskrivningen skall upphävas, skall tillföras som en administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

Vidare anser Länsstyrelsen att planbeskrivningens redovisning av översvämningens risk och höjdläge i markplan behöver förtydligas. Därtill anser Länsstyrelsen att kommunen bör undersöka hur en översvämning kan förhindras i det fall att garagedriften läggs under nivån 90,3 meter. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen saknar en beskrivning av kulturvärdena i den byggda miljön och planens konsekvenser för dessa värden. Ytterligare beskrivning av området och bebyggelsens karaktär utmed Östra storgatan och planförslagets anpassning till omgivningen krävs.

Länsstyrelsen uppger att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av vad de konsekvenser, som kan följa med ett planterbart bjälklag med underliggande garage, kan innebära för intilliggande fastigheter. Även bestämmelsen om högsta antal våningar bör omformuleras och förtydligas.

Kommentar

En administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs kommer inte att tillföras då det har visat sig att planområdet inte ligger inom strandskyddat område.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kulturvärdena i den byggda miljön och hur dessa kan komma att påverkas. Även en beskrivning av bebyggelsekaraktären utmed Östra storgatan och hur den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen har lagts till. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av hur intilliggande fastigheter kan komma att påverkas av ett planterbart bjälklag med underliggande garage. Garagedfarten kommer inte att placeras under nivån +90,3, dock beaktas översvämningsfrågan i det fortsatta planarbetet. Bestämmelsen om högsta antalet våningar har omformulerats.

2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att riktvärden för trafikbuller enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör följas. Lägenheterna bör planeras så att sovrummen i första hand placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Ljudnivån från trafikbuller inomhus bör vara så låg som möjligt för att främja människors hälsa.

Kommentar

Då planarbetet är påbörjat före årsskiftet bedömer kommunen att riktvärdena för buller i detaljplanen för Flora 5 ska utgå ifrån de riktvärden som riksdagen antog i mars 1997, eftersom detaljplanen påbörjades innan den nya förordningen började gälla. I detta fallet innebär det: På de delar av planområdet som överskrider 60 dB (A)ekv vid fasad avseende trafikbuller krävs att ljudklass $C_{inne} < 30\text{dB(A)ekv}$ skall uppnås inomhus i lägenheterna med stängda fönster avseende trafikbuller. Minst hälften av bostadsrummen eller samtliga sovrum skall vändas mot tyst eller ljuddämpad gårdssida. Tillgång till en skyddad gemensam uteplats som uppfyller ljudklass $C_{ute} (< 50\text{dB(A)ekv}, 70\text{dB(A)max})$ avseende trafikbuller skall finnas inom fastigheten. Samtliga sovrum skall ges en ljuddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller, där bullernivån är lägre än 50 dB(A)ekv innanför öppet vädringsfönster alternativt att en ljuddämpad vädringsmöjlighet anordnas mot en max 2/3 inglasad balkong och då klara 50 dB(A)ekv.

På de delar av planområdet som överskrider 65 dB (A)ekv vid fasad avseende trafikbuller krävs dessutom att ljudklass $B_{inne} < 26\text{dB(A)ekv}$ avseende trafikbuller skall uppnås inomhus med stängda fönster. Minst hälften av bostadsrummen eller samtliga sovrum skall vändas mot tyst eller ljuddämpad gårdssida. Samtliga sovrum ska ha ljuddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller, där bullernivån är lägre än 50 dB(A)ekv innanför öppet vädringsfönster alternativt att en ljuddämpad vädringsmöjlighet anordnas mot en max 2/3 inglasad balkong och då klara 50 dB(A)ekv. Tillgång till en skyddad gemensam uteplats

som uppfyller ljudklass B_{ute} (<47dB(A)ekv, 62 dB(A)max) avseende trafikbuller skall finnas inom fastigheten.

3. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten uttrycker att servitutet som beskrivs i planbeskrivningen samt återfinns på plankartan bör återges med sin fullständiga beteckning, 0680K-2210.1, istället för att enbart benämnas ”sv”.

Kommentar

Servitutets fullständiga beteckning 0680K-2210.1 är nu utskrivet i planbeskrivningen.

4. Jönköpings energi

Jönköpings energi informerar om att ett kabelskåp (LK1749) står intill befintlig husvägg. Under byggtiden behöver skåpet skyddas/flyttas ut. Exploatören står för detta.

Kommentar

Exploatören informeras om detta.

5. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan, innebärande byggnation av flerbostadshus med 13 lägenheter. Planerad förtätning ökar förutsättningarna att förbättra områdets kollektivtrafikförsörjning, men kan också leda till ytterligare påspädning av lokaltrafik på E4. Planområdet ligger inom kommunalt väghållningsområde ca 1 km norr om trafikplats A6 (E4). Även om denna enskilda exploatering är tämligen begränsad förutsätter Trafikverket att kommunen är beredd att medfinansiera kapacitetshöjande åtgärder som framgent behöver göras på E4 på grund av kommunal planering och utveckling.

Kommentar

Enligt handlingsprogrammet för kollektivtrafik i Jönköpings kommun arbetar kommunen för att utveckla kollektivtrafiken för att få en överflyttningseffekt av resor från biltrafik till kollektivtrafik. Kommunen ställer sig positiv till att tillsammans med Trafikverket diskutera kapacitetshöjande åtgärder.

11. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter för kommande byggnation och tillstyrker förslaget i övrigt:

Uppdämningsnivån för dagvatten och spillvatten kommer att anges till gatunivå. Kostnad för utbyggnad av ny VA-servis har ej beräknats, då befintliga finns, som möjligen kan användas.

Om ett exploateringsavtal skulle bli aktuellt att upprätta för att reglera kommunens kostnader tillhörande detaljplan ska detta avtal träffas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Kommentar

Uppgifterna har mottagits.

14. A. Bladh

Yttrandet rör främst detaljplanens konsekvenser för de boende i flerbostadshuset med gatuadressen Bomgatan 2 A-B. 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.

Sakägaren beskriver att Riksbyggens BRF Jönköpings hus nr 12's ursprungliga tanke var att den nya gränslinjen i söder skulle sammanfalla med förlängningen österut av gårdsvägens södra kant. Den nytillkomna gränslinjen i söder hade i så fall legat ca 5 m från Bomgatan 2A-B:s norra fasad. I yttrandet beskrivs att ägaren till Flora 5 emellertid yrkade på att de åtta parkeringsplatserna söder om det förvärvade hyreshuset skulle tillfalla styckningslotten. Detta beviljades av säljaren med påföljd att den nya gränsen istället drogs endast 1,5 m från Bomgatan 2-B:s norra fasad. Bladh hänvisar till FBL 3 kap 2§:

”Enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), härafter FBL, får fastighetsbildning inte ske i strid med gällande detaljplan. En ny gränsdragning så nära befintliga bostadshus belägna på Flora 4 kunde tillåtas enligt FBL eftersom den gällande planen ej tillät, och fortfarande ej tillåter, att nya byggnader uppförs utanför den befintliga byggnaden belägen på Flora 5. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska såväl den avstyckade fastigheten som stamfastigheten efter förrättningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den nya planen har stora negativa konsekvenser för bland annat den delen av stamfastigheten som upptas av Bomgatan 2 A-B. Därför anser jag att den strider mot grundförutsättningen för att gränsdragningen i söder vid avstyckningen av Flora 5 tilläts gå så nära Bomgatan 2 A-B. Ändringen av detaljplanen kan mot bakgrund av det nu anförda inte anses vara en sådan mindre avvikelse som anges i 3 kap. 2 § FBL och sker därmed i strid med gällande rätt.”

Vidare beskriver sakägaren att GÖPE fastigheter, i ett yttrande till Länsstyrelsen angående ett överklagat bygglov på fastigheten Flora 5, hävdar att det var bostadsrättsföreningen som begärde och ombesörjde avstyckningen av Flora 5 och därmed tog en medveten risk när de nya fastighetsgränserna skapades. Sakägaren beskriver dock att detta är oriktigt då både GÖPE fastigheter och Riksbyggens BRF Jönköpingshus 12 anges som sökande till avstyckningen. Sakägaren menar då att det var ett tillmötesgående från bostadsrättsföreningens sida eftersom man räknade med att gällande detaljplan skulle bestå. Vidare hävdar sakägaren att ägaren till Flora 5 vid köpet sade sig ha för åsikt att renovera det befintliga flerbostadshuset.

Sakägaren ifrågasätter förslagets tillåtna bjälklagshöjd och komplementbyggnadshöjd och ställer sig frågande till varför komplementbyggnader skall tillåtas bli så höga som 4,5 m. Vidare hävdar sakägaren att marknivån, oavsett höjd på komplementbyggnader, medför olägenheter för de boende på Bomgatan 2A och B. Det framförs att föreslagen detaljplan tillåter ett bjälklag på $92 - 90,5 = 1,5$ m över nuvarande marknivå.

Ovanpå bjälklaget är det, enligt förslaget, således möjligt att placera en 4,5 m hög komplementbyggnad i fastighetsgräns, tillika 1,5 m från Bomgatan 2A-B:s norra fasad. Sakägaren har i bilagor redovisat hur konsekvenserna för Bomgatan 2 A-B blir om den nya planen utnyttjas fullt ut samt hur det kommer att se ut om GÖPE fastigheter AB:s bygglovsritningar följs. De boende på bottenvåningen på Bomgatan 2A-B är de som påverkas mest enligt sakägaren.

Ett bjälklag på 1-1,5 m, beläget 1,5 m från norra fasaden på Bomgatan 2 kommer enligt sakägaren ge fönstren i bottenvåningen på Bomgatan 2A-B karaktären av källarfönster. Om dessutom komplementbyggnader, häck eller staket placeras på bjälklaget hävdar sakägaren att utrymmet mellan Bomgatan 2A-B riskerar att förvandlas till en 1,5m bred gränd. Sakägaren anser att bygglovsritningarna har ändrats från bygglovsansökan då det en meter höga bjälklaget har tagits bort från ritningarna men fortfarande beskrivs i planbeskrivningens text. Den tillåtna höjden har även ökat till 1,5 m över befintlig marknivå och sakägaren beskriver att det förefaller som att ritningarna i planförslaget inte visar byggherrens verkliga intentioner. Bygglovsritningarna stämmer dock överens med planens verkliga intentioner enligt sakägaren.

Sakägaren anser att det saknas en beskrivning av avrinningen från den tänkta platån på Flora 5 och att hur avrinningen ska ske från platån måste utredas innan detaljplanen kan antas.

I yttrandet beskrivs att byggandet av ett garage i fastighetsgräns skulle innebära att grävningsarbete måste ske på Flora 4:s mark och närmare Bomgatan 2 A-B:s norra fasad än 1,5 m. Sakägaren undrar vilka möjligheter Flora 4:s ägare har att påverka sådana ingrepp och understryker att de ekonomiska konsekvenserna för den föreslagna detaljplanen måste utredas och kompletteras.

Vidare anser sakägaren att det är otydligt beskrivet i planbeskrivningen vilka åtgärder som vidtas då det finns en översvämningrisk vid upprättandet av underjordiskt garage, eftersom fastigheten ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 m.ö.h. Sakägaren vill veta vilka åtgärder det är samt om det kan medföra några konsekvenser för byggnaderna på Flora 4.

Sakägaren anser att det är oklart vilka åtgärder som måste vidtas vid byggandet av ett underjordiskt garage. Planförslaget beskrivs sakna information om risker för sättningar i bottenplatta och fasader tillhörande Bomgatan 2 och andra närliggande byggnader som kan uppkomma vid byggnationen på Flora 5. Det saknar information om hur risken för sättningar ska undvikas i byggprocessen. Det saknas även en plan för hur befintliga fastighetsägare ska ersättas vid eventuella skador på grund av den planerade byggnationen, både på lång och kort sikt. I det fall det uppstår sättningar i angränsande fastigheter finns risk att deras värde sjunker.

Sakägaren informerar om att GÖPE har erbjudits möjlighet att disponera ett antal platser i bostadsrättsföreningens garage med nedfart från Lönnholmsgatan. Sakägaren beskriver att Flora 5 skulle kunna utnyttja den parkeringsmöjligheten i kombination med ett utnyttjande av befintliga markparkeringar på Flora 5 och därmed inte behöva bygga ett underjordiskt garage.

Sakägaren anser att det ska gälla fortsatt byggnadsförbud, utan avvikelser, såväl över som under markplanet på ett minst 4 meter brett område i fastighetens södra del.

Kommentar

FBL gäller enbart när en fastighetsåtgärd vidtas och de tidigare prövningarna som beskrivs i yttrandet har således gjorts vid fastighetsindelning. Vid upprättandet av en detaljplan ändras inte fastigheten och det sker då inte heller någon kontinuerlig kontroll av tidigare fattade beslut angående fastighetsåtgärder. I detaljplanen har nu efter samrådet införts ett 3 meter brett område med prickmark som placerats i detaljplanens södra del. Detta omöjliggör uppförandet av byggnader 3 meter från fastighetsgränsen i söder.

Upprättandet av ett underjordiskt garage innebär inte att risken för översvämning 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 översvämning skulle ske får byggherren vidta åtgärder. Den geotekniska undersökningen kan komma att kompletteras i bygglovsskedet, då marken undersöks ytterligare. Grundförutsättningarna är desamma på platsen och det finns kunskap om närliggande områden som har liknande förutsättningar, exempelvis fastigheten Fursten. 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.

Byggnaden som är lokaliserad på Flora 5 idag bedöms ej vara av kulturhistoriskt värde. Byggnaden är i behov av en restaurering och en rivning eller ej är en privatekonomisk fråga. Kommunen nekar inte en rivning av byggnaden i detta fall, då det inte finns något stöd i lagen för detta.

Efter samrådsskedet har ändringar gjorts i detaljplanen, vilket bland annat innebär att den södra delen i Flora 5 har fått ett område prickmark. Inom denna prickmark, som sträcker sig 3 m från fastighetsgräns i söder, får ingen bebyggelse uppföras. Denna ändring innebär således att garagedriften inte kan förläggas närmare än 3 meter från fastighetsgränsen i söder. Tillåten byggnadshöjd på komplementbyggnader har ändrats till 3 m ochnockhöjden som reglerar det planterbara bjälklagets höjd har reglerats till +91,5 m.ö.h.

Sakägaren beskriver i yttrandet att det saknas en plan för hur befintliga fastighetsägare ska ersättas för eventuella skador. En sådan plan upprättas i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet. En sådan plan upprättas således inte i detaljplaneskedet.

I planbeskrivningen har det tydliggjorts att nedfarten till det underjordiska garaget inte kommer ligga under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 meter och att det därmed inte beräknas finnas någon ökad översvämningsrisk.

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.

Det kan behövas en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med byggnationen. 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 bygglövskedet.

15. L. Landin

Sakägaren L. Landin anser sig vara påverkad negativt av den föreslagna detaljplaneändringen. Sakägaren beskriver att föreslagen detaljplan tillåter bebyggelse 1,5 m från sakägarens bostad och gör det möjligt att bygga en komplementbyggnad till en höjd av 5 m. Sakägaren är även kritisk till att soprummen i förslaget har placerats i nära anslutning till de boende på Bomgatan 2A och 2B. Landin påpekar att bebyggelse ska vara 4 meter från tomtgräns för att ett utryckningsfordon ska komma fram. Sakägaren undrar om ett formaliafel gjorts eftersom samrådet ska ta hänsyn till synpunkter innan granskning sker. Landin frågar sig om byggherrens ekonomi är skälet för detaljplaneförslaget och informerar om att man i så fall även ska ta hänsyn till hur Brf Jönköpingshus nr 12 påverkas ekonomiskt. Slutligen anser Landin att detaljplanen bör granskas med noggrannhet då ändringen tillkommit på prickad mark och då det finns ett servitut skrivet med nuvarande ägare till Flora 5.

Kommentar

Efter samrådsskedet har ändringar gjorts i detaljplanen, vilket bland annat innebär att den södra delen i Flora 5 har fått ett område prickmark. Inom denna prickmark, som sträcker sig 3 m från fastighetsgräns i söder, får ingen bebyggelse uppföras. Denna ändring innebär således att garagedfarten inte kan förläggas närmare än 3 meter från fastighetsgränsen i söder. Tillåten byggnadshöjd på komplementbyggnader har ändrats till 3 m ochnockhöjden som reglerar det planterbara bjälklagets höjd har reglerats till +91,5 m.ö.h. Det formaliafel som beskrivs i yttrandet har inte begåtts, detaljplanen har varit ute på samråd innan det skickats ut på granskning. Samrådsskedet syftar till att ge alla berörda en möjlighet till påverkan och efter samrådet bearbetas förslaget med anledning av inkomna synpunkter. Därefter upprättas ett granskningsförslag, vilket detta är.

16. Boende i Jönköpingshus nr 12

”Boende i Jönköpingshus nr 12” är kritiska till att detaljplanen tillåter bebyggelse 1,5 m från boende på Bomgatan 2A och 2B. Sakägarna anser att framkomligheten för utryckningsfordon samt färdtjänst- och sjukresefordon blir sämre och att rörelsehindrade skulle få det svårt att ta sig fram. Även in- och utflyttning till Bomgatan 2A och 2B anses, på grund av avståndet till fastighetsgräns, bli problematisk. Den föreslagna bostadsbyggnaden på Flora 5 i planförslaget uttrycks vara för hög, bred och ha felaktig placering. Gällande parkeringsgaraget ställer sig sakägarna frågande till om markens bärighet har undersökts och uttrycker att risken för skador är stor på Bomgatan 2A och 2B.

Kommentar

Ändringar har gjorts i detaljplanen vilket bland annat innebär att den södra delen i Flora 5 har fått ett område prickmark. Inom denna prickmark, som sträcker sig 3 m från fastighetsgräns i söder, får ingen bebyggelse uppföras. Denna ändring innebär således att garagedriften inte kan förläggas närmare än 3 meter från fastighetsgräns i söder. Rekommendationerna från den tidigare geotekniska undersökningen visar markens möjligheter att bebyggas och gör det möjligt för byggherren att göra en kostnadsuppskattning. I den geotekniska undersökningen rekommenderas grundläggning på heljutna 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. Det kan dock behövas en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med byggnationen. 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 bygglovskedet.

17. Riksbyggens BRF Jönköpingshus nr 12

Riksbyggens BRF ställer sig kritiska till att den föreslagna detaljplanen tillåter att komplementbyggnader uppförs med ett avstånd på 1,5 meter från bebyggelsen på Bomgatan 12A och 12B. Även komplementbyggnadernas tillåtna höjd i detaljplanen ifrågasätts. Vidare anser Riksbyggens BRF att servitutet skall finnas kvar på Flora 5 då cyklister ofta använder sig av denna väg, samt boende på Bomgatan som skall ta sig till bostadsföreningens tvättstugor som är belägna på Östra Storgatan 128b- c. Sakägarna önskar att bebyggelse endast ska ske 4 meter från fastighetsgräns för att minska olägenheterna för Bomgatan 2A och 2B. Riksbyggens BRF anser att det är beklagligt att bebyggelse får ske på 100% av marken och föreslår vidare att detaljplanen skall reglera höjden på komplementbyggnaderna till max 0,5 meter. Sakägarna påpekar att detaljplaneförslaget medger en bredare byggnad än byggnaderna som är lokaliserade på Flora 4 och Östra Storgatan 132 och undrar om det är skäligt i förhållande till det estetiska utseendet då det gäller 13 lägenheter. Vidare anser Riksbyggens BRF att det i planbeskrivningen inte utreds huruvida de boende på Bomgatan 2A och B påverkas av den tänkta garagedriften. Sakägarna anser att detaljplanen inte tar hänsyn till den ökade insyn den planerade uteplatsen eventuellt medför och inte heller den planerade garagedriftens konsekvenser gällande skydd sikt. I yttrandet ifrågasätts även förrådets och soprummens placering i söder, vilka anses vara för nära ingången till Bomgatan 2A.

Kommentar

Ändringar har gjorts i detaljplanen vilket bland annat innebär att den södra delen i Flora 5 har fått ett område prickmark. Inom denna prickmark, som sträcker sig 3 m från fastighetsgräns i söder, får ingen bebyggelse uppföras. Denna ändring innebär således att garagedriften inte kan förläggas närmare än 3 meter från fastighetsgräns i söder. Upprättandet av en ny detaljplan innebär inte att servitutet försvinner per automatik, utan det är vid ansökan om bygglov som servitutet tas bort. Detaljplanen kan normalt sett inte styra servitutet utan ger endast förutsättning för bildandet av servitut. Således kan ett servitut tas bort utan att en ny detaljplan upprättas. Föreslagsvis kan ett avtalsservitut mellan

Flora 5 och 4 skrivs, vilket skulle kunna göra det möjligt för Flora 4 att passera i den södra delen av Flora 5. Det är inte tillåtet att placera förråd eller byggnad som rymmer soprum närmare än 3 m från angränsande fastighetsgräns i söder, detta på grund av den prickmark som adderats till plankartan i revideringen inför granskning. I planbeskrivningen finns nu en tydligare beskrivning om Flora 5's bostadsgård.

Sammanfattning

Planhandlingarna har reviderats enligt följande punkter:

- Även centrumverksamhet tillåts, dock endast i bottenvåning.
- 3 meter prickmark i områdets södra del. Underjordiskt garage tillåts.
- Planterbart bjälklag får i begränsad omfattning bebyggas med komplementbyggnader till en maximal byggnadshöjd av 3,0 meter ovan bjälklagets angivna nockhöjd. Underjordiskt garage tillåts.
- Nockhöjden på det planterbara bjälklaget har ändrats från +92 m.ö.h till +91,5 m.ö.h.
- Komplementbebyggelse skall utformas med sedumtak.
- Känslig inredning, utrustning eller samhällsviktig information skall placeras så att de ej skadas vid en vattennivå upp till +90,3.

Följande avsnitt har ändrats eller lagts till i planbeskrivningen:

- Kulturhistoria
- Bebyggelse
- Översvämningsrisk
- Servitut
- Omgivningspåverkan

Stadsbyggnadskontoret



Liselott Johansson
Planchef

Klara Alexanderson
Planarkitekt