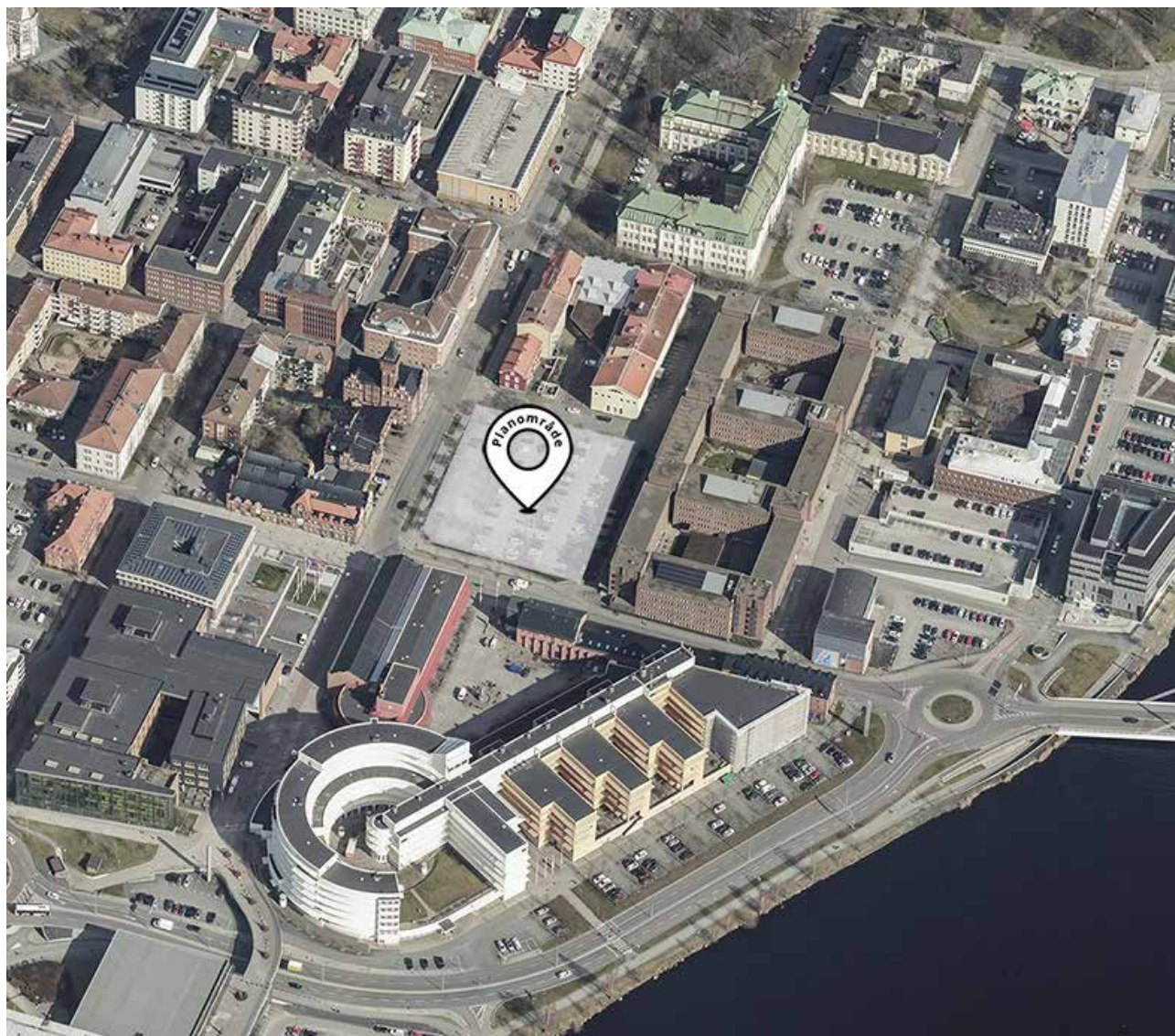




Detaljplan för Grävlingen

Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Väster 1:1 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 14 april - 21 maj 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum digitalt den 11 Maj. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 14 januari - 18 februari 2022 (Ettapp 1). Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter, berörda fastighetsägare och övriga som yttrade sig under samrådstiden. Berörda fastighetsägare som inte yttrat sig under samråd informerades också om granskning och var handlingarna finns att läsa. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden.

1. Länsstyrelsen	2022-02-17
2. Kommunstyrelsen	2022-02-08
3. Lantmäterimyndigheten	2022-02-18
4. Tekniska kontoret	2022-01-21
5. Miljö och hälsoskyddsnämnden	2022-02-11
6. Socialnämnden	2022-02-16
7. Äldrenämnden	2022-02-16
8. Jönköpings Länstrafik	2022-01-19

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. Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelsens roll Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men lämnar följande kommentarer;

Länsstyrelsen bedömer att i de fall kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet bör åtgärden vara av mindre karaktär samt avgränsad och preciserad. Det ska även framgå av planen att åtgärden går att genomföra och att åtgärden gör marken lämplig.

Beslutande

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Elin Bornvall,

Kommentar

På kvarteret Grävling (del av Väster 1:1) har det bedrivits gasverk i över 100 år mellan åren 1862-1964. Nuvarande markanvändningen är en parkeringsplats.

Sammanfattningsvis visar genomförda undersökningar på föroreningar i höga halter av främst PAH, bly, bensen och cyanid i främst fyllning ovan grundvattenytan, vid före detta anläggningar och byggnader med kopplingar till det före detta gasverket. Vid de före detta tjär-/ammoniakbrunnarna förekommer föroreningar även i underliggande sandjord, delvis under grundvattenytan, bland annat tjära i fri fas. Undersökningarna visar att föroreningsomfattning och volym förorenad jord generellt minskar med djupet.

Inför exploatering av marken med bostäder/kontor/handel ska marken saneras. Saneringen innebär att förorenad jord kommer grävas ur till ett generellt djup av cirka 5 meter under markytan. I en begränsad central del av tomten kommer urgrävning ske till nästan 8 meter under markytan. Saneringsnivå har diskuterats med tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning), där samsyn om nivåer och omfattning råder. Saneringen syftar till att ta bort föroreningar som innebär risk för människors hälsa och miljö avseende kommande

planerad markanvändning. Efter det att planerad sanering har utförts är marken lämplig för byggnation.

Exploatören bedömer att kostnaderna för planerad sanering är rimliga i förhållande till bebyggelsens totala kostnader, vilket gör att markanvändningen blir lämplig.

Då sanering alltid görs i samband med övriga schaktarbeten, så är planbestämmelsen om att sanering ska vara gjord innan bygglov för huvudbyggnad får ges, en lämplig planbestämmelse.

Vad gäller objekten med kemtvättar (F.d. Perfect Kemisk Tvätt o Press och Dinos) som ligger väster om kvarteret Grävlingen bedöms dessa inte ha någon påverkan på människors hälsa och miljö på detaljplaneområdets första etapp (kvarteret Grävlingen).

Klorerade lösningsmedel är analyserade i grundvattnet på kvarteret Grävlingen och väldigt låga halter har uppmätts. Som högst har trikloreten i en halt av 6,9 microgram/liter uppmätts (rapport Vatten och Samhällsteknik 2018-11-21). Detta bedöms som en låg halt då jämförelse med dricksvattenkriteriet kan göras som är 10 microgram/liter för trikloreten. Vid provtagning låg grundvattenytan på ca +89 meter, vilket motsvarar drygt 5 meter under markytan, vilket bedöms vara relativt djupt.

Planerad byggnation kommer förses med ett underjordiskt garage som kommer vara ventilerat. Med dessa förutsättningar görs bedömningen att kemtvättarna samt uppmätta halter av klorerade lösningsmedel inte innebär några risker för människors hälsa och miljö varken för dagens eller planerade markanvändning, vilket innebär att halterna av klorerade lösningsmedel inte bedöms påverka framtida markanvändnings lämplighet.

Inom detaljplaneområdet (etapp 2) finns två potentiellt förorenade områden (objektsid 152294 och 152666). På fastigheten Globen 7 (objektet 152666, f.d. Globen) har ett snickeri bedrivits mellan åren 1900-1929. Med tanke på att snickeriet bedrevs under en tid där kemikalieanvändningen var begränsad samt att snickerier generellt inte innebär några föroreningar av stor betydelse bedöms denna verksamhet inte påverka framtida markanvändnings lämplighet för detaljplanens etapp 1 (kvarteret Grävlingen).

På fastigheten Väster 1:1 (objektet 152294, Guvernören) har föroreningar upptäckts i samband med anläggande av VA-ledning, pumpstation och trafikplats. Sanering har utförts av större delen av detta markområde (saneringsrapport Sweco 2005-01-17). Detta delområde planeras för parkeringshus samt kontor/tekniska anläggningar. Delområdet bedöms inte påverka framtida markanvändnings lämplighet för detaljplanens etapp 1 (kvarteret Grävlingen), men vid framtida markarbeten bör detta saneringsprojekt beaktas.

2. Kommunstyrelsen Jönköpings kommun

Yttrande över förslag till detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl.

Ks/2022:69 214

Sammanfattning:

Stadsbyggnadsnämnden har överlämnat ett förslag till detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl. Syftet med detaljplaneförslaget är att tillskapa yta för ny bostads- och kontorsyta på vad som idag är parkeringsplatser, samt möjliggöra för flexiblere användning och utökad byggrätt i befintlig byggnad.

Beslutsunderlag:

Stadsbyggnadsnämndens skrivelse inkommen 2022-01-17 med tillhörande handlingar

Kommunalrådsyttranden enligt nedan

Majoritetsrådets förslag:

Kommunalrådet Mona Forsbergs (S) yttrande 2022-01-25 med förslag till kommunstyrelsens beslut: -Kommunstyrelsen har inget att invända mot förslag till detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl.

Oppositionsrådets förslag:

Kommunalrådet Peter Jutterströms (M) yttrande 2022-02-04 vari sammanfattningsvis kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag till beslut tillstyrks jämteföljande tillägg: -Antalet parkeringsplatser om 123 stycken ska som ett minimum upprätthållas, för att uppfylla kommunens egen parkeringsnorm.

KOMMUNSTYRELSENS BEHANDLING 2022-02-08

Yrkanden:

Kommunalrådet Andreas Stureson (KD) och Kristian Aronsson (SD) yrkar bifall till kommunalrådet Peter Jutterströms förslag.

Omröstning:

Ordföranden ställer proposition på kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag respektive kommunalrådet Peter Jutterströms (M) förslag och finner det förstnämnda förslaget antaget.

Omröstning begärs och följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för bifall till kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag.
Nej-röst för bifall till kommunalrådet Peter Jutterströms (M) förslag.

JÖNKÖPINGS KOMMUN SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen 2022-02-08

Upprop förrättas och röster avges på sätt som anges nedan:

Ledamot: Ja , Nej, Avstår

Alf Gustafsson	(S)	Ja
Andreas Persson	(S)	Ja
Harriet Roosquist	(S)	Ja
David Gerson	(L)	Ja
Mats Weidman	(MP)	Ja
Thordis Samuelsson	(V)	Ja
Cecilia Hjorth Attefall	(KD)	Nej
Margareta Strömberg	(KD)	Nej
Peter Jutterström	(M)	Nej
Bert-Åke Näslund	(M)	Nej
Kristian Aronsson	(SD)	Nej
Jan-Ove Lipponen	(SD)	Nej
Andreas Stureson	(KD)	Nej
Mona Forsberg	(S)	Ja
Ann-Marie Nilsson	(C)	Ja

Summa 8 Ja, 7 Nej

Kommunstyrelsen har alltså med 8 ja-röster mot 7 nej-röster bifallit kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag.

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen har inget att invända mot förslag till detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl.

Reservationer

KD-, M- och SD-grupperna reserverar sig mot beslutet till förmån för kommunalrådet Peter Jutterströms (M) förslag. Beslutet expedieras till: Stbn (Stadsbyggnadsnämnden)

Kommentar

Det antal parkeringar som anges i planen är en beräkning i enlighet med Jönköpings kommuns parkeringsnorm. Detta antal är ett minimum som fastighetsägaren har krav på sig att bygga. Utöver detta grundkrav är fastighetsägaren fri att bygga fler parkeringsplatser.

3. Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för stadsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl. Ert ärende: Dnr: 2017:199 Rubricerad detaljplan har översänts till lantmäterimyndigheten för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap. 18 och 22a §§.

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2021-11-17) har nedanstående noterats. De fastighetsrättsliga konsekvenserna (från sida 30 i planbeskrivningen) verkar inte vara angivna utifrån planens nya utformning. Det hänvisas även till figurer som inte går att återfinna i handlingarna. Detta avsnitt behöver ses över. Vid E-området berörs även detaljplan akt 0680K-DP190124. Denna detaljplan omnämns inte i handlingarna. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är fortfarande föråldrad (från 2012). Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer saknas även fortfarande helt. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Grundkartan i plankartan saknar även teckenförklaring. För att den angivna skalan ska stämma vore det bra om plankartan kompletterades med vilket utskriftsformat som ska användas.

Kommentar

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är uppdaterad. Grundkartan har givits teckenförklaring och skala med angivet utskriftsformat har lagts till.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna kommer att ses över i sin helhet eftersom området som går till antagande är mindre än det som var ute på granskning.

4. Tekniska kontoret

Nedan följer sammanställning av tekniska kontorets synpunkter på utställd granskningshandling för detaljplanen Väster 1:1 m.fl. (Grävlingen), Jönköpings kommun”: TK (fastighet) har följande synpunkter: -Påverkan på dagsljus på Globen omnämns inte men på illustrationen ser man att ny byggnad på Grävlingen skuggar den tänkta tillbyggnaden på Per Brahe-gymnasiet, en verksamhet med dagsljuskrav. -Skuggning från statliga verken på befintliga Per Brahegymnasiet omnämns ej. TK (park) har följande synpunkter - I planbeskrivningen nämns det att eventuella träd kommer placeras på exempelvis Verkstadsgatan. Gatorna i detta området kommer vara smala och därför är det viktigt att vår avdelning som har kompetens inom området är med i utredningsskedet där växtbäddars utformning diskuteras och val av vegetation görs. TK (VA) upplyser om: - En brandpost behöver flyttas på grund av den nya planen se bild nedan.

Kommentar

En dagsljusutredning har utförts och redovisas på nästkommande sida för att få svar på detaljplanens nya byggrätters påverkan på fastigheten Globen. Ytterligare ljusstudier kommer att bli aktuellt att ta fram till etapp 2. Ljusstudien som gjordes nu svarar endast på hur före detta kvarteret Grävlingens byggnad påverkar byggnaderna i kvarteret Globen. Byggnaderna i kvarteret Globen bedöms få sina dagsljusbehov uppfyllda till miniminivån av 1 % dagsljusfaktor .

Angående gatorna och projektering där kommunal kompetens påtalats. Tekniska kontoret är med i utredningsskedet och projekterar gatorna och kommer därmed få använda sin kompetens inom området.

Brandposten , i hörnet Kyrkgatan, Gjuterigatan, får vara kvar på samma ledning, men flyttas ut så att den ligger minst 3m ifrån fastighetsgräns för framtida VA drift. Vid flytt säkerställs så att brandposten inte hindrar arbete med eventuell spontning och arbete med grävarbete för garage och byggnad. Den befintliga brandposten norr om fd. Kv Grävlingen bedöms inte behöva ersättas.

Bakgrund
Denna rapport redovisar dagsljussimulering av rum på bottenplan i en tillbyggnad av en skola och en intilliggande byggnad i Grävlingen för att säkerställa att nybyggnationen nära skolan inte påverkar dagsljuset inom den planerade tillbyggnaden av skolan. Simuleringen har gjorts bara på bottenplan eftersom den lägsta våningen vanligtvis har lägst dagsljusnivå.

Kravställning
Kravställning enligt Boverkets byggregler (2016:4) - föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6.322.

6.322 Dagsljus
Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Enligt allmänt råd rekommenderas en dagsljusfaktor på minst 1%.

Dagsljus har simulerats med Daylight Faktor Median metoder. Dagsljusfaktorn kan simuleras som medianvärde för rummet i flera punkter i ett rutnät 0,8 m över golv, minst 0,1 och högst 0,5 m från rummets alla väggar. Punkternas avstånd är maximalt 0,5 m.

Simuleringsverktyg
Modellering har gjorts i Rhinoceros 3D och dagsljusfaktorn har simulerats med verktyget Radiance med tillägg Grasshopper/Ladybug/Honeybee komponenter. CIE overcast sky har använts. Rutnät för simulering av medianvärde, 0,5*0,5 m, 0,1m från rummets alla väggar .

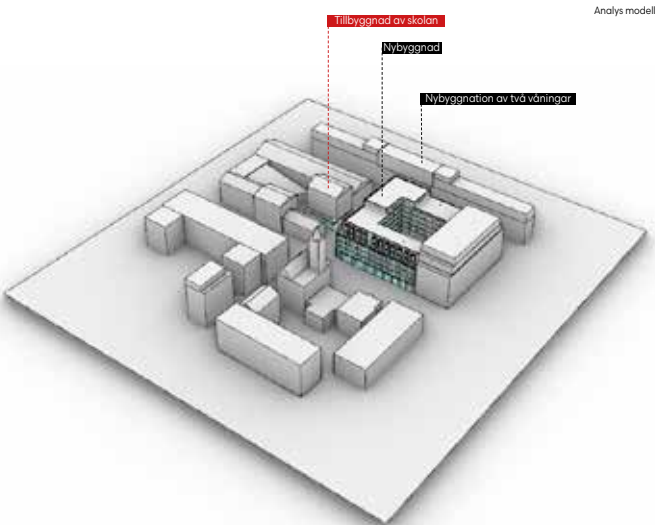
Simuleringsverktyg inställningar:
Detail level 2 or fine
-aa 0.1 -ab 6 -ad 4096 -ar 128 -as 4096 -dc 0.75 -dj 1.0 -dp 512 -dr 3 -ds 0.05 -dt 0.15 -fr 8 -hw 0.005 -ss 1.0 -st 0.15

Byggnader inom 100m avstånd från de bedömda rummen har ingått i analysen.

Reflektionsvärden	
Baserat på Svanen manual	
Del	Reflektans
Innertak	0,8
Innervägg	0,8
Golv	0,3
Fönster karm	0,5
Dörrar	0,5
Tak	0,3
Yttreväggar	0,3
Skuggande byggnader	0,3
Mark	0,25

Glasdata
Utvändiga fönster och curtain wall antas ha LT 68%.

Slutsats
Samtliga rum klarar BBR-kravet på minst 1.0% dagsljusfaktor medianvärde.



Analys modell

Grävlingen Dagsljusanalys
Resultat, Entrepren

2022-04-06 • GRÄVLINGEN • DAGSLJUS



Rum no.	Rum beskrivning	DF median
Building A		
01	Ensemble	1.0
02	Studio	1.2



5. Miljö och hälsoskyddsnämnden

Delegationsbeslut, Inga synpunkter.

Motivering, Stadsbyggnadsnämnden har skickat ett granskningsförslag till detaljplan för remissyttrande till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Detaljplaneförslaget har granskats utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområde. Det som granskats är bl.a. var byggnationens ska ske, och om den är lämplig med hänsyn till människors hälsa och miljön. För miljö- och hälsoskyddsnämnden Harald Holmström (miljö- och hälsoskyddsinspektör)

6. Socialnämnden

Nämnden har tidigare lämnat yttrande till stadsbyggnadsnämnden över detaljplanen och där påtalat vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer vid nybyggnation. Detta är något som hanteras senare i processen och bestäms av respektive entreprenör som tilldelas byggrätt i området. Kommunen äger inte marken och kan därmed inte ställa krav gällande upplåtelseformer. Däremot försäkras att en viss andel av bostäderna byggs som mindre lägenheter och understiger 35 kvadratmeter.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2022-01-24

Granskningshandling, daterad 2021-11-17

Socialförvaltningens förslag

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden:

Socialnämnden tillstyrker planen.

SOCIALNÄMNDENS BEHANDLING 2022-02-15

Socialnämndens beslut

Socialnämnden tillstyrker planen.

Kommentar

Socialnämnden tillstyrker planen. De påtalar även vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer vid nybyggnation.

7. Äldrenämnden

ÄLDRENÄMNDENS BEHANDLING 2022-02-16

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden

-Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2022-01-24, utgör nämndens yttrande över detaljplan för stadsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl.

Kommentar

Äldrenämnden ger samma skrivelse som Socialnämnden.

Äldrenämnden tillstyrker planen. De påtalar även vikten av att upplåta bostäder med blandade upplåtelseformer vid nybyggnation.

8. Jönköpings länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och vidhåller tidigare lämnade synpunkter och vill också förtydliga att det redan idag finns framkomlighetsproblem på sträckan Kyrkogatan/Gjuterigatan för kollektivtrafiken som trafikerar från/till Rådhusparken och Resecentrum.

Det hade gynnat det kollektiva resandet och kunnat bidra till en mer hållbar stadsutveckling om man på platsen kan hitta prioriteringar för detta kollektivtrafikstråk. Exempelvis att i aktuellt skede sedan titta på om det finns möjlighet till prioriterade hållpötsar eller dedikerade busskörfält.

Med vänliga hälsningar, Christine Leppänen, David Lundberg

Kommentar

De framkomlighetsproblem som finns på nämnda gator kommer att beaktas vid projekteringen. Exakt hur utformningen kommer att ske styrs inte i detaljplanen, men åtgärder för att underlätta kollektivtrafikens framkomlighet kommer att prioriteras.

Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter. Det är endast små ändringar som gjorts sedan granskning och yttranden har inte föranlett att några stora ändringar behöver göras.

Den största ändringen sedan granskningen är att området för antagande har minskat. Byggnaden som benämns "statliga verket" har tagits bort från detaljplanen för antagande och flyttas till etapp 2. Det är endast före detta kvarteret Grävningen som nu berörs av detaljplanen för antagande. Det minskade området för antagande medför att det blir andra fastighetsrättsliga åtgärder att redovisa. De fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen har därmed setts över i sin helhet.

Efter granskning så har en dagsljusutredning gjorts för att utreda om den tilltänkta utbyggnaden för Per Brahe gymnasieskola får de dagsljusförhållanden som rekommenderas i riktlinjer från Boverket. Utredningen blir ett svar på Tekniska kontorets yttrande. Den tilltänkta utbyggnaden på fastigheten Globen skuggas av den högre byggnaden på fastigheten Grävningen, men uppnår de rekommenderade lägsta nivåerna på 1% dagsljusfaktor enligt den utredning som redovisas i denna handling. Dagsljusutredningen finns även att ta del av på kommunens hemsida och text om denna har införts i planbeskrivningen.

bild visar arkitektens ritningslinjer i rött det är små ändringar som behöver göras i detaljplanen för att det ska överensstämma och det bedöms som att det inte har några konsekvenser i övrigt. Inga menliga ändringar.



Små justeringar på detaljplanen för före detta kvarteret Grävlingen har gjorts för att passa de uppdaterade ritningar som arkitekten arbetat fram. (se bild ovan)

Olika kompetensområden inom kommunen har bemött yttranden.

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Samuel Oskarsson

Planchef

Planarkitekt