

# Granskningsutlåtande

---

► **Detaljplan: Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2**

Stadsdel: Väster

antagandehandling  
Upprättad: 2025-02-06  
Diarienummer: Stbn/2022:100  
Standardförfarande (PBL 2010:900)

# Planguiden

## Vad är granskning?

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget göras tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.



## Vad är ett granskningsutlåtande?



När granskningen är klar sammanställas de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.

## Vad händer med mina ej tillgodosedda synpunkter?

Efter att förslaget har antagits i stadsbyggnads-nämnden skickas granskningsutlåtandet till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda endast för kännedom. Efter beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden får de som kommunen bedömt som kända sakägare beslutet skickat till sig samt upplysning om hur man gör för att överklaga beslutet. De som kommunen inte bedömt vara sakägare får endast beslutet.



Oavsett om du får information om hur du överklagar eller ej är det i slutändan mark- och miljödomstolen (Växjö tingsrätt) som avgör vem som anses vara berörd av beslutet och ha klagorätt. Detta utifrån reglering i 13 kap. 8 och 11§§ plan- och bygglagen.

# Hur har granskningen bedrivits?

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ärendets planhandlingar (samrådsversion) för granskning 05 juni 2025. Under granskningstiden 29 augusti till 27 september 2025 har planhandlingarna skickats till bl.a. Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare.

Planhandlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och även i digital form på kommunens hemsida. Information om ärendet har även informerats via sociala medier.

## Inkomna skriftliga yttranden

Under granskningstiden har skriftliga yttranden inkommit och i förteckningen på nästa sida visas samtliga yttranden fördelat i olika kategorier följt med det datum ärendet har registrerats som inkommit till kommunen. Om avsändaren har skickat in ett yttrande men framfört att man inte har någon erinran (invändning) mot planförslaget framgår det i förteckningen med "ingen erinran". Om avsändaren har skickat in efter tidsfristen för granskningstiden så anges datum följt av "sen inlämning".

## Förteckning

### Myndigheter och regionala organisationer

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen                | 2024-09-27 |
| 2. Statens fastighetsverk (SFV) | 2024-09-24 |
| 3. Luftfartsverket              | 2024-xx-xx |

### Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 4. Lantmäterimyndigheten JKPG      | 2024-09-27 |
| 5. Tekniska kontoret               | 2024-09-27 |
| 6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden   | 2024-09-27 |
| 7. Kultur och fritidsförvaltningen | 2024-09-12 |

### Föreningar, företag och ledningsägare

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| 8. Jönköping Energi       | 2024-09-27 |
| 9. Lundbergs fastighetert | 2024-09-27 |

# 1. Länsstyrelsen

## Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

## Länsstyrelsens synpunkter på planförfarande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, att aktuellt planförslag kan handläggas med utökat förfarande.

## Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Hälsa och säkerhet - trafikbuller ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

## Riksintressen 3 kap. Miljöbalken Riksintresse för kulturmiljö, Jönköping [F69].

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medföra en påtaglig skada på riksintresset. En kulturhistorisk utredning har genomförts och planförslaget har kompletterats med bestämmelser som syftar till att bevara byggnaders befintliga karaktärsdrag. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

## Hälsa och säkerhet, trafikbuller

Inför granskningsskedet har handlingarna kompletterats med en trafikbullerutredning för "statliga verket" och en planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar lägenheternas utformning för de lägenheter som vetter mot Gjuterigatan. Vid genomgång av handlingarna noterar Länsstyrelsen att föreslagen plankarta medger användningen bostäder för hela byggnaden, och att användningen inte preciseras till vissa våningsplan. Samtidigt så visar framtagna bullerutredning, bilaga 1, att den ekvivalenta ljudnivån två meter ovan mark överstiger 65 dBA. Det blir därmed inte lämpligt att lägenheter mindre än 35 kvm uppförs på vissa våningsplan i byggnadskroppen som vetter mot Gjuterigatan.

Om bostäder endast planeras på vissa våningar så behöver detta framgå i plankarta för att användningen ska vara lämplig utifrån platsens förutsättningar. I annat fall behöver egenskapsbestämmelsen tillföras eller omformuleras.

Vidare saknar Länsstyrelsen kommunens bedömning om lämpligheten med användningen bostäder på del av fastigheten Globen 7. Lämpligheten behöver prövas utifrån från den rådande och framtida situationen. Vidare behöver kommunens bedömning om behov av åtgärder som begränsar en negativ påverkan på människors hälsa framgå av planen.

Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras gällande ovanstående frågor om skydd mot trafikbuller. Annars kan detaljplanen komma att överprövas vid ett antagande.

## **Hälsa och säkerhet, Föroreningar**

Sedan samrådsskedet har kompletterande undersökningar och bedömning av föroreningar i området genomförts. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

## **Kommentar**

Egenskapsbestämmelsen s2 för bostäder på Werket har lagts till så att buller hanteras relaterat till platsens förutsättningar. Med den tillagda bestämmelsen s2 så placeras inte bostäder mot Gjuterigatan i samma utsträckning så att de buller utsatta ytorna som inte är bra för bostäder kan användas för kontor eller annan centrumverksamhet.

s2-Bostad 35 m<sup>2</sup> och bostad mindre än 35 m<sup>2</sup> får endast finnas på våning 6 eller vända mot bullerdämpad innergård.

En lämplighetsbedömning för Globen 7 har gjorts av Tekniska kontoret på kommunen som äger och hyr ut byggnaden till socialkontoret. Byggnaden fungerar för befintlig verksamhet med bostäder för personer som behöver socialt stöd eller omsorg. Jönköpings Kommun Tekniska kontoret gör bedömningen att ingen åtgärd behöver göras varken för rådande eller framtida situationen gällande bostäder i fastigheten Globen 7.

## 2. Statens fastighetsverk (SFV)

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit inbjudan till granskning av förslag till rubricerad detaljplan. Framtagandet av detaljplanen sker med standardförfarande. SFV yttrar sig som sakägare med grannfastighet till planområdet. SFV har tagit del av allmänt tillgängligt material på kommunens webbplats och också fått tillsänt sig fastighetsförteckningen. SFV har tidigare lämnat ett samrådsyttrande, daterat 2021-05-26 med dnr. 1076/21, över detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl. (Grävlingen). SFV bedömde i samrådsskedet att SFV:s fastighet inte påverkas negativt av planförslaget och SFV hade därför inte någon erinran.

I anslutning till planområdet förvaltar SFV fastigheten Gullvivan 17 (Residenset). Residenset omfattas även av förordning (2013:558) om statliga byggnadsminnen (FSBM).

- SFV bedömer att SFV:s fastighet och själva upplevelsen av länsresidenset inte riskerar att påverkas negativt eller försämrats av de ändringar som tillkommit i planförslaget efter samrådsskedet. SFV anser dock att det är önskvärt att inga ytterligare byggnader i närheten av residenset växer på höjden för att inte riskera att upplevelsen av byggnaden minskas.

- SFV lämnar synpunkter på att det är positivt att gatorna runt residenset får kommunalt huvudmannaskap.

### Kommentar

Tack för yttrandet.

## 3. Luftfartsverket

### Kommentar

Luftfartsverkets yttrande är sekretessbelagt och redovisas inte här.

## 4. Lantmäterimyndigheten

# Jönköpings Kommun

Rubricerad detaljplan har översänts till lantmäterimyndigheten för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap. 18 och 22a §§. Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2024-06-05) har nedanstående noterats.

- Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen (GATA), d.v.s. gata inom parentes. Denna bestämmelse verkar inte användas på plankartan. Planbestämmelsen finns heller inte med i planbeskrivningens uppräknande av planbestämmelser (sida 52).
- På plankartan finns inom CD1D2P-området en remsa som det ser ut att saknas egenskapsbestämmelser för. Remsan ligger söder om den prickade marken mot Brunnsgatan.
- Ett område söder om CD1D2P-området har bara användningar inom parentes. Området bör ha en huvudanvändning.
- Den gräns som finns runt bestämmelsen n1 är svår att se vilken typ av gränslinje som avses.
- En del användningar saknar upphävande av strandskydd.
- Generellt behöver samtliga sektioner för vertikala avgränsningar ses över så att angivna höjder för användningsgränser stämmer överens med tillhörande höjd- och utformningsbestämmelser.
- Det ser ut att ha blivit ett C för mycket på plankartan inom CD1D2P-området.
- För att underlätta eventuell framtida fastighetsbildning inom Globen 7 kan området som planläggs för SCB ses över.
- Planbeskrivningen saknar information om konsekvenser av att rivningsförbud införs.

## Kommentar

Samtliga punkter som noterats av Lantmäteriet har åtgärdats eller uteretts.

## 5. Tekniska kontoret Jönköpings kommun

Nedan följer sammanställning av tekniska kontorets synpunkter på utställd granskningshandling detaljplan för Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2, Jönköpings kommun”:

TK (MEX) ser positivt på framtagandet av detaljplanen samt planläggning av kommunala gator inom området. Kommande exploateringsavtal med exploitören för området måste godkännas i tekniska nämnden innan beslut om detaljplanens antagande får ske.

TK (gata) har önskemål om att justera vissa gränser för gatumarken och påtalar att arbetsgruppen måste hantera dem innan detaljplanens antagande.

TK (va) upplyser om att det ligger en dagvattenledning inom fastighet Götaland 5, vid restaurang Guvernören. VA-avdelningen förutsätter att ledningen flyttas om ytan planläggs med en byggrätt och förutsätter att kostnaden för flytten regleras i kommande exploateringsavtal. I exploateringsavtalet ska även regleras att befintliga ledningar får ligga kvar tills ny är lagd och att VA bestämmer tidpunkten för omläggning.

TK (park/skog) anser att det i planbeskrivningen saknas information gällande vad som händer med de biotopskyddade trädalléerna längs Vallgatan och Brunnsgatan. På sidan 69 i planbeskrivningen står det att dessa träd inte tar skada men om gatorna ska byggas om, kommer träden inte klara sig.

Investeringskostnad för ombyggnad av gator inom detaljplaneområdet finansieras av stadsbyggnadskontorets utvecklingsprojekt. Tillkommande drift- och underhållskostnader för områdets planerade 115 träd är beräknat till 319 690 kr.

### Kommentar

Arbetsgruppen har haft möten och tittat på Tk-gatas önskemål om justerasde gränser, frågan har utretts ytterligare med möten. Arbetsgruppen har landat i att inte förändra plankartan till antagande i aktuella frågan.

Upplysningen från Tk(va) kommer att hanteras i arbetet med kommande exploateringsavtal.

Detaljplanen gör inte att träden tar skada. Detaljplanen bestämmer inte hur träden kommer att hanteras. Detaljplanen styr inte detaljerna för genomförandet av de åtgärder som den tillåter, såsom ombyggnation av gator eller påverkan på träden. Det finns ett

antaget planprogram/förprojektering som beskriver intentioner att förändra gator och trädtrader inom området. Genom detaljplanen och dess genomförande kan Jönköpings kommun få äga mer gatumark och trädalléer. Eftersom den framtida påverkan på träden behöver planeras mer och mer detaljerat utredas, finns det ingen information i planbeskrivningen som säkert kan beskriva hur träden påverkas. I framtiden kommer kommunen att kunna besluta om påverkan på träd, trädtrader och ekonomi för drift- och underhållskostnader. Kommunens övertagande av gator är en prioriterad del i detaljplanen.

## 6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter angående förslag till detaljplan för fastigheten Väster 1:1 m.fl. i Jönköpings kommun.

- Det är i dagsläget svårt att avgöra resultatet av saneringen på kv. Grävlingen och hurvida den eventuellt kan komma att påverka detaljplanen. Mer bestämt byggnaden som är belägen direkt öster om saneringen dvs. fastigheten Götaland 5. Detta är något som behöver beaktas.
- Luftföroreningar avseende PM10 och PM2.5 bör utredas längs med Gjuterigatan utifrån de nya byggnadshöjderna.

### Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att saneringen av Grävlingen inte påverkar aktuell detaljplan. Saneringen med utgrävning och bortförsel av jordmassor på intilliggande fastighet Grävlingen1 och 2 kommer att utföras till den omfattning som krävs för att bostäder, kontor annan centrumverksamhet ska kunna byggas på platsen väster om aktuell detaljplan.

Aktuell detaljplan omfattar bara de befintliga byggnaderna på Werket och JKP Energi vid Gjuterigatan. Eftersom inga nya byggnader tillkommer och gatumiljön inte förändras, bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte behövs någon undersökning av partiklar (Luftföroreningar avseende PM10 och PM2.5).

## 7. Kultur- och fritidsförvaltningen Jönköpings kommun

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteutlåtande 2024-09-02 som yttrande över Granskningsremiss Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2. Kultur- och fritidsnämnden påminner fortsatt om vikten av att offentliga miljöer i samband med centrumverksamhet också tillgodoses möjligheter till en god miljö för kommuninvånarna. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet.

### Kommentar

Vi instämmer i nämndens synpunkt/ yttrande om vikten av offentliga miljöer som möjliggör social sammanhållning. Vi håller med om att konstnärliga inslag kan göra platser berikade. I arbetet med att skapa miljöer som främjar både social interaktion och estetiska upplevelser tar vi med oss denna synpunkt. Vi ser fram emot fortsatt samarbete för att utveckla offentliga miljöer som gynnar både invånare och besökare.

## 8. Jönköping Energi Nät AB (JENAB)

Jönköping Energi Nät AB (JENAB) önskar ett förtydligande i detaljplanen hur servitutsrättigheterna hanteras gällande Guvernören 3. JENAB önskar att den planerade allmänna gatan Guvernören 3 mellan planlagd besöksparkering, centrum verksamhet och fördelningsstationen förblir körbar över hela ytan. Det för att möjliggöra akut service, planerat underhåll och ombyggnation för att JENAB skall kunna uppfylla de myndighetskrav som ställs på elnätbolaget. Ej överkörningsbara planteringar, träd, cykelparkeringsställ och belysningsstolpar kan inte förekomma i gatumiljön för att hindra framkomst av kranbilar och fordon som behöver åtkomst. Illustrationsförslagen av besöksparkeringen och centrum verksamheten i: Granskningshandling Planbeskrivning: Detaljplan: Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2. Figur 59 och 60 visar planteringar och träd som hindrar framförandet av de tunga transporter som är nödvändiga vid byte av transformatorer. När tyngre transporter enligt detaljplanen hänvisas att angöra Guvernören 3 ifrån norr och öst

via cirkulationsplatsen är det av stor vikt att god körbarhet tillgodoses.

### **Kommentar**

Figurerna 59 och 60 har åtgärdats och planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga att aktuella fordon för skötsel av Jönköpingsenergis anläggning har tillgänglig plats för att gara service av anläggningen. Marken är planlagt som allmän plats/ gata så inget servitut behövs eftersom användningen gata gör att aktuella fordon har rätt att använda platsen på samma sätt som ett servitut hade gjort om marken var "kvartersmark". Träd, cykelställ eller fasta installationer som hindrar Jönköping Energis tillträde kommer inte att finnas på platsen. När Detaljplanen arbetats fram så har tillgängligheten för Jönköping Energis service av fastigheten varit en fråga som vi tittat på och löst.

## **9. Lundbergs fastigheter**

Vi har som ägare av fastigheten Grundlagen 5 inget att erinra om beträffande rubricerat förslag till detaljplan. Vi är positiva till den utökade byggrätt och förtätning av området, som föreslås. Vidare är vi även positiva till förbättrade möjligheter för en levande stadsdel med bra parkeringsmöjligheter och en god gestaltning.

### **Kommentar**

Tack för yttrandet.

# Sammanfattning

- En planbestämelse har tillförts plankartan till antagandehandlingen med anledning av yttrande från Länsstyrelsen. "S2 -Bostad 35 m<sup>2</sup> och bostad mindre än 35 m<sup>2</sup> får endast finnas på våning 6 eller vända mot bullerdämpad innergård."
- Bostad på kvarteret Globen bedöms av berörd kommunal förvaltare som lämpligt. Fastigheten används idag som bostad socialkontoret har verksamhet och hyr byggnaden av kommunal förvaltare.
- De synpunkter som Tekniska kontoret har lämnat har beaktats och utretts med fler möten så att detaljplanen är klar att antas/färdigutredd.
- Lantmäteriets synpunkter på olika detaljer i plankartan har åtgärdats. En text som beskriver konsekvenser av att rivningsförbud har tillförts tre byggnader har lagts till i planbeskrivningen.
- Stadsbyggnadskontoret bedömer att saneringen av Grävlingen inte påverkar den aktuella detaljplanen.
- Eftersom inga nya byggnader eller förändringar av gatumiljön kring Gjuterigatan sker, krävs ingen undersökning av luftföroreningar (PM10 och PM2.5) bedömer stadsbyggnadskontoret.
- Bilder på sidan 41 i planbeskrivningen har ändrats så att det att servicefordon visas i bilden så att det blir tydligt att det ska kunna ha tilltärde på gatumarken. Grönska i form av fasta träd eller andra fasta installationer ska inte finnas på denna plats markyta som är planlagd som gata, allmän plats.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Samuel Oskarsson  
Planarkitekt

Jenny Larsson  
Bitr. planchef

### Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16  
551 89 Jönköping  
Tel: 036-10 50 00