



Granskningsutlåtande

Detaljplan för
del av Öxnehaga 2:1
och del av Slätterkarlen 1
Öxnehaga, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över del av fastigheterna del av Öxnehaga 2:1 och del av Slätterkarlen 1. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 4 oktober - 8 november 2017. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 18 oktober 2017 i Öxnehagaskolan. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten samt på Öxnehaga bibliotek. 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 31 januari - 28 februari 2018. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter, föreningar och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten, på Öxnehaga bibliotek och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

1. Länsstyrelsen	2018-02-15, ingen erinran
2. Lantmäterimyndigheten	2018-02-27, ingen erinran
3. Miljö och hälsoskyddsnämnden	2018-02-27, ingen erinran
4. Cykelfrämjandet	2018-02-23
5. Vätterhem	2018-03-01
6. Kommunstyrelsen	2018-03-01, ingen erinran

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

4. Cykelfrämjandet

Genhetsanalys saknas fortfarande

Detaljplanen saknar fortfarande en genhetsanalys som enligt Jönköpings cykelprogram SKA göras när demokratiskt fattade beslut inte implementeras trots att det snart gått ett år sedan cykelprogrammet antogs. Vi anser att detaljplanen hade blivit mycket bättre ifall en genhetsanalys hade genomförts. Kommentaren i samrådsredogörelsen är ”Planavdelningen har inte börjat utföra alla åtgärder enligt cykelprogrammet ännu. Planbeskrivningen redovisar därför inte genhetskvot för området.” Cykelfrämjandet föreslår att man gör en

genhetsanalys och bifogar den till detaljplanen innan beslut fattas.

Fortfarande krångligt att ta sig till bussen

Cykelfrämjandet konstaterar att inga ändringar gjorts avseende gång och cykelväg till busshållplats, den är fortfarande extremt ogen. Detta kan bero på att ingen genhetsanalys enligt ovan genomförts. I samrådsredogörelsen står som svar på vår kritik om ogenhet att ”Jönköping länstrafik, Region Jönköpings län, ansvarar för busshållplatserna i kommunen. Dialog förs med dem gällande planförslaget.” Cykelfrämjandet förstår inte vad Jönköping länstrafik har med utformningen av denna detaljplan att göra, det finns busshållplatser nära de planerade husen, det är bara att rita in gena gång och cykelvägar till dem.

Cykelparkering

Cykelfrämjandet anmärkte i sina första synpunkter på denna detaljplan att cykelparkering beskrevs väldigt detaljlöst. I samrådsredovisningen har man svarat på detta och säger att ”Detaljplanen reglerar inte hur cykelparkeringarna utformas. Riktlinjer i cykelprogrammet ska följas.” Det är bra, det som är mindre bra är att detta inte är inskrivet i detaljplanen, vilket gör att det lätt glöms bort när spaden sätts i jorden. Cykelfrämjandet anser att ett förtydligande om att ”cykelparkering SKA utformas så att riktlinjerna i cykelprogrammet följs” ska läggas till i detaljplanen och en referens till cykelprogrammet läggs till.

Kommentar

Enligt kommunens cykelprogram ska genhetsanalys göras i detaljplaner. Stadsbyggnadskontoret har inte börjat utföra alla åtgärder enligt cykelprogrammet. Planbeskrivningen redovisar därför inte genhetskvalitet för området.

Detaljplanen reglerar inte exakt läge för gång- och cykelvägens koppling till Oxhagsgatan. Exakt läge för kopplingen till Oxhagsgatan och busshållplatsen studeras närmare i projekteringsskedet. Illustrationslinjerna på plankartan är ej bindande och syftar enbart till att understödja tolkning av planens intentioner. Kommunen instämmer i synpunkten att busshållplatser finns nära de planerade husen. Befintlig koppling till busshållplats Lahagsgatan genom gångväg öster om planområdet kommer att vara kvar i befintlig sträckning.

Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att cykelparkeringar ska utformas så att riktlinjer i cykelprogrammet följs, i enighet med synpunkt i Cykelfrämjandets yttrande.

5. Vätterhem

Bostads AB Vätterhem äger och förvaltar hyresrättsdelen i Öxnehaga och fastigheterna som ligger i anslutning till planområdet. Liksom i samrådsskedet vidhåller vi att den planerade byggnationen ger skuggpåverkan på våra fastigheter samt att framtida bebyggelse skymms. Rekommendationen är fortsatt

att husens höjder sänks och att husens uppställning ändras med det högsta närmast öxnehaga centrum.

Efter samrådet har det också dykt upp några nya frågor vilka måste tas hänsyn till i planprocessen och vid byggnationen:

Dagvatten

Den planerade byggnationen innebär att stora ytor blir hårdgjorda eller takyta. Planerad byggnation ligger också mycket nära vårdcentralen. Vi vill att det säkerställs att det i framtiden inte leder till några bekymmer på vår fastighet.

Bilagan *Dagvatten PM* redovisar att kraftiga regn kan orsaka problem vid Slätterkarlen 1 (vårdcentralen). Frågan verkar inte vara helt utredd, av bilagan framgår att *”En djupare analys av flödesvägarna vid 100 årsregn nedströms det aktuella området låter sig inte göras utan ytterligare information om det kommunala ledningssystemet och terrängförhållandena.”* Vi anser det lämpligt att utföra denna djupare analys för att säkerställa att byggnationen inte ger bekymmer vid Slätterkarlen 1 alternativt att lösningar tas fram för att undvika bekymmer.

Angöring akutmottagning vårdcentral

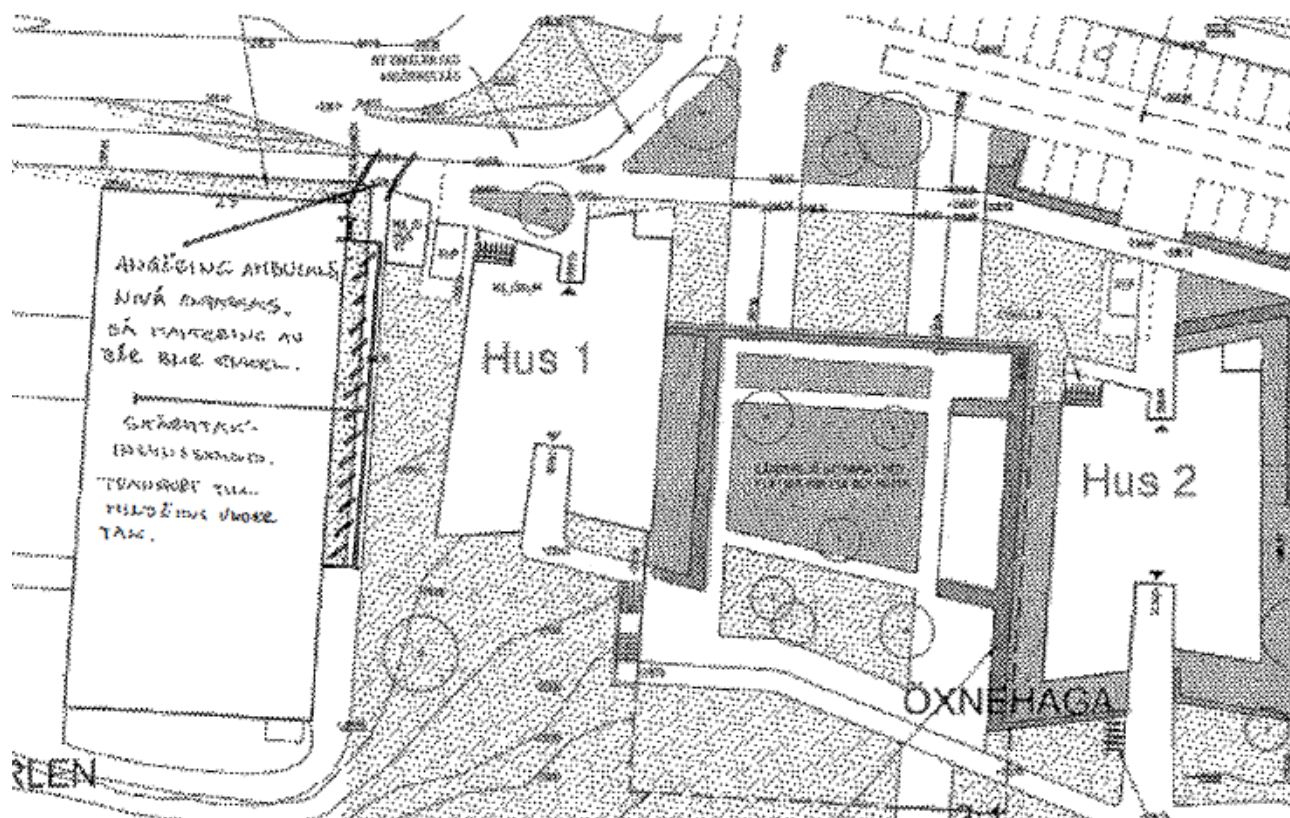
Det finns planer på ett nytt akutintag med tillhörande angöring vid vårdcentralen, se figur 1. Det måste säkerställas att angöringen går att få till på ett bra sätt i framtiden.

Skärmtak mot insyn vårdcentral

Den planerade bebyggelsen kommer nära vårdcentralen vilket skapar risk för insyn till verksamheten där. Vid byggnationen måste det säkerställas att insyn hindras. Det skulle kunna ske genom att vårdcentralen förses med skärmtak, något som vi förutsätter att byggherren bekostar.

Miljöhus för vårdcentral

I och med den planerade byggnationen måste ett befintligt miljöhus som nyttjas av vårdcentralen rivas. Under byggnationstiden måste provisorisk miljöstation upprättas. Efter byggnationen måste nytt miljöhus byggas, vilket också antas bekostas av byggherren. Till det nya miljöhuset bör transport kunna ske under tak, något som eventuellt går att lösa i samband med insynsskyddet. Se figur 1.



Figur 1 Planerad angöring akutmottagning samt insynsskydd mot vårdcentral

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret står fast vid byggnadernas utformning avseende höjd och uppställning med det lägsta huset mot Öxnehaga centrum.

Föreslagen byggnation skapar inga bekymmer för fastigheten Slätterkarlen 1 med avseende på tillkommande vatten vid höga flöden. Problemen som uppmärksammas i dagvattenutredningen beror på den situation som redan idag finns uppströms och kommer inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Vattnet från planområdet leds i ledning eller på ytan beroende på flödet norrut och kommer därför inte att rinna in på Slätterkarlen 1.

Planen möjliggör nytt miljöhus och en ny väg rampas upp till miljöhuset. I samband med detta möjliggörs en ny angöringsplats för ambulans och andra transporter till akutmottagningen.

Skärmtak regleras i marköverlåtelseavtalet.

Miljöhus regleras i marköverlåtelseavtalet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret står fast vid byggnadernas utformning avseende höjd. Efter granskningen har en mindre ändring gjorts i plankartan, ytan för miljöhus planläggs för centrumändamål för att överensstämma med gällande detaljplan väster om planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats på samma sätt. En mindre ändring har även gjorts av lydelsen för planbestämmelsen för mark där endast komplementbyggnader medges. Planbestämmelsen medger efter ändringen att marken även får förses med plank, mur och stödmur.

En redaktionell ändring av plankartan har gjorts då illustrationslinjer för byggnader har tagits bort från plankartan efter granskningskedet. I övrigt har inga ändringar gjorts av planförslaget från granskningen.

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

Kajsa Rieden

Planchef

Planarkitekt