



Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder
på del av Öxnehaga 2:1
och del av Slätterkarlen 1

Huskvarna, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över del av fastigheterna Öxnehaga 2:1 och del av Slätterkarlen 1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2017-10-04 - 2018-11-08. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum i Öxnehagaskolan 2017-10-18. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten samt på Öxnehaga bibliotek. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

Yttranden inkomna under samrådstiden

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-11-06 |
| 2. Skanova | 2017-10-04 |
| 3. Polisen | 2017-10-10, ingen erinran |
| 4. Räddningstjänsten | 2017-10-11, ingen erinran |
| 5. Vattenfall Eldistribution | 2017-10-13, ingen erinran |
| 6. Eon Elnät | 2017-10-16, ingen erinran |
| 7. Jönköpings länstrafik | 2017-10-18, ingen erinran |
| 9. Försvarsmakten | 2017-10-31, ingen erinran |
| 10. Lantmäterimyndigheten | 2017-10-31 |
| 11. Cykelfrämjandet | 2017-11-06 |
| 12. Villaägarna Södra Vätterbygden | 2017-11-07, ingen erinran |
| 13. Svenska kraftnät | 2017-11-07, ingen erinran |
| 14. Trafikverket | 2017-11-07, ingen erinran |
| 15. Vätterhem | 2017-11-08 |
| 16. Gemensam skrivelse från närboende | 2017-11-09 |



Yttranden inkomna efter samrådstidens slut

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| 17. Huskvarna JaVisst | 2017-11-10, ingen erinran |
|-----------------------|---------------------------|

| | |
|-----------------------------------|------------|
| 18. Naturskyddsföreningen | 2017-11-14 |
| 19. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 2017-11-16 |
| 20. Tekniska nämnden | 2017-11-17 |

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De yttranden där endast ”ingen erinran” lämnats redovisas endast i listan ovan.

1. Länsstyrelsen

Rubricerade detaljplanehandlingar, daterade 2017-09-13, har översänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande. Ärendet har behandlats av länsstyrelsens planberedning den 11 oktober 2017.

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter:

Det är positivt med ett tillskott av bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Jönköpings kommun delar Länsstyrelsens synpunkt att planförslaget innebär ett positivt tillskott av bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur.

2. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Karta biofgas yttrandet som visar befintliga markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet.

Kommentar

Byggaktören är informerad om de markförlagda kabelanläggningar som TeliaSonera Skanova Access AB har inom detaljplaneområdet.

10. Lantmäterimyndigheten

Delar av planen som bör förbättras:

- På plankartan finns information om att grundkartan är uppdaterad i augusti 2017. Grundkartan får inte vara äldre än två månader.
- I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Grundkartan uppdateras i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

11. Cykelfrämjandet

Varför kan man inte cykla till cykelparkeringen?

Man kan ju köra bil till bilparkeringen! Tittar man på situationsplanen på sidan 3 ser man att det finns cykelparkeringar vid entreerna till husen. Det är bra, problemet är bara att det bara går gångväg fram till entreerna! Se inzoomad bild nedan. Efter att ha pratat med ansvarig planarkitekt fick jag svaret att det skulle gå att cykla på det som är utmärkt som gångväg. Vi rekommenderar att ni byter beteckningen gångväg till gc-väg. Samtidigt är det väldigt skarpa hörn både på väg in till cykelparkeringen vid hus 2 samt där gångvägen ansluter till gc-vägen vid hus 3. Detta bör justeras så att det faktiskt går att cykla till cykelparkeringen.

Bild bifogas yttrandet. Bilden visar situationsplanen från planbeskrivningen sid. 3 med tillagda pilar som illustrerar det som beskrivs i yttrandets text.

Detaljös cykelparkering

På sidan 6 beskrivs cykelparkering relativt mångordigt men samtidigt detaljlöst. Enda detaljen som presenteras är att det ska vara lås på dörren till cykelrummet. Detta ger full frihet för byggherren att utfonna hur billiga, osäkra och otrygga cykelparkeringar som helst. I cykelprogrammet som Jönköpings cykelprogram som antogs våren 2017 beskrivs krav som SKA gälla, bland annat:

- Säkerställ god belysning vid cykelparkeringar (sid 14)
- Cykelparkeringar ska ligga nära målpunkter och vara trygga, attraktiva och säkra (sid 34)
- Nya cykelställ som uppförs i Jönköpings kommun ska enbart vara av sådan typ att det går att låsa fast ramen (sid 34)

Utöver detta anser vi i cykelfrämjandet att cykelparkeringarna bör utformas så att det säkert går att parkera både lastcyklar och cyklar med cykelkärra både ute och inne eftersom dessa kan utgöra ett alternativ till bil.

Avsaknad av genhetsanalys

Enligt Jönköpings cykelprogram (sid. 19) SKA genhetskvoterna när nya områden planeras vara god. Mycket talar för att genhetskvoterna för detta område är goda men eftersom siffrorna inte presenteras, antar vi att någon genhetsanalys inte genomförts och vi därmed inte vet genhetskvoterna.

Varför så krångligt att ta sig till bussen?

En sak vi reflekterar över är att ni lyckats lägga gång och cykelvägarna så att det blir maximalt krångligt att ta sig till busshållplatserna som ligger vid de svarta pilarna nedan. Vill ni inte att folk ska åka kollektivt? Eller vill ni att de ska göra informella stigar över grönytorna som blir halkiga och leriga under halva året? Här behöver ni rita om så att det blir gent och lätt att ta sig till bussen för allt från barnfamiljer till pensionärer.

Bild bifogas yttrandet. Bilden visar situationsplanen från planbeskrivningen sid. 3 med tillagda pilar som illustrerar det som beskrivs i yttrandets text.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte gång- och cykelvägars utformning inom kvartersmark. Situationsplanen illustrerar vad byggaktören planerar att uppföra, åtgärder som ryms inom detaljplanen. Byggaktören har för avsikt att både gång- och cykeltrafikanter ska ta sig fram till entréerna, benämningen gångväg ändras i situationsplanen till gång- och cykelväg.

Detaljplanen reglerar inte hur cykelparkeringarna utformas. Riktlinjer i cykelprogrammet ska följas.

Planavdelningen har inte börjat utföra alla åtgärder enligt cykelprogrammet ännu. Planbeskrivningen redovisar därför inte genhetskvot för området.

Kommunen uppmuntrar till resor med kollektivtrafik. Jönköpings kommuns handlingsprogram för kollektivtrafik innehåller åtgärder som krävs för att uppnå målet att öka antalet kollektivtrafikresor per invånare. Jönköping länstrafik, Region Jönköpings län, ansvarar för busshållplatserna i kommunen. Dialog förs med dem gällande planförslaget.

15. Vätterhem

Bostads AB Vätterhem äger och förvaltar hyresrättsdelen i Öxnehaga och fastigheterna som ligger i anslutning till planområdet. Med anledning av att våra fastigheter får skuggpåverkan samt att framtida bebyggelse skymms så vill vi rekommendera byggherren HP Boendeutveckling att sänka höjderna och byta ordning på husens uppställning.

Vätterhem är mycket positivt till att det planeras för ny byggnation på Öxnehaga. Det ger ett bättre underlag för handel vid Öxnehaga centrum och stärker skolor och andra verksamheter i närheten. Vätterhem tycker också att det är en god ide att blanda in en annan typ av upplåtelseform genom att bostadsrätter tillförs som stärker stadsdelens attraktivitet. Bostadsrätter är också efterfrågat av närboende.

När det kommer till höjderna på husen anser vi att de är för höga och därför får en för stor skuggpåverkan på ett hus liksom att vårt driftskontor läggs i skugga under stora delar året. Istället för hus med 10, 12, och 14 våningar som är föreslaget i samrådshandlingarna anser Vätterhem att 7, 9 och 11 våningar ger mer lämpliga höjder. Vi rekommenderar HP Boendeutveckling att husen byter plats inbördes så att det högsta huset hamnar närmast vårdcentralen och det lägsta mot Vätterhems bostadshus på Oxhagsgatan 21-25. Lägre hus och ändrad placering skulle innebära mindre påverkan på befintliga hyreslägenheter och tillhörande utomhusmiljö som också är en viktig del av boendet.

Det bör i samrådet också tas hänsyn till kommande eventuell byggnation på fastigheten Slåttertiden 1 som påverkas av höga hus i norr som kan begränsa utsikten mot Vättern.

Vätterhem har samlat in synpunkter från de hyresgäster som bor närmast planområdet och därmed blir mest berörda. Majoriteten av dessa är positiva till ny bebyggelse men tycker att de planerade husen är för höga. Totalt har hyresgäster i 18 stycken lägenheter, varav samtliga fyra rum och kök, tillfrågats angående planen i samrådet.

Boenden i 14 av lägenheterna anger att man tycker att husen är för höga, i en lägenhet är man positiv till höjden och från tre lägenheter saknas svar. Underlaget med hyresgästernas synpunkter finns bifogade som bilaga.

Kommentar

Solstudie som illustrerar skuggning vid vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning samt vintersolstånd finns som bilaga till detaljplanen. Sol- och skuggstudien redovisar att flerbostadshuset på fastigheten Slåtterräfsan 1 och kontoret på fastigheten Smultronstället 1 kommer att beröras av skuggning av föreslagen bebyggelse under vissa tidpunkter på dygnet, vissa tidpunkter på året. Skuggpåverkan för fastigheterna infaller enbart under eftermiddag och/eller kväll då solen står lågt. Befintliga träd bidrar idag med skugga för flerbostadshuset på fastigheten Slåtterräfsan 1, varför skillnaden i skuggning för flerbostadshuset inte bedöms vara betydande.

Utsikt från fastigheter på Öxnehaga kan förändras av föreslagen bebyggelse. Utsikten för eventuell framtida bebyggelse på fastigheten Slåttertiden 1 kan också förändras av föreslagen bebyggelse.

Jönköping kommuns översiktsplan anger att platser som är lämpliga för byggnation av höga hus framförallt är centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer. Höga hus kan bli landmärke som ger identitet till en särskild plats, i detta fall Öxnehaga centrum. Föreslagen bebyggelse blir ett tillägg till befintlig hög bebyggelse i Öxnehaga stadsdelcentrum och kommer tillsammans med befintlig bebyggelse att definiera stadsdelcentrumet. Föreslagen höjd bedöms lämplig och trappningen i höjd föreslås ske med det lägsta huset närmast Öxnehaga centrum.

16. Gemensam skrivelse från närboende

Jag bestrider höjden på de hus som byggs på Öxnehaga 2:1 då de skuggar större delen av vårt bostadshus under sommaren.

Det gemensamma yttrandet är undertecknat med 14 namnunderskrifter från byresgäster på fastigheten Slåtterräfsan 1, med adress Oxhagsgatan 21, 23 och 25.

Kommentar

Fastigheten Slåtterräfsan 1 kommer att beröras av skuggning av föreslagen bebyggelse under vissa tidpunkter på dygnet vissa tidpunkter på året. En sol- och skuggstudie har tagits fram som illustrerar skuggning vid olika tidpunkter under vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning samt vintersolstånd. Skuggpåverkan för fastigheten Slåtterräfsan 1 infaller enbart under vissa timmar eftermiddag/kväll då solen står lågt. Befintliga träd bidrar idag med skugga för fastigheten, varför skillnaden i skuggning inte bedöms vara betydande.

18. Naturskyddsföreningen

Vi har inget emot att området bebyggs även om vi tycker att exploateringen är väl hård. Naturen inom området utgörs i huvudsak av yngre björkskog med några äldre ekar och aspar som en rest av en tidigare öppen hagmark och är naturvärdesträd.

Om dessa träd står i området "natur" i förslaget måste de sparas och skyddas under byggtiden. De har ett naturvärde både biologiskt och, inte minst, visuellt i detta bostadsområde.

Kommentar

Jönköping kommuns översiktsplan definerar området som ett förtätningsområde. I förtätningsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning. Då detta område ligger nära ett välutvecklat kollektivtrafikstråk och i närheten av en centrumfunktion motiveras en särskilt hög exploatering.

Planförslaget har tagit hänsyn till de träd som bör skyddas. Kommunen avser att spara de värdefulla träden i området. De skyddsvärda trädens krona har mätts in och dess rotsystem har uppskattats vid avgränsning av marken. Marken på vilken de skyddsvärda träden står planläggs som allmän plats; natur och ägs av kommunen. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att markytan förblir tillgänglig för allmänheten.

19. Miljö- och hälsoskyddsnämnden informerar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att invända mot förslag till detaljplan över del av fastigheten Öxnehaga 2:1 och del av Slätterkarlen 1, Jönköpings kommun.

Trafikbullerutredning, daterad 2017-08-29 har utförts av Soundcon AB.

Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i öster på fasad mot Öxnehagaleden men de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider inte riktvärdet 60 dBA vid fasad. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. På gårdsmiljöerna i området finns möjlighet att anordna gemensamma uteplatser där dessa krav uppfylls.

Dagvattnet föreslår man renas med fördröjning av dagvattenflödet. En fördröjning av dagvattenflödet bör medverka till att bibehålla antagna miljö kvalitetsnormer för vatten. Fördröjning kan uppnås från nya diken och magasin. Miljö- och hälsoskyddskontoret påpekar, beroende på hur stor parkeringsytan blir, att det kan behövas mer långt gående rening som t ex oljeavskiljare. Denna fråga prövas i samband med bygglovsprövningen.

För att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte skapar någon betydande negativ påverkan på befintliga fastigheter har en sol- och skuggstudie över området tagits fram. I planbeskrivning gör man den bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande. Miljö- och hälsoskyddskontoret instämmer i detta.

Det finns inga kända potentiella förorenade områden inom planområdet. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas i sådan grad att några ytterligare undersökningar behöver utföras.

20. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tjänsteskrivelse. Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Öxnehaga 2:1 och del av Slätterkarlen 1.

Marköverlåtelseavtal kommer att behöva träffas mellan HP Boendeutveckling tillsammans med Ulricehamns Betong AB och kommunen för att reglera marköverlåtelse och genomförandefrågor.

Gränsdragningarna vid infarten behöver utredas vidare vad det gäller kvartersmark och allmänplatsmark för att få till en bra lösning vad det gäller funktion och ansvar för drift och underhåll av infartsområdet. I samband med byggnationen kommer gångbanan utmed Oxhagsgatan att behöva breddas till en 3m gång och cykelväg och diket utmed Oxhagsgatan behöver flyttas och göras om till ett täckdike. Dessutom är det önskvärt att gångbanan även bör breddas till en gång- och cykelväg ända fram till huvudcykelstråket öster om fastigheten Slättergubben. Beräknad kostnad för att bygga om dessa gångvägar till gång- och cykelvägar är ca 560 000kr. Ombyggnaden förutsätts utföras av kommunen och finansieras av exploateringsbudgeten (objekt 4350) för området. Intäkter som täcker dessa kostnader kommer att fås från kommande försäljning av marken.

Den cykelväg som idag går tvärs igenom exploateringsområdet behöver dras om för att möjliggöra byggnationen inom exploateringsfastigheten. Den nya gångvägen från Slätterräfsan till Oxhagsgatan bör vara 3m bred och ansluta till ny

gångbana vid vårdcentralen. Den gc-vägen förutsätts byggas och bekostas av exploatören.

Naturmarken som ligger kvar runt exploateringsfastigheten är tänkt att skötas som naturyta i stadsmiljö vilket kräver en intensiv lövskogsskötsel. En preliminär kostnadsberäkning för skötsel av tillkommande naturmark är ca 155 000 kr/år.

Kommentar

Marköverlåtelseavtal träffas mellan Hp Boendutveckling och Ulricehamns betong AB enligt Tekniska nämndens yttrande.

Området för infart till området har diskuterats vidare. Planförslaget behåller lösningen som redovisades i samrådsförslaget. Lösningen är god vad det gäller funktion och ansvar för drift och underhåll av infartsområdet.

Sammanfattning

Grundkartan har uppdaterats i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

Stadsbyggnadskontoret står fast vid byggnadernas utformning avseende höjd.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligt ställningstagande till den skuggning som påverkar angränsande fastigheter vid vissa tillfällen.

Planavdelningen har inte börjat utföra alla åtgärder enligt cykelprogrammet ännu. Planbeskrivningen redovisar därför inte genhetsknot för området.

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår av illustrationen, situationsplanen under rubriken *Planförslag-Bebyggelse* att det är möjligt för både gång- och cykeltrafikanter att nå byggnadernas entréer och cykelparkeringar, även att detta inte regleras med planbestämmelser i plankartan.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Kajsa Rieden
Planarkitekt