

Detaljplan för Ljungarp 1:9 m.fl.

Tenhult, Jönköpings kommun

Samrådsredogörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Ljungarp 1:9 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2 juni - 28 juli 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett digitalt samrådsmöte sändes via kommunens webbplats den 10 juni. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

1. Polismyndigheten	2021-05-31, ingen erinran
2. Skanova	2021-06-01, ingen erinran
3. Jönköpings länstrafik	2021-06-06, ingen erinran
4. Kultur- och fritidsnämnden	2021-06-10, ingen erinran
5. Räddningstjänsten	2021-06-21, ingen erinran
6. Vattenfall	2021-07-09, ingen erinran
7. Svenska kraftnät	2021-07-20, ingen erinran
8. Länsstyrelsen	2021-06-30
9. Tekniska nämnden	2021-06-16
10. [REDACTED]	2021-06-20
11. Lantmäterimyndigheten	2021-06-22
12. Trafikverket	2021-07-09
13. Cykelfrämjandet	2021-07-25
14. E.ON	2021-07-16
15. Äldrenämnden	2021-07-28
16. Individ- och familjeomsorgsnämnden	2021-07-28
17. Socialnämnden	2021-07-28

Inkomna yttranden med kommentarer

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

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig

tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

FÖRORENAD MARK

Enligt planbeskrivningen ska de ytligaste jordmassorna på 0-0,5 m under markytan schaktas bort inför exploatering vilket är bra. Anmälan om sanering (§28 i förordningen om människors hälsa och miljöskydd) ska lämnas in till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor före saneringsstart.

ÖVERSVÄMNING

I detaljplanen anges skyddsbestämmelser m1 och m2. Bestämmelser om skyddsåtgärder bör kombineras med planbestämmelser om villkor för lov eller villkor för startbesked.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Mot bakgrund av fornlämningsbilden i området och den lokala topografin görs bedömningen att inga hinder finns mot den planerade byggnationen ur fornlämningsynpunkt. Ingen arkeologisk utredning krävs. Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Bestämmelse om villkor för startbesked har lagts till i plankartan samt tydliggjorts i planbeskrivning. Övriga synpunkter har noterats.

9. Tekniska nämnden

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören Södra mark & hus AB före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bl.a. köpeskilling, marköverlåtelse, erläggande av exploateringsersättning, anvisningsrätt och ansvarsfördelningar för utbyggnad. För rätten att ha underjordiska ledningar inom u-området på fastigheten 1:35 behöver ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen och ägare till fastigheten Ljungarp 1:35.

En preliminär kostnadskalkyl för genomförande av detaljplanen har tagits fram och finns redovisad i samrådshandlingen. Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) ser positivt till framtagandet av detaljplanen och tillskottet av bostäder som byggnationen kommer att bidra med. Tekniska kontoret har i övrigt inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för Ljungarp 1:9 m.fl., Tenhult. Åsikter från tekniska kontorets övriga verksamheter har tillgodosetts tidigare i arbetsgruppens arbete med framtagande av planhandlingarna.

Kommentar

Ovanstående kommentarer tas med i planbeskrivningen.

10. [REDACTED]

Vi i familjen boendes på [REDACTED] vill inte under några omständigheter se hus byggas bredvid vår gård som dels drar ner värdet på en väl bevarad sådan med snart 200 år på nacken och för all framtid förstör den idag vackra gårdsbilden med omgivande lummig skog.

Ett kulturarv värt att bevara i dess ursprungsskick utan en massa moderna nybyggen utan stil. Trafiken är idag redan både tät och kraftig och att ytterligare tillföra hus kommer göra situationen ohållbar. Vi som ägare har i flera år möjliggjort tomtköp till kommunen på andra ställen än den tilltänkta tomten just pga att vi förstår att kommunen vill exploatera. Vi har inte ens fått ett svar av handläggaren på över 1 år. Det finns betydligt bättre ställen att nybygga på i närheten där man inte inkräktar på folk och deras trygghet.

Kommentar

Bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet anpassas till områdets skala genom planbestämmelser och kan därför anses utgöra ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur. Stadsbyggnadskontoret anser att det sker en naturlig förtätning inom samhällsbefintliga gränser där ny bebyggelse kommer nyttja befintlig infrastruktur.

Planen föranleder en ökad mängd trafik. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att ökad trafikmängd är så pass liten att trafiksäkerheten fortsatt är tillfredsställande.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att detaljplanen för Ljungarp 1:9 m.fl. har fått laga kraft är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsbildning i form av avstyckning av mark för bostadsändamål och nätstation samt överföring av mark för allmän plats till fastighet med sådant ändamål m.m. Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2021-05-12) har nedanstående noterats.

- I planbeskrivningen på sidan 7 under rubriken Ljungarp 1:7 står att "vid eventuell avstyckning får tomter inte vara mindre än 1000 m² och max 20 % av dessa får bebyggas". Begreppet tomt bör ändras till fastighet. Enligt plankartans planbestämmelse e2 står det att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean. Detta bör ändras så att texten i planbeskrivningen överensstämmer med plankartans planbestämmelser.

- I en egenskapsbestämmelse för kvartersmark, e3 0, används begreppet tomtstorlek. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte

någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

- På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Begreppet tomt har ändrats till fastighet på samtliga ställen i planbeskrivning och plankarta.

Planbestämmelsen e2 som hänvisar till att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean har tagits bort och ersatts med planbestämmelsen e1 0,0%.

För att utfartsförbudet inte ska bli planstridig har planområdet utökats, där del av fastighet Ljungarp 1:44 tagits i anspråk. Del av Ljungarp 1:44 planläggs som gata för att säkerställa att angränsande mark förblir allmän platsmark.

Hänvisning till vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggningen av detaljplanen har lagts till i planbeskrivningen på sida 3.

Plankartan har uppdaterats med utskriftsformat. Tillhörande teckenförklaring hittas i bilaga Grundkarta granskning Ljungarp 1:9.

12. Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 931 Nässjövägen norr om planområdet. Byggnadsfritt avstånd är 12 meter och inom detta område bör inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas. Planförslaget medger bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invänder mot. Både i form av komplementbyggnader närmast vägen men även bostäder från 10 meter utan att något resonemang om trafiksäkerhet förs. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning.

Buller

Bullerberäkningar som är genomförda i den till planen bifogade bullerutredningen är inte utförda för den byggrätt som planen medger och uppfyller därmed inte kravet på redovisning av omgivningsbuller vid bostadsbyggnaders fasad. Antingen behöver plankartan kompletteras med reglering så att byggnation inte tillåts närmare vägen än den utformning som är prövad i bullerutredningen alternativt behöver bullerutredningen kompletteras med beräkningar för den byggrätt som planen medger och eventuellt komplettera plankartan med planbestämmelser som hanterar bullret om riktvärden överskrids.

Anslutning

I plankartan finns utfartsförbud mot väg 931 vilket är positivt då det inte är lämpligt med ytterligare anslutningar inom planområdet.

Kommentar

Vägar

Föreslagen åtgärd med 12 meter byggnadsfritt avstånd från Nässjövägen kommer detaljplanen anpassas efter. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats.

Buller

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ingen ny bullerutredning krävs då bebyggelsefri zon från Nässjövägen har utökats så byggrätten på Ljungarp 1:20 inte innefattas av de färgfält som överskrider ekvivalent ljudnivå på 60 dBA. Stadsbyggnadskontoret anser att mest troligt kommer flerbostadshusen placeras enligt den illustrationsplan som visas i planbeskrivningen på grund av terrängens förhållanden.

13. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för Ljungarp 1:9 m.fl. som kungjordes 2021-05-12 och ber att få lämna följande synpunkter.

Genhets- och restidskvot

Det är bra att genhets- och restidskvoter har beräknats till relevanta resmål. Tyvärr drar man återigen upp argumentet att detaljplanen är så

liten så den har begränsad möjlighet att påverka genhets- och restidskvoten i det fall där den bristfällig. Det här visar tydligt att man inte förstått hur dessa kvoter ska användas. Det säger sig självt att man inte inom planområdet kan göra åtgärder som gör att genhets- och restidskvoten blir godkänd om övrig cykelinfrastruktur är undermålig. Det som krävs är att man i planarbetet tittar på hela resvägen och identifierar vilka åtgärder som behövs för att kvoterna ska bli godkända. Sedan får de åtgärderna läggas till kommunens lista på cykelinfrastruktursatsningar. Är kvoterna riktigt dåliga och planområdet stort bör det villkoras att åtgärder som säkerställer godkända genhets- och restidskvoter genomförs innan den byggnation som detaljplanen avser är färdigställd. På samma sätt som nya vägar och avlopp till ett område byggs före/under tiden själva området bebyggs.

Cykeltrafik

På sidan 21 konstateras kort att närmaste cykelväg finns längs Nässjövägen. Det stämmer att det finns någon form av cykelinfrastruktur utmed Nässjövägen, men det är en gång och cykelväg. Det man glömmer att skriva är att den gång och cykelvägen INTE leder till centrum utan ut från samhället, den går även på "fel sida" Nässjövägen och det finns inget säkert sätt att passera Nässjövägen, se bilder nedan



Anser ni att detta är det rekommenderade sättet att cykla till och från området behöver rejäla insatser göras för att få till en trafiksäker lösning INNAN detaljplanen godkänns.

I övrigt nämns inget om cykeltrafik till och från området. Om vi tolkar google maps rätt så kommer Ljungarpsvägen och Backens väg vara de primära cykelstråken till centrum, tågstation, idrottshall mm. Här saknar vi analys av hur lämpliga dessa vägar är för cykel och vad

som kan göras för att öka trafiksäkerheten. Ljungarpsvägen verkar ha karaktären av genomfartsgata där det idag finns en halvbred trottoar, kanske det går att nalla en meter av körbanan och bygga en riktig gång och cykelbana istället? Backens väg verkar vara villagata, där kan nog cykling i blandtrafik funka.

Kommentar

Genhets- och restidskvot

Genom att redovisa genhets- och restidskvoten samt påvisa att detaljplanen är för liten för att påverka kvoten är ett transparent sätt att redovisa områdets cykelmöjligheter med existerande samt tillkommande infrastruktur. I en detaljplan behandlas det område som ingår i detaljplanen. Frågor som rör större områden utanför detaljplanen behandlas på andra avdelningar på Stadsbyggnadskontoret, till vilka dessa synpunkter lämnats vidare.

Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att cykelinfrastrukturen i Tenhult är bristfällig. Cykelnätet består av korta sträckor som inte är sammankopplade, vilket innebär att cyklister till stor del hänvisas till blandtrafik i ordinarie vägbana. Stadsbyggnadskontoret har i ett tidigt planeringsskede tankar på att anlägga en cykelväg på Ljungarpsvägen från Nässjövägen till Tenhults centrum. En cykelväg på Myrstadavägen förbi skolan som angör till bron över järnvägen ingår i planerna. I övrigt är ambitionen att förbättra cykelinfrastrukturen i hela Tenhult.

Cykeltrafik

Planbeskrivningen har justerats enligt kommentar, se sida 23. Era synpunkter på befintlig cykelinfrastruktur har lämnats vidare till Utvecklings- och trafikavdelningen.

14. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda lågspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta.

Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar E1-området som är utlagt för ny transformatorstation i plankartan med planbestämmelser. Enligt Elsäkerhetsverkets

starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E1-området ska vara minst 6 x 6 meter och att området ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. E.ON föreslår formuleringen ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

För planering av elförsörjningen och information om E.ONs anläggningar kontaktas Alf Samuelsson, tfn 0730- 87 44 96, mail alf.samuelsson@eon.se

E.ON förutsättning att samordning sker vid exploateringen och att exploatören i tidigt skede informerar om tidplanen så att vi kan planera och dimensionera våra anläggningar i förhållande till kommande effektbehovet i området.

Kommentar

Ovan nämnda synpunkter har beaktats vid framtagandet av detaljplanen. Enligt överenskommelse bekostar E.ON ledningsflytt av markförlagda lågspänningskablar, vilket framgår av den uppdaterade genomförandebeskrivningen.

Vid exploateringen ska samordning ske mellan E.ON, exploatören och kommunen för de anläggningar som ska förläggas inom u-området.

15. Äldrenämnden

Planområdet är ca 2 hektar stort område i ett befintligt bostadsområde i östra Tenhult. Området är utpekad i Kommunala bostadsförsörjningsprogrammets projektplan för 2020-2025, med planerad byggstart 2022.

Detaljplan för Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 planeras det uppföras 6 stycken fristående enbostadshus. På Ljungarp 1:20 föreslås en byggrätt som möjliggör uppförandet av två stycken flerbostadshus.

Ljungarp 1:35 och 1:7 föreslås en byggrätt som gör det möjligt att stycka av befintliga fastigheter och förtäta med ytterligare bostadshus. Byggrätten på Ljungarp 1:28 föreslås motsvara det som finns på fastigheten idag.

Äldrenämnden ser positivt på en förtätning av området och ett tillskott av bostäder i området. Äldrenämnden vill framhålla vikten av att uppföra bostäder med olika upplåtelseformer.

Kommentar

En detaljplan kan inte styra över upplåtelseformer. Stadsbyggnadskontoret förespråkar däremot blandade upplåtelseformer vid kontakt med exploatör. Ovanstående kommentar kommer beaktas i kommande markanvisning.

16. Individ- och familjeomsorgsnämnden

Planområdet är ca 2 hektar stort område i ett befintligt bostadsområde i östra Tenhult. Området är utpekad i Kommunala bostadsförsörjningsprogrammets projektplan för 2020-2025, med planerad byggstart 2022.

Detaljplan för Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 planeras det uppföras 6 stycken fristående enbostadshus. På Ljungarp 1:20 föreslås en byggrätt som möjliggör uppförandet av två stycken flerbostadshus. Ljungarp 1:35 och 1:7 föreslås en byggrätt som gör det möjligt att stycka av befintliga fastigheter och förtäta med ytterligare bostadshus. Byggrätten på Ljungarp 1:28 föreslås motsvara det som finns på fastigheten idag.

Individ- och familjeomsorgsnämnden ser positivt på en förtätning av området och ett tillskott av bostäder i området. Individ- och familjeomsorgsnämnden vill framhålla vikten av att uppföra bostäder med olika upplåtelseformer.

Kommentar

En detaljplan kan inte styra över upplåtelseformer. Stadsbyggnadskontoret förespråkar däremot blandade upplåtelseformer vid kontakt med exploatör. Ovanstående kommentar kommer beaktas i kommande markanvisning.

17. Socialnämnden

Planområdet är ca 2 hektar stort område i ett befintligt bostadsområde i östra Tenhult. Området är utpekad i Kommunala bostadsförsörjningsprogrammets projektplan för 2020-2025, med planerad byggstart 2022.

Detaljplan för Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 planeras det uppföras 6 stycken fristående enbostadshus. På Ljungarp 1:20 föreslås en byggrätt som möjliggör uppförandet av två stycken flerbostadshus.

Ljungarp 1:35 och 1:7 föreslås en byggrätt som gör det möjligt att stycka av befintliga fastigheter och förtäta med ytterligare bostadshus. Byggrätten på Ljungarp 1:28 föreslås motsvara det som finns på fastigheten idag.

Socialnämnden ser positivt på en förtätning av området och ett tillskott av bostäder i området. Socialnämnden vill framhålla vikten av att uppföra bostäder med olika upplåtelseformer.

Kommentar

Endetaljplankan inte styra över upplåtelseformer. Stadsbyggnadskontoret förespråkar däremot blandade upplåtelseformer vid kontakt med exploatör. Ovanstående kommentar kommer beaktas i kommande markanvisning.

Sammanfattning

Nedan beskrivs de viktigaste ändringarna som gjorts efter samråd.

- Planområdet har utökats i norr där del av Ljungarp 1:44 tagits i anspråk.
- I söder har plangränsen vid fastigheten Ljungarp 1:7 ändrats så plangränsen följer intilliggande detaljplan.
- Bestämmelse om villkor för bygglov av dike, vall eller liknande anordning har införts på fastigheterna Ljungarp 1:9, 1:20 och 1:35.
- Korsmark på Ljungarp 1:7 och 1:28 har tagits bort och ersatts med prickmark.
- På Ljungarp 1:20 har korsmark tagits bort och ersatts samt utökats med prickmark.
- Egenskapsgräns för uppförande av dike, vall eller motsvarande anordning har utökats på Ljungarp 1:35.
- Minsta fastighetsstorlek har införts på fastigheterna Ljungarp 1:9 och Ljungarp 1:35.

Inför granskning har följande utredningar kompletterats:

- Inventering av skyddsvärda träd.

Samtliga illustrationer och kartor i planbeskrivningen har uppdaterats samt nya har lagts till.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jenny Larsson
Bitr. Planchef

Jessica Frånlund
Planarkitekt