

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Strandängen  
del av Kortebo 4:9 m.fl, etapp 3.  
Strandängen Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Kortebo 4:9 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2017-09-01 – 2017-11-01. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum på Ebba Ramsays museum 2017-10-02. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

## Inkomna skrivelser

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

### Inkomna yttranden under samrådstiden

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. Skanova                          | 2017-09-12                 |
| 2. Eon                              | 2017-10-05, ingen erinran. |
| 3. Cykelfrämjandet                  | 2017-10-10                 |
| 4. Räddningstjänsten                | 2017-10-13                 |
| 5. Jönköpings Länstrafik            | 2017-10-18                 |
| 6. Villaägarna                      | 2017-10-19, ingen erinran. |
| 7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden    | 2017-10-20                 |
| 8. Kultur- och fritidsnämnden       | 2017-10-23                 |
| 9. Försvarsmakten                   | 2017-10-25, ingen erinran. |
| 10. Botaniska sällskapet            | 2017-10-27                 |
| 11. [REDACTED]                      | 2017-10-30                 |
| 12. [REDACTED]                      | 2017-10-30                 |
| 13. Strandängens Montessoriförskola | 2017-10-30                 |
| 14. Trafikverket                    | 2017-10-31                 |
| 15. Länsstyrelsen                   | 2017-10-31                 |
| 16. [REDACTED]                      | 2017-10-31                 |
| 17. [REDACTED]                      | 2017-10-31                 |
| 18. Förskolan KULingen              | 2017-10-31                 |
| 19. Vattenfall                      | 2017-10-31, ingen erinran. |
| 20. Svenska kraftnät                | 2017-11-01, ingen erinran. |
| 21. Vätterhem och Tosito            | 2017-11-01                 |
| 22. [REDACTED]                      | 2017-11-01                 |
| 23. [REDACTED]                      | 2017-11-01                 |
| [REDACTED]                          |                            |
| [REDACTED]                          |                            |
| [REDACTED]                          |                            |
| 24. [REDACTED]                      | 2017-11-01                 |

### Inkomna yttranden efter samrådstiden

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| 25. Lantmäterimyndigheten | 2017-11-02 |
| 26. Tekniska nämnden      | 2017-11-17 |

# Övergripande utredningar och åtgärder

Referat och slutsatser av planarbete som ägt rum under och efter samrådet.

## Delning av plan

Efter samråd har planförslagets delats och bildat en andra och en tredje etapp. Detaljplanen för etapp 2 har fått laga kraft och denna detaljplan behandlar etapp 3. Detaljplanen för etapp 3 omfattar resterande nordliga delar.

## Ändrad struktur

Bebyggelsen har efter samråd ändras och till viss del anpassats med hänsyn till samrådsyttranden och bullerstudier, vilket medfört att bebyggelsen blivit tätare med mindre kvarter och något lägre byggnader.



Illustration ny övergripande struktur för Strandängen,

Tengbom dec 2019

## Trafikanslutning

I samrådet fanns det förslag på en ny tillfart i norra Strandängen. Efter utredning har bedömning gjorts att det inte längre är aktuellt med en ny tillfart i dagsläget.

En ny tunnel skulle innebära att kommunens huvudvattenledning måste flyttas vilket inte är genomförbart i nuläget. Som alternativ till tunnel har bro diskuterats men det har inte ansetts lämpligt då det bland annat påverkar boendemiljön på Strandängen samt inte möjliggör för att nå en eventuell tågplattform i framtiden. Räddningstjänsten bedömer att det inte är nödvändigt med en till tillfart ur räddningssynpunkt. Gång- och cykelvägen norr om området mot koloniområdet och befintlig järnvägsöverfart norr om Strandängen kan istället uppfylla kraven som räddningsväg. Det är därför viktigt att Trafikverket inte stänger ner järnvägsöverfarten. Skulle den stängas ner behöver den ersättas med annan framkomlig räddningsväg för Räddningstjänsten. Den samlade bedömningen är därför att det inte är aktuellt att anlägga en tunnel i dagsläget. För att inte bygga bort framtida möjlighet att anlägga en ny tillfart har planområdet avgränsats och gatans höjdsättning anpassat till en eventuell framtida tunnel. För att det ska bli en tunnel i framtiden behöver dock frågan om det är möjligt med tanke på kommunens befintliga huvudvattenledning utredas först.

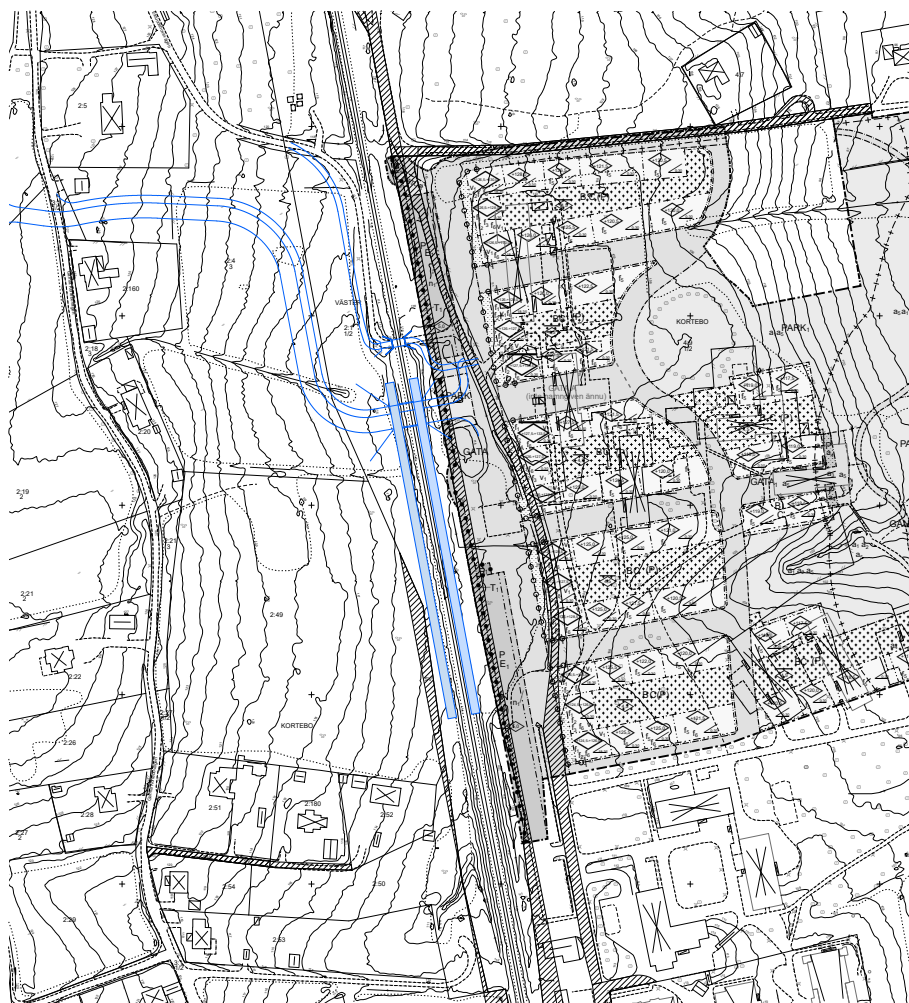


Illustration över eventuellt framtida tågplattformar och tunnelpassager

## Gatuprojektering

Tyréns har gjort en förprojektering av områdets gatuhöjder och kommunen har förprojekterat de kommunala gatorna. Dessa har legat till grund för tolkning av kommande marknivå och därmed byggnadernas höjd. Resultatet visar på genomförbarhet.

## Dagvatten

Dagvattenutredningar har kompletterats och uppdaterats av Sweco i maj 2019. Dagvattenutredningar visar att dagvatten från planområdet ska ledas i ledningar och mynna ut i öppna infiltrationsdiken. Dagvatten från omkringliggande områden leds via ledning genom järnvägsbanken till ravinen.

## Bullerutredning

Inför granskningsskedet har trafikbullerutredningen uppdateras. Buller har utretts utifrån nya regler och byggnadsplacering. Plankartan har kompletterats med bestämmelser så godtagbara ljudnivåer säkerställs.

## Sol- och skuggstudie

Inför granskning har en sol- och skuggstudie tagits fram. Den visar på att inga fastigheter på västra sidan järnvägen får skuggpåverkan. Under höst/vårdagjämning påverkas delar av fastigheten Kortebo 4:7 under eftermiddagen. Kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande. Med hjälp av genomgående lägenheter är det möjligt att för att få till direkt solljus till alla nya lägenheter.

## Markföroreningar

Miljöteknisk undersökning har kompletterats med ytterligare prover för ett större undersökningsområde. Den sammanvägda bedömningen är att markföroreningarna inte utgör någon betydande påverkan på omgivningen eller planområdet i sin helhet.

## Kallbadhus

Mellan samråd och granskning har skisser för kallbadhuset tagits fram. För att planlägga kallbadhus krävs upphävande av strandskydd. Särskild begäran skickas till länsstyrelsen för de delar som berörs av Natura 2000-område. Övriga delar upphävs i detaljplanen.

# Inkomna yttranden med kommentarer

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit, vilka redovisas i sin helhet tillsammans med stadsbyggnadskontorets kommentarer.

## 1. Skanova

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Bilaga



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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

### Kommentar

Kommunen noterar Skanovas ståndpunkt och för in dessa i planbeskrivningen. Eventuell flytt av kablar bekostas av byggaktören. Någon flytt av ledningar kommer troligen inte att bli aktuellt, däremot kommer en del ledningar att utgå och ersättas av nya ledningar i de nya vägsträckningarna.



### Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för Kortebo 4:9 mfl som kungjordes 2017-08-16 och ber att få lämna följande synpunkter.

#### Hållbart resande

Vi tycker det är mycket bra att detaljplanen slår fast att ”goda möjligheter att resa hållbart ska säkerställas” på sidan 4.

#### Gatu- och kvartersstruktur

Vi tycker det är mycket positivt att gång och cykel beskrivs mångordigt på sidan 9. Samt att vikten av väl anordnade och lättillgängliga cykelparkeringar och förråd poängteras.

Det vi ställer oss lite frågande till är om alla dessa gång och cykelbanor måste vara just gång OCH cykelbanor eller om det går att separera dem för att minska konflikterna mellan gående och cyklister. Framför allt tänker vi på gång och cykelvägen utmed Ebba Ramsays väg som är ett vältrafikerat huvudcykelstråk till Bankeryd och Habo. Där skulle det passa utmärkt att dela upp trafiken så att cyklister har en egen cykelväg och gående har en trottoar/gångväg vilket också poängteras i Jönköpings cykelprogram som antogs våren 2017 (sid 16).

#### Lokalgator, gårdsgator/torggata

Behöver verkligen alla dessa gator vara öppna för biltrafik? Cykling är tänkt att ske i blandtrafik vilket kan fungera för vana cyklister. Ser man däremot till ovana cyklister och barn är lösningen mera tveksam.

#### 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.

#### Sammanfattning

Sammanfattningsvis tycker vi detta är en av de mest ambitiösa detaljplanerna vi tagit del av vad gäller hållbart resande och cykelinfrastruktur. Ordet cykel används 63 ggr vilket är rekord, trots det saknas referenser till Jönköpings nyantagna cykelprogram vilket kan förklara avsaknaden av genhetsanalys.

#### Kommentar

Planförslaget eftersträvar en balans på trafikseparering och blandtrafik. Utmed Ebba Ramsays väg prioriteras åtskillnad mellan bil och oskyddade trafikanter genom ett separat gång- och cykelstråk. Gång- och cykelvägen ges bredden 4,5 meter för att säkerställa trafiksäkerhet mellan gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägen är inte kombinerad utan ska vara separerad med antingen material eller målning. Hela vägområdet är 14,5 meter. Detta blir en förlängning av gång- och cykelvägen i etapp 1 och 2. Gång- och cykelvägen längs med Ebba Ramsays väg väntas bli tydligare för gående och cyklister i samband med ombyggnation av vägen i takt med att projektet fortskrider.

Vad gäller lokalgator och gårdsgator är dessa öppna för biltrafik. Hur och på vilket sätt bilarna får köra kan regleras med lokala trafikföreskrifter inom området. Inom den större allégatan och gatan ner till förskolan i norr kommer det finnas cykelväg.

Planen har kompletterats med en genhets- och restidskvotsanalys. I Standängen har bedömning gjorts att detaljplaneområdet är så begränsat att det inte inom ramen för planarbetet inte går att påverka genhets- eller restidskvoterna.

#### 4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill belysa att det med anledning av planområdets närhet till järnvägen bör göras åtgärder för att förhindra beträdande av spårområdet. Vilket även tidigare har påpekats i planarbetet. Likaså bör risken för att barn kan ramla ned för slänten mot Vättern beaktas. Lämplig åtgärd kan vara någon form av staket.

##### Kommentar

Påbud om staket gentemot järnväg införs på plankartan, enligt synpunkt, och bekostas av exploatören.

Förskolan närmst Vättern ingår inte i denna etapp utan har behandlats i detaljplanen för etapp 2. Naturlig slänt brukar inte stängslas men gång- och cykelväg placeras minst 15 meter från släntkrönet eller mer för att undvika ras och skred samt ur säkerhetssynpunkt inte ligga nära branten.

#### 5. Jönköpings länstrafik

Jönköpings Länstrafik önskar en dialog med Jönköpings kommun gällande placering av och utformning av busshållplatser och vändplan.

##### Kommentar

Dialog om placering och utformning av vändplan och busshållplats sker i dialog med länstrafiken.

#### 6. Villaägarna

Villaägarna Södra Vätterbygden har beretts tillfälle och har tagit del av detaljplaneförslag över nämnda område. Vi har även deltagit i samrådsmöte 2017-10-02.

Föreningens intresse riktas främst för att främja byggnation av småhus och värna om det egna boendet. Upprättat förslag medför en förtätning av planerade bostäder mot förut och som möjliggör för cirka 1000 bostäder i området. Av förklarliga skäl ger inte detta något utrymme för småhusbebyggelse vilket det var enligt tidigare förslag. Vi har dock förståelse för krav på stadsutveckling med rådande utbyggnadsstrategi 150 000 innevånare.

Trots stort behov av nya tomter för självbyggnation av småhus har vi inget att erinra mot detaljplanen.



## Kommentar

Synpunkter noteras som ingen erinran.

## 7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

### Sammanfattning

Planförslaget möjliggör en omvandling av stadsdelen Strandängen med bostäder samt verksamheter exempelvis förskolor, kontor och äldreboende och är den andra etappen för Strandängen.

Förslaget för etapp två omfattar resterande del av området Strandängen samt en bit av den västra sidan om järnvägen. Förslaget möjliggör för cirka 1000 bostäder.

### Beslutsunderlag

Samrådshandling 2017-08-16; Detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen Jönköpings kommun, planbeskrivning, plankarta och bilagor på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se).

Miljö- och hälsoskyddskontorets tjänsteskrivelse 2017-09-25

### Förvaltningens förslag till miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret lämnar följande synpunkter på detaljplan över del av fastigheten Kortebo 4:9, Jönköpings kommun:

- Dagvattnet bör genomgå någon form av partikelavskiljning innan det släpps till raviner för att minimera påverkan på ekologin i bäckarna. Med partikelavskiljning minskar även en stor del av föroreningarna i dagvattnet.
- Utförd miljöteknisk markundersökning kompletteras inom tidigare odlingsområden innan planen fastställs. Provtagning bör omfatta bekämpningsmedel och metaller
- Föreslår att bebyggelsen längst väster ut utformas som ett U med öppningen mot öster (Vättern).
- Trafikbullerutredningen behöver inför granskningsskedet uppdateras med förslagen bebyggelse, eftersom husens placering har ändrats. Det vore också önskvärt att man tittar på lägsta våningsantal mot väster för att byggnaderna ska fungera som bullerskydd. Även kommande eventuella trafikförändringar bör ingå i utredningen.
- Att vissa fasader runt torget förses med ljudabsorberande fasader. En analys av detta bör ingå i den uppdaterade trafikbullerutredningen.
- Föreslår att planbestämmelser införs om lägsta våningsantal för bebyggelsen längst väster ut och att denna bebyggelse ska utföras först.

### MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDENS BEHANDLING 2017-10-12

### Yrkande

Ordförande Susanne Wismen (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på detaljplan över del av fastigheten Kortebo 4:9, Jönköpings kommun:

- Dagvattnet bör genomgå någon form av partikelavskiljning innan det släpps till raviner för att minimera påverkan på ekologin i bäckarna. Med partikelavskiljning minskar även en stor del av föroreningarna i dagvattnet.

- Utförd miljöteknisk markundersökning kompletteras inom tidigare odlingsområden innan planen fastställs. Provtagning bör omfatta bekämpningsmedel och metaller
- Föreslår att bebyggelsen längst väster ut utformas som ett U med öppningen mot öster (Vättern).
- Trafikbullerutredningen behöver inför granskningsskedet uppdateras med förslagen bebyggelse, eftersom husens placering har ändrats. Det vore också önskvärt att man tittar på lägsta våningsantal mot väster för att byggnaderna ska fungera som bullerskydd. Även kommande eventuella trafikförändringar bör ingå i utredningen.
- Att vissa fasader runt torget förses med ljudabsorberande fasader. En analys av detta bör ingå i den uppdaterade trafikbullerutredningen.
- Föreslår att planbestämmelser införs om lägsta våningsantal för bebyggelsen längst väster ut och att denna bebyggelse ska utföras först.

#### Utdrag ur tjänsteskrivelse (ärendebeskrivning)

##### Ärende

Förslaget för etapp två omfattar resterande del av området Strandängen samt en bit av den västra sidan om järnvägen. Förslaget möjliggör för cirka 1000 bostäder. Lägenhetsbeståndet i Strandängen är till stor del hyresrätter, där man i etapp två ha en mer blandad upplåtelseform med fler bostadsrätter. Enligt Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP) är etapp 2 delad i två där Vätterhem står för hyresrätterna 120 lgh/år med byggstart 2018-2022 samt att Tosito står för 60 lgh/år med byggstart 2018-2022.

Befintliga naturinslag som anses ha ett högt värde sparas, däribland ekskogen i söder inom planområdet, ravinen i områdets centrala delar, samt bäcken som löper i den norra delen av området. Dessa kompletteras med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv. Utmed vattnet sträcker sig ett promenadstråk som aktiveras med målpunkter så som grillplatser och utsiktspunkter. I övrigt tillförs en rad platser som främjar friluftslivet och en grön hållbar livsstil.

På fastigheten har det funnits en handelsträdgård. Verksamheten är riskklassad som 3 d.v.s. måttlig risk för förorening. Markundersökningar är utförda vid befintligt växthus och i anslutning till tidigare rivet växthus. Undersökningen omfattar tre ytliga samlingsprov som analyserats med avseende på metaller och bekämpningsmedel. Två jordprover innehåller DDT och dess nedbrytningsprodukt DDE. Halterna är låga och under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM. I samtliga tre prov är halten bly förhöjd och ligger i nivå eller strax över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Inom undersökningsområdet kommer ytterligare provtagning att ske. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att utförda undersökningar även kompletteras med en översiktlig markundersökning som omfattar tidigare odlingsområde. Provtagning bör omfatta bekämpningsmedel och metaller.

Bäcken som är i områdets nordöstra del är tänkt att vara kvar i befintligt läge och utgör en viktig aspekt för dagvatten och vid höga flöden som till exempel 100-årsregn. Områdets unika läge vid Vättern tas tillvara genom en tydlig dagvattenstrategi för hantering av såväl nya som tillkommande vatteninslag. Ravinens flöden bevaras och kopplas samman med ett synligt dagvattenstråk

som löper igenom områdets centrala torg.

Vad gäller risken för ras, skred och erosion så är byggnaderna i förslaget placerat på ett sådant avstånd (inte närmare än 30 meter från släntrönet) att detta inte ska uppstå, både på kort och på lång sikt.

Området delas in i två olika delar, med Bygatan som en tydlig gränslinje. Kvarteren väster om Bygatan har en stadsmässig kvartersstruktur, medan området öster om Bygatan har en friare, mer uppbruten bebyggelsestruktur.

Planen kommer att möjliggöra för bebyggelse i 3-8 våningar inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är lämpligt med en högre bebyggelse dikt an Ebba Ramsays väg och en lägre bebyggelse österut mot Vättern. Detaljplanen möjliggör verksamheter i bland annat bottenplan på bostadshusen.

I en idéskiss för det kommande detalj planeområdet ingår ett kallbadhus i Vättern. Att bygga en sådan anläggning innebär en vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

Förskoleverksamheten som föreslås i den nordöstra delen av planområdet på fastighet Kortebo 4:9 kommer vara i kommunal ägo. Förskolan planeras så att det finns möjlighet att inrymma åtta avdelningar, resterande förskolor inom planområdet kommer vara i privat regi om två-fyra avdelningar per förskola. Förskolan i nordöstra delen av planområdet på fastigheten Kortebo 4:9 och del av Kortebo 2:4 skall ha en utemiljö motsvarande behovet för åtta avdelningar, vilket i detta fall blir cirka 30 kvadratmeter/barn. Förskolorna i den sydöstra delen av planområdet inom fastigheten Kortebo 4:9 kommer utöver sina vistelseytor ha tillgång till den centralt belägna ekskog som i dagsläget används av befintliga förskolor.

Trafikbullerutredningen behöver inför granskningsskedet uppdateras med förslagen bebyggelse, eftersom husens placering har ändrats. Det vore också önskvärt att man tittar på lägsta våningsantal mot väster för att byggnaderna ska fungera som bullerskydd. I befintlig utredning skriver man att det inte är troligt att det passerar 5 godståg under en och samma timme är det istället busstrafiken som blir dimensionerande och dessa passager överskrider ej 70 dBA på innergårdarna Antagande att antalet godspassager per natt kommer att understiga 5 tillfällen med överskridanden av maximal bullernivå mellan kl 22:00 och kl 06:00 godtas inte av Trafikverket. Jönköpingsbanan är enligt trafikverket av riksintresse och har en viktig funktion att binda samman Västra och Södra stambanan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret föreslår att bebyggelsen längst väster ut utformas som ett U med öppningen mot öster (Vättern). På så sätt får man en tyst sida för genomgående lägenheter. Dock finns det vissa undantag från detta, Torget har en större öppning mot väster och hårdgjorda ytor vilket medför risk att ingen tyst sida finns för genomgående lägenheter. Ljudet kan också förstärkas på grund av reflexer så det är viktigt att vissa fasader runt torget förses med ljudabsorberande fasader. En analys av detta bör ingå i den uppdaterade trafikbullerutredningen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret föreslår vidare att planbestämmelser införs om lägsta våningsantal för bebyggelsen längst väster ut för byggnaden ska fungera som en bullerskärm för övrig bebyggelse öster om. Man bör även bestämma att denna bebyggelse ska utföras först.

#### Barnkonventionen

Ärendet berör barn direkt eller indirekt i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Inom planområdet Befintliga naturinslag som anses ha ett högt värde sparas och kompletteras med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv. I övrigt tillförs en rad platser som främjar friluftslivet och en grön hållbar livsstil. Allt detta berör barnen på ett positivt sätt.

#### Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats avseende dagvatten i linje med yttrande. Dagvattenutredning har utförts av Sweco Environment AB och redovisar hur fördröjning och rening kan ske. Rening föreslås ske med hjälp av växtbäddar och öppna infiltrationsdiken. På så sätt minimeras påverkan på recipienten Vättern.

Miljöteknisk markundersökning ligger till stor del inom redan planlagt detaljplaneområde för etapp 2 men en provtagning är gjort inom planområdet för etapp 3. Undersökningen har kompletterats enligt yttrande med ytterligare prover inom de tidigare odlingsområdena. Provresultaten visar att de tidigare odlingarna är rena medan det finns förhöjda halter av bly och kvicksilver där parkeringsplatser ska anläggas. Den sammanvägda bedömningen är att markföroreningarna inte utgör någon betydande påverkan på omgivningen eller planområdet i sin helhet eftersom syftet är att anlägga parkering på platsen.

Bullerstudier och inriktningar i planen har reviderats i linje med yttrande. Ny struktur och husplacering visar på godtagbara ljudnivåer, enligt uppdaterad trafikbullerutredning. Torget är planlagt i etapp 2 och har en ny placering som är mer ljudskyddad.

I väster regleras högsta och lägsta höjd på byggnader. Någon administrativ bestämmelse om att bullerdämpande byggnader utmed Ebba Ramsays väg bedöms inte nödvändig, då kvarteren är små och väntas bebyggas i ett sammanhang, samt bevakas av bygglov.

## 8. Kultur- och fritidsnämnden

#### *Sammanfattning:*

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag för Kortebo 4:9. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av stadsdelen Strandängen med cirka 1000 bostäder samt verksamheter med exempelvis förskolor, kontor och äldreboende. Förslaget utgör en andra etapp för Strandängen. Planen kommer att möjliggöra för bebyggelse i 3-8 våningar inom planområdet.

#### Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2017-09-19

Detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 2

Förslag till kultur- och fritidsnämnden

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ställa sig positiv till detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 2. Framförallt gällande planens tydliga intentioner att förse området med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv samt ett mycket värdefullt inslag i stadsutvecklingen, nämligen ett kallbadhus.

MBL-behandling

Ärendet har behandlats i förvaltningsövergripande samverkan den 2017-10-02.

## KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDENS BEHANDLING

Yrkanden

Hans Hellström (M) yrkar bifall till kultur- och fritidsförvaltningens förslag

Kultur- och fritidsnämndens beslut

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ställa sig positiv till detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 2. Framförallt gällande planens tydliga intentioner att förse området med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv samt ett mycket värdefullt inslag i stadsutvecklingen, nämligen ett kallbadhus.

## Tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag för Kortebo 4:9. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av stadsdelen Strandängen med cirka 1000 bostäder samt verksamheter med exempelvis förskolor, kontor och äldreboende. Förslaget utgör en andra etapp för Strandängen. Planen kommer att möjliggöra för bebyggelse i 3-8 våningar inom planområdet.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2017-09-19

Detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 2

Förslag till kultur- och fritidsnämnden

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ställa sig positiv till detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 2. Framförallt gällande planens tydliga intentioner att förse området med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv samt ett mycket värdefullt inslag i stadsutvecklingen, nämligen ett kallbadhus.

Ärende

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag för Kortebo 4:9. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av stadsdelen Strandängen med cirka 1000 bostäder samt verksamheter med exempelvis förskolor, kontor och äldreboende. Förslaget utgör en andra etapp för Strandängen. Planen kommer att möjliggöra för bebyggelse i 3-8 våningar inom planområdet.

Planområdet utgör del av Planprogram för strandängen daterad 2011-

04-14. Planförslaget följer intentionerna i planprogrammet och omfattar bostadsområden i norra delen av Strandängen, men även närliggande naturområden samt del av trafikanslutning för planområdet på västra sidan av järnvägen. Tengbomgruppen AB har på uppdrag av Bostads AB Vätterhem tagit fram "Gestaltningssprogram för mark Strandängen" och programmet används som underlag i planarbetet. Förslaget för etapp två omfattar resterande del av området Strandängen samt en bit av den västra sidan om järnvägen.

Enligt planen är tanken att området skall förses med rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv. Utmed vattnet sträcker sig ett promenadstråk som aktiveras med målpunkter såsom grillplatser och utsiktspunkter. I övrigt tillförs en rad platser som främjar friluftslivet och en grön hållbar livsstil. Föreslagna aktiviteter är bland annat kolonilotter, trädgårdshandel, växthus och växthuscafé, utegym samt biodling.

De befintliga vattenstråken och kopplingen till Vättern värnas och förstärks genom nya promenadstråk, bryggor och utsiktsdäck längs vattnet. Dessa ansluter till ett kallbadhus som föreslås en bit ut i Vättern.

Samråd/samverkan

Information om ärendet kommer att lämnas i förvaltningens samverkansgrupp 2017-10-03

Tillämpning av barnkonventionen

Ärendet berör barn direkt eller indirekt i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter.

#### Kommentar

Synpunkter noteras som ingen erinran och föranleder inga ändringar.

### 10. Botaniska sällskapet

Botaniska Sällskapet i Jönköping har tagit del av förslaget till detaljplan för Kortebo 4:9. Sällskapet anser att planen är glädjande ambitiös vad gäller naturhänsyn inom området och även vad gäller ekskogen närmast i norr och nordväst.

Gräsmarker med årlig slåtter istället för klippta gräsmattor är ett bra förslag, mulmholkar, faunadepåer med mera likaså. Det är positivt att man har uppmärksammat att naturvärden finns i strandbrinken mot Vättern. Att inrätta naturreservat eller biotopskydd för ekområdena i norr och i nordväst, anser vi är en mycket viktig målsättning.

Vi uppskattar att den planerade tunneln under järnvägen har flyttats söderut. I planen räknar man med att 3-7 bevarandevärda träd måste fällas. Det framgår inte var dessa träd står. Vi förmodar att det rör sig om ekar. Rent allmänt anser vi att 200-åriga till 300-åriga ekar äger företräde framför all sorts exploatering, så det får anses glädjande om endast 3-7 påverkas. Det är vår förhoppning att det stannar vid tre stycken.

Sällskapet vill betona vikten av att planens ambitioner när det gäller naturhänsyn förverkligas och inte bara blir tankar som stannar på papperet. Föreningen



ämnar följa upp resultatet i framtiden.

#### Kommentar

Naturmark utanför planområdet regleras inte genom denna plan, men naturvärden har beaktats. Naturreservat och biotopskydd regleras inte i planprocessen, men synpunkter vidareförmedlas härigenom till berörda (Stadsbyggnadskontorets kommunekolog).

Då inte längre planen innehåller en ny trafikanslutning kommer inga bevarandevärda träd på grund av den att påverkas. Planförslaget innebär att flera större träd kommer behöva tas ned, vilket framgår av den reviderade planbeskrivningen under rubriken Natur. Tidigare version av planbeskrivningen listade en rad goda idéer och föresatser, men detaljplanen ska inte reglera mer än nödvändigt, bland annat inte hur naturmarken ska skötas.

#### 11. [REDACTED]

Detaljplanen som kommunicerats med oss, via kungörelse och samrådsmöte 2017-10-02, anser vi inte vara tillräckligt detaljerad för att kunna ta ställning till huruvida vi vill överklaga detaljplanen eller inte. Vi har inga synpunkter på att det ska att det planeras för byggnation av skolverksamhet där en föreskolebyggnad ska uppföras i direkt anslutning till byggnadsminnet och berörda fastigheter så länge angiven nockhöjd 106 MOH inte överskrids. Vi anser att E3 (pumpstation) bör placeras på annan plats.

Vi anser att föreslagen gång- och cykelväg inte skall förläggas vid vår grannes fastighet som är avsatt byggnadsminnesområde.

Vidare framhålls det i framtagna detaljplan att förslaget bygger på principer som i största mån värnar och bevarar planområdets höga naturvärde. Gröna stråk ska finnas mellan kvarteren och det ska skapas en rekreativ grönstruktur inom planområdet. Vi, som sedan många år tillbaka bor i planområdet, har valt att bosätta oss på Strandängen med anledning av befintlig naturns höga naturvärde. Det är därmed av stor betydelse för oss att föreslagna principer värnas och att det inte blir fler ändringar som påverkar naturen i planområdet.

När det gäller nya bostäder i planområdet framkommer det att planen kommer att möjliggöra för bebyggelse i 3-8 våningar. Flera höga bostadshus, 7-8 våningar, planeras i ett stråk längs järnvägen vilket innebär att befintliga fastigheters utsikt mot naturen och Vättern kan komma att påverkas negativt. Vi anser vill att kommunen tar hänsyn till samtliga befintliga fastighetsägares utsikter och att dessa bibehålls.

En ytterligare synpunkt som vi vill framföra gäller vägar och tillgängligheten i området och närområdet. Innan ytterligare hus byggs behöver vägar och passager genom området prioriteras. I takt med att området fortsätter att växa behöver framkomligheten säkerställas. Köbildning på en redan hårt trafikerad Korteboväg är att vänta och boenden från området måste ges möjlighet att välja alternativa färdvägar.

Beträffande verksamheter som planeras i planområdet, kommunala såsom mindre handel, kallbadhus m.m. ställer vi oss mycket positiva till att de kommer

att finnas kvar eller tillkomma i området.

Vi önskar att ytterligare kungörelse genomförs när det finns en mer detaljerad plan med ritningar över förskolebyggnaden och området där vi som befintliga fastighetsägare ges samma möjligheter som vid första presentationen av detaljplanen.

#### Kommentar

Förskolebyggnaden och pumpstationen är planlagd inom etapp 2. Synpunkter på förskolebyggnad och pumpstation har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

Byggnadsminne utgör inte hinder för gång- och cykelväg. Synpunkt lämnas utan åtgärd.

Även om planförslaget tar hänsyn till större naturvärden och avser att bibehålla och skapa korridorer med grönska, så innebär planförslaget tät stadsbebyggelse med många bostäder. Området får därmed en helt annan karaktär än det har idag. I många fall blir bebyggelsen högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna intresset att bygga nya bostäder före att bevara närmiljö för ett fåtal enskilda bostäder. Exploateringsgrad och hushöjd är avsiktligt hög för att prioritera bostadsbyggandet. Inför planens granskning har bebyggelsen sänkts något. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer tillgängligheten inom området som god. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter med cykelvägar som ansluter till cykelnätet norrut, söderut och västerut. Det finns även förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik med busslinjer som ansluter till Jönköpings centrala delar. När det gäller framkomligheten med bil ligger Strandängen inom marginalerna för Kortebovägens kapacitet som är den svagaste länken. Kortebovägen bedöms klara föreslagna bebyggelse. I genomförd trafikanalys till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo.

## 12. [REDACTED]

Härmed vill vi lämna synpunkter på detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4:9, Strandängen. Vi lämnar våra synpunkter i punktform. Det är dels synpunkter utifrån vår boendesituation men även allmänna synpunkter på detaljplan.

1. Bygghöjd. Bygghöjd är satt till mellan 3-8 våningar i detaljplan. Man har i kommunikation med oss och i detaljplan poängterat Strandängens läge och natur som något man vill ta vara på. Med en byggnadshöjd på upp till 8 våningar blir konsekvensen att man inte tar hänsyn till det. I Jönköpings kommun är det i tätbebyggt område mycket ovanligt med 8-våningshus. I nybyggda delar av Jönköpings tätort där man satsar mycket på förtätning och fler boende per kvadratmeter är de högsta byggnaderna 7-8 våningar. Dessa bygghöjder i ett område som Strandängen skulle på allvarligt sätt minska naturvärdet. Det blir också en mycket stor skillnad mot nuvarande

omkringliggande bebyggelse som framförallt ligger väster om järnvägen. Enligt detaljplan kommer 8-våningshus ligga utmed järnväg och nuvarande bebyggelse på västra sidan om järnvägen som ligger ca 100-200m från dessa hus kommer att påverkas mycket negativt. Vi ser betydliga försämringar av vår utsikt och bullernivå.

2. Bullernivå. Som bilaga till detaljplan följer bullerutredning. Denna visar att byggnaderna längs med järnväg inte kommer att uppnå nuvarande bullerbestämmelser. Ingen konsekvensanalys finns för vad som sker med bullernivåer väster om järnvägen vid nybyggnation och vad 8-våningshus gör med denna. Vid en eventuell flytt av Kortebovägen kommer bullernivåerna på Strandängen att öka och någon bedömning av dess påverkan på bullernivåer finner vi inte i detaljplan. Hur kommer Jönköpings Kommun att tillgodose bullernivåer för redan befintlig byggnation väster om järnvägen. Kommer man använda ljudabsorberande material? Vi finner ingen bedömning eller ställningstagande till detta.
3. Parkeringsplatser. I detaljplanen fokuserar man på hållbarhet och detta gäller även transporter. Man önskar förverkliga bilpool, förbättra cykelvägar och ge allmänna kommunikationer företräde. Hur ser det ut med antal parkeringsplatser? Kommer man ta hänsyn till dessa planer och göra ett undantag för parkeringsplatser genom att minska antalet. Strandängen är ett förhållandevist centralt bostadsområde men hittills har bil varit förutsättning för boende i Kortebo. Detta skulle även vara gynnsamt för trafiksituationen på Kortebovägen som vissa tider på dygnet är mycket ansträngd.
4. Gång- och cykeltunnel under järnväg. Man planerar en gång och cykeltunnel ungefär på mitten av bostadsområdet för att underlätta för boende och övriga invånare för att ta sig till och från området. Hur kommer sträckning att gå? Ingår denna i detaljplan? Kommer man att ta höjd vid byggnation för att eventuellt flytta Kortebovägen och eventuellt dubbelspår av järnväg?
5. Ny infart till Strandängen. I detaljplan ligger visioner om ny tillfart till området i dess nordvästra del. I kommunikation till berörda parter närliggande till detaljplansområdet har det varit ett måste ur räddningstjänstens synvinkel vilket ej längre stämmer. De har möjlighet att transportera sig via gång- och cykelväg förbi Eklundshovs kolonistugeområde. Den planerade nordvästra infarten är något som påverkar nuvarande bebyggelse runt detaljplansområdet mycket, dels vad gäller själva byggandet, där det behövs inlösen av fastigheter, men även p.g.a. planer på att flytta Kortebovägen. I detaljplan resonerar man kring att flytta Kortebovägen för att renodla nuvarande sträckning av Kortebovägen för allmänna kommunikationer. Vi har svårt att se vinsten i detta då ständiga köer på Kortebovägen härleds till centrala delar vid Talavidsskolan till Djupadalsrondellen. Man har även vid tidigare möten nämnt att man måste ta höjd för ett ev. till järnvägsspår. Om man vid byggnation av gång- och cykeltunnel samt nordvästrainfarten skulle ta höjd för dubbelspår och en flytta av Kortebovägen skulle de påverka befintliga byggnader väster om järnvägen dels vad gäller fastighetsmässigt men även vad gäller bullernivå. Som nämnts ovan har man inte tagit ställning till bullernivåer och hur de påverkar västra sidan av järnvägen om en flytt av Kortebovägen skulle ske.
6. Utsikt. Detaljplanen redovisar huskroppar längs med järnvägen för att minska bullernivåer inom området. Man har tagit delvis hänsyn till utsikten för befintliga fastigheter väster om järnvägen med s.k. siktgator. Tyvärr är vår bedömning av detaljplaneförslaget att det blir en ridå av hus längs med

järnvägen som utestänger nuvarande boende väster om järnvägen för den naturupplevelse som vi har.

Vi föreslår lägre byggnader i varierande storlek och form för att bevara områdets ursprungliga charm och fantastiska natur!

[7] Vi kräver att större hänsyn till den bullerpåverkan som kommer att drabba nuvarande fastigheter väster om järnvägen tas!

Vi är medvetna att detaljplanen inte berör beslut rörande en flytt av Kortebovägen men upplever att detaljplanen starkt arbetar för att så skall ske. Vår farhåga är att man inte tar en flytt i ett helhetsgrepp utan i små etapper med ökad risk för utebliven insyn och påverkan för berörda parter.

#### Kommentar

1. Exploateringsgrad och hushöjd är avsiktligt hög för att prioritera bostadsbyggandet. Inför planens granskning har bebyggelsen sänkts något i linje med synpunkt. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget.

2. Buller. Kortebovägens läge i framtiden är inte beslutat, stadsbyggnadskontoret tror dock i dagsläget att Kortebovägen inte kommer flytta men bullerutredningen har tagit höjd för detta. Detaljplanen innehåller inte lägre en tunnel då utredningar visat att det inte är möjligt att anlägga en tunnel på grund av befintlig vattenledning i dagsläget. Det kan däremot bli aktuellt i framtiden. Bebyggelsen utformas med slutna kvarter och genomgående lägenheter mot tyst sida på ett sätt som enligt bullerutredningen klarar kraven i trafikbullerförordningen. De nya husens repellerande ljud bedöms inte påverka ljudnivån vid bostäder väster om järnvägen enligt bullerutredaren på Soundcon AB.

3. Framtida boende i Strandängen kommer att ha behov av bilparkering, vilket är byggaktörens ansvar att anordna. Parkeringsutredning visar på att antalet parkeringar motsvarar kommunens policy om miniminivå för den bebyggelse som föreslås. Kommunen verkar rådgivande för ett minskat bilinnehav, men styr inte över frågan. Kommunen måste likväl säkerställa att ny bebyggelse har plats för förväntat antal fordon och att dessa kan inrymmas inom tomtmark eller friköpas på annan plats. Gällande parkeringsnorm med titeln "Parkeringsplan för Jönköpings kommun" beslutades av Stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016.

4. Gång- och cykeltunnel är planlagd inom etapp 2. Synpunkter gällande denna har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

5. Detaljplanen innehåller inte lägre en tunnel då utredningar visat att det inte är aktuellt att anlägga en tunnel på grund av befintlig vattenledning i dagsläget. Kortebovägens läge i framtiden är inte beslutat, stadsbyggnadskontoret bedömer dock i dagsläget att det är troligare att befintligt läge kommer att användas. Av räddningstjänstens behov bedöms inte den norra tillfarten behövas. Det kan däremot bli aktuellt i framtiden.

6. Se punkt 1. Avsikten är även att möjliggöra varierat utbud av hushöjder och hustyper.

### 13. Strandängens Montessoriförskola

Styrelsen som representerar alla medlemmar (föräldrar) i föreningen och förskolechef har tillsammans tittat på ovanstående planförslag och har nedanstående synpunkter:

Bakgrund:

Strandängens Montessoriförskola är ett icke vinstdrivande föräldrakooperativ som bedrivit verksamhet på området Strandängen sedan februari 1997. Medlemmarna i kooperativet är föräldrar med barn inskrivna på förskolan.

Vår styrka har under åren, förutom personalen, pedagogiken och närheten till skog och natur, varit våra små barngrupper. Det var därför inte ett självklart beslut att bestämma oss för att dubbla vår verksamhet på området för att möta behovet av förskoleplatser som är räknat till ca 130 platser. Med tanke på platsbehovet och på vår ekonomiska överlevnad har styrelsen kommit fram till att vi bör utöka vår verksamhet till ca 60 förskoleplatser i en nybyggd byggnad.

Förslag A)

Förskola vid Ekskogen, behålla vår litenhet med ca 35 platser:

- Om den tilltänkta platsen (vid Ekskogen) för vår verksamhet blir av, vill vi titta på möjligheten att inte behöva skala upp vår verksamhet till det dubbla. Frågan är hur detta kan göras utan att riskera stora ekonomiska förluster. Förblir vi små (som i dagsläget med ca 35 barn) har vi också möjlighet att kunna konkurrera om platser till kommunens verksamhet i norra änden. Beräkningar som gjorts visar att 5,2 % av befolkningen är inskrivna i förskola (enligt Vätterhem) vilket betyder att ca 130 barn skulle kunna finnas i förskoleverksamhet på Strandängen. Det betyder också att konkurrensläget förändras om kommunen ämnar öppna en förskola för 120 barn i norra delen, samtidigt som vi tillsammans med förskolan Kulingen har 120 barn tillsammans. Risken finns att vår och Kulingens verksamheter konkurreras ut.
- Utegården i anslutning till förskolan måste följa Boverkets rekommendationer (BFS 2015:1 FRI 1). Jönköpings kommun har tagit fram ett dokument där de räknat på 30 kvm/barn ren lek yta och detta verkar ha hörtsammats enligt förslaget till den kommunala verksamheten. Vi vill ha de kommunala ytkraven som krav även i vår verksamhet.
- Den kommunala verksamheten planeras dessutom ett stenkast från vår skolskog, som vi erhållit av Jönköpings kommun. Vår skolskog som vi haft i många år, har vi lagt ner stora resurser för att kunna vistas i, både tid och pengar ligger bakom den fina ytan. Alternativ A ger oss möjlighet att ta med barnen till närliggande Ekskog dit vi förvisso kan göra utflykter, men vår egen inhägnade gård måste vara tjänlig för vårt ändamål. Utflykter är en personalkrävande insats. Dessutom kommer närliggande ekskog sannolikt även användas av boende i området, samt det ligger en bilväg mellan. Det är dessutom inritat ett utegym i ekskogen, vilket inte är en lekplats för barn. Med tanke på skillnaden i storlek på den yta som tilldelats kommunens framtida förskola är ytan för förskola vid Ekskogen i planen anmärkningsvärd liten till samma antal barn.

- Utformning? Hur skulle det fungera att bara ha tex bottenplan? Annan verksamhet i byggnaden också? Vi ställer oss ytterst tveksamma till att bedriva förskola på två plan, vi vill driva verksamhet på ett solitärt plan för att lätt kunna fördela de resurser vi har på förskolan.
- Har en riskbedömning gjorts kring placeringen av förskolan med tanke på ravinen ner till Vättern bakom förskolan?
- Väl fungerande plats för leveranser och lämning- och hämtning av barn är ytterst viktigt i säkerhetssynpunkt för våra barn. Det behöver bli tydligare utmarkerat.

#### Förslag B)

Förskola i norra delen, vid Skolskogen:

- Strandängens Montessoriförskola och Förskolan Kulingen får platsen i norra delen av området till att bedriva verksamhet för 120 barn.
- Blir det två våningar skulle man kunna ha en verksamhet/plan, eventuellt en suterräng, så båda planen är i markplan åt ett håll.
- Närhet till vår skolskog, som vi i dagsläget utnyttjar och har investerat tid och pengar i.

#### Övrigt:

- I dagsläget har vår förskola 32 barn inskrivna, 37 våren 2018. Vi har en kö på 27 barn, där de flesta skulle vilja ha plats omgående.
- Vår plan för framtiden som vi har räknat på har endast innefattat scenariot att det är Strandängens Montessoriförskola och Kulingens förskola som blir kvar på området. Det är den information vi fått tidigare och gjort våra analyser på.
- Ytan där kommunen ritat en förskola för egen drift är helt klart den bästa tänkbara yta för förskola, till skillnad från förskolorna vid Ekskogen som kommer vara mer centralt bland trafik. Den norra delen har hela tiden varit vår önskan att få bedriva vår verksamhet på. Precis i anslutning till där vi är idag, med närhet till Skolskog och mer naturliga skogsområden. För oss vore därför förslag B vårt primära önskemål.

Styrelse, personal och förskolechef på Strandängens Montessoriförskola Ek.F  
gm undertecknad

#### Kommentar

Förskolorna är planlagda inom etapp 2. Synpunkter på förskolor har besvarats i detaljplanen för etapp 2. Planen styr inte huvudmannaskap eller vilken aktör som verkar, utan har säkerställt att tomter med byggrätt för aktuell funktion ges goda förutsättningar, såsom att förskoletomt i snitt har ca 27- 30 m2 friyta per barn oavsett huvudmannaskap.

## 14. Trafikverket

Kortebo 4:9 m.fl. ligger inom kommunalt väghållningsområde precis öster om Jönköpingsbanan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fortsatt byggnation av stadsdelen Strandängen (etapp två) med cirka 1000 nya bostäder, samt verksamheter som exempelvis förskolor, kontor och äldreboende. Trafikverket yttrade sig över Strandängen etapp ett i samrådsskedet 2012 vad gäller rekommenderade avstånd till järnvägen. Efter dialog med kommunen gick Trafikverket med på smärre avvikelser, under vissa förutsättningar, gällande

parkeringsplatser och carportar. Dessa avstånd, som redovisas nedan, gäller även för Strandängen etapp två.

Jönköpingsbanan, mellan Nässjö och Falköping, är klassad som riksintresse och banans funktion att knyta samman Södra och Västra stambanan har stor nationell betydelse. Idag går det dagligen 45 tåg på banan; 36 persontåg och 9 godståg. Vidare finns ett stort regionalt tryck att tågtrafiken utifrån dagens nivå ska kunna öka betydligt. Inte minst på godssidan kommer transporterna att öka, t ex mellan Göteborgs hamn och kombiterminaler i Jönköpingsregionen. Sålunda planerar Trafikverket för att kunna möta denna efterfrågan genom att öka kapaciteten på Jönköpingsbanan och även anpassa banans standard för högre hastighet.

Generellt sett gäller ett byggnadsfritt avstånd (även för garage) på 30 meter mätt från spårmitt. Detta säkerhetsavstånd behövs för att undvika stor förödelse i samband med eventuell tågurspärning. För enklare byggnader, typ carport och för ytor där människor endast vistas under kortare tid, kan ett byggnadsfritt avstånd på 15 meter accepteras. För Strandängen etapp 1 har Trafikverket (efter dialog och förhandling) tidigare gått med på att enklare byggnader, som carportar, kan förläggas 12 meter från spårmitt. Enligt Trafikverkets riktlinjer bör avståndet mellan parkeringsplatser och järnväg vara minst 15 meter. I annat fall riskerar parkerade bilar att få lackskador av bromsdamm från tågen. För Strandängen etapp 1 har Trafikverket accepterat ett avstånd på 12 meter (mätt från spårmitt) förutsatt att parkeringsytan avskärmas med tät sida mot spåret (typ plank eller carport). Eftersom redovisade minimiavstånd redan är avsteg från Trafikverkets gällande riktlinjer kommer ytterligare ”prutning” inte att medges. Vad gäller risker med farligt gods bedöms ett skyddsavstånd på minst 50 meter mellan järnvägsspår planområdets bostadsbebyggelse vara tillfyllest.

Enligt samrådshandlingen ska en ny tunnel under Jönköpingsbanan byggas i planområdets norra del. Trafikverket delar tanken att exploatering av Strandängen etapp två och områdets kontakt med resten av Kortebo förutsätter en ny planskildhet med god kapacitet, både för fordon och oskyddade trafikanter. Dock är behovet av tänkt passage ingen statlig angelägenhet. En sådan tunnelkonstruktion blir för Trafikverkets vidkommande en ny järnvägsbro i statlig anläggning. Vidare måste den planfria passagen dimensioneras för att möjliggöra en framtida mötesstation på denna del av Jönköpingsbanan. För projektering och byggnation av föreslagen tunnel/järnvägsbro (och igensättning av befintlig passage) ska avtal tecknas mellan Jönköpings kommun och Trafikverket. Trafikverket kommer att driva projektet, medan kommunen förbinder sig att finansiera planerad planskildhet fullt ut (100 %). Järnvägsfastigheten Väster 2:1 ägs av Trafikverket. Trafikverket förutsätter fortlöpande dialog vad gäller eventuella anspråk på Väster 2:1 förutom nämnd tunnel/järnvägsbro.

Trafikverket noterar att samrådshandlingen inte inrymmer en uppdaterad trafikbullerutredning för Strandängen etapp två. Trafikverket överläter åt Länsstyrelsen att bedöma huruvida det är lämpligt att hänskjuta bullerfrågan till granskningsskedet. Uppenbarligen gör kommunen den bedömningen att nya, mer liberala, bullerriktvärden kan klaras med genomgående lägenheter och tyst sida mot Vättern. Som tidigare framförts kommer järnvägstrafiken att öka betydligt på Jönköpingsbanan kommande år. Enligt Trafikverkets



prognos kan det år 2040 dagligen handla om uppemot 55 persontåg i 160 km/h och 25 godståg, 650 meter långa, som framförs i 100 km/h. En reviderad trafikbullerutredning ska bygga på prognosticerad trafik 2040 och även ta hänsyn till planerad ny dragning av Kortebovägen. 1000 nya lägenheter innebär en kraftfull utbyggnad av stadsdelen Kortebo/Strandängen. Det är viktigt att planerad exploatering också följs upp av motsvarande förstärkning/utbyggnad av kollektivtrafiken, både vad gäller turtäthet och kapacitet.

#### Kommentar

Bostäder placeras minst 50 m från spårmit. Parkering placeras minst 12 m från spårmit med krav på plank mot spåret som gnistskydd. Busskur och tekniska anläggningar kan komma att placeras inom 30 m från järnväg. Inom park närmst järnväg får inte lek- och idrottsytor uppföras i enlighet med riskutredningen.

Detaljplanen innehåller inte lägre en tunnel, då utredningar visat att det inte är aktuellt att anlägga en tunnel på grund befintlig vattenledning i dagsläget. Ur räddningstjänsten behov bedöms inte den norra tillfarten behövas. Den kan däremot bli aktuellt i framtiden.

Bebyggelsestrukturen har ändrats för att säkerställa godtagbar ljudnivå vid bostäder. Trafikbullerutredningen har uppdaterats och utökats, vilket framgår av granskningshandling.

## 15. Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4:9 m.fl., Strandängen, Jönköpings kommun

Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt plan och bygglagen 5 kap. 11 §. Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 13 september 2017.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

#### RIKSINTRESSE

Planbeskrivningen behöver förtydligas så att det framgår på vilket sätt berörda riksintressen eventuellt påverkas av planens genomförande.

#### HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

##### Buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadernas fasad, och vid uteplatser om sådana ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om det krävs exempelvis genomgående lägenheter för att klara bullerriktnivåerna ska detta regleras med

en bestämmelse på plankartan. Planbeskrivningen beskriver de riktvärden som gällde före 1 juli 2017. Sedan dess har Regeringen beslutat om nya bullerriktvärden vilka kan tillämpas i detaljplanen.

#### Förorenad mark

Hittills analyserade prover har visat värden under känslig markanvändning med avseende på bekämpningsmedel. Proverna är dock tagna inom ett litet begränsat område. Eftersom plantskolan med stor sannolikhet har bedrivits inom ett större område, anser Länsstyrelsen att provtagningen ska kompletteras med fler provtagningspunkter som bör planeras in så att man får en mer säker bedömning.

#### Risker med farligt gods

I planbeskrivningen hänvisas till den riskanalys som togs fram för Strandängen etapp 1. Eftersom förhållanden är annorlunda och järnvägen i detta fall är högre belägen än planområdet behöver riskanalysen utvecklas utifrån nu aktuella förhållanden.

Inom 150 meter från led med farligt gods ska kommunen visa planens lämplighet i förhållande till risker med farligt gods. I järnvägens allra närmaste område måste kommunen dessutom visa att planen är lämplig med hänsyn till risken för urspårning av tåg. I riskhänsynen måste i det aktuella fallet även beaktas att planen har en ogynnsam marklutning då järnvägen är högre belägen än planområdet, vilket medför att urspårade tåg kan komma längre än i vanliga fall och att vätska och tunga gaser kan rinna in mot planområdet vid olycka och förvärra situationen.

Resultatet av riskanalysen ska inarbetas i planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser revideras i den mån det behövs utifrån riskanalysen.

#### MILJÖKVALITETSNORMER

Det saknas en redovisning av hur miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas av planförslaget.

#### STRANDSKYDD

Länsstyrelsen saknar generellt en tydlig motivering till de särskilda skäl som anges för ett upphävande av strandskyddet. Det saknas också en beskrivning av den tänkta bebyggelsen och hur den är utformad med hänsyn till strandskyddet.

Länsstyrelsen anser utifrån nuvarande underlag att det inte finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom C-området. De planerade kvarteren i södra delen av planområdet som ligger delvis inom strandskydd har en byggrätt som går ända fram till gata och medger en hög byggnadshöjd. En sådan gestaltning påverkar det upplevda intrånget i strandskyddsområdet negativt. Utifrån nuvarande motivering och gestaltning ser Länsstyrelsen inte att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för kvarterens marken i söder där det särskilda skälet angeläget allmänt intresse angetts.

Plankartan och planbeskrivningen behöver ses över så att det framgår var strandskydd råder och var strandskyddet ska upphävas. I nuläget överensstämmer inte illustrationen i planbeskrivningen som redovisar var strandskydd ska upphävas, med vad som är tänkt att upphävas enligt plankartan.

Det saknas exempelvis en bestämmelse om upphävande av strandskydd inom kvartermarken för bostäder väster om C-området. Vändplanen och E-området som ligger vid den planerade förskolan i norr, ligger inom 300 meter strandskyddat område och kräver därmed ett upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen rekommenderar även att strandskyddet upphävs för gator inom strandskyddsområdet.

Planbeskrivningen behöver utvecklas så att det tydligt framgår vad områdena där strandskyddet upphävs, är tänkta att användas till och vad som ska uppföras på platsen.

Det framgår inte vad byggrätten inom C-området närmast stranden ska användas till. Det framgår inte heller om strandskyddet är tänkt att upphävas. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av detta och en illustration av den tänkta bebyggelsen. För de områden där det särskilda skälet ”redan lagligen ianspråktaget” anges, behöver det tydligare framgå på vilket sätt områdena anses lagligen ianspråktaga.

Motiveringen till det särskilda skälet angeläget allmänt intresse måste utvecklas. Det gäller både varför de bostäder som tillkommer inom strandskyddat område utgör ett angeläget allmänt intresse, och varför man måste gå in i strandskyddat område istället för att bygga på annan plats. Det måste finnas en mer utvecklad beskrivning av alternativa lokaliseringar.

Det saknas en beskrivning av särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom området betecknat W1. Om strandskyddet avses upphävas behöver planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning och en motivering av särskilda skäl för upphävande samt en beskrivning av vad som är tänkt genomföras. Dock ska strandskyddet inte upphävas genom en planbestämmelse på plankartan. Området W1 ligger inom Natura 2000-område och det är därmed Länsstyrelsen som tar beslut om upphävande av strandskydd. En separat begäran om upphävande av strandskydd ska skickas till Länsstyrelsen. I den ska det finnas en karta som anger inom vilket område strandskyddet ska upphävas och en motivering till de särskilda skäl som anges. Det bör även finnas en illustration av den tänkta bebyggelsen. Ett alternativ till att upphäva strandskyddet inom W1-området är att inte planlägga vattenområdet och istället ansöka om dispens från strandskyddsbestämmelserna hos Länsstyrelsen.

Råd enligt 2 kap. PBL

#### PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH OMRÅDETS GESTALTNING

Planområdet har idag stora kvaliteter och är ett lättillgängligt område för friluftsliv och rekreation. Det är positivt att det finns en hög ambition att bevara naturvärden och låta gröna stråk gå igenom området. Att medge byggnader på åtta våningar innebär en hög exploatering vilket kan vara bra för att hushålla med marken. Exploateringsgraden måste dock ställas i proportion till upplevelsen av området som helhet. Det är svårt att med utgångspunkt från planen i dess nuvarande form, få en uppfattning av om de naturkvaliteter som finns idag i verkligheten kommer att upplevas när planförslaget har genomförts.

Planbeskrivningen bör tydliggöra förutsättningarna inom planområdet och konsekvenserna av förslaget, exempelvis vilka byggnader som finns inom området idag, vilka som ska vara kvar och vilka som ska rivas, hur grönstrukturen i anslutning till bebyggelsen inom området ser ut idag och hur

den påverkas av förslaget.

#### NATURMILJÖ

Planbeskrivningen behöver tydliggöra att planförslaget inte påverkar de höga naturvärdena som finns kopplat till ekbeståndet i norr. Ett sätt att redovisa är genom en illustration av den trafiklösning som föreslås.

Plankartan behöver tillföras gatuhöjder på allmän plats GATA närmast skogen i norr.

I avsnittet om skolskogar är det svårt att utläsa om skogarna påverkas negativt eller inte. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen.

Det saknas en beskrivning av hur naturvärdena i ravinen påverkas av C-området som går ner mot det tänkta kallbadhuset.

Om parkmarken ska ha enskilt huvudmannaskap ska detta motiveras särskilt i planbeskrivningen. Den allmänna platsen i norr bör vara allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i och med närheten till byggnadsminnet. Det bör även övervägas om det ska vara kommunalt huvudmannaskap för hela ravinområdet ner mot det tänkta kallbadhuset.

#### JORDBRUKSMARK

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en motivering till varför ett genomförande av planen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och varför det inte går att bygga någon annanstans.

#### KULTURMILJÖ

Förekomsten av kulturhistoriska värden kopplade till exempelvis bebyggelse och anläggningar inom planområdet behöver belysas. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av hur landskapsbilden påverkas av planförslaget. För att tillvarata karaktären vid framtida förändringar i det område där bebyggelsen ska bevaras i söder, kan det vara lämpligt att reglera exploateringen genom exempelvis att ange en maximal byggrätt.

#### FRIYTA FÖR LEK OCH UTEVISTELSE

Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" rekommenderas en friyta på 40 kvm per barn.

Förskolan i söder blir avskuren från den intilliggande parken genom en väg, vilket begränsar tillgängligheten för barnen kraftigt.

#### PLANBESTÄMMELSER

Byggnadshöjd ska antingen anges i förhållande till gatuhöjd eller i förhållande till

0-plan (meter över havet). I nuläget innebär bestämmelsen högsta byggnadshöjd över 0-plan vilket blir felaktigt med de värden som anges.

Bestämmelsen om utnyttjandegrad  $e_2$  som anger att handel endast får finnas i byggnadens bottenvåning är inte möjlig. Det bör istället regleras genom en precisering av markens användning, H.

Det saknas en teckenförklaring till grundkartan.

#### Behovsbedömning

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

#### Kommentar

Områdets struktur och avgränsning har ändrats, vilket framgår av stycket "Övergripande utredningar och åtgärder" ovan. Planförslaget har även bearbetats i linje med länsstyrelsens yttrande och kompletterats om bland annat hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer, riksintressen och strandskydd. Därmed bedöms länsstyrelsens synpunkter vara tillgodosedda.

#### Riksintressen

Järnvägen och sjön Vättern utgör riksintressen. Planbeskrivningen förtydligas om dessa och hur de säkerställs. Järnvägen ges en skyddszon på 50 m till bostäder. Parkering får ske på 12 m avstånd med krav om plank mot spåret som gnistskydd. Staket utmed järnvägen föreskrivs för att undvika passage av spåren. Inom park närmst järnväg får inte lek- och idrottsytor uppföras i enlighet med riskutredningen.

Vättern med öar och strandområden är riksintresse för naturvård och yrkesfiske. Dagvattenutredning visar på hur området kan byggas ut utan påtaglig skada på recipienten Vättern. Rening föreslås ske med hjälp av växtbäddar och öppna infiltrationsdiken innan det leds till befintliga raviner i området. På så sätt minimeras påverkan på recipienten Vättern.

#### Buller

Buller har utretts utifrån nya regler och byggnadsplacering. Plankartan har kompletterats med bestämmelser. Små- eller genomgångslägenheter med tyst sida föreskrivs, liksom slutna fasader och minsta hushöjd, vilka säkerställer godtagbara ljudnivåer.

#### Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning har kompletterats med ytterligare prover för ett större undersökningsområde. Undersökningsområdet ligger till stor del inom redan planlagt detaljplaneområde för etapp 2 men en provtagning är gjord inom planområdet för etapp 3. Undersökningen visar att den provpunkten är ren. Den sammanvägda bedömningen är att markföroreningarna inte utgör någon betydande påverkan på omgivningen eller planområdet.

#### Risker med farligt gods

Risk för olycka med farligt gods har kompletterats och inga ytterligare åtgärder sedan samråd krävs. Föreskrivet staket hindrar att oskyddade trafikanter passerar järnvägen.

### Miljökvalitetsnormer

Planförslaget kompletteras om miljökvalitetsnormer i enlighet med yttrande. Framtagna dagvattenutredningar visar vilka mängder vatten som kan tas omhand på egen kvartersmark och vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Rening föreslås ske med hjälp av växtbäddar och öppna infiltrationsdiken innan det leds till befintliga raviner i området. På så sätt minimeras påverkan på recipienten Vättern. Dagvatten från kvartersmark kommer att först ledas via ledningar för att sen mynna ut i diken. Även här för att minimera påverkan på recipienten. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka befintlig bebyggelse negativt. De extrema flödena ska inte heller påverka befintliga raviner negativt. Planen bedöms inte leda till någon statusförsämring eller äventyra att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls.

### Strandskydd

Motiv och särskilda skäl för anläggning inom strandzon förtydligas på plankarta och i beskrivning i enlighet med yttrande. Centrumområdet närmst Vättern har tagits bort och istället upphävs strandskyddet för endast en brygga till kallbadhuset. Upphävande av strandskydd har lagts till för kvartersmark närmst kallbadhuset och gator.

På vilket sätt området är lagen ianspråktaget har förtydligats. Nya bostäder är ett större allmänt intresse och lokaliseringsprövning har skett utifrån översiktsplanen och områdets förutsättningar. Strandängen är en av få platser där en större etablering av bebyggelse med kollektivtrafik kan göras. Tillräcklig kvartersyta och gatumark har lett till visst intrång i strandskyddszon.

Kallbadhuset: För vattenområdet med kallbadhuset upphävs strandskyddet genom en separat begäran om upphävande av strandskydd direkt till Länsstyrelsen. Detta beskrivs även i planbeskrivningen.

### Övrigt

#### Naturmiljö:

Hur naturvärdena i området påverkas har förtydligats. Planförslaget innebär att flera större träd behöver tas ned, vilket framgår av den reviderade planbeskrivningen under rubriken Natur. Plankartan reglerar inte marknivåer för gator utan de är preliminärt satta i förprojektering.

Skolskog i norr påverkas inte, då den ligger utanför området. Intill ravinen finns en lekskog anlagd av närliggande förskola (som sedan flyttar), som genom planförslaget blir allmän platsmark. Bryggan till kallbadhuset placeras så att inga skyddsvärda träd påverkas. De skyddsvärda träden intill ravinen skyddas med hjälp av planbestämmelse om marklov. Mindre träd och sly kommer dock behöva tas ned.

Huvudmannaskap motiveras tydligare. Vid exploatering av kvarter i suterräng bedöms gata och kvartersanläggning i flera fall behöva utföras samordnat. Markägaren och exploitören Vätterhem är här en stor aktör med egen personal. Ebba Ramsays väg blir kommunal liksom vägen närmst skogsområdet i norr.

Jordbruksmark:

Jordbruksmarken och dess brukningsvärde beskrivs närmare. I planbeskrivningen motiveras varför exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse liksom en lokaliseringsprövning.

Kulturmiljö:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av befintlig kulturmiljö och konsekvenserna med det nya planförslaget.

Friyta:

Förskolorna är planlagda inom etapp 2. Synpunkter på förskolor har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

Planbestämmelser:

Planbestämmelser om byggnadshöjd justeras enligt synpunkt. Planen regleras med centrumfunktion vilket inrymmer handel istället för användningen H. Exploateringsbestämmelse har ändrats så att exploateringsgraden nu regleras genom byggbar mark i kombination med höjdbestämmelse.

Teckenförklaring finns i grundkartan som är en separat bilaga.

Härutöver sker redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

16. [REDACTED]

Angående detaljplan för Kortebo 4:9 mfl, Strandängen etapp 2.  
Jönköpings kommun.

Vi ägare och boende på fastigheten [REDACTED] har beretts tillfälle att ta del av ovanstående förslag till detaljplan och avge yttrande. Detaljplanen som kommunicerats med oss via kungörelse och samrådsmöte 2017-10-02, anser vi inte vara tillräckligt detaljerad.

1. Vi anser att föreslagen gång och cykelväg inte skall förläggas inom område vid vår fastighet som är avsatt som byggnadsminnesområde.
2. Vi anser att föreslagen väg ner mot vår fastighet inte skall förläggas inom område vid vår fastighet som är avsatt som byggnadsminnesområde.
3. Vi anser att E3 (pumpstation) ska placeras så att befintliga ädellövträd inte skadas.
4. Vi anser att man ska värna och bevara planområdets höga naturvärde både inom och intill planområdet och därmed behålla de norra delarna i planområdet öppna så att vilda djur fortsättningsvis kan röra sig fritt mellan åkermark och skog. Vi, som sedan många år tillbaka bor i planområdet, har valt att bosätta oss på Strandängen med anledning av befintlig naturs höga naturvärde. Det är därmed av stor betydelse för oss att föreslagna principer värnas. I annat fall skall en fullständig miljö och konsekvensbeskrivning göras.
5. När det gäller nya bostäder i planområdet framkommer möjligheten till bebyggelse i 3-8 våningar. Flera höga bostadshus, 7-8 våningar, planeras i ett stråk längs järnvägen vilket innebär att befintliga fastigheters utsikt



mot naturen och Vättern kan komma att påverkas negativt. Vi anser att kommunen ska ta hänsyn till samtliga fastighetsägares utsikter och att dessa bibehålls, samt den negativa effekt av skugga som befintliga fastighetsägare kommer påverkas av.

6. Angående förslaget om förskolebyggnad anser vi det vara viktigt att angiven nockhöjd 106 MÖH inte överskrids.

En ytterligare synpunkt som vi vill framföra gäller vägar och tillgängligheten i området och närområdet. Innan ytterligare hus byggs behöver vägar och passager genom området prioriteras. I takt med att området fortsätter att växa behöver framkomligheten säkerställas. Köbildning på en redan hårt trafikerad Korteboväg är att vänta och boende från området måste ges möjlighet att välja alternativa färdvägar.

Beträffande föreslagna verksamheter så som mindre handel, kallbadhus ställer vi oss mycket positiva till.

Vi önskar att ytterligare kungörelse genomförs när det finns ritningar över kommande byggnation där vi som befintliga fastighetsägare ges samma möjligheter som vid första presentationen av detaljplanen.

#### Kommentar

1). Att gång- och cykelvägen läggs inom byggnadsminnesområde bedöms inte påverka byggnadsminnet. Gång- och cykelvägen har justerats så att den läggs något längre ifrån byggnadsminnet och utanför befintligt staket till naturområde öster ut.

2). Väg väster om fastighet har avgränsats och berör inte byggnadsminnesområdet, med undantag för fortsatt gång- och cykelbana.

3) Pumpstationen är planlagd inom etapp 2. Synpunkter på pumpstation har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

4) Syftet med planförslaget är att skapa bostäder och service och ge plats för ett ökat antal invånare. Omvandlingens förtätning skapar en annan typ av miljö än idag. I norra delen av planområdet koncentreras bebyggelsen västerut och längst i öster planläggs området för park. Naturvärden har inventerats och intrång i natur sker genom att ett antal träd behöver tas bort. Kommunen och Kommunen gör bedömningen, länsstyrelsen håller med, om att ingen betydande miljöpåverkan uppstår till följd av planförslaget, vilket innebär ingen separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

5) Bebyggelsen blir i många fall högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna intresset att bygga nya bostäder före att bevara närmiljö för ett fåtal enskilda bostäder. Exploateringsgrad och hushöjd är avsiktligt hög för att prioritera bostadsbyggandet. Inför planens granskning har bebyggelsen sänkts något. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget.

6) Förskolan är planlagd inom etapp 2. Synpunkter på förskolan har besvarats

i detaljplanen för etapp 2.

Stadsbyggnadskontoret bedömer tillgängligheten inom området som god. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter med cykelvägar som ansluter till cykelnätet norrut, söderut och västerut. Det finns även förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik med busslinjer som ansluter till Jönköpings centrala delar. När det gäller framkomligheten med bil ligger Strandängen inom marginalerna för Kortebovägens kapacitet som är den svagaste länken. I trafikanalysen till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo/Strandängen.

## 17. [REDACTED]

Synpunkter gällande detaljplan Kortebo 4:9 mfl Strandängen etapp 2

Vi i familjen har sammanställt synpunkter, frågeställningar och tankar kring detaljplanen. Vi äger fastighet [REDACTED] sedan år 1997. Vi och våra barn trivs mycket bra i Kortebo och har följt utvecklingen och förändringen med allt fler barnfamiljer som flyttar till området.

Bil- och kollektivtrafik

I det nya området Strandängen planeras upp till 1200 nya bostäder. Detta kommer medföra en stor ökning av biltrafik på den redan hårt trafikerade Kortebovägen. Trafiken är tät med långa köer morgon och kväll. Bullernivån från bilar och bussar är hög. Hur har man planerat för den ökade belastningen på Kortebovägen? Vilka lösningar finns?

Infart norra Strandängen

Vi har lyssnat och deltagit vid de två senaste informations- och samrådsmötena som anordnats. Vid första mötet fick vi information om att Räddningstjänsten inte ställer krav på ytterligare en infart till området. Vid andra mötet var versionen annorlunda och stor vikt lades vid diskussion om ny infart. Förslaget på den nya infartssträckan ter sig märklig. Den skär genom befintliga tomter och biltrafik med höga bullervärden dras endast 5-10 meter från flera tomtgränser. Dessutom kan gammal ekskog skadas och förstöras.

Vi vill se underlag och utredning från Räddningstjänsten som alltså ligger till grund för förslaget?

Vi vill också ta del av rapport över bullerpåverkan vid infarten. Finns en sådan rapport? Ligger nivån inom gränsvärdena? Hur påverkas fastigheterna vid infartsvägen?

Höjd på nybyggnation

Om boendet närmast järnvägen blir 8 våningar och 26 meter högt kommer det att avskärma Vättern för boende på västra sidan av järnvägen. Man skapar en lugnare miljö på östra sidan av järnvägen och ljudet kommer istället att studsa tillbaka mot boende på västra sidan. Här behöver man se till alternativ för lägre byggnation för att skapa bättre förutsättningar för alla boende, även för oss i befintliga bostäder.

## Kommentar

Kortebovägen bedöms klara föreslagen bebyggelse. I trafikanalysen till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter

och förbättrad kollektivtrafik. Byggaktörens avsikt är också att införa bilpool i området.

Detaljplanen innehåller inte längre en tunnel då utredningar visat att det inte är aktuellt att anlägga en tunnel på grund befintlig vattenledning i dagsläget. Räddningstjänsten bedömer att den norra tillfarten inte behövs. Den kan däremot bli aktuellt i framtiden.

Bebyggelsen blir i många fall högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna intresset att bygga nya bostäder före att bevara närmiljö för ett fåtal enskilda bostäder. Exploateringsgrad och hushöjd är avsiktligt hög för att prioritera bostadsbyggandet. Inför planens granskning har bebyggelsen sänkts något. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget. De nya husens repellerande ljud bedöms inte påverka ljudnivå vid bostäder väster om järnvägen.

## 18. Förskolan KULingen

Skrivelse/överklagan till Jönköpings Kommun angående förskoleverksamhet i samband med nybyggnation på Kortebo 4:9/nya stadsdelen strandängen.

Efter att ha tagit del av planbeskrivning och detaljplan Kortebo 4:9, Dnr:2015:278 samt deltagit på informationsmöte på Strandängen 2017-10-02 har Förskolan KULingen både synpunkter och frågeställningar.

Förskolan KULingen startade 1985 som första ”privata” alternativa förskola i Bankeryd, Jönköping. Då som nu drivs förskolan utan vinstintresse genom ett föräldrakooperativ och är religiöst och politiskt obundet. 1994 flyttade vi till Strandängen som första hyresgäster till då tomma lokaler som ägs av Vätterhem. Vi har sedan dess etablerat oss och utvecklat vår verksamhet från 10 barn till i dag 37 barn med en betryggande kö.

Ett av många skäl till vår förskolas positiva utveckling är just läget med öppna och fria grönområden. Enligt den detaljplan och information vi tagit del av kommer förskolan KULingen att ligga omgärdade av gator, trafik, och hus. Här ska också finnas plats för föräldrar att hämta och lämna barn samt varutransporter och parkeringsplatser. Detta gäller också Montessoriförskolan som är planerad bredvid förskolan KULingen. Dessutom ligger de tilltänkta byggnaderna för nära Vättern med dess branter vilket föranleder risker för säkerhet och trygghet. Den tilltänkta inhägnade utemiljön är klart mindre än vad som rekommenderas. Enligt Jönköpings kommuns skrivelse, ”planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever i Jönköpings kommun” samt rekommendationer från Boverkets Bfs2015:1FR11 ska det vara 30 kvm/barn ren lektyta. De allmänna grönområdena i anslutning till de tänkta byggnaderna ligger utanför förskolans inhägnade område mellan bilväg och cykelväg. Besök/vistelse i dessa allmänna ytor kräver för vår del att korsa bilväg eller cykelväg samt extra personalresurser som alltid krävs vid ”utflykter” och allmänna ytor kommer sannolikt besökas av andra förskolor samt boende i området. Vi reagerar på detta och saknar kommunikation för allas positiva utveckling. Finns det alternativ?

De tilltänkta byggnaderna som planeras för förskolan KULingen och

Montessoriförskolan är i 2 plan med tänkt förskoleverksamhet i varje plan. Det är alltid större risk för olyckor då trappor förekommer. Förutsättningarna för flexibilitet och samspel minskas. Vi reagerar på detta och saknar kommunikation för allas positiva utveckling. Finns det alternativ?

I detaljplanen under rubriken "Konsekvens kallbadhus" står ingenting om Förskolan KULingens skolskog. Kallbadhuset planeras att byggas där Förskolan KULingen i dag har sin skolskog. Läser man vidare under rubriken "Omgivningspåverkan skolskogar" poängteras skolskogens syfte att bl a utveckla barnens kunskaper och känsla för naturen. Varför ska inte förskolan KULingens förskolebarn utvecklas i skolskog som dessutom kostar både tid, pengar och engagemang att iordningsställa?

Tidigare har vi fått information om att 2 förskolor ska etableras på Strandängen vilket då erbjuds Förskolan KULingen och Förskolan Montessori bland annat tack vare våra hyresavtal med Vätterhem. Behovet av förskoleplatser var bedömt till 120 platser vilket innebär att vardera förskola skulle ha 60 platser. På tidigt stadium försäkrade vi oss om via Vätterhem och kommunen att någon kommunal förskola ej skulle etablera sig på området så länge vi täckte behovet av förskoleplatser.

I den tidiga informationen framgick det att dessa två förskolor skulle ligga på redan bestämd yta och vår önskan att flytta förskolan KULingen till norra delen av planområdet uppfattade vi som ej aktuellt. Den norra delen av planområdet är helt klart det bästa läget för förskoleverksamhet. På samrådsmötet 2017-10-02 fick vi veta att det planeras en kommunal förskola med minst 120 platser (8 avdelningar) i norra delen av planområdet på fastigheten Kortebo 4:9. Varför fick vi inte information med möjlighet till påverkan/delaktighet angående byggnation av kommunal förskola på området? Varför fick Förskolan KULingen inte ens frågan om vi var intresserade av detta alternativ?

Man vet i dag utifrån beräkningar som visar att 5,2 % av befolkningen är inskrivna i förskola vilket betyder att ca 130 barn skulle kunna befinna sig i förskola på området. Man vet också i idag att barnfamiljer ej flyttat till Strandängen i så stor utsträckning som man räknade med. Förskolan KULingen ser det som orimligt att området "nya stadsdelen Strandängen" skulle ha ett behov av 240-250 platser. Eftersom vi har etablerat oss i området och dessutom har ett hyresavtal med Vätterhem där vi garanteras en lokal med tillhörande utegård där likvärdig verksamhet ska bedrivas är det konstigt att vi ej har blivit tillfrågade om norra delen eftersom det är den bästa platsen för förskoleverksamhet. Om kommunen öppnar sin stora förskola kommer sannolikt både Förskolan KULingen och Montessoriförskolan att få läggas ner. Vi små förskolor har inte kommunens resurser vad gäller marknadsföring och vi har svårt att konkurrera med en så stor organisation som kommunen. Vad grundar sig kommunens uträknade behov av förskoleplatser på? Vad finns det för långsiktighet i kommunens planer för 120 förskoleplatser i tilltänkta byggnad i norra delen?

Vi önskar att kommunen och Vätterhem kan ha en dialog och kommunikation med Förskolan KULingen och Montessoriförskolan där vi samspelar mot målet att bedriva bra och kvalitativ förskoleverksamhet utifrån de verkliga behov som finns. Vi önskar också att Kommunen skulle ta vara på den fördel vi "privata förskolor" erbjuder genom att tillföra pedagogisk mångfald som ger Jönköpings

kommuninvånare en valmöjlighet till bästa förskolan för sitt/sina barn.

#### Förslag

Förskolan KULingen och Montessoriförskolan hyr -kommunens tilltänkta-byggnad i norra delen som kommer att tillhandhålla vardera exempelvis 80 förskoleplatser. Kommunen hyr av Vätterhem eller oss 40 av dessa platser som vid behov av ytterligare förskoleplatser är reserverade till kommunen. På så sätt fortsätter 2 kvalitativt bra förskolor sin verksamhet samtidigt som kommunen enligt lag kan/ måste erbjuda förskoleplatser om så skulle behövas/önskas. Ett samarbete som skulle vara något nytt och spännande och garanterat generera bästa tillvaratagandet av kommunens pengar och allas våra kompetenser.

#### Sammanfattning

För att tydligt framhäva våra frågeställningar har vi sammanfattat i punktform.

- Varför ska kommunen bygga förskola på den bästa ytan, norra delen av området?
- Varför ska kommunen starta en stor förskola med ytterligare 120 förskoleplatser då behovet uppenbarligen inte finns?
- Vi ifrågasätter om det tilltänkta för Förskolan KULingen planerade läget och lokaler som ligger i södra delen av området är lämpliga för förskoleverksamhet utifrån de riktlinjer som finns för denna verksamhet?
- Vi ifrågasätter också ytan på vår i dagsläget föreslagna inhägnade gård som vi uppfattar för liten?
- Varför har informationen brustit mellan oss och inblandade parter?
- 2 plan är ej att rekommendera för förskoleverksamhet då trappor ökar risk och olyckstillfällen, kan man bygga annorlunda?

Vi hoppas att denna skrivelse/överklagan ska leda till en innovativ och positiv utveckling för alla som är en del i den nya ”Stadsdelen Strandängen”.

#### Kommentar

Förskolan är planlagd inom etapp 2. Synpunkter på förskolan har besvarats i detaljplanen för etapp 2. Planen styr inte huvudmannaskap eller vilken aktör som verkar, utan har säkerställt att tomter med bygg rätt för aktuell funktion ges goda förutsättningar, såsom att förskoletomt i snitt har ca 27- 30 m2 friyta per barn oavsett huvudmannaskap.

Intill ravinen finns en lekskog anlagd av närliggande förskola (som sedan flyttar) som genom planförslaget blir allmän platsmark.

## 21. Vätterhem och Tosito

Synpunkter på planförslag gällande detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4:9 m fl, Strandängen, Jönköping

Bostads AB Vätterhem och Tosito vill lämna följande synpunkter på rubricerat planförslag som vi anser ska arbetas in i den slutgiltiga planen.

Längs Ebba Ramsays väg är det i varje kvarter markerat en ganska ”massiv” länga med möjliga byggnader som i planen är markerade B och H (bostäder och detaljhandel). Under framtagandet av planen har vi talat om en flexibel plan med möjlighet till att, tid efter annan, bygga efter behov och efterfrågan. Att

placera bostäder i bottenplan längs Ebba Ramsays väg är svårt. Vi vet också att det kan vara svårt att klara en levande detaljhandel i bottenplan varför vi vid utarbetandet av planen tryckt på en flexibilitet i utnyttjandet. Vi vill därför att planen ska kompletteras med K, S och D (kontor, skolor och vård) längs hela Ebba Ramsays väg. (Kommunen har satt beteckningar B, C, K, S och D på sin egen fastighet!?). Detta medför en betydligt större möjlighet för oss att få liv i husens bottenplan längs gatan. (För information så har vi i dagarna fått en förfrågan från Bra Liv om möjlighet att etablera en vårdcentral på Strandängen). Vi kan också i bottenplan tänka oss någon form av ”bokaler”, med förhöjt våningsplan, där vi till en början kan erbjuda rum med loft för studenter/ungdomar. En lösning som finns i bla Vallastaden längs den trafikerade gatan. Vår ambition är att få till en levande centrumhandel i anslutning till själva torgbildningen.

Planen ska således kompletteras med K, S och D längs Ebba Ramsays väg.

På plankartan gällande BTA för etapp 2 så står det under e1 att ”största exploatering är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p”. Utgångspunkten har hela tiden varit att den bruttoarean som anges ska vara bruttoarea ovan mark likt detaljplanen för Örlogsmannen 5 där det under e1 står angivet ”största exploatering ovan mark är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1p”.

De nyckeltal gällande BTA som har anvisats från oss har varit en total BTA på 108 010 m<sup>2</sup>. Summerat på plankartan så blir den totala summan BTA 89 316 m<sup>2</sup> inklusive eventuella förskolor. I senaste versionen från Tengbom på uppdaterad plan, daterad 171027, hamnar ytan på cirka 95 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark, inklusive Techskolan, Gourmetskola och förskolor, vilket vi tycker är ok. Vi anser således att den totala BTA-ytan som ska anges ovan mark ska vara 95 000 m<sup>2</sup>.

Längs Ebba Ramsays väg finns gatuytor som anger kommunalt huvudmannaskap. Det är ytor som idag ägs av Vätterhem där vi har möjlighet att utnyttja ytorna för parkering eller parkeringshus ifall vi inte löser parkeringen under husen. Vi förstår att där undergångarna ansluter mot Ebba Ramsays väg så ska det vara kommunalt huvudmannaskap men vi anser att ytorna är markerad för stora i planen. Vi förutsätter att placering och utformning av undergångar utförs i samarbete med Vätterhem och Tosito.

Punkten ”Takvinkel får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader”, i detta fall ett sadeltak på 18-38 grader, gör att man begränsar möjligheten till utsikt för kommande bebyggelse i området. Texten bör kompletteras med möjlighet till platta tak, i vart fall för de kvarter som ligger närmst vattnet. Detta för att skapa en variation och en större möjlighet till utsikt för de bakomliggande kvarteren.

Höjdbegränsningarna i plankartan bör ses över. I södra delen av etapp 2 är angiven höjd 17,5 m längs med strandlinjen. Detta ger inget utrymme till variation av höjder i de södra kvarteret utan kommer med största sannolikhet bidra till att samtliga hus i de första kvarteret kommer att ha samma höjd. Då det finns tydliga siktlinjer med prickad mark så borde det möjliggöras för en större variation i höjd för att ge området en trevligare karaktär.

I norra delen av området har kommunen i planen reserverat yta för en ”kommunal förskola” (markering S1) med 8 avdelningar. Vätterhem har haft möten med de två förskolor, Montessori samt Kulingen, som idag har besittningsrätt, och som stått för stabilitet i ca 20 år i området, för att utreda efterfrågan och behov av ytor. De har betonat att de vill vara kvar i området men måste öka storlek för att klara nya hyreskrav. Det har då framförts stor rädsla för konkurrensen från kommunens tänkta förskola i norr. Man är också fundersam på de stora skillnaderna på ytor angivna i planen när det gäller såväl mark som byggnad då både ”kommunens” och de privata förskolorna är avsedda att hantera åtta avdelningar (ca 120 barn) var. Förutom de två förskolorna med besittningsrätt har två övriga privata förskolor, som idag finns på området, aviserat intresse för att stanna kvar på Strandängen.

Området är planerat för 1 200 bostäder vilket innebär en folkmängd på ca 2000 personer. Det genererar statistiskt sätt ett underlag på 5,2% förskolebarn dvs drygt 100 barn. Ska de privata förskolorna starta upp verksamheter som de klarar ekonomiskt krävs att deras nuvarande två avdelningar/förskola blir fyra avdelningar/förskola. Det innebär om kommunens förskola kommer till så kan förutsättningarna förändras drastiskt.

Ytorna för förskolorna vid Ekskogen måste följa kommunens rekommendationer vilket innebär 30 m<sup>2</sup> utegård per barn samt 10 m<sup>2</sup> per barn i en byggnad. Räknar man om ytan för 120 barn så bör BTA-ytan vara ca 1 500 m<sup>2</sup> och yttre ytan ca 3 600 m<sup>2</sup>. Ytan vid Ekskogen verkar i planen liten mtp på ytbehovet som är angivet vid förskolan i norr. Den yttre gårdsytan verkar också svår att förändra pga av sen ändring av gång- och cykelvägen längs Vättern för att rädda några ekar. e1-talet (högsta bruttoyta för byggnaden) för förskolan i söder (2 016 m<sup>2</sup>) är fyra gånger så stort jämfört med förskolan i norr (506 m<sup>2</sup>). Förskolorna har också flaggat för en riskbedömning mtp läget nära strandbanken. De anser också att en fungerande yta för leveranser samt lämning- och hämtning av barn är ytterst viktigt.

Vårt förslag är att de privata förskolorna bygger på ytan i norr, som kommunen markerat för eventuell framtida kommunal förskola, i anslutning till deras befintliga förskolor för att fortsätta bedriva en verksamhet för 120 barn på Strandängen. Det går sannolikt att bygga den i ett tidigare skede än vad som är planerat från början utan att störa senare bostadsproduktion i norr. (I dagsläget har Montessori förskola 32 barn inskrivna, 37 våren 2018. De har en kö på 27 barn, där de flesta skulle vilja ha plats omgående.)

Förskolorna kan också tänka sig bostäder eller annan verksamhet ovanför sin förskole-verksamhet, som det finns bra exempel på i andra städer i landet. Vi vill därför bebygga ytan i norr med privata förskolor. Att e-talet för ytan ändras och att ytan kompletteras med beteckningen B, K och D för bostäder eller annan verksamhet över förskolorna.

Detaljplanen kan med fördel delas i två etapper med delning längs ravinen där kalibadhuset ska ingå i första etappen av planen. Dock måste även förskolan i norr med i detaljplanens första etapp då den bör byggas tidigare för att klara logistiken med flytt av nuvarande verksamheter.

På ytorna som är markerade som parkmark vill vi ges möjligheten att använda



delar av ytorna för odlingar, konst etc.

Att placera en större livsmedelsbutik i området ser vi svårt mtp det utrymme som transporter, inlastning, varumottagning mm kräver. Vi jobbar för att förlägga en livsmedelsaffär på marken väster om järnvägen, i anslutning till bron, där Vätterhems panncentral ligger idag. Vi har ett par livsmedelskedjor som visat intresse för att etablera på den platsen.

Som ett forskningsprojekt tillsammans med Jönköping Energi undersöker vi möjligheten att anlägga ett fastighetsnära energilager kopplat till fjärrvärmesystemet. En tidig uppskattning av lagrets utformning är ett cirkulärt borrhålslager där borrhjupet blir ca 200-300 meter djupt och med en radie mellan 35 och 60 meter. Ytan kan efter anläggandet användas för exempelvis grönområden, vägar och parkeringsytor. Ovan mark behövs en mindre byggnad som samlar kollektorer, pumpar och annan teknisk utrustning.

I hopp om att samtliga lämnade synpunkter beaktas vid revidering av detaljplanen.

#### Kommentar

Kvartsmark planläggs för BC – centrum och bostadsändamål och centrum. Centrum innefattar handel, kontor, vuxen- och yrkesutbildning, samlingslokaler, vårdcentral m.m. För att medge skola krävs att platsen har förutsättningar att klara friytor för skolelever, något som är möjligt för den lite större kommunala tomten i etapp 2. D och B – vård och bostad medger här äldreboende. Området behöver denna allmänna servicetomt för att kunna utvecklas.

Exploateringsgrad ändras från kvadratmeter bruttoarea till på plankartan markerad byggbar mark samt högsta tillåtna höjd som generellt sänks något, vilket i dialog har funnits vara en lämplig reglering.

Den flexibla byggrätten ska kunna motsvaras av parkering enligt kommunens parkeringspolicy, vilket för de förprojekterade husen har redovisats. Garage under mark tillåts enligt plankarta. Parkeringsytor väster om Ebba Ramsays väg markeras som kvartsmark enligt yttrande.

Takvinkel är 18-35 grader på hörnhusen utmed Ebba Ramsays väg, men tillåts vara mellan 0-35 grader för övrig bebyggelse. Högsta tillåtna höjd har justerats och överlag sänkts något. Byggnadshöjd och nockhöjd regleras som plushöjd över nollplanet vilket är en absolut höjd oberoende av ändringar av marknivå.

Förskolorna har planlagts i detaljplanen för etapp 2. Synpunkter på förskolorna har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

Privat odling ingår inte i användningen park. Privatisering av parkmarken bedöms inte vara lämplig.

Intresse av mark för livsmedelshandel väster om järnvägen har lämnats av flera aktörer. Områdets disposition och lämpligt handelsläge behöver utredas före eventuell markanvisning.

Fastighetsnära energilager är inte längre aktuellt.

## 22. [REDACTED]

Vi vill framföra följande synpunkter på planförslaget om Strandängen Etapp 2:

Tillåtna hushöjden på fastighet Kortebo 2:169 (drygt 17 m) och husen österut därifrån stämmer inte med den övergripande strukturen redovisad på s.4 som visar att en utsiktslinje ska finnas över just dessa. Vår Vätternutsikt kommer att bli totalt blockerad p.g.a. detta. Behåll dagens hushöjd så utsiktslinjen kvarstår. Vi är många i Kortebo som kommer att få vår utsikt förstörd av de höga höjderna. Dessutom kommer man inte heller att kunna njuta av de fina utsikterna från Kortebovägen från bilar och bussar längre. Det blir samma förfulande av staden som vid alla andra stora byggena som gjorts t.ex. Resecentrum, Kålgården, Atollen, Munksjöstaden.

S. 11: "Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är lämpligt med en högre bebyggelse dikt an Ebba Ramsays väg och en lägre bebyggelse österut mot Vättern." Framgår inte hur den bedömningen gjorts men vi tycker tvärtom att man bör utnyttja att marken lutar nedåt mot Vättern och därför bygga högre där, där de inte förstör den befintliga utsikten.

S. 47: "Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till det vackra natur- och bebyggelselandskapet." Har ej tagits tillräcklig hänsyn till anser vi.

S. 48: "Landskapsbilden kring Vättern är karaktäristisk och av stort värde och har därför blivit utpekad i miljöbalkens 4 kapitel 2, som ett större område med stora natur- och kulturvärden av riksintresse", "området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärden. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer...". I Strandängen har de storslagna vyerna i området redan med etapp 1 förstörts och etapp 2 kommer att totalt förstöra de storslagna vyer som idag finns på håll.

Mycket energi läggs på att bevara de gamla ekarna (vilket vi tycker är helt rätt). Varför då bygga in dem bland en massa höghus? Bygg inte högre än att ekarna syns och att byggnaderna står i proportion till ekarnas storlek så att även det estetiska värdet av ekarna bibehålls.

Minska storleken (antal invånare) som planeras på området eller bygg inte området överhuvudtaget. Kortebovägen är tillräckligt ansträngd som den är idag. Era planer kommer ju dessutom att innebära att all annan byggnation norrut i Bankeryd med omnejd inte kan ske p.g.a. Kortebovägens utnyttjande till max p.g.a. Strandängens utbyggnad.

Vi är också bekymrade över att den befintliga järnvägs- och biltrafiken och den ökande trafikens buller kommer att studsas mot de nya höga husen.

Sluta att bygga igen runt alla vatten i Jönköping. Spara lite obebyggd mark till kommande generationer och ändamål som vi inte idag kan förutsäga. Allt annat är bara kortsiktigt och girigt/snålt tänkt. Dra lärdom av hur järnvägen på Vätternstranden och E4:an norrut har placerats och vilka problem det har ställt

till med för oss idag.

Se till att möjligheten för gamla och sjuka att få bo på området med Vätterutsikt kvarstår. Det var väl därför Strandängens äldreboende byggdes där det byggdes.

Bygg ett varmbadhus istället för ett kallbadhus. Det kommer att bli till mer nytta för invånarna då det kan användas året om och inte bara mån månad på sommaren.

Bygg mer hyresrätter eftersom det är det som behövs i Jönköping.

Försök inte upphäva strandrätten, den finns där av en anledning.

#### Kommentar

Fastigheten Kortebo 2:169 och närliggande kvarter har planlagts i detaljplanen för etapp 2. Synpunkter på dessa områden har besvarats i detaljplanen för etapp 2.

Områdets disposition har ändrats, så att kvarteren minskats och hushöjder sänkts något, men avsikten är fortfarande att tillskapa en hög exploatering. Bebyggelsen blir i många fall högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Höga hus närmast järnvägen fungerar som bullerskydd för övriga området. Intrång i naturmiljöer föreslås, men bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna intresset att bygga nya bostäder.

Kortebovägen bedöms klara föreslagen bebyggelse. I trafikanalysen till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter och förbättrad kollektivtrafik. Byggaktörens avsikt är också att införa bilpool i området.

De nya husens repellerande ljud bedöms inte påverka ljudnivå vid bostäder väster om järnvägen.

Planen reglerar inte upplåtelseformer, men exploatörerna Vätterhem och Tosito avser att bygga både hyresrätter och bostadsrätter.

#### 23.

Synpunkter på detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4.9 m fl, Strandängen etapp 2 (Dnr 2015:278)

#### Sammanfattning

Vi tar bestämt avstånd från den vägdragning som föreslås från tunneln under järnvägen och upp till nuvarande Kortebovägen. Istället har vi en lösning som varken inkräktar på ekar eller privata fastigheter och som kan byggas till en avsevärt lägre kostnad.

Vi anser att de tätbyggda och höga hus som detaljplanen medger inte är anpassade till områdets karaktär och kulturhistoria. Höga hus ger dessutom stora skuggningseffekter, vilka inte har beaktats i förslaget. Hur området bör

utformas för att ge minsta möjliga klimatpåverkan är inte heller tillräckligt beskrivet.

#### 1. Synpunkter på trafikhanteringen

Norra in- och utfarten via tunnel under järnvägen och flytt av Kortebovägen

Tyréns har utrett fyra alternativ för den nya in- och utfarten. Samtliga bygger på att biltrafiken på nuvarande Kortebovägen ska flyttas ner till en ny sträckning (ca 800 m lång) utmed järnvägens västra sida. Detta påfund är en tjänstemannaprodukt som inte har behandlats politiskt. I den nya översiktsplanen finns ingen vägflytt markerad eller beskriven. Vi har därför aldrig haft tillfälle att ha synpunkter på en sådan omledning. Eftersom en flyttad Korteboväg är central i förslaget till utformning av tunnel under järnvägen och anslutande vägar kommer vi här också att ha synpunkter på vägflytten, även om den inte ingår i själva detaljplanen.

Trafikproblemen på Kortebovägen, både för bilar och kollektivtrafik, gäller söder om Djupadalsrondellen. Tidigare utredningar har visat att en utbyggnad i Kortebo inte är möjlig förrän det finns en trafiklösning som avlastar Kortebovägen. Någon sådan har ännu inte presenterats och den omledning av Kortebovägen som denna detaljplan bygger på är definitivt inte lösningen. Av bullerutredningen att döma räknar man i framtiden med ännu mer trafik än vad som i dagsläget går på befintliga Kortebovägen.

Vid kontakter med stadsbyggnadskontoret har det sagts att flytten skulle göra att byggbar mark frigörs från buller. Det finns oss veterligen ingen utredning av hur mycket mark som skulle vinnas och vad flytten skulle kosta eller vilka alternativa bullerdämpande åtgärder som är möjliga.

En flytt av Kortebovägen skulle skapa mer problem än den löser. Det kommer att inkräkta på skyddsvärd ekskog, ett fornminnesområde och flera fastigheters tomtmark samt kraftigt förvärra trafikbullret vid befintliga fastigheter. Dessutom omöjliggörs en framtida anläggning av dubbelspår i anslutning till tänkt hållplatsläge för tågen.

Med detta som bakgrund finner vi det häpnadsväckande att göra den norra in- och utfarten till den stora och kostsamma trafikapparat som nu finns i förslaget och som är anpassad till att Kortebovägen någon gång i framtiden kanske ska flyttas.

#### Vägsträckning från järnvägen upp till Kortebovägen

Släntningen av vägens östra sida försvårar anslutningen till fastigheterna Kortebo 2:159 och Kortebo 2:6. Hur ny väg ska dras till teknikbodarna vid telemasten framgår över huvud taget inte. Åtminstone ett par av de ekar som hamnar inom vägområdet och måste tas bort hör till dem som planterades på 1730-talet. Det finns också ekar som står så nära vägområdet att deras rotsystem kommer att påverkas.

Enligt förslaget tas den befintliga gång- och cykelvägen bort. Trafikanter som använder denna ska istället följa ny vägsträckning. Den innebär en kraftigare lutning än vad befintlig väg har, vilket inte gynnar cyklisterna.

Påverkan på fastigheten Kortebo 2:5 Ekdundshovs Gård) är inte korrekt

beskriven. Det finns inte angivet något om hur nära vägen skulle komma bostadshuset men av kartan att döma handlar det om 15 m. Det uthus som skulle behöva rivas innehåller inte bara ett företags snickeriverkstad utan också garage och andra utrymmen. Detta uthus är en av de ursprungliga byggnaderna på Eldundshovs Gård, som liksom boningshuset uppfördes runt 1865. När fastigheten 1982 köptes av Jönköpings kommun var ett av köpevillkoren att ingen framtida avstyckning av tomtmark fick ske. En av orsakerna var att den kvarvarande gårdsmiljön skulle bevaras intakt. I samrådshandlingarna står det att man skulle behöva flytta elledningar på tomten men det handlar om en jordvärmeanläggning. Den upptar större delen av tomten och är inte bara att flytta.

Påverkan på fastigheten Kortebo 2:159 kommenteras inte alls i förslaget. Denna fastighet har del i det vägservitut som leder till fastigheten Kortebo 2:6. Utfartsvägens nuvarande anslutning till Eklundshovsvägen är problematisk vintertid och lär inte bli smidigare om vägen ska anslutas till en Korteboväg som ligger ännu högre än nuvarande väg.

Båda fastigheterna, Kortebo 2:5 och Kortebo 2:159, kommer att bli betydligt mer exponerade för buller än i dagsläget. Trafikbuller från en väg med 12 000 fordon per dygn så nära bostadshusen kommer att ge betydande negativa hälsoeffekter och lär med råge överskrida de riktvärden som gäller för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Att bullerdämpa gamla timmerhus är inte möjligt. Förslag till annan dragning bör utredas.

Vi anser att den norra in- och utfarten inte ska anpassas till en eventuell ny dragning av Kortebovägen. Nedschaktningen behöver då inte bli så lång på järnvägens västra sida. Därmed finns det mera utrymme för stigningen upp till den befintliga Kortebovägen och stigningen kan göras mindre brant. När det endast är en in- och utfartsväg från Strandängen som ska anslutas till befintlig väg skulle denna kunna dras upp på kommunens egen mark som finns mellan fastigheterna Kortebo 2:5 och Kortebo 2:160. Detta alternativ gör att den befintliga gång- och cykelvägen till Strandängen kan bevaras. Därmed behöver den nya tunneln och vägen bara innehålla körbanor för biltrafik och bredden kan minskas med 4,5 meter. Denna dragning påverkar inga ekar på järnvägens västra sida och skulle bli avsevärt billigare än den trafikapparat som finns i detaljplaneförslaget.

## 2. Synpunkter på planerad bebyggelse

### Anpassning till områdets karaktär

I "Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare" står att läsa att vid utbyggnad i områden som Kortebo - Strandängen ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Detta har lyckats ganska bra när det gäller den första etappen av Strandängen. Det finns ljus och luft mellan husen. Höjden på de nya husen gör att de äldre, kvarvarande byggnaderna kommer till sin rätt och kan vittna om områdets historia.

För etapp två föreslås en avsevärt tätare bebyggelse, som mer får karaktären av innerstadsområde. Istället för de 20 - 30 bostäder per hektar som anges för området i "Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare" landar etapp två på ca 100 bostäder per hektar. Placeringen av husen i kvarter av hästskoform med öppningen mot sjön, och speciellt skärmen av höga hus utmed Ebba Ramseys

väg, gör att det nya området snarare utestänger omgivningen än blir en del av den. Åttavåningshusen gör att de utblickar man har över Vättern och Huskvarnabergen från delar av Kortebovägen och befintlig bebyggelse helt kommer att försvinna.

#### Skuggningseffekten

De höga husen i väster kommer att få stora skuggningseffekter på övriga hus och innergårdar under sen eftermiddagstid och kvällstid. I en så tät bebyggelse som planeras kommer även andra högre hus att vintertid utestänga solen från innergårdarna. I miljömålet God bebyggd miljö står "...bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. . ." Till det hälsosamma hör bland annat lägenheter som har ett tillräckligt sol- och ljusinsläpp. Detta finns inte kommenterat i planen. En analys av husens skuggningseffekter på innergårdar och grannhus bör göras innan våningsantal och placering bestäms.

#### Klimatpåverkan

Området planeras för klimatvänliga transporter men att cykla och åka kollektivt räcker inte. Många fler åtgärder behövs och det i närtid. Varenda ny byggnad som uppförs bör orienteras och utformas på ett sätt som gör att den kan förses med solceller. I kommunens Program för hållbar utveckling - miljö är ett av målen att år 2020 ska 50 % av den el som används vara lokalt producerad och förnybar. För att nå dit krävs en kraftigt ökad installation av solceller och vid nybyggnation är det dessutom en lönsam investering.

Hus som byggs idag måste också byggas på ett sätt som kräver minimal energiinsats för uppvärmning. En annan energislukare när det gäller byggnader är betong. Därför bör det övervägas att uppföra husen i trä. Även om allt detta inte går att direkt föreskriva i detaljplanen så bör det åtminstone kommenteras under Mål för hållbar utveckling.

#### Kommentar

1.

Kortebovägens läge i framtiden är inte beslutat. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock i dagsläget att det är troligare att befintligt läge kommer att användas men detta är en fråga som ligger utanför planområdet.

Detaljplanen innehåller inte längre en tunnel då utredningar visat att det inte är möjligt att anlägga en tunnel på grund befintlig vattenledning i dagsläget. Räddningstjänsten bedömer att den norra tillfarten inte behövs. Det kan däremot bli aktuellt med tunnel i framtiden.

Kortebovägen bedöms klara föreslagen bebyggelse. I trafikanalysen till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter och förbättrad kollektivtrafik. Byggaktörens avsikt är också att införa bilpool i området.

2.

Områdets disposition har ändrats, så att kvarteren minskats och hushöjder sänkts något. Anledningen till att kvarteren är u-formade är för att klara områdets bullernivåer. Bebyggelsen blir i många fall högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna

intresset att bygga nya bostäder före att bevara närmiljö för ett fåtal enskilda bostäder. Inför planens granskning har dock bebyggelsen sänkts något. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget.

En sol- och skuggstudie har tagits fram. Fastigheter väster om järnväg kommer inte påverkas under vår/höstdagjämning och sommarsolstånd. Närliggande fastighet i norr kommer att påverkas av skuggbildning under eftermiddag höst- och vårdagjämning. Gårdarna kommer att påverkas av skugga. Med hjälp av genomgående lägenheter är det däremot möjligt att få solljus till lägenheterna.

Exploatörerna har haft en ambition att anlägga solceller och uppföra husen i trä. I detaljplanen är det däremot inte möjligt att reglera teknikval för energiförsörjning och rekommenderar heller inte någon särskild energikälla. Enligt lagstiftningen ska detaljplanen endast reglera byggnaders utformning så som materialval om det är nödvändigt för att uppnå planens syfte, så som vid bevarande av kulturmiljö.

## 24. [REDACTED]

Angående etapp två på Strandängen vill jag anföra följande:

För mig som bor väster om järnvägen, mellan Bankerydsvägen och järnvägen, innebär byggnationen på Strandängen flera positiva saker:

- Förbättrad kollektivtrafik med tätare bussturer och ett mer utbyggt cykelnät
- Nya promenadstråk och bättre kontakt med Vättern
- Fler tjänster i området; livsmedelsbutik, cafe mm.
- Plan för nybyggnation av skola och förskola

Det finns flera saker i förslaget som oroar mig:

- 8 våningar höga hus mot järnvägen innebär en mur där jag på kartorna inte kan se hur det påverkar min utsikt. Jag upplever att man avskärmar området från övriga Kortebo och stjälar vätterr vyn för västerut liggande bebyggelse. I den första etappen är husen 4-5 våningar höga vilket vore en rimligare höjd även i etapp två. De höga husen ska skydda området mot buller. Hur blir det för oss med den muren mot Vättern. Studsar inte ljudet tillbaka mot oss då?
- Utfart i norra delen av området. Det behövs naturligtvis ytterligare en utfart men på kartorna har man också ritat in en ny väg utmed järnvägen. Här saknas besked och idé om när och varför? Hur långt upp på västsidan kommer vägen att gå. Kommer Gamla Kortebovägen 40 finnas kvar? Det är ett hundra år gammalt hus. Man drar också vägen genom den skog som varit allmänning i Kortebo i över 500 år. Den finns utritad på kartor redan på 1600-talet.
- Etapp 2 har svällt jämfört med ursprungsplanen. Den innehåller fler bostäder vilket innebär fler boende och mer trafik. Det är märkligt eftersom man redan idag inte kan åka in till Jönköping mellan kl 07.20-07.50. Bussarna som passerar är dessutom alltid fulla.

Jag föreslår:

- Bygg enligt ursprungsplanen. Hus som är max 4-5 våningar höga och



ligger med avstånd från varandra. Bevara områdets karaktär som lummigt och grönt. Bygg hellre hus med fler våningar ned mot Vättern, ställda i öst-västlig riktning. Anpassa byggandet efter områdets historia! Låt arkitekterna inspireras av att det varit ett hospitalsområde, t.ex. skapa en känsla av brunnsort och sekelskifte.

- Bygg en enklare utfart i norra änden.
- Skrota planerna på att flytta vägen ned till järnvägen. Det saknas motiv och tydlig plan. Se till att göra en riktig plan och kom med en ide hur man faktiskt löser trafiksituationen innan man gör små förändringar av vägnätet som inte leder till en bättre trafiksituation.
- Redogör för hur trafiken kommer att påverkas vid utbyggnaden av etapp 2. Hur långa blir bilköerna i rusningstid?
- Börja omgående bygga Djupadalsskolan! Vätterslundsskolan är redan överfull.

#### Kommentar

- Områdets disposition har ändrats, så att kvarteren minskats och hushöjder sänkts något. Längs med Ebba Ramsays väg har bebyggelsen sänkts och är i huvudsak 5-6 våningar. Några hus är dock 7 våningar. Det innebär att husen har sänkts ungefär 2-8 meter i jämförelse med samrådsförslaget. Bebyggelsen blir i många fall högre och påverkar utblickar för enskilda hus. Här har kommunen valt att prioritera det allmänna intresset att bygga nya bostäder före att bevara närmiljö för ett fåtal enskilda bostäder. De nya husens repellerande ljud bedöms inte enligt bullerutredaren påverka ljudnivå vid bostäder väster om järnvägen.
- Detaljplanen innehåller inte lägre en tunnel då utredningar visat att det på grund av befintlig vattenledning inte är möjligt att anlägga en tunnel i dagsläget. Frågan om Kortebovägen ingår inte i planärendet. Stadsbyggnadskontorets bedömning i dagsläget är att det är mer troligt att den inte kommer att komma flyttas. Räddningstjänsten bedömer att den norra tillfarten inte behövs. Det kan däremot bli aktuellt i framtiden.
- Kortebovägen bedöms klara föreslagen bebyggelse. I trafikanalysen till utbyggnadstrategin har en bedömning gjorts att det är möjligt att bygga ut nedre Kortebo/Strandängen. Planförslaget ger förutsättningar för goda cykelmöjligheter och förbättrad kollektivtrafik. Byggaktörens avsikt är också att införa bilpool i området.

Planarbetet för Djupadalsskolan har påbörjats.

## 25. Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl, Strandängen etapp 2.

Rubricerad detaljplan har översänts till lantmäterimyndigheten för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 §.

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att planen Kortebo 4:9 m.fl, Strandängen etapp 2, har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen genomföra avstyckningar och fastighetsregleringar för att möjliggöra byggnation av bostäder och verksamheter.

Efter granskning av planförslaget lämnar lantmäterimyndigheten följande erinran:

Delar av planen som måste ändras.

- Det saknas motivering, särskilda skäl, till varför enskilt huvudmannaskap ska gälla på en del av de allmänna platserna och vilka konsekvenser det innebär för de som berörs av planen.
- Redovisningen av var strandskyddet upphävs stämmer inte överens i planhandlingarna på sidan 43 och i plankartan.
- Det behövs en tydligare redovisning av planområdesgränsen och användningsgränserna då de på många ställen ser ut som en heldragen linje
- Det saknas användningsgräns på södra delen av området som avsatts för förskola och centrum.
- Det är oklart vad som gäller för egenskaper på södra delen av området som avsatts som förskola i norra delen av planområdet.
- Plankartan är redovisad på grundkarta som redovisar fastighetsindelning från april 2012. Grundkartan får ej vara äldre än två månader. Fastighetsbeteckningar saknas på plankartan.
- Det saknas redovisning av exploateringsavtalens huvudsakliga innehåll och vilka konsekvenser det får för de som berörs.
- Det saknas administrativ beteckning på ett område som korsar järnvägen i norra delen av planområdet. Markreservat?

Delar av planen som bör förbättras.

- Om det är tänkt att kallbadhuset ska bilda en egen fastighet bör det vara kvartersmark på vattenområdet.
- Om vatten och avlopp ska dras på enskild mark som ej är kommunal bör detta lösas genom ledningsrätt eller servitut.
- Placeringen av T på järnvägen bör förtydligas och placeringarna av beteckningarna för egenskapsbestämmelserna och de administrativa bestämmelserna bör ses över för att plankartan ska bli tydligare och mer lättläst.
- Lantmäterimyndigheten avråder från att använda illustrationer i plankartan. Dessa kan lätt misstas för att vara verkliga eller ha bindande verkan, d.v.s. komma att bli verkliga, om de finns med på plankartan.

#### Kommentar

- Huvudmannaskap motiveras tydligare. Vid exploatering av kvarter i suterräng bedöms gata och kvartersanläggning i flera fall behöva utföras samordnat. Markägaren och exploatören Vätterhem är här en stor aktör med egen personal. Ebba Ramsays väg blir kommunal, liksom vägen mot skogsområdet i norr.
- Strandskyddzonen ändras så att den stämmer överens mellan planbeskrivning och plankarta.
- Planens plan- och användningsgränser samt egenskapsbestämmelser förtydligas.
- Grundkartan uppdateras och kompletteras med fastighetsbeteckningar.
- Text om exploateringsavtalets innehåll och kända konsekvenser i nuläget uppdateras.
- Den norra anslutningen har utgått från planen.
- Kallbadhuset planläggs som kvartersmark.
- Vatten och avlopp kommer att vara kommunalt.
- Plankartans beteckningar placeras så de förtydligas.
- Illustrationstext och illustrationslinje för GATA A bedöms nödvändig för

att skapa tydlig planbestämmelse om prickmark. Illustrationen har fått färgen blå för att tydligt urskilja illustration från plankarta och grundkarta.

## 26. Tekniska nämnden

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2) som nu är ute för samråd. Planområdet omfattar resterande delar inom exploateringsområdet för Strandängen och omgivande allmänna ytor.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 1 000 bostäder inom norra delen av Strandängen. Planen medger även att det skapas en ny anslutande väg väster om järnvägen som ansluter mot Kortebovägen.

### Beslutsunderlag

Tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2017-10-20

Samrådshandling detaljplan del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2)

Översiktskarta

### Förslag till tekniska nämnden

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2), Jönköpings kommun

### TEKNISKA NÄMNDENS BEHANDLING 2017-11-07

#### Jäv

På grund av jäv deltar inte 2:e vice ordföranden Elin Rydberg (S) i beslutet och är heller inte närvarande under behandlingen av ärendet.

#### Yrkanden

Lars Stråth (S) och Bob Lind (MP) yrkar bifall till tekniska kontorets förslag med följande tilläggsyrkande: Att i framtida arbete med detaljplaner finns tidsutrymme för kalkyl och utredningsarbete i större omfattning.

Thomas Candemar (M) yrkar för alliansen bifall till tekniska kontorets förslag med följande tilläggsyrkande:

1. Stoppa vidare exploatering av Strandängen tills infrastrukturen i Kortebo som helhet är utrett.
2. Att skapa förutsättning för att befintliga förskolor ska kunna fortsätta sina verksamheter.
3. Att tekniska kontoret ges i uppdrag att utreda hur vi maximalt tar tillvara på våra markreserver i Kortebo.

#### Propositionsordning

Ordföranden meddelar att han först kommer att ställa proposition på tekniska kontorets förslag. Sedan kommer han att ställa proposition på Lars Stråths (S) och Bob Linds (MP) tilläggsyrkande. Sedan kommer han att ställa proposition på alliansens tre tilläggsyrkanden var för sig.

#### Propositionsordning 1

Ordföranden ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att tekniska nämnden beslutar att anta tekniska kontorets förslag.

#### Propositionsordning 2

Ordföranden ställer proposition på Lars Stråths (S) och Bob Linds (MP) tilläggsyrkande och finner att tekniska nämnden beslutar att bifalla förslaget.

#### Propositionsordning 3

Ordföranden ställer proposition på alliansens tilläggsyrkande 1 och finner att tekniska nämnden beslutar att bifalla tilläggsyrkande 1.

Omröstning begärs.

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för bifall till alliansens tilläggsyrkande 1.

Nej-röst för avslag.

Upprop förrättas och röster avges på sätt som anges nedan:

| Ledamot                     | Ja | Nej | Avstår |
|-----------------------------|----|-----|--------|
| Ola Helt (M)                | X  |     |        |
| Thomas Candemar (M)         | X  |     |        |
| Sylve Gunnarsson (C)        | X  |     |        |
| Lars-Erik Zackrisson (L)    | X  |     |        |
| Bo Enar Karlsson (S)        |    | X   |        |
| la Andersson (S)            |    | X   |        |
| Lars Stråth (S)             |    | X   |        |
| Inger Sjölander (S)         |    | X   |        |
| Bob Lind (MP)               |    | X   |        |
| Kristian Aronsson (SD)      | X  |     |        |
| Josef Zetterberg (M)        | X  |     |        |
| Astrid Johansson (KD)       | X  |     |        |
| Anders Jörgensson ordf. (M) | X  |     |        |
| Summa                       | 8  | 5   |        |

Tekniska nämnden har alltså med 8 ja-röster mot 5 nej-röster bifallit alliansens tilläggsyrkande 1.

#### Propositionsordning 4

Ordföranden ställer proposition på alliansens tilläggsyrkande 2 och finner att tekniska nämnden beslutar att bifalla tilläggsyrkande 2.

Omröstning begärs.

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för bifall till alliansens tilläggsyrkande 2.

Nej-röst för avslag.

Upprop förrättas och röster avges på sätt som anges nedan:

| Ledamot | Ja | Nej | Avstår |
|---------|----|-----|--------|
|---------|----|-----|--------|

|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| Ola Helt (M)                | X |   |
| Thomas Candemar (M)         | X |   |
| Sylve Gunnarsson (C)        | X |   |
| Lars-Erik Zackrisson (L)    | X |   |
| Bo Enar Karlsson (S)        |   | X |
| la Andersson (S)            |   | X |
| Lars Stråth (S)             |   | X |
| Inger Sjölander (S)         |   | X |
| Bob Lind (MP)               |   | X |
| Kristian Aronsson (SD)      | X |   |
| Josef Zetterberg (M)        | X |   |
| Astrid Johansson (KD)       | X |   |
| Anders Jörgensson ordf. (M) | X |   |
| Summa                       | 8 | 5 |

Tekniska nämnden har alltså med 8 ja-röster mot 5 nej-röster bifallit alliansens tilläggsyrkande 2.

#### Propositionsordning 5

Ordföranden ställer proposition på alliansens tilläggsyrkande 3 och finner att tekniska nämnden beslutar att bifalla förslaget.

#### Tekniska nämndens beslut

- Att i framtida arbete med detaljplaner finns tidsutrymme för kalkyl och utredningsarbete i större omfattning.
- Stoppa vidare exploatering av Strandängen tills infrastrukturen i Kortebo som helhet är utrett.
- Att skapa förutsättning för att befintliga förskolor ska kunna fortsätta sina verksamheter.
- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse.
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2), Jönköpings kommun
- Tekniska kontoret ges i uppdrag att utreda om vi maximalt tar tillvara på våra markreserver i Kortebo.

#### Tjänsteskrivelse

##### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2) som nu är ute för samråd. Planområdet omfattar resterande delar inom exploateringsområdet för Strandängen och omgivande allmänna ytor.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 1 000 bostäder inom norra delen av Strandängen. Planen medger även att det skapas en ny anslutande väg väster om järnvägen som ansluter mot Kortebovägen.

##### Beslutsunderlag

Tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2017-10-20

Samrådshandling detaljplan del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2)

Översiktskarta

Förslag till tekniska nämnden

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2), Jönköpings kommun

#### Ärende

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2) som nu är ute för samråd. Planområdet omfattar norra delen av exploateringsområdet Strandängen med omgivande allmänna ytor samt en ny anslutande väg till Kortebovägen väster om järnvägen. Vätterhem äger till största delen marken inom planområdet, fastigheten Kortebo 4:9. Kommunen äger fastigheten Kortebo 2:169 som innehåller bl.a. äldreboende och studentbo-städer. Övriga berörda inom planområdet är Trafikverket och fastighetsägarna till Kortebo 2:5 avseende anslutningen mot Kortebovägen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 1 000 bostäder samt tillhörande allmänna anläggningar och ny förskola. Vätterhem har skrivit avtal med Tosito för att få en blandning av upplåtelseformer inom området. Avsikten är att 2/3 av tillkommande bostäder ska upplåtas med hyresrätt och 1/3 som bostadsrätt.

Ansvar för utbyggnad samt kommande drift och underhåll av allmänna anläggningar med enskilt huvudmannaskap kommer att ligga kvar på Vätterhem vilket motsvarar gator samt parkmark runt kvarteren.

Kommunen kommer att ansvara för utbyggnad samt kommande drift och underhåll för Ebba Ramsays väg och den gång- och cykelväg som skiljer naturmark mot parkmark, likt Strandängen etapp 1. Kommunen kommer även att ta över den mark som läggs som Natur längs Vätterstranden.

Kommunens befintliga fastighet inom planområdet innehåller i dagsläget student-bostäder, dagverksamhet och ålderdomshem. Fastigheten är i dagsläget inte planlagd, men föreslås i planförslaget inrymma bebyggelse i 4-6 våningar för bostäder, vård och kontor.

Detaljplanen medger även förskola i nordöstra hörnet, som planeras bli kommunal, med plats för åtta avdelningar samt två privata förskolor för totalt fyra avdelning-ar i östra delen av planområdet.

TK (Mark och exploatering) har följande synpunkter:

- Någon ekonomisk kalkyl för kostnader och intäkter som detaljplanen medför är inte gjord ännu eftersom tillräckligt detaljerade utformningsförslag för gator och anslutningsväg väster om järnvägen saknas än så länge. Omfattning, kostnader, ansvar och finansiering för dessa åtgärder och övriga åtgärder som planen medför behöver klaras ut och redovisas i kommande granskningshandlingar. Även tillkommande kostnader för drift och underhåll för allmänna anläggningar behöver beräknas och ingå i redovisningen.
- Utformningen av plankartan till detaljplanen är svår att tyda och bör justeras till granskningshandling.

TK (Gata)

- Detaljplanen är generellt osäker och det återstår en del utredningar för

att kunna säkerställa att kommunala gator och gång- och cykelvägar har tillräckligt med utrymme utan att behöva ta tomtmark i anspråk.

- Plankartan är bristfällig och otydlig, det saknas illustrationer och tydligare avgränsningar.
- Ebba Ramsays väg behöver förprojekterats, den är navet i planen då flera viktiga anslutningar sker mot gatan.
- Den nya anslutningen mot Kortebovägen har inte undersökts närmare avseende kopplingen till Ebba Ramsays väg och framförallt hur man klarar lutningarna i korsningen. Man bör studera kopplingen mot Ebba Ramsays väg ytterligare under förprojekteringen.
- Den planerade gång- och cykeltunneln som ska korsa järnvägen behöver studeras närmare då den kommer att vara betydligt lägre än Ebba Ramsays väg som den ser ut idag. Den transformator som är illustrerad i närheten av tunneln behöver studeras närmare avseende läget i höjd- och sidled. Då förprojektering saknas, är det svårt att anta hur utformningen av den kommer att se ut.
- Ebba Ramsays väg knyts inte ihop med befintlig gata till Eklundshovs koloniområde. Korsningen bör studeras ytterligare för att hitta en lämplig utformning.
- Avgränsningen av tomten för parkering i nordvästra hörnet av planen behöver ändras med hänsyn till sikt. Tomtmarken kan komma att behöva minskas för att få tillräckligt med sikt när man kommer från nya anslutningen från Kortebovägen till Ebba Ramsays väg och ska svänga väster.
- I planbeskrivningen står det att frihöjden för tunneln under järnvägen ska vara 4,5m. Det ska vara 4,7m.
- Sträckningen på gång- och cykelvägen närmast Vättern bör förprojekteras för att fastställa dess läge i plan, då den kommer att fungera som gräns mellan fastighetsmark och kommunal mark.
- Det saknas en del hörnavskärningar, både inom mark som förblir Vätterhems samt inom kommande kommunal mark.

#### TK (ParkSkog)

- Det finns många skyddsvärda träd inom området och i anslutning till området som är värda att bevara och ta hänsyn till.
- Det finns en skolskog norr om planområdet som är populär och bör tas hänsyn till så att den kan vara kvar på samma plats.
- I etapp 1 planteras träd utmed Ebba Ramsays väg vilket bör möjliggöras även vid fortsatt utbyggnad av gatan.

#### TK (VA)

- Vätterhem har uttryckt önskemål om att va-ledningarna inom etapp 2 samt även redan utbyggda ledningar inom etapp 1, ska bli kommunala. TK/VA ställer sig positiva till det men särskild överenskommelse ska träffas innan ett övertagande kan ske.
- Den befintliga spillvattenledningen som går i östra delen av området för Strandängen, dvs. både inom etapp 1 och etapp 2, ägs idag ägs av Vätterhem men vid ett övertagande av ledningarna i etapp 1 bör även denna tas över.
- Om ytterligare va-ledningar inom planområdet blir kommunala behöver ytterligare u-områden läggas in på plankartan.

#### TK (Avfall)

- Sopbilen ska kunna framföras på körbar väg som är avsedd för denna typ



av trafik och fordon. Se till att platser där folk vistas (tex grönområden, lekplatser) och avfallshanteringen ej placeras nära varandra. Godkänd vändplats ska finnas om det krävs att fordonet måste vändas. Sopbilen ska ej backas eller köras på GC-vägar.

I övrigt hänvisas till planhandlingarna och tekniska kontoret har inga ytterligare synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för del av Kortebo 4:9 m.fl. (Strandängen etapp 2).

Tillämpning av barnkonventionen

Ärendet bedöms inte beröra barn i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter då det rör sig om ett samrådsyttrande på befintligt förslag till detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har i sitt planarbete tagit hänsyn till frågeställningar berörande barn och barns bästa

### Kommentar

Kommentar till tekniska nämndens tre punkter

1. Trafikanalysen för Utbyggnadsstrategin (antagen 2011-01-14) slår fast att all byggnation mot nordväst påverkar trafiksystem i centrala Jönköping i väsentligt större utsträckning än andra områden. För att klara av fler bostäder måste fler resor ske på ett mer hållbart sätt än idag. Trafikanalysen bedömer att utbyggnadsområdet Nedre Kortebo med 1140 bostäder har goda förutsättningar för att öka andelen hållbara resor med gång, cykel och kollektivtrafik, då det ligger inom cykelavstånd och längs ett starkt kollektivtrafikstråk. Stadsbyggnadskontoret har byggt kollektivtrafikkörfält i södergående riktning på Kortebovägen för att kunna hantera fler bostäder på Strandängen, vilket innebär att bussen har fått en ökad attraktionskraft gentemot bilen. Om vi följer de målsättningar som finns för trafiksystemet är bedömningen att Kortebovägen kommer att klara en byggnation med 1140 bostäder. Ska fler bostäder byggas i nordväst behövs mer kraftfulla åtgärder genomföras än de som redan är genomförda.

2. I antagen detaljplan för etapp 2 finns två förskolor planlagda.

3. Utredningen av hur markreserver i Kortebo kan tas tillvara maximalt bedöms inte behöva utredas i denna detaljplan.

Kommentar till tekniska kontoret

TK Mark- och exploatering

Detaljplanen kommer att kompletteras med en kostnadskalkyl. Plankartan kommer även den att ses över inför granskningen.

TK Gata

Inför granskningsskedet har Ebba Ramsays väg och övriga vägar inom området förprojekterats. Detaljplanen innehåller inte längre en tunnel då utredningar visat att det inte är möjligt att anlägga en tunnel på grund befintlig vattenledning i dagsläget. Kopplingen i norr mot koloniområdet har studerats så den får en lämplig utformning och parkering i nordväst har studerats med hänsyn till sikt. Hörnavskärningar har även lagts till i planförslaget. Plankartan kommer även den att ses över inför granskningen för att tydliggöras.

#### TK ParkSkog

Planförslaget innebär att flera större träd behöver tas ned, vilket framgår av den reviderade planbeskrivningen under rubriken Natur. Tidigare version av planbeskrivningen listade en rad goda idéer och föresatser, men detaljplanen reglerar mer än nödvändigt och då inte hur naturmarken ska skötas. Skolskogen i norr påverkas inte, då det ligger utanför området. Likt etapp 1 kommer det längs med Ebba Ramsays väg möjliggöras för trädplantering.

#### TK VA

VA-ledningar kommer att skötas kommunalt. Det bedöms inte behövas u-område i plankartan.

#### TK Avfall

Plankartan möjliggör utrymme för gator och vändplaner så att de kommunala avfallsbilarna kan inrymmas.

## Sammanfattning

Till granskningen har planförslaget delats och denna detaljplan för omfattar resterande nordliga delarna.

Inför granskning har följande utredningar uppdaterats och kompletterats.

- Bullerutredning
- Sol- och skuggstudie
- Riskanalys av farligt gods
- Geoteknisk utredning för ras och skred
- Dagvattenutredning
- Utredningar för anläggande av kallbadhus
- Miljöteknisk undersökning

I planbeskrivningen beskrivs varför trafikanslutningen inte längre finns med i planförslaget. Påverkan på riksintressena och miljökvalitetsnormerna för vatten har förtydligats. Motiven för upphävande av strandskydd och i anspråkstagande av jordbruksmark har även uppdaterats. En beskrivning av områdets kultur- och naturmiljö har lagts till samt hur det påverkas av förslaget. Huvudmannaskapet har ytterligare motiverats.

Planförslaget har efter samråd omarbetats så att kvarteren har minskats och hushöjder har sänkts något.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson  
Planchef

Elin Hallström, Jönköpings kommun  
Planarkitekt