

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Odensjö 7:7 m.fl.
Odensjö, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över del av fastigheten Odensjö 7:7 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 13 mars till 22 april 2019. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 20 mars i Barnarpsskolan. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. E.ON	2019-03-13, ingen erinran.
2. Jönköpings Länstrafik	2019-03-20, ingen erinran.
3. [REDACTED]	2019-03-21
4. Vattenfall Eldistribution	2019-03-27, ingen erinran.
5. Polismyndigheten	2019-03-28, ingen erinran.
6. Räddningstjänsten	2019-03-29, ingen erinran.
7. Socialförvaltningen	2019-04-01, ingen erinran.
8. Telia Sonera Skanova	2019-04-05, ingen erinran.
9. Cykelfrämjandet	2019-04-08
10. Trafikverket	2019-04-12
11. Svenska Kraftnät	2019-04-15, ingen erinran.
12. [REDACTED]	2019-04-15
13. Lantmäterimyndigheten	2019-04-15
14. Länsstyrelsen	2019-04-16
15. Tekniska nämnden	2019-04-16
16. [REDACTED]	2019-04-17
17. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-04-17
18. Odensjö Park Samfällighet	2019-04-17
19. [REDACTED]	2019-04-18

Inkomna yttranden efter samrådstidens slut

20. June Avfall & Miljö	2019-04-23
21. Kultur och fritidsnämnden	2019-05-03

Övergripande utredningar och åtgärder

Referat och slutsatser av planarbete som bedrivits efter samrådet beskrivs nedan. Vid eventuella yttranden som berör nedanstående rubriker finns hänvisningar hit i kommentarerna till respektive yttrande.

Ändrad struktur - Strandskydd

Efter synpunkter från Länsstyrelsen som bedömde att intrång i strandskyddet inte var motiverat har strukturen i området omarbetats så att intrång i strandskyddat område undviks.

Den nya strukturen innebär en lokalgata som avslutas i en vändzon kantad av bebyggelse på båda sidor. Anslutande gång- och cykelväg har flyttas för att skapa bättre förutsättningar för bostäderna utmed Lovsjövägen med bättre möjligheter till bland annat radhusbebyggelse. Gatan utmed Lovsjövägen har breddats så att gång- och cykelbanan kan runda busskuren och en bussficka ska kunna tillskapas.

Ianspråkstagande av jordbruksmark

Avsnittet som beskriver ianspråktagandet av jordbruksmarken har utvecklats i granskningshandlingen och de värden som går förlorade beskrivs mer ingående liksom förutsättningarna.

Ianspråktagandet av jordbruksmark har prövats utifrån 3 kap 4 § miljöbalken. 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.

I det aktuella fallet motiveras ianspråktagandet av jordbruksmark av att:

- Bostadsbyggande är ett väsentligt samhällsintresse och det råder bostadsbrist i Jönköpings kommun. Enligt Översiktsplanen är det också viktigt att bostadsbebyggelse sker i alla orter och delar av kommunen med närhet till befintliga bebyggelsestrukturer, kollektivtrafik, service och grönytor.
- Annan mark bedöms inte kunna ianspråktagas för att ersätta byggnationen enligt planförslaget på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt därför att:
 - Alternativa platser som är utpekade i översiktsplanen består av antingen likvärdiga eller större arealer jordbruksmark eller grönområden. Områden väster om tätorten bedöms inte vara aktuellt att pröva för bostadsbebyggelse på grund av att den till stor del består av mark med naturvärdesklass 2 eller 4 samt har stora höjdskillnader.

Bullerutredning

En bullerutredning har genomförts under hösten 2019. Bullerutredningen påvisade viss bullerproblematik då bostäder större än 35 m² utmed Lovsjövägen inte uppfyller riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad om inga åtgärder för att minimera bullret vidtas. För bostäder mindre än 35 m² uppfylls dock angivet riktvärde om 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att bostäder större än 35 m² ska vara möjliga att uppföra utmed Lovsjövägen behöver antingen åtgärder vid bullerkällan genomföras eller detaljplanen säkerställa att bostäderna utformas så att hälften av bostadsrummen kan orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid. Att orientera bostäderna så att det uppnås är möjligt. Det kräver dock att bostadsbyggnaderna i den nordligast mest utsatta bostadslägena föreses med ett indrag som skapar mer fasad mot en ljuddämpad sida. Planbestämmelser som säkerställer att indrag sker och att bostäder större än 35 m² ska orientera hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida återfinns därför i plankartan.

Bullerutredningen visade också att bostäderna i norr närmast Odensjövägen inte kan anordna uteplatser som klarar riktvärdena i trafikbullerförordningen om inte skärmande åtgärder görs för att minska bullret. Lokaliseras uteplatsen öster om byggnaderna och förses med bullerskärm kan uteplatser anordnas som klara förordningens riktvärden. Planbestämmelser som säkerställer att uteplats uppförs öster om byggnaden och skärmas finns därför i plankartan.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning för området har genomförts mellan samråd och granskning. Dagvattenutredningen visar att det finns goda möjligheter att omhänderta dagvattnet inom planområdet. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet samlas upp i underjordiska ledningar som släpps till översilningsyta i södra delen av planområdet innan det går vidare till angränsande våtmark. För att minska belastningen på de underjordiska ledningarna inom planområdet är det önskvärt att takdagvatten leds till öppna lösningar där viss infiltration kan ske. Utrymme som skulle kunna användas för gemensam bortledning av takvattnet redovisas i plankartan som gemensamhetsanläggning med beteckning g₂.

Inkomna yttranden med kommentarer

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

3. 

Jag vill påtala vikten av att det planeras in en lekpark vid byggnation av ovan nämnda område. Riktigt små barn kan vara i familjens trädgård, som påtalades vid samrådsmötet i Barnarp 2019-03-20, men att de lite större barnen skulle anvisas att leka på gatan är inte optimalt. Det kommer att förekomma biltrafik i området och barn ska inte läras att gatan är en plats för lek.

Närmaste lekplats finns dels i Odensjö Park och dels i Solringen. Dessa båda platser ligger på andra sidan Odensjövägen respektive Lovsjövägen. Barn i 5/6-åldern behöver kunna ta sig till sin lekplats på egen hand och på ett säkert sätt, vilket inte kan sägas vara att ta sig över dessa gator. En lekplats inom det nya bostadsområdet borde vara en självklarhet då den skulle vara en tillgång för både små och lite större barn.

Kommentar

Planförslaget och illustrerad lösning möjliggör för tomtstorlekar som är tillräckligt stora för att yngre barn ska kunna leka på egen tomt. De äldre barnen som kan ha större behov av att leka utanför tomten kan nyttja Solringens lekplats som är närmsta lekplats. Solringens lekplats ligger cirka 260 meter från planområdet, vilket innebär att kommunens målsättning om att inget barn ska ha längre än 800 meter till närmsta lekplats uppnås (*Program för Jönköpings kommuns lekplatser och aktivitetsytor, 2014*). Solringens lekplats bedöms av tekniska kontoret vara tillräcklig i omfattning och ligga tillräckligt nära planområdet för att det inte ska anses motiverat att anlägga en kommunal lekplats inom området. Särskilt inte då området innebär ett relativt litet tillskott av bostäder.

Planförslaget möjliggör dock för en lekplats inom området genom att det finns ett område avsatt för gemensamhetsanläggning i områdets sydöstra del (vilket skulle kunna vara en lekplats). Det förutsätter dock att en gemensamhetsanläggning bildas där ingående fastigheter gemensamt ansvarar för byggnation, drift och skötsel av anläggningen.

9. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för bostäder på del av Odensjö 7:7 som kungjordes 2019-02-13 och ber att få lämna följande synpunkter.

Genhetkvotanalys och restidskvotanalys saknas

Cykelfrämjandet konstaterar att återigen saknas genhetkvotanalys och restidskvot analys i detaljplanen. Enligt cykelprogrammet under stycket "Ett sammanhängande och gent cykelnät" (sidan 19) SKA genhetkvot och restidskvot vara god när nya områden planeras. Dessa kvoter saknas detaljplanen. Cykelfrämjandet rekommenderar att genhetkvotanalys och

restidskvot analys genomförs och detaljplanen justerats så att den har goda genhetskvalitet och restidskvoter.

Cykelbana

Cykelfrämjandet är positiva till att gång och cykelbanan utmed Lovsjövägen breddas. Dock nämns inget om hur busshållplatsen som idag ligger på gång och cykelbanan ska hanteras. Detta bör förtydligas. Här bör även en referens till Jönköpings cykelprogram läggas till. Vi saknar även en diskussion om hur oskyddade trafikanter på ett säkert sätt ska kunna korsa den relativt hårt trafikerade Lovsjövägen.

Lokalgata

Cykelfrämjandet är tveksamma till att lokalgatan ska samutnyttjas av alla trafikslag. Om inte den skyltas och utformas som gåfartsområde är det en överhängande risk att störst (dvs, bilen) vinner och föräldrar inte vågar låta sina barn cykla och gå själva till grannar och kompisar. Hur man ska säkerställa en säker trafikmiljö för de oskyddade trafikanterna behöver skrivas in i detaljplanen.

Parkering

Bra att referens till "Parkeringstal för Jönköpings kommun" anges och att man specificerar att den avser både bil och cykel.

Jag vill gärna ha återkoppling på detta dokument.

För Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen

Kommentar

Genhetskvalitetsanalys och restidskvotanalys saknas

Genhetskvalitets- och restidskvotanalys har genomförts och bedömningen har gjorts att detaljplaneområdet är så begränsat att det inte inom ramen för planarbetet inte går att påverka genhetskvalitets- eller restidskvoterna.

Genhetskvalitets för målpunkter från Odensjö 7:7

Målpunkt	Cykelavstånd	Fågelavstånd	Genhetskvalitet
Barnarpsskolan	0,9 km	0,8 km	1,13
Centrum, Torsviksv	2,9 km	2,5 km	1,16

**Genhetskvaliteterna är Godkända enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I detta fall är området för detaljplanen så litet att det inte påverkar genhetskvaliteten.*

Restidskvoter för målpunkter från Odensjö 7:7

Målpunkt	Restid cykel	Restid bil	Restidskvot
Barnarpsskolan	3 min 36 sek	1 min 33 sek	2,35
Centrum, Torsviksv	11 min 36 sek	3 min 29 sek	3,30

**Restidskvoterna är ej acceptabel enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I detta fall är området för detaljplanen så litet att det inte påverkar restidskvoten.*

Cykelbana

Gång- och cykelbanan utmed Lovsjövägens östra sida kommer att breddas och utrymme för att anordna en bussficka tillskapas. Gång- och cykelbanan

förläggs bakom busshållplatsen för att minimera konflikter mellan de som väntar på bussen och de som rör sig på gång- och cykelbanan. Ingen referens till cykelprogrammet har lagts till.

Passagerarna över Lovsjövägen är byggd enligt Jönköpings kommuns standard vilket ger en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter.

Lokalgata

Det finns ett separerat gång- och cykelnät i anslutning till områdets och de större mer trafikerade gatorna. En anslutningsväg från dessa skapas in i området. Avståndet från tillkommande bebyggelse och anslutningspunkten för den separerade gång- och cykelanslutning är som mest cirka 75 meter. Den sträckan bedöms vara möjlig att ha samutnyttja av alla trafikslag då den enbart försörjer ett begränsat antal bostäder som bedöms generera lite trafik (cirka 130 rörelser om dagen). Gatan bedöms därför vara möjligt att samnyttja för olika trafikslag mellan de enskilda bostäder och anslutande gång- och cykelväg.

Skyltning, detaljutformning och övriga trafiksäkerhetsåtgärder i gaturummet styrs inte i detaljplanen utan regleras bland annat genom lokala trafikföreskrifter samt vid projektering och utförande. Detaljplanen reglerar dock gaturummets bredd i förhållande till kvartersmarken för bostäder.

Övrigt

Återkoppling på inkomna synpunkter lämnas genom denna samrådsredogörelse.

10. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget. Dock föranleder aktuell plan/exploatering att del av väg 845, som nu är statlig, kommer ingå i kommunalt väghållningsområde. Detta beroende på att vägens karaktär och funktion förändras från landsväg till villagata. Förändrat väghållningsansvar, för del av väg 845, kommer att regleras i kommande översyn gällande gräns mellan statligt och kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar

Noteras, frågan om förändrat väghållansvar för Odensjövägen (väg 845) regleras inte i detaljplanen.

12. [REDACTED]

Att på det sätt som beskrivs i nu aktuellt detaljplaneförslag - gällande exploatering för bostadsbyggande på del av Odensjö 7:7, i olika sammanhang benämnt "Basta kullen" - väcker flera frågor och känns på många sätt tveksamt.

Följande bör enligt vår uppfattning därför tas i beaktande:

1. Att inte bebygga på åkermark

Principen att inte ta åkermark i anspråk för bostadsbebyggelse uttrycks allt oftare som en form av princip, vilken givetvis borde gälla även här.

2. Att behålla odlingslandskapets karaktär

Områdets ursprungliga karaktär, med sitt mycket och sällsynt vackert böljande åkerlandskap med höga kultur- och naturvärden, måste värnas och därigenom ges hög prioritet. På så sätt får denna del av Barnarp vara en bygd med en god blandning av bostäder och ett öppet landskap, en levande landsbygd. Dessa positiva värden måste i varje sammanhang få vara viktiga och prioriterade delar i skapandet av en attraktiv livs- och boendemiljö, vilken av många värderas allt högre.

3. Kulturhistoriska skäl

Det aktuella markområdet, i äldre käll- och kartmaterial benämnt "Bastakullen", har en tydlig och topografiskt sett naturlig avgränsning i förhållande till Barnarpasjön, den gamla och väl bevarade/underhållna allenvägen mellan anrika Odensjö gård (länsväg 845) och Lovsjövägen. "Bastakullen" är således tveklöst att betrakta som en del av Odensjö gård och dess kulturmiljöområde, liksom det naturvärde som gården omfattas av. Detta beskrivs också, dels genom den arkeologiska undersökning som gjordes inför byggandet av "Odensjö Park", dels genom den kulturhistoriska utredning som föregick den arkeologiska undersökningen, enligt Jönköpings Läns Museums "Byggnadsvårdsrapport 2004:12". I den senare beskrivs bland annat att småhusbebyggelse bedöms kunna skada gårdens historiska kontext genom att konkurrera med gården.

Enligt uppgifter i Fornminnesregistret finns sedan tidigare i hela området -vilket även inkluderar det område som nyligen bebyggt, benämnt "Odensjö Park" - endast en fornlämning registrerad. Det är RAÄ Barnarp 48:1, en plats med namn och tradition. Denna plats är alltså just "Bastakullen" som fått sitt namn, eftersom det just där tidigare stått en linbasta.

Vidare:

Så här formulerar Jan Borg, ansvarig för en fältarbetsstudie, i aug.-sept. 2005 och med ägarna till Odensjö 7:7 som uppdragsgivare, med anledning av den förestående byggnationen av det som i dag är benämnt "Odensjö Park":

"Ser man till fornlämningens karaktär och bevarandestatus i dagsläget är det självklart att det bästa vore att Odensjö forna bytomt skulle få ligga kvar i orört skick. I så fall bör det berörda området undantas ur exploateringsplanerna och ges en lämplig markanvändning -företrädesvis som bete eller grönyta.

Även om en stor del Odensjö forna bytomt bebyggdes (Odensjö Park), känns det utifrån Jan Borgs synpunkter synnerligen angeläget att låta den del av den forna bytomten som fortfarande är obebyggd att så få förbli och därmed värna de kultur- och naturvärden som annars skulle gå förlorade.

4. Upphävande av strandskydd

Inom delar av planområdet är tanken - utifrån särskilda skäl - att strandskyddet ska upphävas och då med 24 meter av de 100 meters strandskydd som Barnarpasjön omfattas av. Man åberopar 7 kap. 18 c §, punkterna 2 och 5 i Miljöbalken. Som skäl för upphävandet anförs att det område som strandskyddet omfattas av och som behöver tas i anspråk därmed "tillgodoser ett angeläget allmänt intresse" och som annars inte skulle kunna tillgodoses.

Med tanke på strandskyddets egentliga syfte - att bevara goda livsvillkor på land och i vatten - samt med hänvisning till ovan gjorda beskrivning att hela området för byggnation är att betrakta som en del av Odensjö gård och dess kulturmiljöområde, liksom det naturvärde som gården omfattas av, saknas enligt vår uppfattning verkliga skäl att frångå gällande strandskyddsregler.

Kommentar

Att inte bebygga på åkermark

Se inledande referat angående ianspråkstagande av jordbruksmark.

Odlingslandskapets karaktär och kulturmiljövärden

Planförslaget innebär att landskapsbilden på den aktuella platsen förändras i och med marken föreslås bebyggas. Jordbruksmarken har inga särskilda naturvärden men kultur- och upplevelsevärden i och med det historiska brukandet och närheten till Odensjö gård. Enbart allén omfattas av det som i Översiktsplanen (2016) är utpekad som särskilt värdefullt kulturmiljöområde.

Föreslagen bebyggelse påverkar odlingslandskapets karaktär på platsen men i och med planområdets begränsade yta bedöms karaktären fortfarande vara läsbar i ett större perspektiv. Planförslaget är till granskning utformat så att tillkommande bebyggelse håller sig på den högre platån i anslutning till Lovsjövägen. Till följd av att bebyggelsen är belägen på höjden bedöms den avskiljas på ett acceptabelt sätt från kringliggande odlingslandskap. Ett respektavstånd har använts till allén för att bevara dess karaktär och ställning i landskapet.

Sett från norr bedöms intrycket av bebyggelsen minimeras till följd av allén som avskärmar och ramar in bebyggelsen. Sett från väster blir bebyggelsen mer framträdande i landskapet då ingen inramande eller avskärmade vegetation finns utmed Lovsjövägen. I framtiden när häckar/vegetation i området vuxit upp kan det tillsammans med allén bidra till att rama in bostadsbebyggelsen på ett positivt sätt.

Kulturhistoriska skäl

Fornlämningar har identifierats inom planområdet och ”Bastakullen” är en av dessa vilket också beskrivs i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har bedömt att det ur fornlämningssynpunkt inte finns några hinder för planerad exploatering. Förslagsvis kan eventuellt namnsättning av gatan i området i ett senare skede ta upp den historiska kopplingen som finns på platsen.

Den forna bytomten är belägen norr om Barnarpasjön och Odensjövägen, tillkommande bebyggelse föreslås inte på bytomten (se kartbild bilaga 2 i *Arkeologisk rapport 2006:02, Jönköpings Läns Museum*).

Strandskydd

Planförslaget har justerats och granskningshandlingarna innebär att området kan bebyggas utan att intrång i strandskyddat område krävs.

13. Lantmäteriet

Efter granskning av planförslaget lämnar lantmäterimyndigheten följande

erinran:

För att säkerställa att bostädernas hemfridszon avgränsas så att allmänheten inte begränsas från att röra sig i området öster om kvartersmarken används egenskapsbestämmelsen n1. Så som den är inlagd på plankartan nu innebär det att man måste placera häck eller staket i gränsen mellan den byggbara marken och +-området där komplementbyggnad får uppföras. Detta bör ses över och förtydligas på plankartan.

Den administrativa bestämmelsen a1, som innebär att strandskyddet upphävs, saknas inom området där även u1 och g2 gäller i planområdets östra del.

Kommentar

Berörda synpunkter och bestämmelser är justerade i plankartan.

14. Länsstyrelsen

Handlingar daterade 2019-02-13 har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs genom utökat förfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 20 mars 2019.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att det inte föreligger sådana särskilda skäl som krävs för att upphäva strandskyddet. Det bör vara möjligt att utforma planen så att intrång i strandskyddet inte krävs. Något behov av att upphäva strandskyddet borde inte finnas för dagvattenanläggning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Se inledande referat. Planförslaget har justerats och granskningshandlingarna innebär att området kan bebyggas utan att intrång i strandskyddat område krävs.

15. Tekniska nämnden

Beslutsunderlag

Tekniska kontorets förslag

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna skrivelse.
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för Odenjsö 7:7

Tekniska nämndens behandling 2019-04-09

Yrkanden

Ordföranden Lynn Carlsson (S) yrkar för Koalition för Jönköping (Socialdemokraterna, Centern, Liberalerna och Miljöpartiet) bifall till tekniska kontorets förslag.

Hanns Boris (KD) yrkar för den kristdemokratiska och moderata gruppen bifall till ordförandens m.fl. förslag.

Kristian Aronsson (SD) yrkar avslag på tekniska kontorets förslag med följande motivering: Sverigedemokraterna i Jönköping tycker att det är högst anmärkningsvärt att jordbruksmark ska vara det första och enda alternativet vid nybyggnation. I södra änden av Barnarp finns en stor parkering med väldigt låg nyttjandegrad, en fotbollsplan som verkar övergiven, ett skogsparti som går att avverka, några baracker som kan ställas någon annanstans. Ta det området i anspråk istället.

Viktas nya bostäder så högt så kan det vara en försumbar uppoffring gentemot att ta jordbruksmark i anspråk. Läget har precis samma fördelar som nämns i det norra läget och är dessutom än närmare till Torsvik som är en stor arbetsplats. Det ser dessutom ut som att en stor del redan ägs av kommunen. I denna ände av Barnarp så är det på sin plats att snygga upp. Ett nytt bostadsområde här kunde lyfta Barnarp istället för att förfula det i andra änden med samma sorts byggnader men där är naturskönt och vackert och värt att bevara. Kommunen kunde då också kunna kräva att det snyggas upp på andra sidan gatan vid gamla motellet som är en skam för hela Jönköping. Om det nu är så viktigt att bygga fler bostäder så förverka inte möjligheten att samtidigt mätta den förväntade folkökningen. Det är lättare att omsätta jordbruksmark till mat än en parkering och fotbollsplan. Sverigedemokraterna yrkar på avslag i ärendet och att de södra delarna utreds istället.

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på eget förslag med instämmande av den kristdemokratiska och moderata gruppen samt på Kristian Aronssons förslag och finner att tekniska nämnden antar ordförandens förslag.

Tekniska nämndens beslut

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets skrivelse.
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för Odenjö 7:7

Reservation

Kristian Aronsson (SD) reserverar sig mot tekniska nämndens beslut till förmån för eget förslag.

Ärende (ärendebeskrivning ur tjänsteskrivelse)

Naturområde, gata samt gång- och cykelväg som tillkommer enligt planförslaget medför ökade driftkostnader för kommunen.

Placering och hantering av planerad spillvattenledning samt område för dagvattenhantering i planområdets sydvästra del behöver utredas ytterligare. Påverkan på fastigheten Odenjö 7:14 med anledning av ledningsarbeten och dagvattenhantering bör i störst möjliga utsträckning undvikas, såväl direkt som indirekt.

Enligt planbeskrivningen framgår att spillvattenledning kommer ledas söder

ut från planområdets sydvästra del, över fastigheterna Odensjö 7:7 och 7:13, till anslutningspunkt intill Lovsjövägen. Rätt att anlägga ledningen över de två fastigheterna (som är privatägda) bör säkras före beslut om antagande av detaljplanen.

Bostäder som upplåts med äganderätt eller bostadsrätt ska anvisas via kommunens tomtkö.

Mark som ägs av exploatören och planläggs som allmän plats förväntas överlåtas till kommunen utan erläggande av ersättning.

Före antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal ha tecknats mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera bl.a. ansvar och kostnader för utbyggnad.

Kommentar

Placering av spillvattenledning har studerats utförligare till granskning. Den föreslagna dragningen innebär en indirekt/direkt påverkan på fastigheten Odensjö 7:14 då ett område kommer att behöva fyllas upp för att få till rätt fall. Planområdet har utökats och inkluderar den delen där fyllnad behöver göras för att säkerställa åtkomst. Fyllnadsområdet är planlagt som ett u-område för att reservera området för underjordiska ledningar och underlätta tecknandet av ledningsrätt. Spillvattenledningen behöver också korsa fastigheten Odensjö 7:13 innan den ansluts till det befintliga nätet. Avtal ämnas tecknas med berörda fastighetsägare.

En dagvattenutredning har genomförs mellan samråd och granskning. Resultatet av dagvattenutredningen har föranlett förändringar i plankartan i form av att ett naturområde i planområdets södra del. Naturområdet kan fungera som fördröjningsyta för dagvatten från planområdet om vatten inte skulle kunna få släppas i angränsande våtmark. Vid behov skulle området också kunna hantera de dagvattenvolymer som genereras vid höga flöden.

Parallellt med denna detaljplan har ytterligare en detaljplan startas i södra delen av Barnarp.

16. [REDACTED]

Det här är mina synpunkter till samrådet på samrådet för detaljplan för del av Odensjö 7:7, Barnarp, Jönköpings kommun (2015:270).

Först och främst vill jag lyfta en fundering kring de angivna byggnadshöjderna i planen. Byggnadshöjden anges till 3 meter trots attnockhöjden anges till 8,5-10,0 meter. I området som sluttar angesnockhöjden till 230 meter över nollplanet, men även här anges byggnadshöjden till 3 meter över markplanet. Är det tre våningar som egentligen åsyftas?

Inom planområdet avsätts en väldigt liten del som prick- och naturmark. Jag tycker att ni borde sätta undan mer mark för friyta såsom en lekplats eller en innergård tillgänglig för alla, vilket ökar områdets attraktivitet och

förutsättningarna för en god livsmiljö.

Beskrivningen om varför det är möjligt att upphäva strandskydd beskrivs utförligt, men planen skulle också kunna användas för att öka allmänhetens tillgång till strandområdet jämfört med idag. Som påpekas i planbeskrivningen består en väldigt stor del av Barnarpssjöns strandområde redan idag av antingen jordbruksmark eller redan bebyggd mark, och väldigt liten del är tillgänglig för allmänheten på ett bra sätt. Missionskullen och bryggan vid den gamla tändsticksaskfabriken är två undantag.

Genom att utvidga planområdet till att omfatta även den lilla jordbruksmark som finns kvar ner mot sjön och anlägga ett större natur- eller parkområde där skulle förutsättningar för flera värden kunna skapas:

1. Allmänhetens långsiktiga tillgång till strandområdet skulle stärkas. Anläggandet av en brygga och en park i området skulle stärka tillgängligheten till strandområdet och attraktiviteten för stigen runt sjön.
2. Genom anläggandet av en park med bra dagvattenhantering skapas bättre förutsättningar för en högre vattenkvalitet i Barnarpssjön. Även om sjön inte omfattas av miljökvalitetsnormerna för vatten pågår ett arbete med att minska näringshalten i sjön genom muddring. I förlängningen kanske det också kan bli möjligt att anlägga en badplats någonstans utmed sjöns strandområden, kanske här?
3. Livsvillkoren för djur och växtliv utmed strandområdet skulle kunna bli bättre jämfört med på den jordbruksmark som finns där idag.
4. En park skulle också kunna lyfta kulturmiljövärden från Odensjö gård som har haft en stor betydelse för platsen under lång tid.
5. Dessutom skulle en park minska behovet av friyta inom det befintliga planområdet.

Ifall det aktuella området bebyggs ökas befolkningsunderlaget för att anlägga en säker gång- och cykelväg från Barnarp till Jönköpings centrum. Behovet är redan idag stort, men förväntas alltså bli ännu större i framtiden. Detta är speciellt viktigt för att kunna uppnå kommunens hållbarhetsmål.

Kommentar

Byggnadshöjd

Bestämmelsen gällande byggnadshöjd är avsedd att reglera högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad. Bestämmelsen har justerats i granskningshandlingarna.

Friyta/Lekplats

Se kommentar yttrande 3.

Natur- och parkområde (utöka området)

Planförslaget har justerats och granskningshandlingarna innebär att området

kan bebyggas utan att intrång i strandskyddat område krävs då Länsstyrelsen inte bedömde att det fanns tillräckliga skäl att upphäva strandskyddet.

Gång- och cykelväg till Jönköping centrum

Gång- och cykelkopplingar mellan Barnarp och Jönköpings centrum hanteras inte inom ramen för denna detaljplan. Planer på att förbättra koppling för gående och cyklister till Råslätt varifrån det finns goda befintliga gång- och cykelvägar vidare till Jönköpings centrum finns, men inget arbete är påbörjat.

17. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslutsunderlag

Miljö- och hälsoskyddskontorets tjänsteskrivelse daterad 2019-03-21
Samrådshandlingar på www.jonkoping.se Detaljplaner under arbete.

Förvaltningens förslag till miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter över förslaget på detaljplan för fastigheten Odensjö 7:7 m.fl. i Jönköpings kommun

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga invändningar mot förslaget till detaljplan för bostäder på del av Odensjö 7:7.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens behandling 2019-04-11

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lena Hult (C) vid behandlingen av ärendet. I hennes ställe tjänstgör Ingrid Johansson (S).

Yrkande

Rune Hultkvist (L) yrkar att följande yttrande lämnas:

- För att kunna avgöra om villkoren enligt 3 kap. 4 § miljöbalken om hushållning av jordbruksmark efterlevs, krävs en tydligare redovisning av de motstående intressen som finns mellan behovet av bostäder och bevarandet av jordbruksmark, samt de alternativa lokaliseringar som prövats.

Ordförande Mats Larsson Weidman (MP) tillstyrker Rune Hultkvist (L) förslag. Marcus Aronsson (SD) yrkar bifall för Rune Hultkvist (L) förslag.

Bert-Åke Näslund (M) för KD-gruppen och M-gruppen yrkar enligt förvaltningens förslag.

Ordförande Mats Larsson Weidman ställer proposition på Rune Hultkvists (L) förslag respektive Bert-Åke Näslunds (M) förslag och finner det förstnämnda förslaget antaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

- För att kunna avgöra om villkoren enligt 3 kap. 4 § miljöbalken om hushållning av jordbruksmark efterlevs, krävs en tydligare redovisning av de motstående intressen som finns mellan behovet av bostäder och bevarandet av jordbruksmark, samt de alternativa lokaliseringar som prövats.

Reservation

KD-gruppen och M-gruppen reserverar sig mot beslutet till förmån för Bert-Åke Näslunds (M) yrkande.

Kommentar

Se inledande referat angående ianspråkstagande av jordbruksmark.

18. Odensjö Park Samfällighet

Med anledning av förslag till ny detaljplan vill samfälligheten i Odensjö Park framföra följande synpunkter för stadsbyggnadsnämnden att beakta innan beslut om antagande. Samfälligheten är i grunden väldigt positiv till att ny bebyggelse sker i Odensjö området och vi vill att fler skall få ta del av den fina miljö som finns kring Odensjö Gård. Viktigt är dock att göra noga avvägningar och fatta rätt beslut för att ingreppen i markområdet inte blir för omfattande och försämrar den historiska miljö som finns kring Odensjö Gård samt att bostads kvaliteten och samhällsservicen blir bra för alla boende i Odensjö området.

Den aktuella markägaren eller byggherren som vill utveckla området Odensjö 7:7 är samma som för Odensjö Park oavsett om ägandet är placerat i bolag eller inte så är det samma ägarfamilj bakom. Vi anser att man bör färdigställa ett bostadsområde innan man påbörjar nästa och det är rimligt att man ställer de kraven mot en byggherre från stadsbyggnadsnämnden innan man godkänner nya byggplaner. Under flera år har samfälligheten kämpat för att få igenom de färdigställande åtgärder som utlovats i avtal med Odensjö Utveckling AB. I skrivandets stund är fortfarande ingenting genomfört eller finns någon skriven plan/avtal för hur och när det skall genomföras.

Samfälligheten önskar framföra följande synpunkter för stadsbyggnadsnämnden.

1. Iordningställandet av Odensjö Park.
2. Trygga närområdet.
3. Behovet av att upphäva strandskyddet.
4. Områdesansvar med lekmöjligheter.
5. Säker gång och cykelväg.

Iordningställande av Odensjö Park

Odensjö Utveckling AB med samma ägare som Odensjö 7:7 bröt mot avtalet om den utlovade golfbanan på Odensjö och valde att betala ett vitesbelopp. I marknadsföringen och försäljningen för Odensjö park användes golfbanan flitigt i flera år som argument för ett högre tomtpris vilket flera köpare litat på och trott skulle bli verklighet. Ingen compensation har hittills erbjudits för den vilseledande försäljning som genomfördes av Odensjö Park AB och dess mäklarfirmer, inte ens mindre symboliska åtgärder för att förbättra området för tomtägarna. Inte heller har samfällighetens mark färdigställts enligt avtal där ängsmarken inom bostadsområdet skall jämnas ut och bli grönområde. Det

finns också belysningsfundament inom området som inte färdigställt och stor oklarhet hur de här ledningarna löper eftersom ingen tycks besitta ritning på området?

Trygga närområdet

I de snåriga och otydliga avtal som fanns tidigare mellan Odensjö Utveckling AB och kommun skapades en olycklig situation där de boende i norra barnarp/odensjö nu idag blir lidande. Den allvarligaste konsekvensen av detta är att inga barn på Odensjö Park eller de närliggande bostadsområdena inklusive planerade Odensjö 7:7 kan nyttja vår populära lekplats efter klockan 16.00 vinterhalvåret. Inga boende i området inklusive planerade Odensjö 7:7 kan känna trygghet när man använder den populära gångvägen genom Odensjö Park bort mot Odenslid för att springa eller promenera en kvällsrunda under vinterhalvåret.

Anledningen är att det helt saknas belysning utmed gångvägen som löper genom Odensjö Park och belysning vid lekparken. Det blir alltså becksvalt i detta område under vinterhalvåret efter 16.00 och vidare norrut från området. På vårt gångområde finns bland annat 6st nedgrävda fundament med rör för gatubelysning som aldrig kopplats in (se bilaga 1). Under två års tid har samfälligheten kontaktat jönköpings kommun, jönköpings energi och markägaren upprepade gånger för att få dessa inkopplade men svaret är att ingen har grävt ner dem och ingen har ansvar för detta. Är det så man bedriver seriös samhällsutveckling i jönköpings kommun?

Vår samfällighet av 64 st hushåll som redan bekostar lekplatsen och dess underhåll har ingen möjlighet att erbjuda basal samhällsservice som gångvägsbelysning! Vi anser att man nu innan ett nytt bostadsområde planeras med motiveringar om dess förträffliga läge åtgärdar de uppenbara brister i närområdet för invånarnas trygghet och barns lekmöjligheter.

Behovet av att upphäva strandskyddet

I förslaget till detaljplan motiveras upphävandet av strandskyddet enligt punkt 2 och 5 (7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken). Vi anser att det är helt fullt möjligt att exploatera detta markområde utan att upphäva strandskyddet. Hur man än vrider på formuleringarna är faktum sådant att det handlar om 4st parhus som hamnar inom strandskyddat område. Dessa är rimligt att anta skulle inbringa högst tomtpris och därav är det mer av ekonomiskt intresse än för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse enligt punkt 5 som strandskyddet upphävs. Byggherren skulle kunna bygga 19 st bostäder i nuvarande förslag utan att upphäva strandskyddet och dessutom använda mindre brukbar åkermark. Ingreppen i miljön och området skulle bli mindre men ändå tillgodose syftet med ny bebyggelse enligt punkt 5. Motiveringen enligt punkt 2 gäller enbart en liten del av områdets södra del. Det är dock stor skillnad i allmänhetens tillgänglighet om ett hus på äldre regelverk bebyggs nära strandlinjen eller om åtta bostäder (4 st parhus) med 8,5 meter nockhöjd uppförs som dessutom täcker hela strandlinjen till sjöns norra strand/odensjövägen.

Områdesansvar lekmöjligheter

Det är rimligt att anta att det nya bostadsområdet Odensjö 7:7 främst kommer att attrahera barnfamiljer precis som på Odensjö Park. Ändå finns

ingen lekplats planerad för området och vår ganska självklara slutsats är att barnfamiljer kommer att promenera över till lekplatsen på Odensjö Park. Vi har försökt inleda förhandlingar med kommunen om att det vore bättre för alla invånare i Odensjö och närliggande område om kommunen övertog vår lekplats & grönområde eftersom det utnyttjas av alla i norra barnarp. Odensjö samfällighet är beredda att skänka bort marken till kommunen för att få en trygg och säker utemiljö för alla året om. Med det nu planerade området och vidare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 2018-2023 där vårt område Al ingår tyder allt på att utnyttjandet kommer att öka markant på vår gemensamhetsanläggning. Samfälligheten hanterar och bekostar idag gångvägen, parkbänkar, soptunnor & tömning, lekplatsen och markområden som alla invånare utnyttjar. Detta är inte rimligt.

Sammanhängande gång- och cykelväg

Under miljömål och i andra delar av detaljplanen nämns närheten till cykel och gångvägar som en positiv del. Det som inte nämns är att det helt saknas avgränsat skydd mot vägen från cykel och gångbanan från detta markområde bort till Barnarpsskolan. På Odensjö park bor idag ca 100 st barn och med det nya området 7:7 samt bostadsområdet på andra sidan Lovsjövägen är det snart ca 150-200 st barn som skall cykla till skolan varje dag utmed Lovsjövägen där sträckan är 60 km/h. Detta upplevs idag av många familjer som väldigt otryggt. Vad är lösningen på detta i detaljplanen? Kan man inte planera för en säkrare cykelväg med stolpar som avgränsning.

Sammanfattningsvis är samfälligheten positiv till den nya detaljplanen men ser ingen anledning alls till att upphäva strandskyddet för att skapa ett attraktivt bostadsområde. Vi hoppas att man från stadsbyggnadsnämnden sida kan förmå markägaren att medverka till att färdigställa det tidigare bostadsområdet Odensjö Park enligt avtal innan man erhåller en ny lukrativ detaljplan. Vi anser att man bör väga in de synpunkter vi framfört för trygghet och lekmöjligheter på Odensjö Park som detta nya område Odensjö 7:7 kommer att utnyttja och hitta en bra lösning för alla invånare.

Framfört av Styrelsen i Odensjö Park Samfällighet som för delägarnas talan.

Kommentar

Ordningställandet av Odensjö Park

Synpunkten berör inte aktuellt planförslag utan en annan detaljplan för bostadsbebyggelse och golfbanan på norra delen av Odensjö 7:7, *akt 0680K-DP100527/A*. Detaljplanen för Odensjö Park möjliggör för etablering av en golfbanan men det är inte möjligt att tvinga fram en byggnation på kvartersmark genom en detaljplan. Kommunen har tagit fram en detaljplan för området i vilken rättigheter och skyldigheter regleras för kommunen och markägare (exempelvis rätt till en viss byggrätt eller skyldighet att bygga ut allmänna platser med m.m.). Enligt detaljplanen är kommunen skyldig att bygga ut och sköta det som enligt gällande plankarta är fastlagt som allmänplats, vilket innebär lokalgata och GC-väg. Kommunen har fullgjort sina åtaganden på allmänplatsmark. För åtgärder på kvartersmark eller samfärdig mark har kommunen inget ansvar.

Trygga närområdet

Se ovanstående svar, för åtgärder däribland belysning på kvartersmark eller samfällad mark har kommunen inget ansvar. Anläggningsbeslutet reglerar vad som ingår och får uppföras inom gemensamhetsanläggningen som förvaltas av samfällighetsföreningen. Vid behov av hjälp att tolka anläggningsbeslutet kontakta lantmäteriafdelningen.

Behovet av att upphäva strandskyddet

Se inledande referat. Planförslaget har justerats och granskningshandlingarna innebär att området kan bebyggas utan att intrång i strandskyddat område krävs.

Områdesansvar med lekmöjligheter

Se kommentar yttrande 3.

Synpunkter och frågor kring övertagande av lekplats på Odensjö Park kan inte hanteras inom denna detaljplan eller dess genomförande då den inte omfattar Odensjö park.

Sammanhängande gång- och cykelvägnät

Detaljplanen omfattar inte gångbanan utmed västra sidan av Lovsjövägen och området kommer inte att utökas så att den inkluderas. Det är inte lämpligt att reglera trafiken i en detaljplan. Detaljplanen anger dock ett utrymme för olika funktioner och användningar som kan ge förutsättningar för hur trafiken kan regleras och gatan utformas. Avskärmande åtgärder som föreslås handlar om utformning av gatan vilket inte anses lämpligt att reglera i detaljplanen. Åtgärderna bör vidare rymmas inom gällande detaljplaner om de skulle vilja genomföras. I nuläget finns dock inga åtgärder planerade för den gång- och cykelvägen.

19. [REDACTED]

Kommande byggnation i Barnarp. På kommande byggnation i allmänhet har vi väl inte så mycket synpunkter, men när det gäller byggnation på Odensjö 7:7 säger vi absolut nej. Vi tycker det är helt fel att bebygga denna åker. Dels för att det är åkermark, för att mycket åkermark är bebyggd, dels för att det är ett mycket naturskönt och vackert mot sjön och den vackra anrika herrgårdsbyggnaden. Man kan ju inte bygga för all det fina med hus. Bevara något av det vackra till kommande generationer. Det finns ju fler andra mindre känsliga platser att bygga på i Barnarp.

Ett lagstadgat strandskydd skall ju inte heller gå att rucka på bara för att det skall passa den enskilde. Dessutom är området planerat för alldeles för många och för stora hus, nej mycket färre och mindre trähus som passar in i miljön.

Börja byggnationen i Barnarp vid gamla motellet mittför skolan. Lämpligaste platsen för en affär i Barnarp: där f.d. ICA-toppen, nu Barnarps festlokal ligger. Kommunen borde köpa in tomten och riva huset. 30 km/tom på Lovsjövägen förbi skolan. Utfartshinder från grönområdet mot Odenslid på Gullringsområdet, togs bort i samband med asfaltering för flera. Trots flera påstötningar till ansvarig på kommunen har inget hänt. Mycket farligt utfart

särskilt för barn.

Kommentar

Åkermark

Se inledande referat angående ianspråkstagande av jordbruksmark.

Natur och kulturvärden

Se kommentar yttrande 12 ”Odlingslandskapets karaktär och kulturmiljövärden”.

Strandskydd

Planförslaget har justerats och granskningshandlingarna innebär att området kan bebyggas utan att intrång i strandskyddat område krävs.

Övrigt

Övriga synpunkter bedöms inte beröra detaljplanen för del av Odensjö 7:7 utan får anses höra till kommundelsutvecklingsgruppen för Barnarp generellt då yttrandet lämnades dit i första hand.

Försent inkomna yttranden

20. June Avfall & miljö AB

June Avfall och Miljö anser att avfallshanteringen i planområdet belysts på ett mycket bra sätt i planbeskrivningen. Vi antar att miljöhusen kommer att användas för insamling av både mat- och restavfall samt förpackningar. Se nedan om nya förpackningsförordningen. Vid val mellan gemensamma miljöhus eller enskild hantering vore en gemensamhetslösning att föredra. Detta skulle innebära en effektivisering av avfallshämtningen jämfört med en lösning bestående av enskilda kärl vid varje bostad. I övrigt finns anvisningar gällande avfallshanteringen i June Avfall och Miljö's avfallsföreskrifter och även i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Kort om nya förpackningsförordningen

Den 28 juni 2018 beslutade regeringen om ett förtydligt producentansvar för insamling av förpackningar och returpapper från bostadsfastighet. De nya regelverken som trädde i kraft 1 januari 2019 innebär att borttransport av hushållens förpackningsavfall som huvudregel ska ske från bostadsfastighet eller genom insamling/rån en plats i nära anslutning till fastigheten. Bestämmelserna införs i två steg. Från och med utgången av 2020 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter erbjudas fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper och från och med den 1 april 2025 ska insamling ske från alla bostadsfastigheter som inte avböjt borttransport. Fastighetsinnehavaren får avböja borttransport endast om en sådan transport är olämplig med hänsyn till fastighetens utformning eller belägenhet, trafiksäkerheten eller andra omständigheter. Enligt Naturvårdsverket ska möjligheten att avböja borttransport att hanteras mycket restriktivt. Platsbrist i detaljplaneområdet kommer exempelvis inte att vara ett giltigt skäl att avböja borttransport. Det är därför mycket viktigt att i detaljplaner säkerställa att det finns tillräckligt stor plats för avfallsutrymmen både för insamling av hushållsavfall och förpackningar samt returpapper.

Kommentar

På grund av att planområdet har begränsats har förutsättningar för gemensam avfallshantering försämrats och de områden som tidigare fanns avsedda för gemensamhetsanläggning för miljöhus har tagits bort i planförslaget. Om exploatören vid utbyggnad av området vill ha gemensam avfallshantering finns fortfarande möjligheten att bilda en gemensamhetsanläggning även om inget markreservat finns markerat i detaljplanen.

21. Kultur och fritidsnämnden

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-03-26

Detaljplan för del av Odensjö 7:7 i Jönköpings kommun.

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelsen 2019-03-26 som yttrande över detaljplan för del av Odensjö 7:7 i Jönköpings kommun

Kultur- och fritidssnämndens behandling 2019-04-11

Yrkande

Henrik Andersson (S) framför att koalitionen yrkar bifall till förvaltningens förslag med följande tillägg: Kultur- och Fritidsnämnden anser att en god samhällsbyggnation har att ta hänsyn till aspekter såsom utrymme för lekande barn, det offentliga rummets gestaltning och utsmyckning, samt möjligheter för ett organiserat föreningsliv. Skall Odensjö växa i invånarantal uppmanar vi därför Stadsbyggnadsnämnden att väga in aspekter som dessa i planeringen.

Propositionsordning

Henrik Andersson (S) ställer proposition på koalitionens tilläggsyrkande mot förvaltningens förslag och finner tilläggsyrkandet antaget.

Kultur- och fritidsnämndens beslut

Kultur - och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelsen 2019-03-26 som yttrande över detaljplan för del av Odensjö 7:7 i Jönköpings kommun.

- Kultur- och Fritidsnämnden anser att en god samhällsbyggnation har att ta hänsyn till aspekter såsom utrymme för lekande barn, det offentliga rummets gestaltning och utsmyckning, samt möjligheter för ett organiserat föreningsliv. Skall Odensjö växa i invånarantal uppmanar vi därför Stadsbyggnadsnämnden att väga in aspekter som dessa i planeringen.

Kommentar

Barns möjligheter till utrymme för lek bedöms kunna bli goda i området då lek dels kan ske på egen tomt samt på Solringens lekplats (cirka 260 meter från området). Planförslaget möjliggör också för bildandet av en gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor så som exempelvis lekplats. Möjligheten att bilda en gemensamhetsanläggning för de ändamålen kan tillföra ytterligare goda boendekvaliteter till området.

Gaturummet och dess bredd har utformats med hänsyn till området karaktär med småhusbebyggelse. I planbeskrivningen beskrivs att det är önskvärt att uppställningsplatser sophantering utformas på ett enhetligt och estetiskt tilltalande sätt för att skapa ett trevligare gaturum.

Sammanfattning

Efter samråd har planområdet minskats och inbegriper inte längre något strandskyddat område. Minskningen av planområdet innebär en förändrad struktur med färre bostäder än i samrådsförslaget. Strukturen i granskningsförslaget innebär en lokalgata med vändzon kantad av bebyggelse. Den förändrade strukturen har bland annat inneburit:

- Förändrat läge för utfart till Odensjövägen. Dispens från biotopskyddet behövs enbart för ett träd istället för två.
- Gång och cykelvägen in i området har fått ett nytt läge för att möjliggöra ett mer flexibelt nyttjande av fastigheten och den byggrätt planen medger.
- Justering av u-områden för tänkta ledningsdragningar samt utökning av planområdet för att underlätta tecknandet av ledningsrätt för tänkt spillvattenledning inom u-området.

En dagvattenutredning och en bullerutredning har genomförts mellan samråd och granskning. En viss bullerproblematik finns för delar av planområdet. Planbestämmelser har lagts till i plankartan för att säkerställa att de bostäder som kan uppföras enligt planförslaget uppnår riktvärdena i trafikbullerförordningen. För hantering av dagvatten finns möjligheter att släppa ut dagvattnet i våtmarken söder om planområdet för fördröjning och rening. Skulle dagvatten inte kunna släppas i våtmarken finns det inom naturmarken i planområdet södra del möjlighet att etablera en fördröjningsyta som även skulle kunna hantera höga flöden. Utöver ovanstående ändringar har också vissa redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts generellt i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande Planchef

Puck Larsson
Planarkitekt