



Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder
på Sjöåkra 1:23 samt del av 1:3
Bankeryd Jönköpings kommun

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 20 december 2016 - 20 januari 2017. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

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

1.	██████████	2016-12-29
2.	Skanova	2016-12-30 ingen erinran
3.	██████████	2016-12-30
4.	Utbildningsförvaltningen	2017-01-05 ingen erinran
5.	Kultur- och fritidsförvaltningen	2017-01-13 ingen erinran
6.	Lantmäterimyndigheten	2017-01-13
7.	Räddningstjänsten	2017-01-16
8.	██████████	2017-01-17
9.	Vattenfall	2017-01-18
10.	██████████	2017-01-18
11.	Länsstyrelsen	2017-01-19
12.	██████████	2017-01-19
13.	Naturskyddsföreningen Bankeryd	2017-01-20
14.	Kommunstyrelsen	2017-01-27 ingen erinran
15.	Statens geotekniska institut	2017-01-27
16.	Tekniska kontoret	2017-02-07

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

1. ██████████

Ser fram emot att den tänkta planen blir verklighet. Ett lyft för Bankeryd bostadsmarknad, ett lyft för tillgängligheten till Vätterstrand och skyddsvärd natur. Ett bra steg för kommunen i stort.

Här nedan några synpunkter på detaljplanen;

1. Kärrevägen utefter bäcken ner genom ravinen till Vätterstranden bör få ett lätt lutande bärlager som håller för vattenavrinning. Fast, anpassat så att en äldre med rollator kan nå Vätterstranden.

2. Stenhövden som nu fungerar som sandfångare, var från början tänkt som en brygga. När restaureringen av hövden sker, bör den förstärkas med en spont av

stående timmer, så att funktionen brygga återkommer. Vid Domsands badplats finns sedan tidigt 1950-tal två bryggor som fortfarande står kvar trots många vintrar med svår is. Det gäller att slå ner timret så djupt att isen inte får tag och kraft att lyfta upp det.

3. I Bankeryd är det inte självklart att kunna vandra utefter Vätterns vattenbryn. Men vid Sjöåkra strand, från ovan nämnda ravin till Lillåns utlopp finns nu möjligheten. Denna möjlighet bör bevaras.

4. På stranden i släntfoten nedanför byggområdet B3 går lager av blålera i dagen. Under slutet av 1800 talet, in i början av 1900 tal fanns ett mindre tegelbruk norr om B3. Därför vore namnet "Tegelbruket" rätt på byggområde B3.

5. I detaljplanen på sidan 17 berättas det om att Jönköpings kommun har en stark tillväxt. Lite längre ner i stycket står: "Närheten till centrala Jönköping gör att området är lämpligt att exploatera för att bidra till stadens fortsatta möjlighet till tillväxt." Jag utgår ifrån att planförfattaren menar; Närheten till centrala Bankeryd gör att området är lämpligt att exploatera för att bidra till kommunens fortsatta möjlighet till tillväxt.

Kommentar

Det finns idag inga konkreta planer att rusta upp stigen ner mot Vätterstranden men vid en upprustning av stenhövden behöver sannolikt stigens bärighet och ytbeläggning behöver ses över. Detaljplanen hindrar inte att tillgängligheten och framkomligheten på gångstigarna inom naturmarken kan åtgärdas i framtiden.

Stenhövden kommer i första hand hanteras som ett erosionskydd och att renovera den nuvarande konstruktionen kräver ingen ny anmälan om vattenverksamhet. Vid val av en annan konstruktion och kompletterande funktion får det i så fall ses främst utifrån bästa lösning för erosionskyddet.

Möjligheten att vandra utmed stranden kommer att finnas kvar där detaljplanen säkerställer strandplanet i och med att stenhövden planläggs som skydd.

Namnförslaget "Tegelbruket" förs vidare till lantmäteriafdelningen som ansvarar för namnsättning.

Avsnittet på sidan 17 har reviderats och nu hänvisas till Bankeryd istället för till Jönköping.

3. [REDACTED]

Tycker det är synd att bygga bort den lilla bit grönområde som finns så nära bostadshuset. Då ånga äldre bor på Sjöåkraomr. och ej har bil eller små möjligheter att ta sig ut i naturen. De kan med rullator eller ev. lite stöd av någon ta sig ut och sitta på bänken och se ut över Vättern. Koloniområdet är säkert viktigt för många gröndlare. Även utsikten kommer att begränsas om det byggs där.

Var det inte tanken med strandrättsgränsen att så kallat vanligt folk ska kunna

komma nära sjö/hav.

Kommentar

Även om vätterutsikten till viss del försvinner från befintliga bostäder så är området idag planlagt för samlingslokaler och därmed privat område, även om det inte finns någon verksamhet på platsen idag. I och med detaljplanen öppnas området upp för allmänheten med nya allmänna gator och gångvägar som leder genom området och ut till Vättern och stranden.

Området vid koloniområdet berörs inte av aktuell detaljplan men är i översiktsplanen utpekade som nybyggnadsområde.

4. Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen noterar att planområdets omfång innebär bostadsbyggnation av 26 enfamiljsbostäder samt ett flerbostadshus. Bostadsbyggnationen kommer att generera ett ökat barn- och elevantal som primärt väntas belasta verksamheterna i Bankeryd. Då det kommande bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, är de barn som väntas bo där medräknade i aktuella befolkningsprognoser. Givet antalet lägenheter som planeras tillskapas bedömer utbildningsförvaltningen att kapacitet finns på närliggande förskolor och skolor. Placeringen av bostäderna ligger relativt nära två skolor, Nyarpsskolan och Attarpsskolan. Utbildningsförvaltningen förutsätter att hänsyn för goda kommunikationer till såväl förskola som skola är eller kommer vara framarbetade.

Utbildningsförvaltningen har i ärendet ingen erinran.

6. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att planen har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen avstycka flera nya bostadsfastigheter från Sjöåkra 1:23 samt reglera mark mellan Sjöåkra 1:3 och 1:23.

Efter granskning av planförslaget lämnar lantmäterimyndigheten följande erinran:

Delar av planen som måste ändras.

- På plankartan finns två områden med beteckningen ”E”. Beteckningen saknas bland bestämmelserna.

I övrigt har myndigheten inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Plankartans bestämmelser har kompletterats med E - teknisk anläggning.

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har noterat att geotekniska utredningar är genomförda

och att Statens geotekniska institut, som är experter inom området, har varit delaktiga och lämnat synpunkter under arbetets gång. Bland annat har ett kontrollprogram tagits fram för att i framtiden kontrollera så att erosionen inte kommer att påverka byggnader som uppförs inom detaljplaneområdet. Tekniska kontoret på Jönköpings kommun står som ansvarig för att kontroller utförs. Räddningstjänsten har därmed inga mer synpunkter i frågan.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra

8. [REDACTED]

Härmed överklagar vi detaljplan för bostäder Siöåkra 1:23 samt del av 1:3, Jönköpings kommun.

Vi anser att flerbostadshuset är planerat för högt!

Det räcker att flerbostadshuset blir 4 våningar högt. Ett flerbostadshus med 6-7 våningar bryter av för mycket i omgivningens befintliga siluett.

Samt anser vi att flerbostadshuset bör placeras i det planerade områdets norra del, för att minimera olägenheten av skuggbildning på de planerade småhusen.

Kommentar

En formell överklagan av detaljplanen kan göras först efter antagande. De som har rätt att överklaga detaljplanen får i samband med antagandet en besvärshänvisning med information om hur en överklagan går till.

Planen tillåter högst sex våningar i område för flerbostadshus. Det nya flerbostadshuset kommer att utmärka sig något i höjd i området då övriga flerbostadshus är 3 våningar högt. Detta bedöms dock inte vara så pass avvikande att det skulle störa den befintliga landskapsbilden. Ett något högre hus kan underlätta för orienteringen i området.

Byggnaden ligger relativt fritt och ingår i ett nytt område. Visserligen så är den tillkommande bebyggelsen en fortsättning av befintlig bostadsbebyggelse men det är ändå en tydlig egen enhet som inte nödvändigtvis behöver utformas på samma vis som tidigare bebyggelse. Det finns inga särskilt utpekade värden så som kulturhistoriska att förhålla sig till.

De skuggstudier som redovisas i planbeskrivningen visar att flerfamiljshuset påverkar de planerade småhusen relativt lite. Under sommarhalvåret når flerfamiljshusets skugga sannolikt inte de närmaste husen alls.

9. Vattenfall

Vattenfall har inga anläggningar i området. Nya lågspänningskablar, 0,4 kV-kablar, kommer att behövas i området. Lämpligt att det samordnas när gator byggs i området.

Kommentar

Synpunkterna lämnas till tekniska kontoret som ansvarar för utbyggnaden.

10. [REDACTED]

Som intresserad bankerydsbo och nyttjare av Vätterns strandområden för promenader, bad och naturupplevelser önskar jag lämna synpunkter på förslaget till detaljplan för Sjöåkra 1:23 m.fl.

Omfattningen av ny bostadsbebyggelse i planen kan ifrågasättas med hänsyn till strandskyddet och tätortsnära rekreation, till riksintresset Vättern med strandområde samt till ras- och olycksrisker vid erosionsbranten.

Med hänsyn till naturförhållandena i Vätterns strandområde, det rörliga friluftslivet samt ras- och olycksfallsrisk anser jag att bostadsbebyggelse i den omfattning planförslaget anger som olämpligt. Lämpligheten bör betraktas i ett långsiktigt perspektiv. Ett större naturområde mot Vättern och mot ravinerna bör lämnas. Den förändring på 10 m som gjorts i förhållande till samrådsversionen är inte tillräcklig.

Planen redovisar att det bara är drygt 30 m till de närmaste planerade bostäderna från Vätterns rasbrant. Denna är ca 15 m hög. Ett säkerhetsavstånd på minst 50 m till närmaste bostäder borde vara mera rimligt. Fastighetsgränser och ägoförhållanden bör man bortse från vid en sådan bedömning. Andra skäl än de rent säkerhetsmässiga finns också.

Rasbranterna och ravinbildningarna utefter Vättern vid Bankeryd har höga geomorfologiska och naturvetenskapliga värden och utgör tillsammans med Rosenlunds bankar och Domneåns mynningsområde viktiga studieområden för förståelsen om de geologiska processer och skeenden som sedan isavsmältningen och till idag pågår. Vidare har rasbrant och raviner stor betydelse för flora och fauna. Flera arter är bundna till rasbranter som livsmiljö. Det saknas dock närmare inventering med avseende på sådana arter.

Den mäktiga sand- och grusavlagringen vid Bankeryd eroderar långsamt i takt med den överstjälpning av Vätterbäckenet som sker och som innebär att vattenytan i södra Vättern höjs med 1,7 mm/år. Det är således oundvikligt att området även långsiktigt kommer att utsättas för förändring genom erosion. Detta förhållande avhjälpas inte av det kontrollprogram som nu bilagts planhandlingarna. Det är dock bra att erosionsutredningen visar på riskerna och att ett kontrollprogram utarbetats.

För närvarande har enligt utredningen till planförslaget erosionen i anslutning till området varit måttlig under det förhållandevis korta tidsperspektiv som studerats och sannolikt beroende på den vågbrytare (kallar hövd i utredningen) som har anlagts i den södra delen av aktuellt strandparti. Det är dock känt från andra liknande områden att sådana åtgärder bara har tillfällig och lokal uppbromsning av erosionen. Istället ökar erosionen på intilliggande strandområden. Hövden har inte den legitimitet som en tillståndsprövning enligt bestämmelserna i miljöbalkens 11 kap. skulle ge vid en vägning gentemot i första hand starka allmänna intressen. Vid prövning som tillstånd eller anmälan

ska motiv och funktion för byggande med miljökonsekvensbeskrivning och en teknisk beskrivning finnas som anger utförande och mått på vattenanläggningen. Det senare som underlag för ev. underhåll och reparation.

Erosionsutredningen visar goda bildexempel på pågående erosion vid Sjöåkra. Risken är uppenbar att erosionen kan öka vid en förändring av området med fler bostäder med mer mänsklig påverkan som lek och spring, siktröjningar och annan aktivitet i slänterna. Även vid byggnationen när stora markområden blottläggs från vegetation och vibrationer uppkommer kan erosionen ta fart. Belastningen med nya och större huskroppar ändrar också markförutsättningarna och kan innebära stabilitetsförändringar.

I erosionsutredningen anges att när erosion uppkommer, måste erosionsskydd anordnas med i första hand sanduppfyllnad. Släntskoning av sten- eller betong kan också behöva göras. I planförslaget har man då inte vägt behov av sådana framtida åtgärder mot naturvärdet att ha en opåverkad strand och rasbrant vid riksintresset Vättern där just rasbranterna är ett av riksvärdena.

Området är viktigt för tätortsnära rekreation. Därför är det angeläget att lämna ett större strandnära område än vad planförslaget anger. Detta skulle då också bättre tillgodose strandskyddet och riksintresset Vättern med strandområde med beaktande av hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. För övrigt är det tveksamt om 7 kap. §1 8c miljöbalken kan åberopas eftersom de östra delarna inte är ianspråktagna av bebyggelse.

Risken för olyckor vid rasbranten både vid plötsliga ras och vid fall i rasbranten och i den branta trappan ner till stranden är uppenbar.

Vad gäller föreslagen bebyggelse i övrigt anser jag att flerfamiljshuset med sex våningar blir alltför ingripande i landskapsrummet vid Vättern.

Det är angeläget att det byggs nya bostäder i Bankeryd. Planarbetet bör dock inriktas på en förtätning i samhällets centrala delar.

Kommentar

Detaljplanen har bedömts och utretts i frågan om ras och skred av räddningstjänsten, länsstyrelsen, Statens geotekniska institut samt ett flertal konsulter och där planens utformning är ett resultat av dessa synpunkter och diskussioner. Planen är väl utredd i dessa frågor och vi anser att alla remissinstanser har fått sina synpunkter tillgodosedda.

I frågan om strandskyddet så planläggs de östra delarna av den nuvarande fastigheten Sjöåkra 1:23 (Sjöåkra kursgård) som natur och strandskyddet återinträder i dessa delar.

Det nya flerbostadshuset kommer att utmärka sig något i höjd i området då övriga flerbostadshus är 3 våningar högt. Detta bedöms dock inte vara så pass avvikande att det skulle störa den befintliga landskapsbilden. Ett något högre hus kan underlätta för orienteringen i området.

Byggnaden ligger relativt fritt och ingår i ett nytt område. Visserligen så är den tillkommande bebyggelsen en fortsättning av befintlig bostadsbebyggelse men det är ändå en tydlig egen enhet som inte nödvändigtvis behöver utformas på samma vis som tidigare bebyggelse. Det finns inga särskilt utpekade värden så som kulturhistoriska att förhålla sig till.

Utöver aktuellt detaljplaneförslag vid Sjöåkra har stadsbyggnadskontoret för närvarande även ett flertal planuppdrag i centrala Bankeryd. Se www.jonkoping.se sökord: ”pågående detaljplaner” för mer information.

11. Länsstyrelsen

Planbeskrivningen behöver kompletteras innan planen kan antas. Motivering till varför den tidigare ej ianspråktaga markområdet i norr kan tillåtas tas i anspråk för tätortsutveckling på den aktuella platsen behöver förtydligas.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av motivering för upphävande av strandskydd på de norra delarna.

12. [REDACTED]

Tycker det är synd att bygga så nära Vättern och förstöra den fina miljö som är där. Området är ju klassat som riksintresse Vättern är ju vattenskyddsområde gällande dricksvatten samt påverkar strandrätten.

De som är tänkt att bo i de 26 radhus-/villor är nog knappast dem som åker kollektivtrafik heller. Det är de med bra inkomst, så det är 2 bilar per fam. som gäller.

Har kommunen ingen mark alls att bygga på i Bankeryd? utan måste ta det finaste området som finns i tätorten.

Kommentar

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka Vätterns vattenskyddsområde.

Utöver aktuellt detaljplaneförslag vid Sjöåkra har stadsbyggnadskontoret för närvarande även ett flertal planuppdrag i centrala Bankeryd. Se www.jonkoping.se sökord: ”pågående detaljplaner” för mer information.

13. Naturskyddsföreningen Bankeryd

Sammanfattning

Naturskyddsföreningen anser att förslaget till detaljplanen är genomarbetad men vill tillägga följande:

*Avsnittet om dagvattenhanteringen behöver förändras. I detaljplanen står ”Den gemensamma ledningen leder dagvattnet vidare till utloppet i Lillån, där dagvattnet ska översilas över slutningen”. Detta motsätter vi oss i Naturskyddsföreningen. Hur kan man tillåta att dagvattnet utan rening ska föras ner i branten mot Lillån som efter bara 100 meter har sitt utlopp

i Vättern? Vi anser att eftersom det nu ska kopplas andra avloppsledningar från det nya området till Reningsverket är det ett bra tillfälle att även koppla dagvattenledningarna direkt dit istället för att förorena marken ner mot Lillån och därmed även förorena vattnet i Lillån.

*Vi ser det som positivt att tomterna i norra området har minskats med 10 meter till fördel för naturen. Om åtgärden redan är vidtagen i planen ser vi också det med stor tillfredsställelse.

*Det är även positivt att det i planen har föreslagits att ett staket eller en häck ska avgränsa tomterna mot den grönska som finns innan branten mot Vättern.

*Vi stöder tanken på att införa fjärrvärme i området.

Allmänt

Det måste framhållas att eftersom planområdet gränsar till riksintresset Vättern med öar och strandområden, och som är en dricksvattentäkt för minst 250 000 invånare, så måste en bebyggelse i området noggrant prövas och stor hänsyn måste visas till närliggande natur och miljö under hela byggnationstiden. Strandskyddet vid Vättern samt vid Lillån och området vid Bäckravinen och sandbankarna måste även beaktas både ur miljösynpunkt likaså ur säkerhetssynpunkt.

De nya bosättarna måste tidigt få information om vilka bestämmelser som gäller inom ett strandskyddsområde.

Naturen i branterna i norra delen mot Lillån samt i bäckravinen är utpekade i det kommunala naturvårdsprogrammet som värdefulla naturområden och får inte påverkas av miljöfarliga ämnen.

Bebyggelse och naturpåverkan

De värdefulla ekarna, boträd samt andra träd i närheten av den nya bebyggelsen bör beaktas med ett skyddsavstånd och växtutrymme från byggnader till trädkronor och till rotsystem för att kunna bevaras och utvecklas väl. Flera av träden är utmärkta på kommunens karta över värdefulla träd.

Ravinen fungerar som en viktig grön passage för fåglar och andra djur och växtligheten måste finnas kvar på olika nivåer. En viss rensning av bäckfåran och gallring av sly inom området kan förhöja naturvärdet men sådana åtgärder måste utföras med stor försiktighet.

Naturskyddsföreningen är fortfarande tveksam över de sex gruppbyggda småhus i norra delen närmast Lillån och hur de kan påverka naturen. Det känsliga och från natursynpunkt värdefulla området vid Lillåns mynning påverkas troligen negativt av en nära bebyggelse.

Stor risk finns om önskemål från de nya bosättarna att träden norrut mot Lillåns ska avverkas för att de boende ska få bättre utsikt och mer sol. Det känner vi till sedan tidigare.

Bebyggelsen av det norra området verkar ha placerats i en sluttning i riktning mot Lillån, till skillnad mot det övriga småhusområdet. Det framgår inte om en utfyllnad blir nödvändig för att tomterna ska hamna på samma nivå som de övriga tjugo husen.

Dagvattenhanteringen till Lillån och till bäckravinen

I Lillån vandrar öring från Vättern till lekplatserna utmed större delen av Lillåns sträckning upp till Månseryd. Stora insatser har tidigare gjorts för att underlätta denna vandring. Även fågel- och djurlivet är av stor betydelse här.

Dagvatten innehåller bl.a. regnvatten, spill från husbyggnation, tomter, trädgårdar och skräp. Dessutom riskvatten från de olika trafiklederna i området som salt, tungmetaller och miljöfarliga ämnen från däck m.m. Detta anses i Miljöbalken som avloppsvatten och är därmed miljöfarlig verksamhet. Sådant dagvatten är inte tillåtet att släppas ut utan föregående rening.

Kommentar

Dagvattenlösningen med översilning i kärret i Lillån har gjorts i samråd med miljökontoret och anses vara en godtagbar lösning.

Ett kontrollprogram har tagits fram (bilaga) för de allmänna ytorna som säkerställer att t.ex inte träd tas ner eller att slänten påverkas.

Marknivåer regleras via planbestämmelser för samtliga tomter i området och på de norra tomterna tillåts endast sutteränghus vilket gör att de tomterna kan anpassas till nuvarande terrängförhållanden.

15. Statens geotekniska institut

SGI vill påpeka att gräns för detaljplan/planområdesgräns i PM Geoteknik (Tyrens, 2016-10-04) har förväxlats med gräns för kvartersmark. Vi noterar att stabiliteten för naturmarken är mycket låg, beräkningsmässigt under 1,0. Under förutsättning att eventuella ras är ytliga och att planerad bebyggelse genom omgivningspåverkan inte påverkas på lång sikt kan en låg stabilitet inom naturmarken accepteras. Utförda stabilitetsanalyser visar detta och SGI har således inga ytterligare betänkligheter avseende stabiliteten för planområdet.

SGI anser att kontrollprogram för ras och skred (s. 11 i Detaljplan för bostäder på Sjöåkra 1 :23, Granskningshandling 2016-10-04) måste säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Vidare anser SGI att belastningsrestriktioner ska säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Detta gäller den prickade marken på plankartan, nätmast slänten mot Vättern i väster, som inte får belastas med mer än 10 kPa.

SGI har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Maxbelastning på prickmarken i öster (vi förutsätter att det är prickmarken närmast slänten i öster som avses) regleras med bestämmelse om högsta

marknivå samt utökad marklovplikt.

16. Tekniska kontoret

Planbeskrivningen ska kompletteras med information kring kostnader och ersättning för kontrollprogram av hövden i planområdet. Se justeringsförslag i bifogat dokument.

Detaljplanens namn bör överensstämma på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommentar

Information om kostnader samt namn på plankarta och planbeskrivning är justera.

Sammanfattning

De ändringar har gjorts för att tillmötesgå inkomna synpunkter finns redovisade i planbeskrivningen under rubriken ”revideringar efter granskning”.

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Mattias Karlsson

Planchef

Planarkitekt