

Detaljplan för Samset etapp 4

Jönköping, Jönköpings kommun

Samrådsredgörelse

Hur samrådet har bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd av planförslaget vid nämndsammanträde 10 februari 2022. Samrådet har pågått 23 februari till 13 april. Handlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum digitalt 23 mars. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida. Skyltar med information har funnits på plats.

Inkomna yttranden

31 yttranden har inkommit varav tre efter samrådets slutdatum. IFO-nämnden, socialnämnden och äldre- och barnnämnden redovisas tillsammans då yttrandena i stora delar har samma innehåll. Yttranden samt kommunens kommentarer redovisas nedan.

Myndigheter och regionala organ

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Länsstyrelsen | |
| 2. Trafikverket | <i>ingen erinran</i> |
| 3. Jönköpings länstrafik | |
| 4. Lantmäterimyndigheten | <i>ingen erinran</i> |

Kommunala bolag och nämnder

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden
6. Kultur- och fritidsnämnden
7. IFO-nämnden/Socialnämnden/Äldre- och barnnämnden
8. Tekniska nämnden
9. June Avfall
10. Räddningstjänsten

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| 11. Eken kyrkan och Immanuelskyrkan | |
| 12. Vattenfall | |
| 13. Skanova | <i>ingen erinran</i> |

Privatpersoner

- | | |
|-----|------------|
| 14. | [Redacted] |
| 15. | [Redacted] |
| 16. | [Redacted] |
| 17. | [Redacted] |
| 18. | [Redacted] |
| 19. | [Redacted] |
| 20. | [Redacted] |
| 21. | [Redacted] |
| 22. | [Redacted] |
| 23. | [Redacted] |
| 24. | [Redacted] |
| 25. | [Redacted] |
| 26. | [Redacted] |
| 27. | [Redacted] |
| 28. | [Redacted] |
| 29. | [Redacted] |

1. Länsstyrelsen

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

Prövningsgrund enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, buller

Plan- och bygglagen 4 kap. 33a § anger att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planbeskrivningen hänvisar till en bullerutredning gjord för ett område söder om aktuell detaljplan och menar på att denna utredning är tillräcklig för att bedöma huruvida planen säkerställer att riktvärden för buller uppfylls. Länsstyrelsen anser generellt att det i vissa lägen är möjligt att använda utredningar från andra områden så länge det tydligt redovisas att förutsättningarna är likvärdiga. I aktuellt område med 330 nya bostäder har Länsstyrelsen dock svårt att se att en bullerutredning utförd i ett annat område är tillräckligt för att kunna göra korrekta bedömningar gällande buller. Det saknas uppgifter om förväntade trafikmängder i området liksom vilka trafikmängder som planområdet kan antas generera och hur detta påverkar bullervärdena. Det saknas även underlag för kommunens bedömning om att trafikmängderna inte förväntas öka i samma omfattning liksom planens möjligheter att säkerställa riktvärden vid uteplatser.

Risk för olyckor, geoteknik

Länsstyrelsen har remitterat planen till SGI för att få deras bedömning på områdets stabilitet. Baserat på områdets topografi och erhållna fältundersökningsresultat bedömer SGI att stabiliteten i området är tillfredsställande men stabiliteten för diket behöver klarläggas och säkerställas. Se bifogat yttrande. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

SGI:s yttrande

Statens geotekniska institut (SGI) har av länsstyrelsen i Jönköpings län erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten och lämpligheten för markanvändningen bostadsändamål och centrumändamål samt bebyggelsens omfattning och utformning.

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet.

Stabiliteten för planområdet har bedömts i Teknisk PM geoteknik. Översiktlig geoteknisk undersökning för ny detaljplan på Samset. Upprättad av Sweco, daterad 2021-05-20, rev C 2021-10-12. Baserat på områdets topografi och erhållna fältundersökningsresultat bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. Området korsas av ett dike. I handlingen framgår dock inte dikets djup, dess stabilitet eller om ett skred vid diket kan få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. SGI anser att stabiliteten för diket ska klarläggas i planskedet för befintliga och planerade förhållanden. Om inte stabilitetsproblem kan uteslutas och ett eventuellt skred kan få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet anser SGI att stabiliteten för diket ska klarläggas i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010. Stabiliteten behöver då kontrolleras för befintliga förhållanden samt för de förhållanden som plankartan medger map höjdsättning och tillåtna marklaster.

Råd enligt 2 kap. PBL

MKN

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte påverkar vattenkvaliteten (och därmed inte försämrar statusen) i Dunkehallaån, under förutsättning att åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs. Det kan dock förtydligas att det fortfarande kommer finnas en risk för att MKN inte kommer uppnås i planområdets recipienter, på grund av andra påverkanskällor.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett dike och odlingsrösen som omfattas av det generella biotopskyddet. En ansökan om dispens från biotopskyddet är inskickat till Länsstyrelsen för handläggning. Planbeskrivningen anger att det råder osäkerhet kring förekomst av eventuella groddjur inom planområdet och att de groddjur som kan antas förekomma är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Det behöver klarläggas om det finns fridlysta arter inom planområdet eftersom det kan krävas dispens från artskyddsförordningen för att exploatera området om dessa arter förekommer. I första hand bör planläggning alltid ske så att biotopskyddade områden och arter och deras livsmiljöer kan bevaras och inte riskerar att skadas. Länsstyrelsen vill förtydliga att dispenser från art- och biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till

bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden, vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Länsstyrelsen delar läns museets bedömning att landskapsbilden är en stor bidragande faktor till Samsets gårds kulturhistoriska värden och att även det omgivande odlingslandskapet har betydelse för förståelsen för gårdens bebyggelsehistoriska utveckling. Landskapet runt Jönköping präglas av ett flertal säterier och större gårdar som historiskt sett varit kopplade till residensstaden och dess politiska och ekonomiska elit. Ett tydligt karaktärsdrag för landskapet omkring Jönköping är stora och rationellt drivna åkerytor med relativt låg andel vegetation, ofta koncentrerad till fältgränser och längs vägar. Denna struktur är fortfarande tydligt läsbar väster om Jönköping i till exempel området kring Samset och föreslaget planområde.

Den samlade effekten av de exploateringar som har skett i aktuellt område och dess närhet de senaste 20 åren innebär att det öppna stadsnära odlingslandskapet med säterier och herrgårdar håller på att försvinna. Länsstyrelsen anser därmed att föreslagen detaljplan leder till en negativ påverkan på det historiska kulturlandskapet i Jönköpings västra del. Även om själva gården bevaras och det är positivt att byggnadshöjden i gårdens närhet regleras för att minska påverkan på själva gårdsmiljön, handlar de negativa konsekvenserna till stor del om att exploateringen uttraderar de befintliga fältgränserna och odlingslandskapet vilket i förlängningen gör det svårare att tolka och förstå områdets landskapshistoriska sammanhang. Oavsett hur området exploateras blir det därför svårt att undvika negativa konsekvenser för kulturmiljön ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Föreslagen allégata är visserligen ett intressant grepp för att placera gården i ett sammanhang, men det blir mer en estetisk fråga kopplad till själva gårdsbyggnaden, som i sig inte har någon koppling till eller bidrar till förståelsen för hur landskapet sett ut, brukats eller varit organiserat. Allégatan är ju även ett nytt inslag i kulturlandskapet som inte har någon historisk koppling, vilket inte behöver vara fel utan kanske kan bidra till att skapa en intressant miljö rent estetiskt men kan inte anses hjälpa till att bevara områdets kulturhistoriska värde. Sammanfattningsvis kan planhandlingarna med fördel kompletteras med en utförligare beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Fornlämningar

Två arkeologiska utredningar har utförts inom nu aktuellt område, se Jönköpings läns museums arkeologiska rapporter 2003:26 och 2004:62. Ur fornlämnings synpunkt finns inga hinder mot den planerade

byggnationen såvida inga markingrepp kommer ske inom fornlämning L1971:968 som är en fossil åker. Om markingrepp planeras inom fornlämningen L1971:968 krävs tillstånd enligt Kulturmiljölagen 2 kap. Ett sådant tillstånd kan komma att villkoras med krav på arkeologisk förundersökning.

Koppling till miljömålen

Planen anger att det i dagsläget utreds hur Samsetvägen ska utformas och huruvida en separat cykelbana kommer anläggas längs med den. Då planen medger ca 330 nya bostäder är det angeläget att kommunen arbetar för att möjliggöra hållbara transporter till och från området i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet ligger endast 4 kilometer från centrum vilket innebär mycket goda möjligheter att ta sig till relevanta målpunkter till fots och med cykel, men det förutsätter att infrastrukturen underlättar valet av hållbara transportmedel. Detta berör även barnkonventionen då en separerad gång- och cykelväg förbättrar möjligheterna att på ett tryggt och säkert sätt ta sig till och från området även för barn.

Klimatanpassning, hållbar livsmedelsförsörjning

Föreslagen detaljplan innebär att 7,5 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Planens påverkan på en långsiktigt hållbar livsmedelsförsörjning, där det nationella målet är att Sveriges självförsörjningsgrad ska öka, bör beaktas och tydliggöras i avvägningarna om lämplig markanvändning.

Dagvatten

Planbeskrivningen anger att ”det är viktigt att höjdsättningen av gatumark/hårdgjorda ytor planeras så att dagvatten kan avledas på önskvärt sätt. Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen och husets golvnivå bör ligga högre än gatan”. Om nämnda höjdsättning och marklutningar är nödvändiga för att säkerställa markens lämplighet sett till risk för eventuella översvämningar så behöver det regleras i plankartan. Det kan även med fördel förtydligas vilken klimatfaktor som använts för beräkning av 100-årsregn samt redovisas hur mycket vatten som kan bli stående i fördröjningsanläggningen eller på övriga platser i dagvattensystemet med tanke på att två av de stora avrinningsstråken leder till samma fördröjningsdamm.

Dagvattenutredningen pekar på att det i planområdets norra del behöver ”säkerställas avledningsvägar för att säkerställa att dagvatten inte blir stående mot huskroppar och att om fastigheter ska utformas med källare rekommenderas det att dessa utformas som täta, eftersom det vid skyfall finns risk för stora dagvattenvolymer.” På plankartan har området försetts med plusmark och det bör förtydligas om avledningsvägarna är tillräckliga i de fall plusmarken bebyggs med förråd. Planbeskrivningen bör även utveckla och tydligare redovisa hur lämpligheten för de föreslagna byggrätterna säkerställs med tanke på den risk för översvämning av eventuella källare som dagvattenutredningen pekar på.

För tidigare etapper i området har olika dagvattenutredningar tagits fram. Det skulle vara fördelaktigt om det fanns någon övergripande kartbild för hela Samset och en kort sammanfattning för hela områdets dagvattenhantering som helhet, för att effektivisera och underlätta för de invånare och aktörer som ska ta del av planhandlingarna att förstå helheten.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen vill förtydliga att jordbruksmark inte bara är ett nationellt intresse utan även en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen. Detta kan med fördel beskrivas och ingå i avvägningen mellan bevarandet av jordbruksmarken och behovet av bostäder. I avvägningarna kan det med fördel även framgå vilka eventuella konsekvenser ianspråktagandet av jordbruksmark får för exempelvis biologisk mångfald och livsmedelsförsörjning både lokalt och gärna i ett större perspektiv kopplat till exempelvis nationella och regionala mål för självförsörjningsgrad och livsmedelsförsörjning.

Det är positivt att kommunen beaktat alternativ till föreslagen lokalisering, men Länsstyrelsen ser gärna att en lokaliseringssutredning sträcker sig utanför det absoluta närområdet och ser till utbyggnadsmöjligheter även i andra delar av kommunen med likvärdiga förutsättningar. Nuvarande lokaliseringssprövning jämför visserligen olika alternativ men samtliga alternativ berör jordbruksmark.

I och med att jordbruksmarken är en värdefull resurs är det viktigt att den tas i anspråk på ett ansvarsfullt sätt, varför det är positivt att kommunen arbetar med en högre bebyggelsetäthet i området. Även om det av många anledningar är positivt att placera nya bostäder i nära anslutning till befintlig infrastruktur med närhet till service och kollektivtrafik skulle kommunen med fördel kunna titta på om det finns ytterligare markbesparande åtgärder att göra för att bevara så mycket som möjligt av jordbruksmarken, såsom t.ex. parkering/garage under mark.

Trafikfrågor

Som nämnts ovan saknas det uppgifter och redovisning av hur trafiksituationen i området och närliggande områden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Trafikbuller

En platsspecifik trafikbullerutredning har tagits fram för att säkerställa riktvärdena. Beräkningarna visar att lägenheter mot Samsetgatan kan planeras på valfritt sätt eftersom riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids. Uteplatser måste planeras med hänsyn till

buller, enskilda balkonger eller uteplatser kan inte enbart placeras mot Samsetgatan utan att också placera gemensamma uteplatser på byggnadernas västra sidor som är bullerdämpande.

Trafikfrågor

Vid framtagande av trafikbullerutredningen har trafikmängder för Samsetgatan beräknats vid ett framtidsscenario år 2040. Beräkningarna är gjorda av kommunens trafikavdelning som använder sig av en trafikmodell där flödena baseras på befintliga och tillkommande bostäder och gatunät.

Utifrån bebyggelsestrukturen är det Samsetgatan som kommer belastas med flest fordon som genereras inom området vilket den bedöms ha kapacitet för. Övriga gators utformning beskrivs i planbeskrivningen och bedöms ha kapacitet för den förväntade trafiken. Gatustrukturen ger upphov till en silning av trafik genom småhusområdet vilket bedöms gynnsamt för trafiksituationen.

Påverkan på trafiksystemet utanför området bedöms liten. Cirkulationsplatsen Samsetrondellen bedömd ha god kapacitet för trafik in och ut från området. Belastningen från Samset har beaktats vid utformningen av korsningen Samsetgatan-Åsensvägen.

Risk för olyckor, geoteknik

En bedömning har genomförts i enlighet med Länsstyrelsen yttrande för att säkerställa att stabiliteten är tillfredsställande. Det anges i geotekniskt utlåtande avseende diket att de geotekniska förutsättningarna och de förväntade vattenmängderna inte medför risk för ras utifrån hur diket är förprojekterat.

Naturmiljö

Dispenser från art- och biotopskyddsförordningen har erhållits.

Kulturmiljö

Avsnitt angående kulturmiljö och omgivningspåverkan på landskapsbilden har kompletterats.

Planförslaget innebär en viss påverkan på de kulturhistoriska värdena. Framförallt de värden som är nära knutna till jordbruksmarken och Samset gårds tidigare funktion som stadsjord. Det väsentliga samhällsintresset att bygga bostäder har dock bedömts väga tyngre. Se vidare motivering i planbeskrivningen. Förståelse för landskapets funktion och historia är även en ekosystemtjänst som finns med i avvägningen kring ianspråktagandet av jordbruksmarken.

Hänsyn till Samset gård har delvis gjorts tidigare i samband med fastighetsregleringar kring gården. När gården styckades av på 70-talet var den endast 5000 m², den utökades senare till 21. 000 m². Stadsbyggnadskontoret gjorde då bedömningen att fastigheten genom detta fick naturliga gränser, och att tomtens storlek blev väl anpassad för att på ett rimligt sätt ta till vara byggnadernas och gårdsmiljöns

kulturhistoriska värde. Hänsyn till gården görs i planförslaget genom bland annat byggnadshöjder samt placeringen och utformningen av den så kallade bruksgatan med sin allé. Även om denna gata inte återskapar tidigare eller befintliga förhållanden så bedömer vi att den markerar samt placerar gården i ett sammanhang.

Fornlämningar

Nordligaste delen av fornlämning L1971:968, fossil åker, planläggs med markanvändningen NATUR. Således övergår marken till kommunalt huvudmannaskap. Jönköpings kommun planerar inga markingrepp inom aktuellt område och därmed föranleds inte behov av arkeologisk förundersökning.

Koppling till miljömålen

Längs med den nya gatan planeras en separerad cykelbana.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att möjliggöra valet av hållbara transporter inom hela kommunen. När stadsdelen byggs ut och reseunderlaget ökar bedöms även bussen bli ett attraktivare val som färdmedel.

Dagvatten

Höjdsättning har gjorts av kommunala gator och natuorytor (diken). Höjdsättningen innebär i de östra delarna av planområdet att dagvatten och skyfallsvatten leds till befintligt dagvattensystem samt svämytor via gator vid skyfall. I det västra planområdet leds stor andel av vattnet till diket genom området som är planlagt som NATUR. Svämplan har dimensionerats så att skyfallsvatten tas omhand strax nordost om området.

Två riskområden har identifierats i dagvattenutredningen. Ett avskärande dike anläggs längs CG-vägen i norr och leder vatten till det större diket genom området för att inte påverka bebyggelse nedströms, bl. a. Samsets gård. I söder anläggs ett dike norr ut mot Klämmestorp. Det andra riskområdet är kvartersmark. Det åligger exploatören att höjdsätta sin fastighet på så vis att vatten avvattnas till servis så att bebyggelse inte skadas.

Det redovisas ingen klimatfaktor för skyfall eftersom det är programvaran Scalgo som använts av konsulten. Programvaran visar skyfall som utgör mer än 100-års regn varför det blir irrelevant att addera en klimatfaktor. I dagvattenutredning 2021-11-01 bedöms konsekvenserna på extremregn av exploateringen vara små.

Jordbruksmark

Avsnitt angående jordbruksmark har uppdaterats i planbeskrivningen.

Lokaliseringsutredning med större geografisk spännvidd görs i kommunens översiktsplan. Den nuvarande översiktsplanen för den centrala tätorten (2023) är restriktiv i frågan kring exploatering av jordbruksmark. Några få områden med jordbruksmark finns dock

utpekade för ändrad markanvändning med motiveringen att det bedöms omöjligt att hitta andra platser som uppfyller kommunens mål kring förtätning och tillgång till kollektivtrafik och närservice.

I översiktsplanen är området utpekat för ändrad markanvändning i form av sammanhängande bostadsbebyggelse.

Områden i översiktsplanen har pekats ut mot bakgrund av de värden och intressen som länsstyrelsen tar upp: Framtida livsmedelsförsörjning, biologisk mångfald, pollinering, vattenflödesreglering genom infiltration, klimatreglering (kolinlagring), upplevelsevärden genom friluftsliv och rekreation, värdet att bo nära vackra jordbrukslandskap, möjligheten att kunna förstå landskapets funktion och historia vägs mot exploateringsintresset i form av förutsättningar för hållbart resande, möjlighet att stärka regionala målpunkter, bebygga i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, närhet och nåbarhet till service, arbetsplatser och möjlighet att bidra till bostadsförsörjningen.

Alternativ inom själva området har beskrivits i planförslaget.

3. Jönköpings länstrafik

Vi vill bekräfta och förtydliga att de västra delarna av planområdet kommer att ha en längre gångväg till Samsetgatan vilket också innebär en något sämre koppling till kollektivtrafiken som finns på området.

5 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Lokaliseringsfrågan bedöms inte vara tillräckligt utredd, eftersom skogsområdet i sydväst inte prövats. Detta måste vara utrett till granskningsskedet. En tydlig konsekvensutredning saknas för bostadsbyggande i förhållande till att behålla jordbruksmarken vid respektive lokaliseringalternativ.

Dagvattenutredning bör kompletteras med beräkning och bedömning avseende benzo(a)pyren och antracen. Det krävs för bedömning om exploateringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej.

Eventuell dispens från artskyddsförordningen avseende inverkan på groddjur bör vara förknippat med anläggande av våtmarker/dammar som kompensationsåtgärd för intrång i naturområden. Dagvattenanordning ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 9 kap 6 § miljöbalken.

Kommentar

I planförslaget redogörs att naturområdet innehar höga natur- och rekreationsvärden. Naturvärdena i kombination med att skogsområdet innehar flertalet skyddsvärda fornlämningar gör att området bedöms vara olämpligt att exploatera. Lokaliseringsfrågan bedöms vara utredd i översiktsplanen. Planbeskrivningen har kompletterats i delarna som rör jordbruksmarken.

Både benso(a)pyren och antracen är PAH:er. Dessa ämnen som efterlyses att beräknas uppkommer främst vid småskalig vedeldning och från trafikerade ytor. Planläggning av området anses inte tillföra dessa ämnen. Nyexploatering genererar inte trafikintensiva ytor av den omfattningen och fjärrvärme kommer att vara den huvudsakliga uppvärmningskällan.

6. Kultur- och fritidsnämnden

Från förslaget framgår att medverkande instanser i framtagandet av förslaget har varit Stadsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret, Räddningstjänsten, Miljö- och hälsoskyddskontoret samt Utbildningsförvaltningen. Kultur- och fritidsförvaltningen har dock inte medverkat, vilket är något som kan ifrågasättas i och med att Stadsbyggnadskontoret i förslaget skriver att ”kultur- och rekreationsvärden har beaktats vid planläggningen”. Vid skapande av ett bostadsområde med en så stor omfattning som Samset etapp 4 är det viktigt att medborgarnas rätt till kultur-, fritids- och rekreationsmöjligheter beaktas i så tidigt skede som möjligt och att Kultur- och fritidsförvaltningen därmed tas med i planeringen i möjligast tidigt skede.

Kommentar

Så som förvaltningen framhåller har planförslaget beaktat kultur- och rekreationsvärden i planläggningen så som redogörs i planbeskrivningen. Rekreationsvärden och stigar bevarats och genom området planeras ett promenadstråk. Kulturvärden beaktas bland annat genom anpassning av ny bebyggelse till Samset gård.

Utbildningsförvaltningen har uttryckt att de inte ser behov av skola eller förskola inom detaljplanen och därmed finns heller inte behov av idrottshallar eller dylikt inom området. Detta planeras för längre söder ut inom stadsdelen Åsen.

7. Individ- och familjeomsorgsnämnden/Socialnämnden/Äldrenämnden

Alla tre nämnder ser positivt på en utbyggnad av aktuellt område med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter, och radhus. Därtill är det positivt att utforma kommande etapp med centrumbebyggelse för att om möjligt erbjuda service till boende i området. Nämnderna vill påtala behovet av närhet till kollektivtrafik i området. Med närhet till kollektivtrafik minskas bilberoendet i bostadsområdet.

Socialnämnden lägger till att det i framtida arbetet med planen bör tas hänsyn till behovet av vård och omsorgsbyggnader som till exempel gruppbofästäder.

Äldrenämnden påtalar att detaljplanen ska justeras för att tillåta byggnation av flerbostadshus i tre plan för att öka på antalet lägenheter och därmed få en bättre ekonomi i projektet. Detta möjliggör lägre hyresnivåer för kommande hyresgäster. Byggnation i tre våningar medför

krav på hiss i huset vilket gör att alla lägenheter i huset uppnår krav på god tillgänglighet istället för att endast hälften av dem kan nås av personer med nedsatt rörlighet. Högre grad av tillgänglighet ökar möjligheter för kvarboende i ordinärt boende vilket är positivt för den enskilda individen men även för samhällsnyttan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har ett kontinuerligt samarbete med socialförvaltningen. Detta förslag till detaljplan rör i stor utsträckning privat mark och upplåtelseformer går inte att reglera i detaljplanen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I de områden där flerbostadshus i endast två våningar tillåts finns det antingen kulturhistoriska värden eller enskilda intressen så som insyn/skuggning i förhållande till avstånd att ta hänsyn till.

8. Tekniska nämnden

Tekniska kontoret (park och skog) anser att omhändertagande av dagvatten behöver utredas vidare, framförallt vid planområdets södra gräns. Ytan planlagd som natur är inte tillräckligt bred för att både rymma ett dike och bevara de träd som i planbeskrivningen benämns som skyddsvärda alléträd. Skötselväg ut till naturområde (södra planområdets gräns) behöver breddas från 2,6 till 5 meter.

Tekniska kontoret (gata) anser att det behövs ett dike i söder för att skydda infrastrukturen och bebyggelsen från vatten från naturmark och avleda vattnet till nytt dike genom planområdet eller till ravinområde på Samset 3:1. Tekniska kontoret (VA) är emot att ändra detaljplaner på de ställen där VA-ledningar och serviser redan är utbyggda för en annan byggnadsstruktur.

Tekniska kontoret (mark- och exploatering) ser positivt till framtagandet av detaljplanen med det tillskott av bostäder som byggnationen kommer att bidra med.

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatören innan stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen. Mark som kommunen äger och som HSB föreslås köpa är värderad till 1 650 000 kr. Beräkningen är gjord utifrån samrådsförslaget med ett råtomtvärde. Skulle det ske förändringar i planen avseende både byggrätt eller uppstå andra kostnader kan värderingen behöva räknas om. En exakt värdering kommer göras inför tecknande av exploateringsavtalet.

Kommunen kommer ha kostnader för bland annat utbyggnad av nya gator, ombyggnad och övertagande av Samsetvägen inklusive gång- och cykelvägar, grönstråk samt VA. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av de allmänna anläggningarna och lantmäteriförrättning. För utbyggnaden av nya ledningar för vatten och avlopp samt anordningar för dagvatten inom planområdet ska exploatören betala anläggningsavgift enligt kommunens taxa. Exploatören bekostar även fastighetsbildning och genomförandet av

bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken.

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark. Del av Samset 1:1 som in den nya detaljplanen utgör allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan krav på ersättning.

En grov kostnadskalkyl har upprättats och ser ut enligt nedan. En närmare kalkyl för genomförande av detaljplanen kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede.

Kostnader

Gata	16 520 tkr
Belysning	450 tkr
Ombyggnad Samsetvägen inkl. gc-väg	3 320 tkr
Gatuträd, allégatan (34 st)	1 020 tkr
Grönstråk med gångstig	1 360 tkr
Trafikavstängning	370 tkr
Projektering	3 460 tkr
Summa kostnader	26 500 tkr.

Intäkter

Intäkter Extern köpeskilling (markförsäljning)	1 650 tkr
Gatukostnadsersättning	26 500 tkr
Summa intäkter	28 150 tkr

VA

Va-anläggningar Kostnader	10 500 tkr
Intäkter (anläggningsavgift)	9 200 tkr
Netto	1 300 tkr

Driftkostnader

Gata	48 800 kr/år
Gång- och cykelvägar	10 800 kr/år
Belysning	49 200 kr/år
Gatuträd och natuorytor	10 047 kr/år

Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4410).

Kommentar

De synpunkter som framförts av Park-skog- samt Gatuavdelningen har justerats mellan samråd och granskning. De skyddsvärda träden har mätts

in med större noggrannhet för att vara säker på att de inte kommer att påverkas. Skötselväg har breddats. Likaså har dagvattenfrågan studerats vidare, både genom samråd med vattensamordnare och genom vidare förprojektering vilket resulterat i att dagvattenhanteringen bedöms fullgod.

9. June Avfall & Miljö

Av planförslaget går det endast att utläsa att avfallshantering ska ske inom respektive fastighet med utgångspunkt i att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser. Gällande bebyggelsestrukturen i det östra området anser June Avfall & Miljö att hämtning av avfall ska undvikas från Samsetgatan pga. befintlig gång- och cykelväg. Avfallshanteringen bör ordnas från annat håll. I övrigt gäller att hämtningsfordon ska ha en uppställningsplats/lastzon.

Därtill vill June Avfall & Miljö förtydliga att 2018 års förpackningsförordning har skjutits upp. En översyn av förpackningsförordningen har gjorts i Regeringens utredning En förbättrad förpackningsinsamling – nya roller för kommuner och producenter. Utredningen föreslår att kommunerna fr.o.m. 1 januari 2026 ska ta över ansvaret för insamlingen av förpackningar från hushåll, verksamheter vars avfallshantering är samlokaliserad med hushåll och från allmänna platser.

Förpackningar av papper/kartong, plast, glas (färgad och ofärgad) och metall ska samlas in fastighetsnära. Övriga förpackningsslag, t.ex. trä, keramik och textil, samt skrymmande förpackningar ska samlas in på lättillgängliga platser (publika). Före den 1 januari 2026 får kommunen, istället för fastighetsnära insamling, samla in förpackningsavfallet på kvartersnära insamlingsplatser (återvinningsstationer). Efter den 1 januari 2026 har möjligheten till kvartersnära insamling, i de fall fastighetsnära insamling inte är möjligt, tagits bort. Beslut i frågan väntas i april 2022. Utredningens förslag innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från allmänna platser, och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet. Tillsammans med restavfall, matavfall och returpapper är det åtminstone åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för. Idag är det villahushåll som erbjuder fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI. De flerfamiljshus som idag inte har utrymmen för utsortering av förpackningar måste ordna detta på något sätt.

I övrigt finns anvisningar gällande utformning av avfallshantering i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

10. Räddningstjänsten

Inom område med insatstid 10–20 minuter medges endast utrymning via räddningstjänstens stegar som alternativ utrymningsväg för bostadsbebyggelse upp till högst tre våningsplan, ej för kontor. Se del

program operativa insatser 2019-2022. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar.

Allmänt gäller också att byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

11. Equmeniakyrkan och Immanuelskyrkan

Vi följer utvecklingen av Samset med stor glädje och spänning. I takt med att allt fler barnfamiljer och människor av olika åldrar flyttar till Samset, ser vi redan nu ett växande behov av en gemensam föreningslokal. En fastighet som får tjäna som en offentlig mötesplats för människor som bor både på Samset och i Mariebo. Vad vi vet finns ingen sådan lokal i någon stadsdelarna Samset/Mariebo, för närvarande. Därför skulle vi vilja föreslå att den norra tomten direkt utmed Samsetgatan (framför busshållplatsen) fick avsättas för detta ändamål.

Vi tänker oss en flexibel lokal som får tillgodose många olika åldrar, behov och föreningar. Eftersom behovet är stort av parkeringsplatser i området, skulle en kombinerad lösning kunna genomföras, där parkeringar integreras i sluttningen/källarplanet. På gatuplanet skapas öppna och inbjudande verksamhetslokaler, på övriga våningar kan sen mer specialiserad verksamhet rymmas, t.ex. vårdinrättning/småföretag.

Kommunen eller Vätterhem skulle med stor fördel kunna bygga och förverkliga denna fastighet. Vill Kommunen överlåta skötsel och uthyrning till någon av civilsamhällets aktörer, förening eller kyrka är vi givetvis öppna för det.

Undertecknade är villig till fortsatt diskussion

Johan Einarsson, Regional Kyrkoledare i Equmeniakyrkan, 0702-301948, johan.einarsson@equmeniakyrkan.se

Daniel Wramhult, Pastor och föreståndare i Immanuelskyrkan, 036-173342, daniel@immanuelskyrkan.com

Kommentar

Önskad yta vid busshållplatsen tillåter centrumverksamhet, marken är inte i kommunal ägo. Era kontaktuppgifter har lämnats vidare till berörd markägare. Det kommer att finnas ytor för centrumverksamhet i kommande detaljplaneetapper på Åsen samt vid kommande detaljplaner för övre Mariebo.

12. Vattenfall

Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Kablarnas läge i kartan är ungefär. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad

ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/> .
Notera att nätstation och luftledning är schematiska i kartan.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Flytt/förändringar av anläggningar beställs via: Flytta anläggning offert i Vattenfall Eldistribution. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid schaktningsarbeten ska ledningsanvisning beställas via <https://www.ledningskollen.se/> Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

*Lila linje = 132 kV
högspänningsledning,
röd linje = 11 kV
högspänningsledning.
Heldragna linjer är
luftledningar och streckade
linjer är markförlagda
kablar. Nätstation redovisas
som blå blyxtförsedd kvadrat.*



Kommentar

Ledningskollen är genomförd och kommunen har därigenom kännedom om ledningarnas läge. Detaljplanen medger ingen byggrätt där ledningarna är förlagda.

14.

Vi tycker det vore högst olämpligt att bygga några höghus längs med den vackra gångvägen på område Väster i er detaljplan längs med Samsets gård där hästarna går i hage. Det skulle förfula den fina gångstigen och dra ned värdet på husen på Villekullagatan som då skulle få full insyn eftersom höghusen dessutom byggs högre upp än husen på Villekullagatan. Dessa höghus får ni bygga längre in i etapp 5 området på Väster, förslagsvis längs med Samsetvägen där de inte stör lika mycket.

Man ska ju inte förstöra balansen i området med så höga lägenhetshus längs en genuin gångväg, dessutom tycker vi snarare att ni borde bevarat åkermarken för framtidens matbehov men om ni nu måste bebygga hela det vackra gårdet så gör då lite fler grönområden, fotbollsplaner,

lekplatser mm.

Kommentar

Nya byggnader tillåts vara tre våningar. Den insyn som ökar på befintlig bebyggelse bedöms inte vara av sådan olägenhet att byggrätten är olämplig. Området som planeras kommer korsas av ett grönstråk med gångväg och dike som tillgängliggör närområdet.

15.

Vi fick för några veckor sedan förslaget för detaljplan för Samset etapp 4 men jag var tvungen att vänta någon vecka tills jag lugnat ner mig innan jag skriver detta. År 2008 ville ägaren till Samsets gård ändra detaljplanen för att uppföra 19 småhus på baksidan av Samsets gård. Man kunde då läsa nedanstående i Jnytt:

”Samsets gård vill ändra detaljplanen för att få möjlighet att uppföra 19 bostadshus på mark intill den gamla gårdens huvudbyggnad. Men i kommunens kulturminnesvårdsprogram anses Samset vara ett värdefullt objekt som ska bevaras. Länsmuseum anser att det aktuella förslaget ”Fullständigt spolierar herrgårdsanläggningens struktur, symmetriska uppbyggnad efter nyklassicismens ideal samt dess monumentala karaktär. Förändringen skulle vara att likställa med grav förvanskning”

Även kommunens miljökontor har invändningar. De planerade husen i fastighetens sydöstra del anses komma för nära beteshagarna vid Klämmestorps ridanläggning. Detta kan innebära olägenhet för människors hälsa. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att politikerna i stadsbyggnadsnämnden avslår ägarens begäran.” (Jnytt 2008-09-08)”

Om nu 19 småhus på baksidan av gården ”fullständigt spolierar och gravt förvanskar” gården så måste väl fullt med hyreshus rakt framför radera ut allt historiskt värde totalt. Föreslagen etapp ligger dessutom precis lika nära Klämmestorps hagar och framförallt Samsets gårds hagar där det funnits hästar sedan 1700-talet.

I handlingarna för etapp 2 finns museets utredning angående gården men den finns inte av någon outgrundlig anledning inte med i handlingarna för etapp 4 som är den etapp som berör gården mest varken i text eller bland bilagorna. Istället har någon av kommunens tjänstemän tolkat texten lite fritt och med faktafel.

Den ursprungliga texten är: ”På HSB:s uppdrag har Jönköpings Länsmuseum utfört en Kulturhistorisk bebyggelse- och landskapsanalys för Samsets gård (Kulturhistorisk rapport 2003:16). I rapporten beskrivs bebyggelsens och landskapets historiska utveckling från förhistorisk tid till idag.

Bl. a konstateras att mangårdsbyggnaden i sitt nedre mittparti innehåller timmerstomme och källare efter en huvudbyggnad från sent 1700-tal, men att den fick sin nuvarande form vid en ombyggnad 1839.

Senaste genomgripande renovering gjordes i slutet av 1970-talet. Ladugårdstomten låg under 1800-talet i huvudaxeln sydväst om mangårdsbyggnaden, men flyttades senare till nuvarande plats sydöst om gården. Trösklänga och stall är från 1900-talets andra hälft.”



*Samsets gård,
Sofia församling.*

Rapporten avslutas med en kulturhistorisk bedömning av det bebyggelsehistoriska och arkitekturhistoriska värdet och av landskapsbilden. Läns museet menar att Samset, trots dess brister i fråga om autenticitet och ålderdomlig prägel, har ett betydande värde i ett lokalt bebyggelse- och arkitekturhistoriskt perspektiv. Nuvarande bebyggelse anses tillsammans med omgivande odlingslandskap inneha ett mycket stort bevarandevärde.

Museet anser därför att ny bebyggelse inom Samset-området endast bör tillåtas i östra delen, dvs. på den mark inom vilket etapp 1 håller på att slutföras, men inte väster därom.

I handling för etapp 4 kan man läsa att gården är uppförd på 1800-talet och att Läns museet framhåller att mangårdsbyggnaden renoverades under 1970-talet på ett sådant sätt att dess kulturhistoriska värde försvagades. Eftersom kunskapen är god om byggnadens utseende före förändringen skulle en rekonstruktion vara fullt möjlig i framtiden. Man har även lagt ut en bild på gården och skrivit att man idag har anlagt en ridbana och det är rätt att ridbanan inte är från 1700-talet men det är i alla fall över 40 år sedan den anlades. Se bifogad bild från museet.

Det kan vara bra att tänka på att om detta förslag till detaljplan efter några överklaganden trots allt blir verklighet så som den ser ut nu så blir det väldigt svårt för Museum, Länsstyrelse, Miljökontor och andra förvaltningar inom kommunen att säga nej när vi då som:

Alternativ 1: Ansöker om rivningslov för gården då den inte längre har något bevarandevärde och säljer av marken som tomter.

Alternativ 2: Vill ändra detaljplan för att uppföra minst 19 småhus på marken (Då gårdens kulturhistoriska värde är uttraderat så borde det gå att klämma in ett antal hus till)

Vill avsluta med att säga att planerat underhåll av gården är uppskjutet på obestämd framtid då det känns onödigt att lägga stora summor pengar på målare och färg om gården kanske ändå ska rivas om några år.

Kommentar

Tidigare bedömning kvarstår, det bedöms inte förenligt att anlägga ytterligare bostäder inom er fastighet.

I samband med fastighetsregleringar som gjordes på 90-talet utökades fastigheten från 5.000 m² till 21.000 m² för att möjliggöra ett återskapande av den ursprungliga trädgården. Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att fastigheten genom detta fick naturliga gränser, och att tomtens storlek blev väl anpassad för att på ett rimligt sätt ta till vara byggnadernas och gårdsmiljöns kulturhistoriska värde. Denna plats var inte utpekad i planprogrammet från 2002 med hänsyn till bland annat detta.

Bedömningar för nu aktuellt planområde angående närhet till ridanläggning och hagar har gjorts tillsammans med miljö- och hälsoskyddskontoret. De har inte heller haft några erinringar i frågan under samrådet.

Planområdet ligger till skillnad från tidigare nämnd plats inte inom samma fastighet som Samsets gård. Planförslaget bedöms inte innebära samma tydliga konsekvenser för gårdens struktur eller symmetriska uppbyggnad. Planförslaget har istället försökt att ta hänsyn till dessa genom placeringen av den så kallade bruksgatan med sin allé. Den monumentala karaktären som beskrivs är tydligast från den norra sidan och planförslaget angränsar till gårdens södra sida. Avsnitt kring kulturhistoria har uppdaterats i planbeskrivningen.

Planförslaget innebär en viss påverkan på de kulturhistoriska värdena, framförallt de värden som är nära kopplade till jordbruksmarken. Det väsentliga samhällsintresset att bygga bostäder har dock bedömts väga tyngre. Läs mer om avvägningen i det uppdaterade avsnittet kring jordbruksmark.

Genomförande av de båda alternativen som nämns kräver beslut om rivningslovgivning och planläggning av stadsbyggnadsnämnden. Dagens markanvändning i form av småskalig djurhållning och bostad är lämplig markanvändning.

16.

Det finns en stig i kanten av området för detaljplanen som binder ihop vandringsstigar i lövskogsområdet i nedkant på kartbild å ena sidan och Hallbyleden å andra (övre kant delen av bifogad kartbild).

På den bifogade bilden ser man dels hur vandringsstigarna går där den del jag menar är markerad lila och befintliga övriga vandringsstigar är markerade blått. Även några bilder där man tydligt ser att det är en väletablerad stig finns i bildfilen.

Jag vill att ni beaktar och ritar in den här stigen i detaljplanen och på inget sätt "bygger igen" den eller lägger någon fastighet rakt över stigen så att den blockeras. Det har ett stort värde att kunna följa/gå den här väletablerade stigen som binder ihop vandringsstråk även efter att man fortsatt att bygga i området.

Kommentar

I planbeskrivningen beskrivs att gångstråket är viktigt för rekreation och friluftsliv och kommer att bevaras. Nya stråk från bostadsområdet kommer leda ut till gångstråket i naturen.

17.

Som ägare till Reformen 4 invänder vi mot förslaget till förändrad detaljplan. Invändningen rör bebyggelse på området "Riktmärket" i östra delen. Förslaget har en oacceptabel och betydande påverkan på vår boendemiljö.

Skäl till invändning

1. När vi tog beslut om att köpa vår tomt gjordes det med av kommunen definierade förutsättningar, dvs en gällande detaljplan. Vi valde tomt utifrån vetskapen att det maximalt kunde byggas två våningar på centrumytan, det som nu benämns "Riktmärket" i östra delen. Hade vi vetat om att det skulle bli 3+1 våning hade vi inte köpt tomten. Det är orimligt att tillåta en så pass betydande förändring med så stora konsekvenser för oss.

Vilken förutsägbarhet kan man förvänta sig när man köper en tomt av kommunen där det finns en gällande detaljplan? Vilken trovärdighet vill kommunen uppvisa mot sina invånare?

2. Förslaget om 3+1 våning på "Riktmärket" och det faktum att huset placeras mycket nära medför betydande insyn från fönster och balkonger på ett antal sätt:

- ner på hela baksidan inklusive vår uteplats
- in på balkong på framsidan
- in i sovrum på andra våningen

3. Förslaget om 3+1 våning på "Riktmärket" innebär att vi får en hög fasad i nära anslutning till vår uteplats, vilket försämrar utsikten mot söder och påverkar boendemiljön på ett mycket negativt sätt.

4. Solstudien slår fast att endast gavel kommer skuggas på vår och höst. Studerar man skuggbilderna ser man dock att denna slutsats är bristfällig då hela baksidan inklusive uteplats kommer vara i skugga från mitt på dagen till eftermiddag under både vår och höst. En tid då solljus är viktigt. Punkterna ovan innebär en betydande olägenhet för oss och vi invänder mot förslaget till förändrad detaljplan.

I ursprunglig plan från HSB planerades det att bygga ca 12 radhus på området där det i detaljplaneförslaget nu planeras för ca 76 bostäder. En acceptabel lösning är att kommunen håller fast vid gällande detaljplan för delen "Riktmärket", dvs max 2 våningar för den huskropp som är placerad närmast vår tomt.

Gällande detaljplanen med 2 våningsplan på "Riktmärket" ger, i kombination med det förändrade förslaget i övrigt, fortfarande ett betydande tillskott av bostäder utan att påverka negativt för oss boende. Kommunens behov av att tillhandahålla bostäder kan i detta fall inte anses vara viktigare än att ta hänsyn till den enskildes intresse.

Kommentar

Skuggpåverkan har studerats för att bedöma lämplig byggrätt invid fastigheten. Stadsbyggnadskontoret menar att tillåten byggnadshöjd inte ger skuggpåverkan som kan anses innebära oacceptabel olägenhet på boendemiljön. För att minska påverkan ytterligare har en planbestämmelse införts om att balkong inte tillåts för att minska insyn mot fastigheten. Endast ett fönster per våningsplan tillåts av samma anledning.

18.

Jag vill poängtera att denna åker som ni nu ska bygga på är en åker som det odlas på idag. Vet att denna åker inte, av någon anledning ingår i åkermark man inte får bygga på. Hur tänker man här? Hur lätt är det att hitta åkermark? Behöver vi inte värna om den mark som finns? Framför allt nu när det är oroligt i världen!? Vi behöver även värna om vår natur och den biologiska mångfalden.

Hur tänker man kring skyddsrum??? Högst aktuellt med tanke på hur läget i världen. Förutom min standpunkt i ovanstående tycker jag inte om att vår utsikt byggs för och att våra hus sjunker i värde. Hur skulle ni själva känna för att ha flera trevåningshus där de boende kan tittar rakt in på er när ni befinner er på tomten?

Hur ser man på Samsetsgård? Den är K-märkt! Slogan som HSB hade bo lantligt nära stan? Jaaaa, vad tog det vägen? Som sagt... tyvärr är det pengarna som talar!

Kommentar

I ärenden som har fått planuppdrag eller positiva planbesked innan kommunfullmäktiges beslut angående jordbruksmark år 2020 ska

frågan provas i detaljplaneprocessen.

Nu är området dessutom utpekad för ändrad markanvändning i form av sammanhållen bostadsbebyggelse i den nya översiktsplanen för den centrala tätorten (2023). Lokaliseringsutredning med större geografisk spännvidd görs vid framtagandet av översiktsplanen. Översiktsplanen är restriktiv i frågan om byggnation på jordbruksmark. Några undantag finns dock och har motiverats av att de ligger nära stadscentrum och har därmed god tillgång till kollektivtrafik och närservice. Två mål som kommunen har identifierat som viktiga för att nå ett hållbart samhällsbyggande. Kommunen bedömer utifrån utredningarna i översiktsplanarbetet att det inte är möjligt att tillgodose behovet av bostäder och uppnå dessa två mål genom att ta annan mark i anspråk utan att andra intressen, till exempel rekreation eller naturvård, kommer till skada.

Det pågår fortfarande statliga utredningar kring hantering av skyddsrum som kommunen inväntar.

De kulturhistoriska värdena kopplade till gården finns sammanfattade i planbeskrivningen.

19. [REDACTED]

Jag har nu tagit del av detaljplanen för Samset etapp 4 och blir då väldigt ledsen och besviken. Närmast vårt hus på Villekullagatan 31 ser det alltså ut som att det är tänkt att upprättas 2 st 3-våningshus vilket kommer att ändra våra förutsättningar en hel del. Vår fina utsikt som vi idag har, är alltså tänkt att spolieras med 2 styck 3-våningshus....., inte kul alls :-(

Jag ser också att det precis mitt emot Samset Gård är 4 stycken 2-våningshus planerade. Jag skulle väldigt gärna vilja veta varför det närmast vårt hus ska upprättas 3-våningshus och inte några 2-våningshus i stället!!! De 2 styck 3-våningshus som är inritade närmast vårt fina hus, skulle väl i stället kunna ligga närmast Samsetvägen???

På det sättet skulle ju vi i alla fall få ”behålla” lite mer utsikt än vad som verkar vara fallet om det byggs så som detaljplanen nu är utformad. Om det i stället blir 2-våningshus närmast oss, så hamnar ju dessa också mycket närmare de andra 2-våningshusen som är inritade i dagens detaljplan.....

Kommentar

Placeringen av tvåvåningshus vid Samsets gård är en anpassning med hänsyn till gårdens kulturhistoriska värden. I övrigt har även tvåvåningshus placerats i de lägen som angränsar direkt till befintlig bostadsfastighet.

Flerbostadshusens tilltänkta fastighet ligger i detta läge inte i direkt anslutning till befintliga bostadsfastigheter utan på ett avstånd med en gång- och cykelväg emellan.

Skuggpåverkan har studerats för att bedöma lämplig byggrätt invid fastigheten. Stadsbyggnadskontoret menar att tillåten byggnadshöjd inte ger skuggpåverkan som kan anses innebära oacceptabel olägenhet på boendemiljön.

20.

1. Vi vill notera att samrådet som anordnades av kommunen den 23e mars fick vi ägare av fastigheter i HSB Etapp 6 på Samset inte information om. Det innebär att jag som ägare inte fick möjligheten att få ta del av informationen samt att ställa frågor vid det mötet. Detta i sin tur innebär att vi som i högsta grad kommer vara berörda av utformningen av etapp 4 på Samset behandlades på olika villkor i relation till ägare till hus i tidigare etapper. Därför efterfrågar jag ett nytt samråd där alla berörda husägare bjuds in och har möjlighet att vara med.

2. I tidigare skede har kommunen planerat olika etapper på Samset med god tanke att minimera trafiken i varje etapp genom att designa slutna gator, omöjliga för genomfart. I den senaste etappen har kommunen inte tagit hänsyn till detta och har planerat Katthultsgatan som ett sorts genomfart-gata som kommer att användas för trafiken mellan Samsetvägen och Samsetgatan. Istället, och för att minska trafiken mellan dessa gator, kunde kommunen överväga att se till att västra samt södra delar mellan Samsetvägen och Samsetgatan är omöjliga för genomfart dvs man kan nå den västra delen bara via Samsetvägen och den södra delen bara via Samsetgatan. På de sättet kan trafiken genom området reduceras och tänkesättet som gällde för etapp 1 och etapp 2 kvarstår.

Kommentar

Vid samråd tar kommunen fram en fastighetsförteckning och skickar ut till berörda sakägare. Vid det tillfället var inte fastigheten upptagen i förteckningen vilket har justerats till granskning av detaljplanen. Ni bereds möjlighet liksom alla övriga grannar att yttra er ytterligare en gång om planförslaget vid tillfälle för granskning.

Gatorna i etapperna har utformats och planerats för att sammanlänkas vilket namngivningen av Katthultsgatan vittnar om.

21.

Jag har tagit del av detaljplanen för etapp 4 på Samset och jag är starkt kritisk till en del i denna.

Jag bor med min familj på Villekullagatan 29 som är en del av etapp 1. Vi har bott här uppe i 13 år och vi var mycket medvetna om att det skulle komma bebyggelse ovanför oss i etapp 4. När vi köpte våran villa så vill jag minnas att det pratades om att det skulle komma ett likvärdigt område med villor bakom/ovanför oss.

Det man nu får se är att man har planerat två trevåningshus närmast mot oss som bor här uppe. Mot Samsets gård har man enligt detaljplanen tagit hänsyn till de boende och satt tvåvåningshus. De bor ju minst 50

meter ifrån detta bygge så de hade inte påverkats överhuvudtaget. Men vi som bor närmast riskerar både en tråkig insyn och risk för att man får skugga på tomten! Vi valde tomt med omsorg med tanke på solläget och detta kommer definitivt påverka värdet på vårt hus den dagen man ska sälja.

Hur tänkte ni här? Varför sätter man trevåningshus närmast bebyggelsen? Tvåvåningshus kan funka... men inte trevånings. Jag skickar med en skiss så ni ser hur dumt det blir... och ni är mer än välkomna att komma upp här och se detta med egna ögon... Jag ber er att verkligen tänka över detta en gång till.



Jag har även skickat in ett brev i ärendet....men jag har hittat det bilden (Samset från början....) som vi fick när vi köpte våran tomt. Där visas en helt annan planering av etapp 4 än vad ni gjort nu. Är möjligt att denna planen inte var satt då, men det var efter detta vi valde våran tomt!!!



Trevåningshus så nära oss som botten här uppe i 12-13 år är inte okej och visar inte på känsla och förståelse för vad det innebär i skuggning, insyn, värdeminskning o.s.v.

Kommentar

Tidigare visionskisser på aktuell detaljplaneetapp har funnits men har inte varit befästa i en detaljplan som ger den juridiska byggrätten. Det är först i detaljplanen som det slås fast vad som tillåts byggas.

Trevåningshus bedöms vara en anpassning. I de lägen där bebyggelsen hamnar i direkt anslutning till befintlig bostadsfastighet har våningsantalet begränsats till två. I detta läge är det dock ett större avstånd mellan fastigheterna.

Placeringen av tvåvåningshus vid Samsets gård är en anpassning med hänsyn till gårdens kulturhistoriska värden.

Skuggpåverkan har studerats ytterligare för att bedöma lämplig byggrätt invid fastigheten. Stadsbyggnadskontoret vidhåller att tillåten byggnadshöjd inte ger skuggpåverkan som kan anses innebära oacceptabel olägenhet på boendemiljön.

22. [REDACTED]

Det befintliga förslaget påverkar områdets karaktär närmast det befintliga villaområdet från Katthultsgatan och Lilla Idas gata. Vi tänker en annan bebyggelsestruktur som medför naturliga övergångar från det befintliga villaområdet.



Lägenhetskvarteret justeras och flyttas mot resterande lägenhetsobjekt med tre våningar. Viktigt att bryta ut lägenheterna ifrån befintliga villor och radhus för att få en naturligare övergång och skapa tydligt uppdelade kvarter med lägenheter för sig och radhus för sig. Radhusen kan vara närmast villaområdet på höger sida av den streckade linjen markerad med grönt enligt nedan.

I det gula området i bilden bör lägenhetskvarteren med två våningar ligga. Viktigt att det blir ett eget område med avskärmning med vägstruktur runt för att distansera mot villor och radhus.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bebyggelsestrukturen som presenteras i planförslaget innebär en god bebyggelsestruktur mot bakgrund av intresseavvägningen av allmänna och enskilda intressen.

23.

När vi flyttade in 2017 var tanken att området skulle bebyggas med x antal villor och radhus. Det fanns tydliga planer på det som vi fick ta del av. Det står stora skyltar på området med texten 'Bo i villa endast 5 minuter från stan'. Det var så området såldes in. Jag skulle säga att majoriteten har barn i husen runt omkring. Det är ett barnområde där barnen leker på gatorna.

När vi flyttade in 2017 så var det just ett sådant område vi ville bo i, där barn kan leka tryggt på gatorna utan en massa bilar. Dessutom passar det inte in i bebyggelsen med höghus i detta villa område och det kommer att bli tätbefolkat. Det är redan problem med parkeringsplatser. Med lägenheter ökar bilarna avsevärt i området. Då vi köpte huset såg vi hur området skulle se ut och antal hus som skulle byggas. Att det nu helt plötsligt skall byggas höghus istället för det antal villor och radhus vi såg på ritningarna känns inte bra. Det blir trots allt väldigt många fler människor som flyttar in på en liten yta. Man känner sig total lurad. Det området som man sålde in till oss var tydligen en stor lögn.

Kommentar

Planförslaget möjliggör byggnation av radhus, kedjehus och flerbostadshus i två till fyra våningar. Tidigare visionskisser på aktuell detaljplaneetapp har funnits men har inom det västra området inte varit befästa i en detaljplan. Det är först i detaljplanen som det slås fast vad som tillåts byggas och den prövningen görs nu i och med detaljpaneläggning.

Planändringen som görs inom detaljplanens östra del syftar till att åstadkomma en mer stadsmässig bebyggelsekaraktär utmed Samsetgatan för att markera den som stadsgata. Bebyggelsen kan uppföras i tre våningar och vindsvåning som är högre än tidigare tillåtna två våningar inom byggrätten.

24.

Vill härmed framföra synpunkt gällande aktuellt planförslag där aktuell fastighet direkt angränsar till föreslagen bebyggelse. Vi ifrågasätter huruvida aktuellt förslag följer områdets befintliga karaktär och skala. Angränsande till föreslagen bebyggelse finns i nuläget enfamiljsvillor samt planering för radhus. Vi framför betänklighet kring byggnation av flerfamiljshus i direkt anslutning till befintlig villatomt. För berörd fastighet framförs betänklighet för höjd på föreslaget tvåvåningshus samt placering av ev balkonger i relation till aktuell fastighet. Att istället förlägga ytterligare villatomt alt radhus i anslutning till befintliga villor ser vi som naturligare övergång.

Övergripande för aktuellt planförslag förespråkas ytterligare främjade för befintliga groddjur genom tex mindre dammar/våtmark.

Kommentar

Det är radhus samt mindre flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter per huskropp som tillåts i direkt anslutning till befintlig småhusbebyggelse för att möta befintlig skala.

Det nya dagvattenstråket genom området kommer utformas med hänsyn tagen till groddjurens behov kopplat till livsmiljö.

25.

Vi vill yttra oss ang. 2020:438. Detaljplanen skiljer sig mot tidigare plan, det är en besvikelse. Det blir inte bra med de högre husen mot Villekullagatan, jämfört med de tidigare planerade villorna. Det riskerar att bli skymd utsikt, villorna kan sjunka i värde och det känns trångt. Vi ber er att tänka om.

Att bebygga ängsmarkerna bakom Samsetsgård och hela vägen mot skogen känns så sorgligt, det är så fina marker med djur och fåglar som inte borde bebyggas bättre att fortsätta med de andra redan påbörjade ytor mot Vittra och höghusen. Snälla tänk om!

Kommentar

Ny bebyggelse har anpassats i skala till befintlig bebyggelse.

26.

I detaljplanen finns områdets högsta hus inplanerade närmast Samset gård/Villekullagatan vilken påverkar nuvarande bebyggelse negativt. De inplanerade husen kommer stå ett av områdets högsta punkter och riskerar därför att upplevas som ännu högre. Skalan överensstämmer därmed inte med befintlig byggnation.

Här vore det lämpligt att ta bort minst en våning på dessa hus för en mer harmonisk bebyggelse.

Kommentar

Föreslagen skala har bedömts lämplig med hänsyn till både omkringliggande bebyggelse och tänkt höjdsättning.

27. [REDACTED]

Jag tycker att hela miljön försämras om det byggs flerbostadshus i den riktningen. Området mot skogen måste smälta in med bakgrunden och det gör den bäst om det är samma stil. Om områdets och husens karaktär behålls. Ju mer man närmar sig skogen, desto lägre och glesare bör husen vara. Ju närmare staden man är, desto högre och tätare kan husen placeras. Annars blir det fel. Hela stadsplaneringen blir misslyckad och ful.

Men det bästa vore att behålla åkermarken i dessa tider, med minskad global matproduktion, i Europa, bl.a på grund av kriget. Dessutom är klimat frågan inte tillräckligt behandlad i de dokument som finns tillgängliga, anser jag.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bebyggelsestrukturen som presenteras i planförslaget innebär en god bebyggelsestruktur mot bakgrund av intresseavvägningen av allmänna och enskilda intressen.

28. [REDACTED]

Vi vill först och främst säga att vi trivs otroligt bra här på Samset och att det blivit väldigt bra i området såhär långt.

När vi valde att skriva på kontraktet för att bygga hus på Samset för ca 7 år sedan så fanns det en ungefärlig detaljplan som visade att kommande etapper runt om vårt hus skulle bli liknande villor. När man nu 7 år senare kommer med ett förslag där hela nästa etapp kommer vara flerbostadshus så känner man sig verkligen lurad. Ett område som man marknadsfört som att bo på landet fast i stan kommer få en helt annan karaktär än den man trodde.

Att förstöra så fin åkermark och bygga flerbostadshus? Ska man bygga så borde man hålla sig till den ursprungliga planen och bygga fristående hus alternativt radhus/kedjehus och på så sätt behålla den låga bebyggelsen och landets känslan som man har nu.

Vad gäller det förslaget som nu ligger så har vi följande synpunkter/frågor:

- Det står att man inte ska ha trevåningshus närmast nuvarande bebyggelse men ändå har man ritat in detta? (Se bifogad bild)
- Ny gångväg borde placeras mer mot flerbostadshusen än mot nuvarande bebyggelse. (Se bifogad bild)



- Är det ok med en ny detaljplan efter att den nya lagen om att man ej får bygga på åkermark trätt i kraft?
- Ni säger på samrådet att det inte fanns någon detaljplan med fristående villor innan samtidigt som ni säger att det funnits en detaljplan sedan 2010? Vad är förklaringen till detta?
- Det kommer bli väldigt mycket trafik pga att det kommer flytta in mycket folk på liten yta. Vilket skapar en otrygg filjö för våra barn som vi hade tänkt skulle få växa upp i ett villaområde istället för i storstan men nu kommer området ändra karaktär på grund av vad? Är det bara pengar som styr att få in så mycket folk som möjligt på så liten yta som möjligt?

Kommentar:

Texten syftar till att trevåningsbebyggelse inte placeras i direkt anslutning till fastigheter med befintlig bebyggelse. I den del som pekats ut på bifogad karta ligger planerad bebyggelse i anslutning till allmän platsmark i form av bland annat gång- och cykelväg.

Föreslagen gångväg är placerad utifrån intilliggande dike och befintliga stråk.

Enligt miljöbalken 3 kap 4§ får jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse som behövs för att tillgodose ett väsentligt intresse. Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen inte kan tillgodose på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Motiveringen av ianspråktagandet finns att läsa i planbeskrivningen.

Tidigare visionskisser på aktuell detaljplaneetapp har funnits men har inte varit befästa i en detaljplan som ger den juridiska byggrätten. Det är först i detaljplanen som det slås fast vad som tillåts byggas. I planprogrammet som gjordes 2002 är det förtydligat att illustrationskartan endast i grova drag visar ett sätt att använda området.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2010 ett planuppdrag för de delar som i planbeskrivningen (s.30) anges som etapp 2 (både norra och södra), etapp 4 och 5.

Trafiksituationen har studerats och gatorna inom området och dess närhet bedöms ha kapacitet för den förväntade trafikökningen. Läs mer under svar till länsstyrelsen, nr 1.

Planförslagets innehåll är ett resultat av en sammanvägning av olika intressen. Flera anpassningar har gjorts under skissarbetet och nuvarande förslag bedöms vara en bra avvägning.

29. [REDACTED]

Jag vill lämna åsikter angående den detaljplan som ni har på etapp 4.

- Mycket konstigt att det får byggas på den platsen då tidigare ägare ([REDACTED]) fick nej att sälja tomter nedanför deras hus. Anledningen: museet vill bevara gården och dess miljö och att tomterna hamnade för nära ridklubbens hagar. Det kommer ju detta område också att göra?! Och även Samsets gårds hagar där det finns hästar. Gården är ju inte k-märkt men museets åsikter vill jag minnas fanns med i detaljplanen vid de första etapperna, nu verkar den magiskt försvunnit.
- Tänker även på nuvarande ägare av Samset gård. Värdet på gården måste ju minska drastiskt. Illa att förstöra en gammal byggnad som bevarats i bra skick under många år.
- Det känns mycket konstigt att bygga något högre hus (2 och 3-vånings) när området i övrigt är lägre. Dessutom planeras området att ligga på en högre punkt än övriga hus vilket kommer att göra att det upplevs ännu högre än vad det är.
- När vi köpte vårt hus 2009 marknadsförde man området som "på landet men nära stan". Känslan av "på landet" försvinner när det byggs så tätt och högt. Att ha Samset gård mitt i villaidyllen är otroligt uppskattat av förskolor, familjer och andra som på nära håll får se och klappa hästar.

Vi älskar detta område men vi vill ha idyllen kvar i form av gröna fält och känslan av närheten till landet!

Kommentar:

Första punkten besvaras i svaret till nr 15. Museets synpunkter finns sammanfattade i planbeskrivningen. Denna har justerats sedan samrådet. Planbeskrivningen hänvisar även till museets rapport, vilket gjordes redan i samrådet.

Den planerade bebyggelsen har anpassats i skala och placering till Samset gård.

De flesta hus som planerats inom området Samset är två våningar. Att flerbostadshusen inom aktuellt planområde tillåts vara två till fyra våningar får ändå bedömas vara en anpassning.

Närhet till landet bedöms finnas kvar även om gränsen förskjuts.

Sammanfattning

- Planförslaget styr byggrätten med fler planbestämmelser avseende placering genom korsmark, antal våningar, förbud mot balkong med mera i syfte att området bebyggs så som har presenterats i skisser under planarbetet. Antalet lägenheter/bostäder regleras även på ytor för radhus för att säkerställa att det byggs ett lämpligt antal i förhållande till given yta.
- Planbestämmelse införs som ställer krav på samlad parkering för radhus i syfte att det inte ska vara två parkeringsplatser framför bostadsentré. Syftet är att skapa grön och trivsamt förgårdsmark som inte enbart upptas av parkering.
- Gata genom radhusområdet har ersatts med kvartersmark eftersom ledningsdragning planeras på annat sätt som möjliggör bättre gårdsmiljö inom kvarteret.
- Planbestämmelse om dike inom kvartersmark säkerställer omhändertagande av skyfallsvatten och skydd av bebyggelse.
- Mindre del av angränsande detaljplan Samset Etapp 1, antagen 2007, överlappas av aktuell detaljplan för att återge korrekt placering av gång- och cykelväg.
- Natur ersätts med Park i det gröna dikesstråket med hänsyn till skötselfrågor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Planchef

Hanna Levin,
Louise Petersson

Planarkitekt