



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Granskningshandling
2018-03-06
Dnr: 2015:21

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Åkerärten 1 och 2

Rosenlund, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheterna Åkerärten 1 och 2. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2015-07-13 – 2015-09-28. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. EON	2015-09-22, ingen erinran.
2. Trafikverket	2015-07-15, ingen erinran.
3. Svenska kraftnät	2015-08-18, ingen erinran.
4. Lantmäterimyndigheten	2015-09-28, ingen erinran.
5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2015-09-23, ingen erinran.
6. Tekniska nämnden	2015-09-22, ingen erinran.
7. Socialnämnden	2015-09-23, ingen erinran.
8. Utbildningsförvaltningen	2015-08-19, ingen erinran.
9. Äldrenämnden	2015-09-23, ingen erinran.
10. Räddningstjänsten	2015-09-11 (1)
11. Länsstyrelsen och SGI	2015-09-28 (2)
12. ██████████	2015-09-29 (3)

Inkomna yttranden med kommentarer

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

1. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens yttrande ang. detaljplan för Åkerärten 1 och 2.

Planområdet ligger vid kanten till Rosenlundsbankarna där det, som nämns i planhandlingarna, sker en kontinuerlig erosion från Vättern.

Erosionen innebär att tids nog kommer aktuella fastigheter bli påverkade genom förändrade geotekniska förutsättningar på tomterna. I planarbetet bör ställning tas till huruvida risken för detta kan godtas.

Kommentar

En geoteknisk undersökning har gjorts, se bilaga till detaljplanen. Ett kontrollprogram har tagits fram för att kontrollera släntgeometrin ner mot Vättern vid fastigheterna Åkerärten 1 och 2. På så vis är det möjligt att i ett tidigt stadium upptäcka om släntfot och släntkrön eroderat och förskjutits.

Jönköpings kommun ansvarar för att kontrollprogrammet efterlevs och utför kontrollmätningar och okulärbesiktningar samt utför tolkningar, redovisning och dokumentation. Jönköpings kommun ansvarar även för arkivering av utförda mätningar och besiktningar. Prickmarken i detaljplanen har utökats, detta för att säkerställa att ingen byggnad uppförs i den västra delen av Åkerärten 1 och 2. Planbestämmelser om utökad bygglovsplikt och marklovsplikt har tillförts plankartan. Marken har även försetts med plushöjder för att reglera markens höjd och därmed säkerställa att ingen höjning av marken sker.

2. Länsstyrelsen och SGI

Detaljplan för bostäder på Åkerärten 1 och 2, Rosenlund, Jönköpings kommun

Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 §. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning 2015-08-12.

Följande synpunkter lämnas på planförslaget.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Rosenlunds bankar. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning av hur riksintressets värden påverkas av detaljplanen.

Ras, skred och erosion

Av planbeskrivningen framgår att planförslaget anpassats för att bebyggelsen inte ska påverkas av erosion till följd av Rosenlundsbankarna. Utifrån geoteknisk säkerhetssynvinkel behöver de geotekniska förutsättningarna avseende risk för framtida erosion och ras/skred samt ansvarsförhållandena klarläggas i det fortsatta planarbetet. Eventuella skyddsåtgärder eller restriktioner ska också säkerställas på plankartan.

Det bör också övervägas att i planen ange utökad bygglovsplikt för så kallade attefallsåtgärder för att inte byggnader ska riskera att uppföras på ett olämpligt sätt inom prickmarken närmast slänten. Detta bör då också motiveras utifrån säkerhetsaspekt i planbeskrivningen.

Eftersom planområdet ligger i anslutning till naturreservatet Rosenlunds bankar kan eventuella åtgärder som kan bli aktuella inom reservatet för att förebygga erosion, kräva dispens från reservatsföreskrifterna.

Statens geotekniska institut, SGI har ett uppdrag att utgöra stöd i planhandläggning för såväl länsstyrelse som kommun. Länsstyrelsen har under samrådet remitterat planförslaget till SGI. Se bilagt yttrande.

Länsstyrelsen har även tagit del av den till detaljplanen hörande behovsbedömningen. Länsstyrelsen har inget att erinra mot behovsbedömningen.

SGI's yttrande

Detaljplan för bostäder på Åkerärten 1 och 2, Rosenlund, Jönköpings kommun

Yttrande över samrådshandling daterad 2015-06-02

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen i Jönköpings län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte i granskningen.

Inom område för detaljplan finns två befintliga fastigheter. Området regleras idag av en detaljplan från 1958. Syftet med den nya detaljplanen är att reglera högsta nockhöjd på byggnader samt reglera område närmast slänten mot Vättern som ej får bebyggas (prickmark) samt mark där endast uthus och garage får byggas (plusmark).

Underlag

- Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättade av Jönköpings kommun, daterad 2015-06-02.
- Behovsbedömning upprättad av Jönköpings kommun, daterad 2015-06-02.
- Kv. Åkerärten 1, Jönköping, Nybyggnad av enfamiljshus, Rapport, dokumentation av och kommentar till geotekniska undersökningsresultat och förhållanden, Gunnar Karlsson Bygg och geokonstruktioner AB, daterad 2013-10-11.

Yttrande från Statens geotekniska institut, SGI daterat 2015-09-24

Planområdet omfattar två fastigheter och avgränsas i norr av ett naturområde (Rosenlunds bankar), i öster av Flädergatan, i söder av en gångväg och i väster av en slänt mot Vättern.

Av den geotekniska undersökningen framgår att undergrunden består av omväxlande lager av sand, silt och siltig lera ned till ca 4 m djup. Dessa lager underlagras sannolikt av friktionsjord. Sondering har utförts som djupast till ca 5 m under markytan. I den geotekniska rapporten har bedömning utförts av sättningar för planerade grundplattor för byggnad. Någon bedömning av befintlig slänt mot Vättern, vad gäller förutsättningar för erosion, ras och skred har ej gjorts. Av planbeskrivningen framgår att slänten mot Vättern utsätts för en hög grad av erosion. Slänten har en höjd av ca 10 m.

På plankartan har ett område inom ca 0 -10 m från släntkrön prickmarkerats dvs. byggnader får inte uppföras. Område inom ca 10 -18 m från släntkrön är klassad som plusmark dvs. marken får endast bebyggas med uthus och garage. Det principiella upplägget att ej tillåta byggnation närmast släntkrön är riktig. Det finns dock inget underlag som verifierar ovan nämnda gränser med avseende på långsiktig risk för stranderosion, slänterosion och ras/skred samt behov av framtida besiktning och erosionsåtgärder i slänten. Slänten ned mot Vättern ligger utanför planområdet, men påverkar förhållandena inom planområdet. Det måste även fastställas vem som ansvarar för besiktning, skötsel och åtgärder

av slänten, med avseende på erosion och ras/skred.

Vi rekommenderar att en geoteknisk utredning utförs för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna vad gäller risk för erosion och ras/skred i slänten mot Vättern samt inverkan på aktuellt planområde. Geoteknisk utredning utförs till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 i kombination med Slaedkommissionens rapport 3:95. Vid beräkning enligt partialsäkerhetsfilosofi kan IEG Rapport 6:2008 tillämpas. Även ansvarsförhållandena för slänten måste tydliggöras.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att det är nödvändigt att de geotekniska förutsättningarna avseende risk för framtida erosion och ras/skred samt ansvarsförhållandena klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett planteknisk godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar

I planbeskrivningen finns nu en utförligare beskrivning av hur riksintresset naturvård påverkas.

En geoteknisk undersökning och ett kontrollprogram har gjorts, se bilagor till detaljplanen. I planbeskrivningen finns nu en beskrivning av krav på upprättande av kontrollprogram samt en sammanfattning av den geotekniska undersökningen.

Sigma Civil AB har utfört en geoteknisk undersökning efter samrådsskedet. I rapporten går att utläsa att slänten idag skyddas av vegetation, vilken skyddar markytan och minskar risk för erosion från t.ex. nederbörd. Sigma beskriver att det därför är av vikt att slänten även fortsättningsvis skyddas genom växtlighet. I det fall något träd avverkas bör det planteras ny växtlighet. Med hänsyn till höjden på slänten, släntens lutning, närheten till Vättern och närheten till Rosenlunds bankar rekommenderas att ett kontrollprogram upprättas. I släntfot, vid strandkanten, ligger sten som fungerar som erosionsskydd. Om erosionsskador konstateras vid den årliga besiktningen kan med fördel ytterligare erosionsskydd läggas ut i släntfot samt vid behov även vid eventuella konstaterade erosionsskred längre upp i slänten.

I den geotekniska undersökningen rekommenderas att inga belastningsökningar och markhöjningar bör utföras på någon av fastigheterna. Slänten är idag 10 meter hög och markhöjningar kan påverka släntlutningen, vilket ökar risken för ras.

Prickmarken i detaljplanen har utökats. En planbestämmelse om utökad bygglovsplikt och marklovsplikt har tillförts plankartan. Marken har även försetts med plushöjder för att reglera markens höjd och därmed säkerställa att ingen höjning av marken görs.

Ett kontrollprogram har tagits fram för att kontrollera släntgeometrin ner mot Vättern vid fastigheterna Åkerärten 1 och 2. På så vis är det möjligt att i ett tidigt stadium upptäcka om släntfot och släntkrön eroderat och förskjutits.

Jönköpings kommun ansvarar för att kontrollprogrammet efterlevs och utför kontrollmätningar och okulärbesiktningar samt utför tolkningar, redovisning och dokumentation. Jönköpings kommun ansvarar även för arkivering av utförda mätningar och besiktningar.

3. [REDACTED]

ÖVERKLAGAN AV DETALJPLANSÄNDRING FÖR BOSTÄDER ÅKERÄRTEN 1 OCH 2.

Ärendet har överklagats till Jönköpings kommun, Länsstyrelsen och Mark och miljödomstolen.

I vår överklagan daterad 2014-03-13 beskriver vi hur byggnationen avviker från gällande detaljplan. I Jönköping kommuns sammanträdesprotokoll daterat 2013-04-18 beskriver Jönköpings kommun att avvikelserna från detaljplanen är liten och förenliga med detaljplanens syfte. I samma protokoll har bygglov beviljats för projektet Åkerärten 1.

Ärendet överklagas till Länsstyrelsen daterat 2014-04-07. Länsstyrelsens beslut innebär att myndigheten upphäver bygglovet för nybyggnaden.

Ärendet överklagas till Mark och miljödomstolen och domstolen har ännu inte handlagt fallet.

Under rubriken "Omgivningspåverkan" anges att den gällande detaljplanen tillåter en byggnadshöjd på 8 meter mätt från takfot till taknock. Den nya detaljplanen utgår från nollplanet när det gäller tillåten byggnadshöjd och tillåter en höjd på +111 meter. Detta jämförs med höjden där Åkerärten 1 och 2 ansluter till Flädergatan som är +103 meter. Detta innebär enligt kommunen att den nya detaljplanen tillåter samma byggnadshöjd och som det får förstås att det i princip inte skulle innebära någon skillnad. Kommunens jämförelse haltar tyvärr eftersom den tillåtna byggnadshöjden har olika utgångspunkter, takfoten i den gällande detaljplanen och nollplanet i den föreslagna detaljplanen. Konsekvensen av ändringen är att den faktiska tillåtna byggnadshöjden blir högre i den föreslagna detaljplanen jämfört med den gällande detaljplanen.

Under rubriken "Alternativ och andra ställningstaganden" konstateras att befintlig bebyggelse strider mot detaljplanen och hotas med rivning om inte detaljplanen ändras. Bygglovet beviljades ursprungligen av kommunen men överklagades och upphävdes sedermera av Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till Mark- och miljödomstolen. Det faktum att någon på egen risk har påbörjat, och slutfört, byggnationen innan det finns ett lagakraftvunnet bygglov kan inte innebära att kommunen ska ändra detaljplanen så att byggnationen stämmer överens med detaljplanen. Är detta ett förfarande som tillämpas generellt av kommunen? Vem bekostar planändringen i det aktuella fallet?

De boende i närområdet har förlitat sig på att den gällande detaljplanen skall fortsätta att gälla och inte ändras enbart för att någon medvetet uppför ett hus

i strid med gällande regler. Den föreslagna ändringen av detaljplanen förefaller vara ett försök från kommunen att i efterhand rätta till de grova fel som har begåtts under handläggningen av ansökan om det aktuella bygglovet.

Sammantaget kan vi konstatera att ärendet inte har följt gällande bestämmelser.

- Byggnationen avviker med stor avvikelse från detaljplanen
- Marklovet har beviljats i efterhand. Tomten har höjts med ca 1,5 m.
- Bygglovet är upphävt av Länsstyrelsen och därmed finns det inget slutbesked, vilket innebär att byggnaden inte får tas i anspråk som bostad.
- Finns inga höjdangivelser på ritningsunderlagen. Vi har varit i kontakt med Jönköpings kommun på ett mycket tidigt stadium och fått garantier muntligen att höjden ska beräknas från befintlig marknivå dvs från ursprungsbyggnaden på Åkerärten 1.

Vi överklagar förslaget när det gäller Åkerärten 1 och 2 samt att vi ställer oss frågan varför Jönköpings kommun lägger ner stora kostnader att ändra detaljplanen samt att kommunen inte tillämpar regelverket i PBL och ändrar detaljplanen i efterhand. Vi ser detta som en omöjlighet och detta skapar prejudikat att dels behövs ej bygglov i förhand och om man överskrider gällande detaljplan kan den ändras i efterhand för att godkänna byggnationer. Detta är ett viktigt beslut för alla byggintressenter i Jönköpings kommun och även i andra kommuner.

Kommentar

Gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 4,5 meter och utöver detta ett sadeltak med maximal lutning av 30 grader. På en byggnad motsvarande den storlek som finns på Åkerärten 1 skulle det innebära att taket från takfot tillnock tillåts upp till 3,5 meter. Den totala nockhöjden som den gällande detaljplanen tillåter är därmed 8 meter. Föreslagen detaljplan tillåter en högsta nockhöjd på +111 meter, istället för en våning samt tak med 30 graders lutning. Anledningen till denna förändring är syftet att reglera byggnadernas höjd och inte utformningen.

Kommunen har rätt att upprätta en ny detaljplan för ett område. Då det rör sig om befintliga fastigheter och inte någon nybyggnation tas planavgiften vanligen ut i bygglov. Höjdangivelser finns angivna på grundkartan i detaljplanekartan, de återfinns intill respektive höjdkurva.

Sammanfattning

Planhandlingarna har reviderats enligt följande punkter:

Plankarta

Plankartan har justerats enligt följande:

- Prickmarken i den västra delen av Åkerärten 1 och 2 har utökats.
- En administrativ bestämmelse gällande utökad bygglovspflicht har lagts till.
- En administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd återfinns nu i

plankartan.

- En administrativ bestämmelse gällande marklov för schaktning och fyllning av mark har lagts till.
- Korsmark har lagts till i den norra respektive södra delen av planområdet.
- Plushöjder som reglerar markens höjd har adderats.
- Korsmarken har försetts med en byggnadshöjd.
- U-området har utökats.
- En egenskapsbestämmelse om högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea har lagts till.
- En egenskapsbestämmelse som reglerade placering av huvudbyggnader har tagits bort.

Planbeskrivning

- En beskrivning av en utförd geoteknisk undersökning samt kontrollprogram har lagts till.
- Textavsnittet om kommunens översiktsplan har redigerats

Klara Alexanderson

Liselott Johansson

Planarkitekt

Planchef

