

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl.

Etapp 1

Övre Mariebo/Åsen, Jönköpings kommun

Ett planförslag upprättades över fastigheten del av Åsen 1:2 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 29 maj - 30 augusti 2019. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 12 juni i sessionssalen, Juneporten. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 22 juni - 2 september 2020.

Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter, berörda fastighetsägare och övriga som yttrade sig under samrådstiden. Berörda fastighetsägare som inte yttrat sig under samråd informerades också om granskning och var handlingar fanns tillgängliga. 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.	[REDACTED]	2020-06-19
2.	JuneAvfall & Miljö	2020-06-24, ingen erinran
3.	Vattenfall Eldistribution	2020-07-29, ingen erinran
4.	Jönköpings Länstrafik	2020-08-14, ingen erinran
5.	Länsstyrelsen	2020-08-21, ingen erinran
6.	Kommunstyrelsen	2020-08-25, ingen erinran
7.	[REDACTED]	2020-08-30
8.	Samlingsyttrande	2020-08-31
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
9.	[REDACTED]	2020-08-31
10.	[REDACTED]	2020-09-01
11.	[REDACTED]	2020-09-02
12.	Lantmäterimyndigheten	2020-09-02
13.	[REDACTED]	2020-09-02
14.	[REDACTED]	2020-09-02
15.	[REDACTED]	2020-09-02
16.	[REDACTED]	2020-09-02
17.	Tekniska nämnden	2020-09-02
18.	Trafikverket	2020-09-02

Yttranden inkomna efter granskningstiden

19. Socialnämnden (fått förlängd svarstid)	2020-09-16, ingen erinran
20. Kultur- och fritidsnämnden	2020-09-21 ingen erinran
21. Äldrenämnden (fått förlängd svarstid)	2020-09-21, ingen erinran
22. Individ- och familjeomsorgsnämnden (fått förlängd svarstid)	2020-10-02, ingen erinran

Gemensam kommentar

I flera av de inkomna granskningsyttranden framförs liknande synpunkter. I dessa fall hänvisas till samlade tematiska kommentarer nedan.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Hänsyn och anpassning till befintlig bebyggelse har tagits i den mån det bedöms vara möjligt utifrån den struktur som ambitionen är att skapa inom området. Byggnadsvolymen och byggnadshöjden har valts utifrån ambitionen att skapa en upplevelse av Samsetgatan som en stadsgata med småskalig karaktär. Förutsättningar för det bedöms finnas genom att mindre flerbostadshus med möjligt att etablera centrumverksamhet eller liknande i bottenvåningen tillåts utmed gatan.

Eftersom planförslaget innebär att jordbruksmark ianspråk tas eftersträvas en exploateringsgrad som innebär ett effektivt markutnyttjande och samtidigt så god anpassning i skala som möjligt till närliggande bebyggelse. Flerbostadshus innebär i regel ett effektivare markutnyttjande då fler personer kan bo på samma yta. Av hänsyn till befintliga bostäder är den högsta tillåtna byggnadshöjden för de områden som angränsar till befintlig villabebyggelse utmed Nylundsgatan lägre än för övriga områden för flerbostadshus utmed Samsetgatan.

Det bedöms inte vara motiverat att (inom de bostadskvarter som är inkluderade i etapp 1) ha en lägre bebyggelse och därigenom en också lägre exploateringsgrad. Struktur och exploateringsgrad av området som helhet enligt samrådsförslaget har anpassats så att det ska vara möjligt att uppnå en viss karaktär utmed Samsetgatan med bebyggelse på båda sidor, tillräckligt hög exploatering för att motivera ianspråktagande av jordbruksmarken och skapa ett större underlag för kollektivtrafik genom området.

Avståndet mellan tillkommande bostadsbebyggelse och befintliga fastighetsgränser utmed Nylundsgatan är cirka 25 meter. Avståndet mellan tillkommande bostadsbebyggelse och befintliga bostäder är upp till cirka 40 meter. Trots höjdskillnaderna bedöms bostäderna inte medföra betydande olägenhet i form av insyn eller liknande, även om det blir en stor förändring i närmiljön för de boende utmed Nylundsgatan. En planbestämmelse om skydd mot bländning har lagts till för att undvika eventuellt störande ljus från bilar.

Besvarar yttrande: 8, 13, 14, 15

Jordbruksmark

Exploatering enligt planförslaget bedöms fortfarande vara av väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. För en utförligare beskrivning och resonemang se avsnitt om jordbruksmark i planbeskrivningen och i samrådsredogörelsen.

Gällande synpunkter om att intresset av att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse vidhåller stadsbyggnadskontoret att det finns goda förutsättningar för detta på platsen. Bostäderna kommer ha närhet till verksamhetsområdet Hedenstorp samt som också påpekas i inkommet yttrande gång- och cykelavstånd till Jönköpings centrum. Genom föreslagen bebyggelse och att Samsetgatan kopplas samman med Åsensvägen skapas också bättre förutsättningar och underlag för kollektivtrafik till Jönköpings centrum och ett hållbart resande.

Besvarar yttrande: 7, 8, 10, 16

Marieboleden

I en gällande detaljplan (akt 06-JÖS-1103) som kommer att ersättas med detaljplanen för Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 i de fall den antas och får laga kraft finns en koppling mellan Åsensvägen och Klockarpsvägen som inte är utbyggd. Den koppling benäms ofta som Marieboleden och var tänkt att förläggas direkt norr om bostäderna på Nylundsgatan där planförslaget nu möjliggör för flerbostadshus. I samband med planarbetet har en trafikanalys av Marieboleden genomförts av Ramböll. Analysen visade att det inte skulle leda till några stora förbättringar eller någon större avlastning för Åsensvägen om den skulle byggas idag. (Åsensvägen skulle avlastas med cirka 250 fordonsrörelser vid byggnation av Marieboleden).

Utifrån trafikanalysen drogs slutsatsen att nyttan av en sådan väg är så pass liten att det inte kan motivera byggnationen. Därför planläggs området som tidigare var avsett för Marieboleden nu för bostäder. I de fall förutsättningarna förändras och man ser behovet av att skapa en koppling är det möjligt att planlägga en förlängning av Esplanaden som ansluter till Klockarpsvägen.

Det är möjligt att ta del av den genomförda trafikanalysen samt övriga bilagor i sin helhet. Beskrivning av Marieboleden och övriga avvägningar som gjorts vid utformande av planförslaget finns att läsa i planbeskrivningen, se särskilt avsnitt om planens konsekvenser. Den del som beskriver konsekvenserna för trafikökningen har ytterligare förtydligats till antagande.

Besvarar yttrande: 1, 11, 13, 16

Trafik

Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen

Korsningen mellan Åsensvägen och Samsetgatan ska enligt planförslaget utformas som en trevägskorsning. Trevägskorsningen bedöms inte reducera trafikmängderna men trafikanter måste göra ett medvetet vägval baserat på målpunkt. Genom att utforma korsningen som en trevägskorsning tillsammans

med andra åtgärder i gaturummet samt med förhoppning om att väg 195 och trafikplatsen vid Klockarpsvägen ska byggas om är kommunens ambition styra trafiken till andra och mer lämpade vägar så som Klockarpsvägen och riksväg 40. Dessa frågor kommer att hanteras utanför detaljplanen i samråd med bland annat Trafikverket som är väghållare för väg 195.

Kommunen har också möjlighet att genom lokala trafikföreskrifter reglera hastighet, förbjuda genomfartstrafik och vissa trafikslag i området som exempelvis regionbussar som inte har hållplatser längs vägen. Att upprätta lokala trafikföreskrifter sker fristående från detaljplanearbetet och kan förändras över tid utifrån förutsättningar och behov på platsen.

Besvarar yttrande: 9, 11, 13, 14, 15

Trafiksäkerhet och detaljutformning

En detaljplan får inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. För gator med passager, avsmalningar, övergångsställen och liknande bedöms det varken lämpligt eller möjligt att styra exakt placering eller detaljutformning i detta skede. Om detaljutformningen skulle styras skulle det i ett senare skede kunna försvåra möjligheterna att ändra och förbättra utformningen om behov uppstår. Detaljutformning av passager, avsmalningar, övergångsställen och övriga trafiksäkerhetsåtgärder i gaturummet styrs därför inte i detaljplanen utan sker vid projektering och utförande.

Besvarar yttrande: 9, 10, 14, 15

Inkomna yttranden med kommentarer

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

1. [REDACTED]

De förväntade bullernivåerna på Åsensvägen kommer att höjas med ca: 3db, samt en fördubbling av trafiken, vilket medför en stor olägenhet på tomt och byggnad. I bullerutredningen slås det fast att bullerstaket inte får önskad effekt pga sidogator. Jag menar att en viss effekt uppnås med bullerstaket samt ev ändrade fönster för ökad trivsel inomhus ska inbegripas i byggplanen för husen nära Åsensvägen. I annat fall bör man redan nu projektera för en annan väganslutning mot klockarpsvägen så att Åsensvägen ej får förhöjda bullernivåer samt ökad trafik.

Kommentar

Buller

Stadsbyggnadskontoret delar den bedömning som görs i bullerutredningen gällande svårigheten att skapa en bullerskärm med god effekt utmed Åsensvägen. Det bedöms vara svårt utifrån de sidogator som nämns i bullerutredningen men också på grund av in- och utfarter mot Åsensvägen. En bullerskärm med god effekt behöver vara heltäckande längs fastighetsgränserna mot vägen. Eftersom de flesta fastigheter mot Åsensvägen har sina utfarter mot just Åsensvägen blir det avbrott i skärmen, alternativt portar, vilka negativt påverkar skärmarnas

bullerdämpande effekt.

Åtgärder för att reducera bullernivåerna inomhus skulle kunna genomföras genom kommunens åtgärdsprogram mot omgivningsbuller och det bullerskyddsbidrag alla fastighetsägare kan ansöka om. För att vara berättigad till bidrag ska ljudnivån vid fasad vara minst 65 dBA ekvivalent ljudnivå eller 75 dBA maximal ljudnivå vid tillfället för ansökan. Detta innebär att det inte är möjligt att söka bullerskyddsbidrag för en framtida bullersituation. Se mer på kommunens hemsida, sökord: bullerskyddsbidrag.

Att skapa en annan väganslutning mot Klockarpsleden bedöms inte heller ge önskade effekt gällande såväl trafikmängder eller buller, se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Marieboleden.

7. [REDACTED]

Tack för återkoppling på tidigare inlämnade synpunkter gällande detaljplanen Åsen 1:2, men här kommer ytterligare synpunkter/yttranden.

Det är ett gediget dokument på 63 sidor respektive 59 sidor gällande "Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. Etapp 1" och "Granskningshandling 2020-06-03 Dnr: 2017:75 vilket gör att gemene man inte orkar läsa eller sätta sig in i att yttra sig om detta. Känslan är också att beslut redan är taget och att ni bara väntar på att få ta första spadtaget och sätta igång.

När jag skrev mitt yttrande gick jag inte in på detalj i de olika områdena då jag själv är av åsikten "Nolltolerans". Jag behöver här inte citera vad detta innebär... "Kommunen gör, som det beskrivs i planbeskrivningen i avsnittet Jordbruksmark, bedömningen att exploateringen av bostäder, skola och vård- och omsorgsboende i det läge som Åsen innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av olika stadsdelar (Samset och Mariebo). " Så det är här "kommunen" och mina åsikter går helt isär tyvärr. Men "kommunen" bor heller inte i området, eller?

På de åsikter som framförts så ser man tydligt att det inte var klart med vad som ingick i Etapp 1 respektive etapp 2. Men, som jag ser det så bygger/exploaterar kommunen sakta men säkert i små etapper för att det inte ska bli för stora protester angående vår miljö. Samset har sakta men säkert blivit ett stort bostadsområde där känslan av att bo på landet bara är ett fint sätt att marknadsföra området – för det är så dagens människor i stor utsträckning vill bo med närhet till skog och mark och cykelavstånd till jobb/staden. De som vill ha stadens puls söker sig till områden som Kålgården Munksjöstaden osv.

Ni skriver också "Vidare anges i propositionen att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra väsentligt samhällsintresse. I närheten finns även ett växande verksamhetsområde". Hur många kommer att arbeta på Hedenstorps av de som bosätter sig i det nya området? Ni tvingar snarare de som nu bor på Mariebo (som en gång sökt sig utanför city av någon anledning) att flytta ännu längre från city vilket innebär att det inte längre blir cykelavstånd till nuvarande arbete. Detta innebär bilåkning med vad det nu får för konsekvenser för hälsa och miljö.

Hedenstorp, är ett annat kapitel och för varje dag som går där det inte händer något på detta område är en vunnen dag...

Vem har bedömt att "Åsen är dock utpekad som nyexploateringsområde för bostäder i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen finns det således ett behov av utbyggnad bostäder inom Åsen."?

Och i detaljplanen skriver ni om alla undantag där det är tillåtet för er att göra skadliga ingrep i naturen exempelvis "Enligt översiktsplanens riktlinjer ska värdefulla naturområden av klass 2 undantas från exploatering och om skadliga ingrepp inte går att förhindra ska kompensationsåtgärder genomföras". "Om olägenhet uppstår kopplat till lukt, damm eller buller etc. kan dock Miljö- och hälsoskyddskontoret behöva utfärda restriktioner för jordbruksverksamheten."

"Fyra av träden (två ekar och två askar) kommer i konflikt med tänkt planläggning och behöver fällas." "Förutsättningarna för de befintliga arterna inom området kommer förändras när marken ändrar karaktär och deras livsmiljö därigenom förändras." "I och med föreslagen exploatering kommer troligen två av förekomsterna av nattviol att försvinna då de förekommer på mark som planläggs för bostadsändamål"....

Under "covid-19" tider har jag tydligt märkt av en ökning av människor som rör sig i Vattenledningsområdet/Odensberg/Samset och behovet av skogsområden är stort och fördelen är om man från city kan cykla till områden. Ta inte bort åkermark/naturlig skogsmark för att ersätta det med "konstgjorda" rekreativa ytor, grönstråk och grönområden genom området.

Och trafiksituationen- tänk över!!! Det är ett ständigt sus/buller redan nu i Mariebo från intilliggande vägar.

"Syftet med detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 är att pröva möjligheten och lämpligheten för bostadsändamål, vård och omsorgsboende, skola, idrottsanläggning och centrumverksamhet samt bebyggelsens omfattning och utformning för att uppnå en småskalig stadskaraktär." Se till att ompröva hela detaljplanen, men känslan är att beslut redan är taget.

Och jag förstår faktiskt inte vad ni menar med "Om Er fastighet överlåtits till ny ägare, ombeds Ni förmedla denna information till den nya ägaren." Vilken information? Att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap §11-18 miljöbalken (1998:808) och att förslaget inte avviker från gällande översiktsplan?

Kommentar

Omfattande handlingar

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för synpunkten om svårighet att ta till sig handlingarna då de är omfattande. Det bedöms dock nödvändigt för att beskriva såväl de avväganden som ligger bakom utformningen av planförslaget liksom de konsekvenser det innebär. För att underlätta förståelsen har ambitionen varit att planbeskrivningen ska innehålla mycket kartor och bilder.

Stadsbyggnadskontoret undersöker även möjligheten att i framtiden kunna skicka ut en folder eller liknande som ska vara enklare att ta till sig och att man vid intresse kan ta del av fullständiga planhandlingar via hemsidan. Förhoppningsvis kan det bli aktuellt till kommande etapper.

Jordbruksmark och naturvärden

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Jordbruksmark.

Översiktsplanen som pekar ut Åsen som nyexploateringsområde för bostäder är beslutad av kommunfullmäktige 22 juni 2016. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ger vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I yttrandet redovisas också flera citat från planhandlingarna som beskriver konsekvenser av planförslaget gällande jordbruksmarken och naturvärden. I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet och en nödvändig del i den prövningen är att beskriva konsekvenser av planförslaget (PBL 4 kap 33 §). Vid utformning av en detaljplan viktas olika såväl allmänna som enskilda intressen mot varandra. Det uppstår nästan alltid konflikter mellan olika intressen och avvägningar får göras i syfte att planera på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt utifrån 2 kap PBL.

Etappindelning

Detaljplanen etappindelades då de var angeläget att tillskapa möjligheter för utbyggnad av de kommunala verksamheterna, med tanke på deras placering i området behövde hela förlängningen av Samsetgatan ner till Åsensvägen tas med i etapp 1. I samband med det tog även naturområden för dagvattenhantering samt områden för tekniska anläggningar med då det är effektivare utifrån utbyggnadssynpunkt. Även två bostadskvarter togs med i etapp 1. Genom att ta med de kvarteren och markanvisa de mellan samråd och granskning kan angränsande fastighetsägare och övriga få en bättre bild av tillkommande bebyggelse. Det innebär också potentiellt en tidigare utbyggnad och därigenom en avskärmning för stor del av bebyggelsen utmed Nylundsgatan under utbyggnadstiden av övriga området.

Att arbeta igenom en samlad granskningshandling för hela området bedömes ta för lång tid i förhållande till den tidsaspekt hos de behov som fanns för de kommunala verksamheterna.

Övrigt

Gällande texten i följebrevet ombedds ni vid en eventuellt försäljning av er fastighet upplysa eventuella intressenter och ny ägare om pågående planarbete.

8. Samlingsyttrande

Bästa politiker och tjänstemän! Ni hänvisar till översiktsplanen som antogs för länge sedan och som inte var så genomtänkt med känd fakta som är dagsaktuell. Hänvisning till lagrum i PBL är vanligt och ni vidmakthåller mot bättre vetande att åkermark skall exploateras till varje pris för att tillgodose behovet av bostäder och en ny centrumliknande bebyggelse inom Åsen 1:2. En nödbroms och revision av denna plan är nödvändig med högsta prioritet.

Jag förstår att det känns besvärande att backa från den inslagna väg ni beträtt. Ni medger i den föreslagna detaljplanen att marken är värdefull och genom att öka byggnadshöjden skulle ni på detta sätt kompensera för detta övergrepp på jordbruksmarken. Jag vet inte hur lågt man måste sjunka för att köpa det argumentet. Denna etapp är viktig att stoppa då ni redan sneglar på omgivande markområden som är underlag för den verksamhet ni planerar för. Omgivande mark utgörs till nästan 100% av åkermark. Är detta i linje med det behov som en del svenska myndigheter har gett uttryck för och klimatforskarnas farhågor om globala förändringar. Så är inte fallet.

I Jönköpings Posten den 11/4 2020 ges uttryck för vad som kommer att gälla framåt om ni lyckas enas, då skall byggnation på åker undvikas. Detta visar bara på hur svagt systemet är idag, det finns ingen nationell styrning bakom som är värd namnet. Landet har att återta den förlorade självförsörjningsgrad från ca 40% till 80% som erfordras ur krisberedskapssynpunkt. Alltså har ni en väldigt stor uppförsbacke där ni skall ta tillbaka den åkermark som gått förlorad under de senaste 40-50 åren. I detta läge fortsätta som ni tänkt är helt ofattbart. Det kanske är lättare att lära svenska folket att äta barkbröd. När, Var och Hur? har ni tänkt att återtagandet av den förlorade åkermarken skall påbörjas. Detta vill vi ha svar på och vem skall finansiera detta jätteprojekt?

Den ekonomiska beskrivning som ni redovisar, där ni beräknas gå på plus, kan inte vara sann. Ni utelämnar kostnaderna för att ersätta den mark som går förlorad och som ligger i nationens intresse. Ni hänskjuter denna fråga till ett annat forum. Är det någon som skall betala för denna miljöpåverkan så är det väl det aktuella företag som tar marken i anspråk för byggnation!? Ni vill väl som vanligt när krisen står för dörren ha hjälp av staten och dess sedelpress.

De kostnader som lagts ner för att ta fram denna detaljplan är enligt mitt bedömande små i jämförelse med den förlust som uppkommer om man omvandlar nuvarande mark till impediment. Dessutom är det en tidskrävande operation att återta den produktion som går förlorad. Produktiv åkermark tas inte fram i en handvändning. Nationens intresse måste ju vara en kraftig ökning av brukbar åkermark ur krisberedskapssynpunkt samt ett ekologisk jordbruk med så få skador som är möjligt för biologisk mångfald ur ett folkhälsoperspektiv. Ett återtagande av åkermark kan inte skjutas på framtiden och dras i långbänk då problemet är växande. Om Ni inte tar ett nationellt ansvar så vem skall göra det? Det vore klädsamt om ni går ur den position ni hamnat i och omprövar och reviderar översiktsplanen och där tillhörande detalj plansförslag med hedern i behåll.

Jönköpings bostadsbehov kan ju inte stå och falla med att åkermarken lämnas orörd. Tvärtom så besparar ni er bekymmer med att få fram brukbar mark vilket kommer att bli nödvändigt vare det sig ni vill eller inte. Finland är ett föredöme inom många områden även inom detta område. Där har man bibehållit 80 % av sin självförsörjningsgrad. Ni kan kanske stilla er och fundera varför.

Tänker ni inte om spelar ni Brasiliens president rakt i händerna så att uppodling av Amazonas och skövling av regnskogen blir helt legitim. Ni rent av tycks applåderar den politiken. En ökad livsmedels import från detta land mfl är

tydligen något som ni eftersträvar.

Att omvandling av finaste åkrar i Jönköping till impediment för att ge plats för bostäder och lagerlokaler och som kan kopplas till utvecklingen globalt kan ju vara svår att ta till sig som det är för en individ att en bil med fossilt bränsle kan påverka klimatet på jorden.

Nu tycker ni förstås att vi svävar ut men så är inte fallet, världen är ganska liten i vissa sammanhang det har AB Sverige fått känna av så sent som under pågående pandemi. Helt plötsligt skall politikerna försöka bli vuxna över en natt för att lappa och laga efter läge. Pinsamt minst sagt.

Skall det i förebyggande syfte behövas en kriskommission och en översyn av kommunernas planmonopol för att få rättsida på utvecklingen.

För att nämna något om byggnationen är husen i anslutning till befintligt villaområde fortfarande för höga och då inte minst takvinklarna som avviker mot den bygghöjd som gällt och som vi har anpassat oss till. Höjdskillnaden på marken gör att så höga hus blir än mer avvikande från den äldre bebyggelsen vilket vi inte behöver acceptera. Störande ljus från bilparkering som omnämns och som ni antyder skulle förhindras med lämpligt buskage förefaller inte vara tillräckligt under den avlovade tiden av året. Totalt sett oacceptabelt med andra ord.

Nödbroms är ordet för dagen om en överprövning inte skall bli nödvändig.

Kommentar

Jordbruksmark

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Jordbruksmark.

Kompensation av jordbruksmark (nybrytande) hanteras inte i detaljplanen. I detaljplanen förs ett resonemang kring konsekvenserna av exploatering av jordbruksmark. Resonemang kring uppodling av nybruten jordbruksmark förs inte i planbeskrivningen, det bedöms vara mer realistiskt att belysa konsekvenserna som förlusten av jordbruksmarken faktiskt innebär. Det är inte heller möjligt att i samband med detaljplanen utifrån PBL ställa krav på att kompensation ska genomföras och kommunen har idag inga riktlinjer för hur frivilliga kompensationsåtgärder ska genomföras. Lanspråktagandet av jordbruksmarken anses motiverat utifrån det väsentliga samhällsintresset som exploateringen innebär och en förlust av jordbruksmarken kan därför accepteras.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Anpassning till befintlig bebyggelse.

9. [REDACTED]

Då alla våra invändningar/frågor kring exploateringen av Åsen 1:2 besvarades med att de inte var relevanta i denna etapp så undrar vi när vi kommer få svar på dessa frågor? Vi anser inte att vi fått svar på något av våra 9 argument i vår

förra skrivelse. Ni skriver i ert svar kring trafiksituationen att "ambitionen inte är mer trafik". Hur är tanken att trafiksituationen inte ska förändras (öka) då så mycket nybyggnation planeras? Åsensvägen är redan hårt belastad av tung trafik som ska samsas med bilåkare, cyklister i massor samt fotgängare och motionärer. Vi tänker framförallt buller och säkerhetsmässigt (ta sig in och ut från sina hus!).

Kommentar

Synpunkter kring bebyggelse eller övrigt som inte är inkluderad i etapp 1 kommer att besvaras i samrådsredogörelsen för den etapp då de är inkluderade. Eftersom ingen granskningshandling ännu tagits fram för kommande etapper kan förändringar ske från det samrådsförslag ni tidigare yttrat er på.

Nedanstående nio argument framfördes i berört samrådsyttrande:

1. Respektavstånd mot befintlig bebyggelse
2. Höjden på byggnaderna
3. Skuggstudien
4. Utfarter mot Åsensvägen
5. Bullernivå med ökad trafik
6. Trafiksituationen på Åsensvägen
7. Bussar på Åsensvägen som inte ens stannar vid busshållplatserna
8. Miljöpåverkan - jordbruksmark samt strövområde
9. Björkallén på servitutet till fastighet Kvarntorpet

Synpunkt 1-3 anses vara besvarad för de byggrätter som finns med i etapp 1 enligt gemensamma svar i samrådsredogörelsen. För de byggrätter som inte är inkluderade kommer synpunkten att besvaras igen i samrådsredogörelse för den etapp där byggrätten är inkluderad. Synpunkt 4-7 anses också vara besvarad enligt gemensamma svar i samrådsredogörelsen. Gällande synpunkt 8 och 9 förtydligas svaren enligt nedan.

I samrådsredogörelsen uttrycktes "Ambitionen är inte att mer trafik (exklusive föreslagen exploatering) ska ledas in på Åsensvägen". Den ambitionen finns fortfarande gällande trafik från andra områden och vägar så som Hedenstorp och väg 195. Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen och Trafiksäkerhet och detaljutformning.

Miljöpåverkan - jordbruksmark samt strövområde

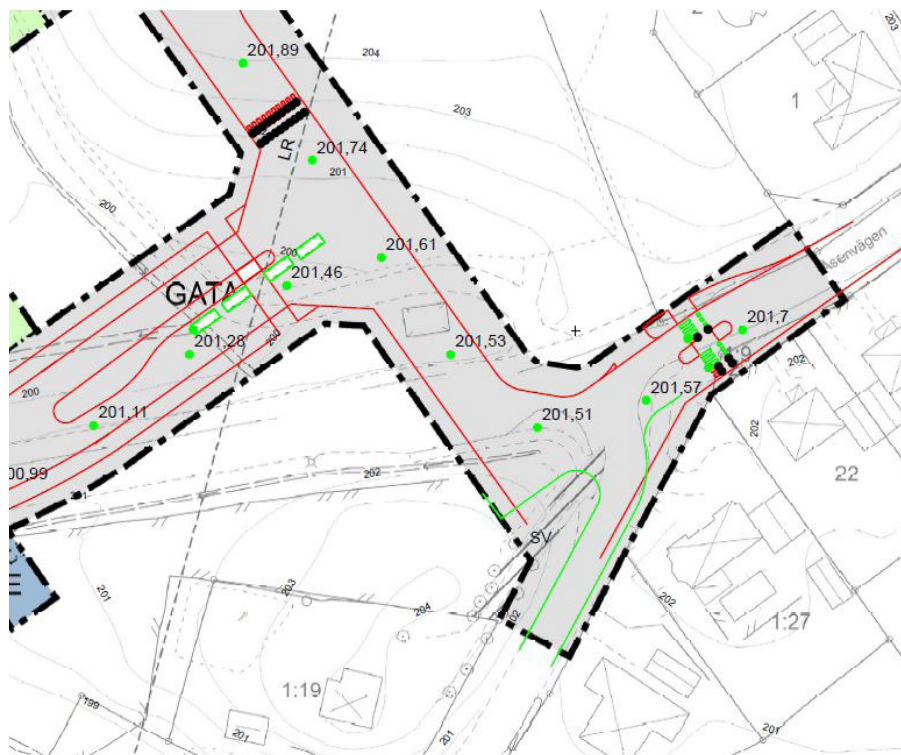
Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den mening som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras och Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt deras samrådsyttrande. Gällande strövområden har detaljplanen utformats så att de ska vara möjligt att fortfarande röra sig genom området. Möjligheterna till rekreativa promenader inom, i anslutning till och i närområdet finns även om det förändras. Utifrån planförslaget finns möjlighet att röra sig i sammanhängande naturstråk inom området med utblickar mot kvarvarande åkermark och Åsens gård i väster.

Förslaget bygger på att det även i fortsättningen ska vara möjligt att röra sig utmed planområdet med närhet till åkermarken i väster och i öster i skogsbrynen och i skogen.

Björkallén på servitutet till fastighet Kvarntorpet

Merparten av berörda alléträd ligger enligt bilden nedan utanför planområdet och påverkas inte. De träd som ligger helt eller delvis inom planområdet bedöms utifrån nuvarande underlag kunna stå kvar, se illustration nedan. Skulle det förändras behöver en biotopskyddsdispens sökas av Länsstyrelsen alternativt detaljutformning anpassas.

Illustration översiktlig utformning av trevägskorsning inklusive förprojekterade gatuhöjder.



Trafiksäkerhet

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Trafiksäkerhet och detaljutformning.

11. [REDACTED]

Vi har tagit del av planen med dess bilagor och vi har också tidigare yttrat oss inom ramen för samrådet.

Vi undrar framförallt hur ni resonerar på kommunen? Det förslag som nu ligger för beslut tar inte hänsyn till befintliga kommuninnevånare/skattebetalare. Istället premieras till stor del nya kommuninnevånare till förmån för de befintliga! Bör man inte åtminstone försöka få med sig de befintliga innevånarna, som berörs av mest av planen, innan beslut/genomförande?

Att bygga till ett stort område där man drar/leder trafiken genom Åsensvägen, som löper genom ett sedan länge bebott villaområde, och som resulterar i mer än en fördubbling av trafiken, tolkar vi som ett förakt mot oss som bor inom området. Vårt intryck förstärks av det faktum att ni inte ens har försökt att reducera den prognostiserade trafikökningen på Åsensvägen, vilket hade varit möjligt med den sedan länge planerade, och obebodda geografin, Marieboleden-Klockarpsvägen och i förlängningen 195:an. En plan där det tydligt hade framgått att kommunen hade gjort vad den kunnat för att reducera en trafikökningen hade vi förväntat oss. Inom ramen för samrådet efterlyste vi dessutom ytterligare en oberoende konsultrapport som belyser trafiksituationen utöver den som Ramböll har genomfört. I svaret anger ni från kommunen att ni anser att innehållet i rapporten är tillförlitligt och att det inte finns skäl att begära in fler rapporter. Vi anser, till skillnad från er, att tillförlitligheten ökar med två oberoende rapporter. Är inte två bättre än en?

Mot denna bakgrund gör vi anspråk på ersättning på grund av planskada enligt Plan- och bygglag(2010:900) 14 kap 8-10 §.

Kommentar

Marieboleden

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Marieboleden.

Att erhålla ytterligare konsultrapporter bedöms inte tillföra något då befintlig rapport har bedömts vara tillräcklig och tillförlitlig. Att beställa ytterligare utredningar utan att det bedöms finnas behov av det är inte kostnadseffektivt.

Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen.

Planskada

Utgångspunkten i lagstiftningen och grundregeln är att planskada får tålas av fastighetsägaren liksom att eventuell plannytta tillfaller fastighetsägaren. I 14 kap PBL räknas de undantag som finns upp. Ökad trafik m.m. utgör normalt sett inget undantag och får därför vanligtvis tålas av fastighetsägaren. Kommunen

bedömer att det inte finns förutsättningar för planskada utifrån 14 kap PBL.

12. Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2020-06-03) har nedanstående noterats.

Egenskapsbestämmelsen p2 anger att byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Om det är planens användningsgräns som avses borde kanske användningsgräns anges istället för fastighetsgräns eftersom fastighetsgräns även skulle kunna hamna inom kvartersmarken.

Kommentar

Bestämmelsen har förtydligats enligt synpunkt.

13. [REDACTED]

Vi vill understryka att Åsensvägen är högt trafikerad redan nu. Sedan 1987 när vi vågade bygga nytt har det hela tiden varit aktuellt att flytta Åsensvägen västerut på ängen, detta har varit vår förhoppning hela tiden. Det ni vill göra nu är att dubblera trafikintensiteten och inte bara det utan även flytta vägen närmre vårt hus! Som om det inte hade varit nog så lägger ni en 90 graders sväng precis utanför vår entré, vi kommer få lastbilar och bussar att gasa, bromsa och vibrera ändå mer än vad det är idag, vidare kommer ljuset från trafiken komma in i huset när det är mörkt, det kommer bli olidligt.

Som om detta inte räcker så är det planerat ett 3 vånings hus i direkt anslutning till vårt hus, detta kommer helt ta bort den kvällssol som finns idag. Vi är inte emot en utveckling av staden men att fullständigt strunta i befintlig bebyggelse är att trampa ner på oss som bor där.

Vi vill att ni ändrar och gör om.

1. Bygg så att 3 våningshus är i området INTE i direkt anslutning till befintliga en bostadshus.
2. Vägen behöver gå mer västerut INTE österut.
3. Lagg vägen i 90 graders sväng 100 meter närmre Åsens Gård.

Alternativet är att ni löser in vårt hus, med er plan kommer vårt hus att vara osäljbart.

Kommentar

Marieboleden

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Marieboleden.

Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen.

Utformning och placering trevägskorsning

Att förskjuta korsningen väster ut närmare Åsens gård som efterfrågas bedöms inte vara lämpligt då planförslaget är utformat utifrån att Junebäcken är en naturliga avgränsning i landskapet och bildar en gräns mellan tätort och landsbygd. Skulle korsningen förskjutas bedöms det också kunna innebära ytterligare förluster av jordbruksmark och eventuellt negativ påverkan av Junebäcken som är av naturvärdesklass 2. Om en förskjutning eller uppdelning av korsningen skulle ske bedöms den naturliga avgränsningen försvinna och så också de effekter och den struktur man vill uppnå genom att en trevägskorsning har valts istället för en cirkulationsplats.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Eventuella byggnader och bygggrätter närmast fastigheten är inte inkluderade i denna etapp. Det innebär att synpunkter på dessa inte besvaras i detta granskningsutlåtande utan i de handlingar där den bygggrätten är inkluderad.

Se även resonemang under gemensam kommentar med rubriken Anpassning till befintlig bebyggelse.

Bländning

Utifrån förprojekterade gatuhöjder som tagit fram i samband med detaljplanearbetet gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att betydande olägenhet i form av bländning från billjus inte kommer att uppstå.

Bedömningen grundar sig i att det utifrån att den förprojekterade gatuhöjden i trevägskorsningen och mot berörd fastighet är cirka 50 centimeter lägre än bostadshuset som ligger på en höjd av cirka 202 meter över havet. Bostadshusets fönster är placerade ytterligare 120 centimeter över marken (utifrån tidigare bygglovshandlingar). På fastigheten finns också en mur mot berörd gata med en höjd av cirka 150 centimeter. Utifrån de förutsättningarna bedöms inte någon betydande olägenhet i form av bländning uppstå till följd av planförslaget.

Illustration översiktlig utformning av trevägskorsning inklusive förprojekterade gatuhöjder.

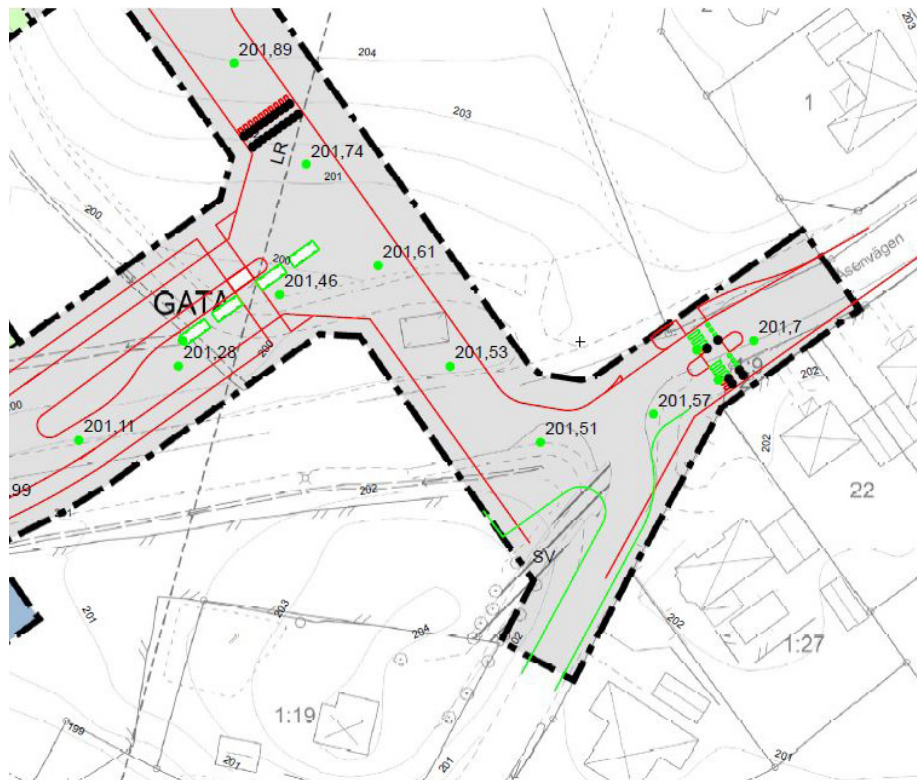
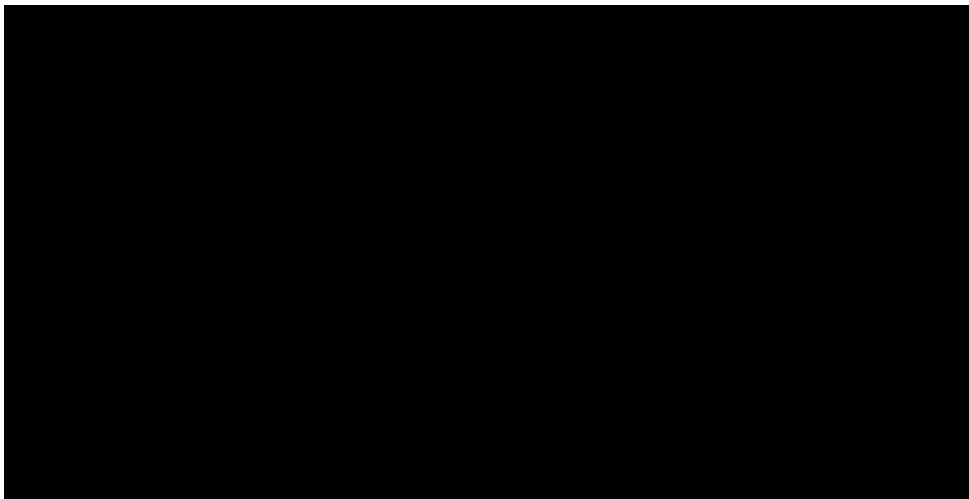


Bild över berörd fastighet och mur
mot befintlig gata.



Inlösen

Utgångspunkten i lagstiftningen och grundregeln är att planskade får tålas av fastighetsägaren liksom att eventuell plannytta tillfaller fastighetsägaren. Kommunen kan lösa in fastigheter i vissa särskilda situationer som anges i 14 kap PBL. Någon sådan situation föreligger inte här varför rätt till inlösen saknas. Rätt till inlösen finns t.ex. i de fall marken enligt detaljplan ska användas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller kvartersmark för ett allmänt ändamål (PBL 14 kap § 14) eller om användningen av en fastighet synnerligen försvåras till följd av vissa beslut (PBL 14 § 13). Berörd fastighet planläggs inte som allmän plats eller kvartersmark för allmänt ändamål och ingen inlösen skyldighet föreligger enligt PBL 14 kap § 14. I de fall kommunen är skyldig att lösa in en fastighet vars användning synnerligen har försvårats ska det enligt PBL 14 kap § 13 ha föregåtts av ett av de beslut som räknas upp i paragrafen. Inget av dessa är aktuellt för berörd fastighet och ingen inlösen skyldighet bedöms föreligga.

14.

I PBL framgår att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och anpassningar skall göras för att skapa en god helhetsverkan. I detaljplanen för del av Åsen 1:2 framgår att parkeringsplatser tillhörande flerbostadshus närmast Nylundsgatan mest troligt placeras direkt i anslutning till eller väldigt nära tomtgräns tillhörande befintlig bebyggelse. Att det påverkar den upplevda och faktiska kvalitén samt värdet för boende vad gäller (bland annat) insyn, ljud och säkerhet för barn med parkeringsplatser granne med sin baksida krävs ingen ytterligare förklaring för att förstå. Vidare framgår av PBL att hänsyn ska tas till topografi och bebyggelse bör undvikas att placeras på högsta punkt. Det får förmodas ha tagits i beaktning, men likväl harmoniserar inte det nya områdets läge med det då de nya fastigheternas läge blir belagda på högsta punkt och med det även högre än befintliga fastigheter. Det försämrar ytterligare för befintlig bebyggelse. För att mildra den negativa inverkan på befintlig bebyggelse som dessa parkeringsplatser skulle innebära bör kommunen föreskriva annan placering, att parkeringsplatser/garage hålls under jord alternativt annan lösning för att på ett mycket bättre sätt ta hänsyn till befintlig bebyggelse, exempelvis plank eller annan avskärmning.

Av detaljplan samt vid samrådsmöte 2019-06-12 framgår att huskroppar närmast Nylundsgatan ska fungera som skydd mot buller och störande ljud från tänkt väg samt vid byggnation av områdets senare etapper. För att dessa

huskroppar ska kunna fungera som bullerskydd är en förutsättning att de upprättas innan såväl väg som övriga byggnationer i första och kommande etapper. Det första som bör tas i beaktning är vad för typ av skydd mot buller och störande ljud som kommer finnas under byggnation av huskropparna närmast befintlig bebyggelse. En provisorisk eller permanent lösning och i sådana fall hur? Lika viktigt, om inte ännu viktigare, blir hur man hanterar problemet med buller och störande ljud i det fall att dessa huskroppar inte blir det första som byggs, något som inte verkade troligt vid samrådsmöte 2019-06-12. Vid båda scenarion krävs åtgärder såsom vall eller plank mot det störande ljud och buller som kommer att uppstå och inte kan klassas som helt tillfälliga (PBL och Miljöbalken).

Vad gäller den nya vägen måste säkerheten vara central, något vi inte upplever är fallet. Majoriteten av de barn som ska till skola och förskola kommer att behöva korsa vägen varpå stor vikt behöver läggas vid säkra passager. Samtidigt kommer trafiken på hela Åsensvägen öka kraftigt vilket gör behovet av säkerhetsinsatser för att få ner hastighet, ljudnivåer, få bort tung trafik samt öka säkerheten mot angränsande bebyggelse ännu större än vad det redan är idag.

Vad beträffar genomförd solstudie är mätningar gjorda vid klockslagen 09.00 och 15.00. Med tanke på i vilket väderstreck de befintliga fastigheter med störst skuggpåverkan ligger i förhållande till det planerade området borde en skuggstudie med mätningar vid senare klockslag än 15.00 genomföras då det är senare klockslag påverkan är som störst.

Vi vill ytterligare trycka på den hänsyn som ska tas till befintlig bebyggelse och den totala förändring ett genomförande av detaljplan. På grund av förändrade säkerhets- och insynsförhållande samt högre ljudnivåer vid genomförande av detaljplan förutsätter vi att kommun bekostar eller villkorar exploatör att bekosta lämpligt plank eller annan avgränsning för att upprätthålla säkerhet och minimera den ökade insynen och störande ljud.

Kommentar

Anpassning till befintlig bebyggelse

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Anpassning till befintlig bebyggelse.

Parkering

Detaljplanen prövar lämpligheten för olika användningar och sätter ramar för eventuell bebyggelse och kan även vid behov reglera viss skyddsåtgärder för att motverka störning från omgivningen. I aktuellt fall bedöms inte den parkering som ska ske på kvartersmark medföra att betydande olägenhet uppkommer för angränsande fastigheter. För att minimera risken för att strålkastarljus från bilar ska uppfattas som störande har dock en planbestämmelse om bländningsskydd lagts till.

I samband med framtagandet av detaljplanen har möjligheten till underjordiska garage översiktligt studerats. Det finns flera potentiellt bra lägen för att bygga underjordiska garage inom området. Detaljplanen kommer dock inte tvinga till underjordiska garage då det inte bedömdes ekonomiskt rimligt att ställa det kravet i förhållande till tillåten exploateringsgrad.

Trafik

Se resonemang under gemensam kommentar under rubriken Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen och Trafiksäkerhet och detaljutformning.

Buller

Den planerade byggnation närmast befintlig bebyggelse utmed Samsetgatan är inkluderad i etapp 1. Delar av väggkroppen måste vara på plats innan byggnation av bostäder kan ske dock kommer sannolikt inte det sista lagret att läggas på vägen innan området är helt eller till stora delar utbyggt för att undvika onödigt slitage. Detaljplanen kan inte ta höjd för buller under byggtiden då det inte är möjligt att beräkna i detta skede och beror på såväl vilken byggteknik som vilka maskintyper som används. Det är verksamhetsutövaren som är ansvarig för att omgivningen inte störs i samband med ett bygge. Genom beräkningar, mätningar och omgivningskartläggning av bullret ska verksamhetsutövaren bedöma hur mycket bullret påverkar omgivningen, eventuellt kan åtgärder krävas. Om de boende blir störda av buller från byggarbetsplatsen är det verksamhetsutövaren som ska kontaktas i första hand och i andra hand Miljö- och hälsoskyddskontoret. Mer information gällande buller från byggarbetsplatser finns på kommunens hemsida.

Sol- och skuggstudie

Enligt den översiktliga solstudie som genomförts för bebyggelsen utmed Nylundsgatan illustreras även senare klockslag och i planhandlingarna för granskning illustreras skuggbilden för 20 juni vid klockan 18:00. Enligt den översiktliga solstudien är skuggningseffekterna är som störst under eftermiddag/kväll då tillkommande bebyggelse skulle skugga befintliga bostäders baksida och även i viss utsträckning fasad. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms inte innebära en betydande olägenhet för närboende.

Den översiktliga solstudien i sin helhet är en bilaga till detaljplanen och har funnits tillgänglig i kommunens utställningslokal på Västra Storgatan och på hemsidan under granskningstiden. Vill ni ta del av bilagan går den att begära ut från fragaplan@jonkoping.se.

Övrigt

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att plank eller liknande behöver uppföras mot tillkommande exploatering på grund av olägenheter i form av ökad insyn, ökad ljudnivå eller övriga framförda synpunkter. Den olägenhet som kan uppkomma är inte större än vad som får godtas i ett förhållandevis tätbebyggt område. Det finns möjlighet att vidta skyddande åtgärder såsom plantering av häck, uppförande av staket eller liknande inom bostadsfastigheten. Detta åligger fastighetsägaren till bostadsfastigheten att bekosta.

Vidare har byggnation inom området varit att förvänta då området Samset-Åsen har varit utpekad som ett utbyggnadsområde för bostäder under lång tid. Området var utpekad redan i den översiktsplan som antogs år 1990 och har fortsatt varit utpekad i efterföljande översiktsplaner från 2002 och år 2016. Befintlig område närmast de angränsande fastigheterna på Nylundsgatan är dock i nuläget planlagd för en trafik huvudled. Att istället för en potentiell huvudled få bostäder direkt angränsande torde vara till fördel för de boende på Nylundsgatan.

I er kommentarer gällande trafiksituationen uttrycker ni: "Ambitionen är inte att mer trafik ska ledas in på Åsensvägen utan att tätortens början ska markeras". Vi ställer oss frågande till detta då prognosen fortfarande visar en ökning på 50% fram till 2030, alltså 5500 fordon/dygn ?? Vi har svårt att se hur säkerheten ska upprätthållas för såväl boende som för ex kommande skolelever när trafiken fortsätter att öka. Mariebo är ett populärt villaområde för barnfamiljer där också tung trafik passerar genom dagligen. Men vi förstår det till viss del. Hade det bara funnits ordentliga av- och påfarter vid Klockarpsvägen och riksväg 195 hade garanterat fler fordon valt den vägen framför Åsensvägen. Men som det ser ut där idag är det en fara vid vänstersväng om man inte är på hugget och snabb på pedalerna. Ni uttrycker själva att "förhoppning är att riksväg 195 ska byggas om och att kommunen vill styra trafiken till andra mer lämpade infartsvägar så som Klockarpsvägen och riksväg 40". Vi anser inte att man kan skylla på att vägen/korsningen "kanske ska byggas", och om den gör de så måste väl trafiken på Åsensvägen fungera fram till dess på ett tryggt sätt utan att äventyra människors säkerhet? Vid nyetablering av bostadsområde bör en av de viktigaste delarna vara just trafiken så den fungerar på ett tryggt och säkert sätt och inte bara "förhoppningsvis" längre fram i tiden. För att understryka menar vi trafiksäkerheten både inom det nyetablerade området men främst området Mariebo och då Åsensvägen.

Givetvis är hela nybyggnationen en viktig del för samhällets utveckling men lika viktigt anser vi att det nya ska harmonisera ihop med det befintliga. Vi vill därför återigen påpeka på den tilltänkta "port" som ska markera gränsen mellan tätort och det omkringliggande landskapet. Vi har förståelse för tanken men ser inte hur dessa gigantiska höghus ska harmonisera med kringliggande område med en- och tvåplansvillor. Ni uttrycker er att bebyggelse kring torget inte ingår i etapp 1 och har därför inte lämnat några kommentarer på våra tidigare yttranden. Vi ställer oss frågande till detta då vägnätet för området planeras i denna etapp och därmed blir indirekt vissa "bostadsytor" utmarkerade, exempelvis då ytan för "porten" vilket begränsar en eventuell senare förändring i utformningen.

Ser fram emot återkoppling.

Kommentar

I samrådsredogörelsen uttrycktes "Ambitionen är inte att mer trafik (exklusive föreslagen exploatering) ska ledas in på Åsensvägen". Den ambitionen finns fortfarande gällande trafik från andra områden och vägar så som Hedenstorp och väg 195. Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Åtgärder för att minska trafiken på Åsensvägen. För synpunkter om trafiksäkerhet m.m. se även resonemang under gemensam kommentar med rubriken Trafiksäkerhet och detaljutformning.

Bebyggelsen utmed den planerade trevägskorsningen är inte inkluderad i etapp 1 och har därför inte berörts men synpunkterna tas med till kommande etapper. Det stämmer att vägnätet är inkluderat i etapp 1 och genom det indirekt styr vilken mark som finns tillgänglig för eventuella byggnader men det styr inte omfattningen eller utformning av byggrätter vilket kan förändras och justeras gentemot de som fanns med i samrådshandlingen utifrån den yta som finns

tillgänglig.

16. [REDACTED]

Vi anser att följande saker bör beaktas;

Trafiklösningen, vägen ut mot Mariebo kommer bli en "smitväg" till Hedenstorps trafikplats vilket inte är lämpligt med tanke på bl.a. skolenheten på Samset. Trafiken bör anslutas till Klockarpsleden vilket ger ett säkrare trafikflöde.

Skolan på Samset , "Vittra" bör kunna byggas ut då plats på tomten finns istf att använda värdefull åkermark till nybyggnation.

Delar av naturmarken, vilken ej anses som skyddsvärd ,borde vara lämpligare och fullt användbar att använda vid byggnation än jordbruksmarken. I egenskap som arrendator anser vi också att det bör beaktas vid all övrig planering , att det säkerställs att kvarvarande jordbruksmark är brukningsvärd för framtida matproduktion. Givetvis bör miljön kring Åsens gård bevaras som det vackra, artrika, kulturminne det är.

Kommentar

Marieboleden

Se resonemang under gemensam kommentar med rubriken Marieboleden.

Vittraskolan

En utbyggnad av Vittraskolan skulle inte kunna tillgodose de behov som finns gällande skolplatser med tillräcklig friyta och parkering. Området där Vittraskolan är belägen är också upplåtet med tomträtt. En tomträtt innebär att tomträttshavaren har ensam rätt att nyttja marken (dvs. fastigheten) på obestämd tid. Tomträtt är en mycket stark rättighet, nästan att likställa med äganderätt. Det är således inte möjligt att överväga att området istället för det nu aktuella planområdet eftersom det inte är tillräckligt stort och då kommunen inte har rådighet över marken.

Naturmark

I utformning av planförslaget har olika avvägningar gjorts. För att kunna lösa dagvattenhanteringen, tillskapa möjliga rekreationsstråk och bevara vissa särskilda naturvärden och vissa områden med fridlysta arter har planförslaget utformats som det gjort. Viss naturmark tas också i anspråk i den nordöstra delen av området tas också i anspråk för bebyggelse enligt samrådsförslagen. Planförslaget har också utformats så att avståndet till kulturmiljön vid Åsens gård är tillräckligt för att inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt, däribland läsbarheten som en jordbruksfastighet. Kvarvarande jordbruksmark mellan områdets västra gräns och Åsens gård är cirka 39 hektar stort och bedöms ha potential att brukas tillsammans med andra närliggande jordbruksmarksskiften.

17. Tekniska nämnden

Tekniska nämndens beslut-

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse.
- Tekniska nämnden tillstyrker upprättat förslag till detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1, Jönköpings kommun.

Utdrag ur tekniska nämndens tjänsteskrivels

Tekniska kontorets synpunkter är följande:

Tk (gata) anser att det bör nämnas i planbeskrivningen att en tillfällig vändplan behövs för gatan vid äldreboendet samt att det i plankartan måste till ett antal ytterligare hörnavskärningar utmed Samsetgatan vid gång- och cykelvägar.

Tk (vattensamordnare) anser att det borde sättas höjder och lutningar på plankartan så att dagvattenhanteringen tillgodoses.

Tekniska kontoret ser positivt på planförslaget och har i övrigt inga synpunkter på upprättat förslag till granskningshandling för del av Åsen 1.2 m.fl. etapp 1.

Kommentar

Det har förtydligats i planhandlingarna att tillfällig vändplan kommer behöva göras vid vård- och omsorgsboendet. Hörnavskärningar har lagts till.

Höjder och lutningar för gatumark har inte lagts till i handlingarna då det enbart finns förprojekterade höjder vilka kan komma att justeras vid detaljprojektering. Att ha höjder angivna i kartan kan bidra till fel uppfattning i de fall de inte stämmer med den gatan som faktiskt kommer byggas och då detaljplanen ska gälla tills den upphävs eller ersätts. Vidare bedöms underlaget som finns till planen i form av förprojekterade höjder och dagvattenutredning med föreskrivna rinnvägar vara ett underlag som ska användas vid detaljprojektering. Ytterligare illustration som förtydligar rinnvägar och visar förprojekterade höjder har lagts till i planbeskrivningen.

18. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten och lämpligheten för bostadsändamål, vård och omsorgsarbete, skola, idrottsanläggning och centrumverksamhet samt bebyggelsens omfattning och utformning för att uppnå en småskalig stadskaraktär.

Trafikverket har i samrådet framfört att detaljplanen medför att en utvidgning av det kommunala väghållningsområdet måste genomföras där Åsensvägen väg 673 övergår till kommunalt huvudmannaskap. Vidare motiverar trafikökningen som detaljplanen genererar en kommunal medfinansiering i kommande ombyggnad av trafikplats Åsens gård.

Innan planen föres till antagande måste ett avtal tecknas mellan kommunen och

Trafikverket som reglerar utökningen av det kommunala väghållningsområdet och kommunal medfinansiering i ombyggnad av trafikplats Åsens gård.

Kommentar

Trafikverket och Jönköpings kommun är överens om att väghållansvaret för väg 673 ska övergå från Trafikverket till Jönköpings kommun. Trafikverket har påbörjat denna process och beräknar att detta ska vara klart under snar framtid. Angående Trafikverkets yttrande beträffande medfinansiering av trafikplats Åsens Gård så hänvisar Stadsbyggnadskontoret till de pågående samtalen mellan parterna. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att dessa avtal inte behöver tecknas före detaljplanens antagande då de ligger utanför detaljplanens område samt att dialog med Trafikverket i nuläget förs i frågorna.

Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter i den mån de ansetts möjligt och motiverat. Utöver nedanstående punkter har vissa redaktionella förändringar och förtydliganden gjorts i formulering av planbestämmelser och i planbeskrivningen.

- Planbestämmelse om bländningsskydd för parkeringar har lagts till mot fastigheterna utmed Nylundsvägen.
- Gränsen mot [REDACTED] har justerats då den inte låg i fastighetsgräns. Avsikten i och med planläggningen har varit att lägga plangränsen i fastighetsgräns mot [REDACTED] och ersätta den tidigare detaljplanens parkmark med kvartersmark för bostäder enligt det planförslaget för Åsen 1:2 m.fl. etapp 1. Detta för att få en lämplig fastighetsbildning med ett tydligt skötselansvar. Planförslaget har därför ändrats till antagande och gränsen justerats. Ändringen har godkänts av fastighetsägarna till [REDACTED] Se bilaga 1.
- Hörnavskärningar har lagts till på vissa gator och gång- och cykelvägar.
- Stråket öster om skolan har fått användning gång- och cykel, tidigare hade det enbart användningen gång.
- Illustrationer med förprojekterade gatuhöjder och rinnvägar har lagts till i planbeskrivningen.

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

Puck Larsson

Planchef

Planarkitekt

Bilaga 1

2020-11-10



Godkännande av ändring i plankarta mellan granskning och antagande, detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1.

Övre Mariebo, Jönköping

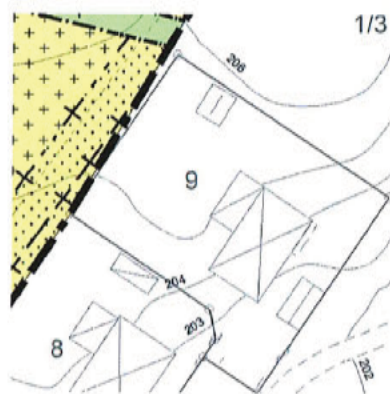
Bakgrund

I samband med arbetet med antagandehandlingar uppmärksammades att plangränsen inte låg i fastighetsgränsen mot [redacted] utan i fastighetsgränsen mot Mariebo 1:2. Berörd del av fastigheten Mariebo 1:2 är planlagd som allmän plats – park enligt detaljplan 06-JÖS-1103 (se bilaga 1). Avsikten i och med planläggningen har varit att lägga plangränsen i fastighetsgräns mot [redacted] och ersätta den tidigare detaljplanens parkmark med kvartersmark för bostäder enligt det planförslaget för Åsen 1:2 m.fl. etapp 1. Detta för att få en lämplig fastighetsbildning med ett tydligt skötselansvar.

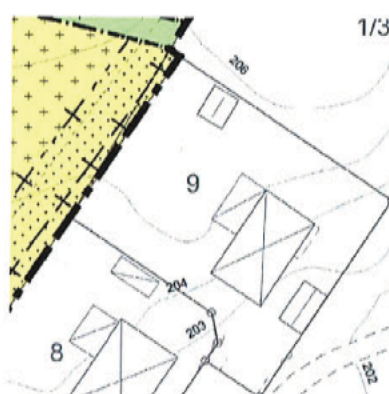
Ändring

Den ändring som avses berör fastigheten [redacted] och dess fastighetsägare [redacted] samt fastigheten Mariebo 1:2 som ägs av Jönköpings kommun (org. 212000-0530). Ändringen omfattar cirka 22 m² parkmark.

Avsikten under planläggningen har varit att lägga plangränsen i fastighetsgränsen mot [redacted] då det inte bedöms vara lämpligt att lämna kilen med parkmark mellan två bostadsfastigheter. Planförslaget har därför ändrats till antagande och gränsen justerats. Vidare bedöms inte heller kilen vara av allmänt intresse då den är så pass begränsad i storlek.



Figur 1. Utsnitt ur plankartan – granskning



Figur 2. Utsnitt ur plankartan - antagande

Härmed godkänns gjorda ändringar efter granskning:

Underskrift

Ort och datum Jönköping 20201125	Ort och datum Jönköping 20201125
Signatur [redacted]	Signatur [redacted]
Namnförtydligande [redacted]	Namnförtydligande [redacted]

 JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Utsnitt ut detaljplan 06-JÖS-1103 för berörd fastighet samt teckenförklaring.

§ 101 År 1981 den 26/2 å sammanträde med byggnadsnämnden i Jönköping blev utt på föreläsnnde korta avfärdade förslaget till ändring och utvidgning av stadplanen godkännt på sutt protokollet nrmare utvärta; betygur På tjänstens vägnar S. Björnd.

År 1982 den 15 januari blev dot på denna korta återgåva förslaget fackutskilt av llnsstyrelsen i Jönköpings län. Jönköping den 2 mars 1982 Hans Wärn

