

Detaljplan för Öggestorp 1:22

Öggestorp, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Öggestorp 1:22. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 8 september - 6 oktober 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 23 mars - 29 april 2022. 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 samrådet informerades också om granskning och var handlingarna finns att läsa. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

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

Kabe Group AB (Anno Advokater) 2022-04-25

Länsstyrelsen	2022-04-08, ingen erinran
E-ON	2022-04-21, ingen erinran
Lantmäterimyndigheten	2022-04-22, ingen erinran
Kommunstyrelsen	2022-04-26, ingen erinran
Trafikverket	2022-04-29, ingen erinran

Inkomna yttranden med kommentarer

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

Kabe Group (Anno Advokater)

I egenskap av ombud för Kabe Group AB ("Kabe") får vi inkomma med yttrande över föreslagen detaljplan för verksamhet på fastigheten Jönköping Öggestorp 1:22 ("Öggestorp 1:22"), dnr 2017:280 ("föreslagen detaljplan") enligt följande.

1. Sammanfattning

1.1. Kabe äger den intilliggande fastigheten Öggestorp 1:21 ("Öggestorp 1:21") som i sydväst gränsar till Öggestorp 1:22. Kabe motsätter sig att detaljplanen antas i det föreslagna utförandet. Skälen härför är sammanfattningsvis att den föreslagna detaljplanen inte har tagit skälig hänsyn till den befintliga verksamheten på Öggestorp 1:21. Den föreslagna detaljplanen skulle medföra att verksamheten på Öggestorp 1:21 mister sin exponering från riksväg 31 och väg 931, att skrymmande transporter och byggnader tillåts komma mycket nära affärslokalerna, samt att fastigheten blir svårare att hyra ut till affärsmässiga villkor. Öggestorp 1:21 och 1:22 utgör ett samlat område och ingår idag i en detaljplan varför området därför ska behandlas likvärdigt och i ett sammanhang. Det saknas skäl för att frångå en sådan likabehandling och det vore härutöver kostnadsineffektivt att detaljplanera fastigheterna separat. Den föreslagna planbeskrivningen är vidare bristfällig i så måtto att den inte redovisar relevant utredning av betydelse för planens antagande.

1.2. De närmre skälen för Kabes uppfattning redovisas utförligt i de följande avsnitten.

2. Detaljplanen är inte utformad med skälig hänsyn till intilliggande bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden

2.1. Den föreslagna detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till den intilliggande fastigheten Öggestorp 1:21 och är således inte utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Detaljplanen uppfyller därmed inte uppställda krav i 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § plan- och bygglagen ("PBL"). Denna uppfattning utvecklas i det följande.

2.2. Den gällande detaljplanen omfattar både Öggestorp 1:21 och 1:22. Högsta tillåtna byggnadshöjd på båda fastigheterna är sex meter.

Kabe hyr ut Öggestorp 1:21 till Holmgrens Fritid ("Holmgrens") som bedriver försäljningsverksamhet i lokaler på fastigheten. Holmgrens verksamhet är idag väl synlig från såväl riksväg 31 som väg 931. Med hänsyn till Holmgrens geografiska läge tar sig dess kunder till affärslokalerna närmast uteslutande med bil. Det är därför av stor vikt att Holmgrens verksamhet är synlig från nämnda vägar. För det fall byggnationer med en höjd om tio meter tillåts uppföras på Öggestorp 1:22 kommer Holmgrens verksamhet skymmas från såväl riksväg 31 som väg 931. Detta skulle innebära en avsevärd skillnad mot nuvarande förhållanden då Holmgrens verksamhet är väl exponerad från båda vägarna.

2.3. Av planbeskrivningen för den föreslagna detaljplanen framgår att syftet med planen är att möjliggöra för framtida etablering av ytkrävande verksamhet, däribland lagerlokal. Med beaktande härav, samt av den föreslagna högsta höjden, indikeras att eventuell nybyggnation på Öggestorp 1:22 kommer att brukas för logistikändamål, snarare än försäljningsändamål. Utöver det faktum att Holmgrens mister exponering från närliggande vägar riskerar en sådan anläggning att påverka Holmgrens affärsverksamhet negativt eftersom tunga transporter, buller och liknande störningar är en ofrånkomlig konsekvens av en sådan verksamhetsinriktning. Eftersom den föreslagna detaljplanen tar upp avsevärt mindre yta som s.k. punktprickad mark på Öggestorp 1:22 än gällande detaljplan, samt att byggnation tillåts uppföras mycket nära fastighetsgränsen till Öggestorp 1:22, kommer skrymmande bebyggelse kunna anläggas mycket nära Holmgrens affärslokaler.

3. Öggestorp 1:21 och 1:22 bör behandlas likartat och i ett sammanhang

3.1. Öggestorp 1:21 och 1:22 utgör ett samlat område med likartade förhållanden. Det är olämpligt att genomföra förändringar i detaljplanen avseende endast en av fastigheterna. Att fastigheterna bör behandlas i ett sammanhang accentueras av att den gällande detaljplanen antogs för att omfatta båda fastigheterna. En förändrad detaljplan bör därmed ta ett helhetsgrepp om hela området och omfatta även Öggestorp 1:21. Det vore exempelvis oskäligt att tillåta byggnationer med en höjd om tio meter på Öggestorp 1:22 medan motsvarande höjd på Öggestorp 1:21 begränsas till sex meter. Det vore vidare oskäligt att tillåta byggnationer på i stort sett hela Öggestorp 1:22:s areal, medan nybyggnationer på Öggestorp 1:21 närmast helt begränsas av förekomsten av punktprickad mark.

3.2. Utöver de skäl som anförts ovan avseende skymd sikt, buller och säkerhetsrisker skulle en sådan ordning ofrånkomligen leda till nackdelar för den verksamhet som bedrivs på - eller i framtiden kommer att bedrivas - på Öggestorp 1:21. Öggestorp 1:21 riskerar att tappa i attraktionsvärde och följaktligen bli svårare att hyra ut till affärsmässiga villkor. Mot bakgrund av det ovan anförda kan ett antagande av den föreslagna detaljplanen ifrågasättas utifrån likställighetsprincipen som kommunen har att förhålla sig till. Några sakliga skäl till att Öggestorp 1:21 och 1:22 ska behandlas olika i detta avseende föreligger inte och har heller inte redovisats av kommunen.

3.3. Det kan vidare ifrågasättas om den föreslagna detaljplanen är förenlig med 9 § förvaltningslagen, enligt vilken kommunen ska handlägga ärendet så kostnadseffektivt som möjligt. Om den föreslagna detaljplanen antas kommer Kabe sannolikt behöva initiera ett nytt planförfarande avseende Öggestorp 1:21 för att försättas i samma läge som tidigare i förhållande till Öggestorp 1:22. Ett sådant händelseförlopp vore onödigt resurskrävande och i högsta grad kostnadsineffektivt.

4. Planbeskrivningen saknar relevant utredning av betydelse för detaljplanens antagande

4.1. Utöver den omständigheten att den föreslagna detaljplanen inte är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden är planbeskrivningen bristfällig så till vida att den inte redovisar den i detta yttrande beskrivna intresse motsättningen. I planbeskrivningen har överhuvudtaget inte redovisats hur planen bedöms påverka den intilliggande affärsverksamheten på Öggestorp 1:21. Kommunen har en omfattande utredningsskyldighet i frågan om skälig hänsyn tagits i den mening som avses i 4 kap. 36 § PBL. Utredningsskyldigheten kan inte anses ha fullgjorts.

4.2. Kommunen har därutöver inte redovisat hur in- och utfart till Öggestorp 1:22 ska ordnas. In- och utfarten till Öggestorp 1:22 löper idag på Öggestorp 1:21.4 Rätten för Öggestorp 1:22 att nyttja in- och utfarten har varit en benefik nyttjanderätt. Kabe har den 25 april 2022 tillsänt fastighetsägaren till Öggestorp 1:21 en uppsägning av nyttjanderätten. Med hänsyn till att körbar in- och utfart mot väg 931 inte får anordnas på Öggestorp 1:22 enligt de föreslagna planbestämmelserna kommer fastigheten inte kunna nås med bil eller annat fordon. Detta innebär att man i detaljplanen inte prövat tillfarten till Öggestorp 1:22.

4.3. Vidare saknas redovisning av hur den föreslagna detaljplanen påverkar den för Öggestorp 1:21 och 1:22 nu gällande detaljplanen. En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs. Skulle den föreslagna detaljplanen antas måste den nu gällande detaljplanen anses ha ändrats eller upphävts. Följaktligen kommer ett antagande av den föreslagna detaljplanen medföra att Öggestorp 1:21 inte längre omfattas av någon detaljplan. En sådan konsekvens är inte godtagbar. Under alla förhållanden måste en förändring av detaljplanens syfte av sådant slag varom nu är fråga göras genom ett upphävande av befintlig detaljplan och antagande av en ny. Detta förefaller inte ha beaktats vid framtagandet av den föreslagna detaljplanen.

4.4. Vidare måste planhandlingarna under alla förhållanden utformas så att det klart framgår vad som har prövats i samband med ändringsbeslutet och vilka konsekvenser ändringen får för den befintliga planen. Någon sådan redovisning finns inte i de föreslagna planhandlingarna.

4.5. Det noteras att kommunen anfört att den aktuella byggnationens placering på Öggestorp 1:22 strider mot gällande detaljplan. Härvidlag erinras om att ändring av en detaljplan inte ska användas för att legalisera

avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter.

4.6. Sammantaget har den föreslagna detaljplanen inte utformats i enlighet med varken 4 kap. 33 § eller 36 § PBL, varför den inte bör antas.

Kommentar

Samtliga rubriker i yttrandet besvaras var för sig nedan, förutom den sammanfattningen som gjordes under första rubriken ”1. Sammanfattning”.

2 Detaljplanen är inte utformad med skälig hänsyn till intilliggande bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden

Ändring av höjd har gjorts i plankartan inför antagandet för att kunna anpassas till omgivningen. Byggnadshöjden på 10 meter har ersatts med en bestämmelse om en nockhöjd på +251,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar en nockhöjd på 7,5 meter vid befintlig byggnad.

Användningen enligt gällande detaljplan är J₁, vilket innebär utställning, handel och bilservice i mindre omfattning. Bestämmelsen motsvarar dagens Z-bestämmelse vilket innebär verksamhet med begränsad omgivningspåverkan som i sin tur kan vara lagerlokaler exempelvis. Det betyder att det redan idag tillåts för denna typ av verksamhet.

Avståndet mellan byggbar mark och fastighetsgräns mot Öggestorp 1:22 är cirka 6 meter. Det är rimligt att anta att samma avstånd skulle appliceras på Öggestorp 1:21 gentemot 1:22 om en ny detaljplan ska tas fram även för den fastigheten. Avståndet mellan byggbar mark och affärslokal uppgår till 50 meter.

3. Öggestorp 1:21 och 1:22 bör behandlas likartat och i ett sammanhang

Om intresse finns för utveckling av den egna verksamheten går det bra att skicka in en ansökan om planbesked. Aktuell fastighet fick positivt planbesked i mars 2018. Arbetet med detaljplanen påbörjades i november 2020 och planförslaget ställdes ut på samråd mellan 8 september och 6 oktober 2021, där bland annat grannar fick ta del av planhandlingarna. Inga synpunkter inkom från grannfastigheten Öggestorp 1:21 vid det tillfället. Det har funnits möjligheter att ta kontakt med kommunen om att delta i detaljplanearbetet i tidigare skeden.

4. Planbeskrivningen saknar relevant utredning av betydelse för detaljplanens antagande

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke om infart till fastigheten.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan. En ny detaljplan ersätter inte gällande plan helt, utan bara det område som ingår i framtaget förslag, vilket innebär att den gällande detaljplanen fortsättningsvis kommer att gälla för Öggestorp 1:21.

Det är en ny detaljplan som har upprättats, inte en ändring av gällande detaljplan. Det framgår av planbeskrivningen under rubriken "Planförslag" vad som har prövats i samband med framtagandet av denna plan.

Sammanfattning

Utfartsförbudet i plankartan mot väg 931 har justerats lite för att motsvara dagens in- och utfart, avstämning har gjorts med Trafikverket.

I plankartan har byggnadshöjden på 10 meter ersatts med ennockhöjd på +251,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar ca 7,5 meternockhöjd vid befintlig byggnad.

I planbeskrivningen har det lagts till stycke om in- och utfart (s. 6-7) och viss uppdatering av stycket omgivningspåverkan (s. 17). Övriga redaktionella ändringar har gjorts för att anpassas till ny höjdbestämmelse.

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

Jenny Larsson

Bitr. Planchef

Joakim Kjell

Planarkitekt