

Detaljplan för handelsverksamhet på del av Kortebo 3:1 och 4:9

Kortebo, Jönköpings kommun



Samrådsredogörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har tagits fram för delar av fastigheterna del av Kortebo 4:9 och 3:1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Samråd pågick under tiden 6 juli - 30 september 2022. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 2022-07-06. En webbsänd presentation av planförslaget fanns tillgänglig under hela samrådstiden. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida och i sociala medier.

Inkomna skrivelser

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

Statliga myndigheter och regionala organisationer

1. Jönköpings länstrafik	2022-08-17
2. Trafikverket	2022-09-13
3. Länsstyrelsen	2022-09-27

Ingen erinran

Luftfartsverket	2022-07-06
Polismyndigheten	2022-07-25

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

4. Räddningstjänsten	2022-07-09
5. Funktionsrätt Jönköpings län	2022-08-01
6. Jönköpings Energi Nät AB	2022-08-03
7. June Avfall & Miljö	2022-08-09
8. Kultur- och fritidsnämnden	2022-09-08
9. Tekniska nämnden	2022-09-14
10. Barn- och utbildningsnämnden	2022-09-20
11. Vätterhem	2022-09-21
12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2022-09-22
13. Lantmäterimyndigheten	2022-09-26

Ingen erinran

Näringslivsavdelningen	2022-09-29
------------------------	------------

Föreningar, företag och ledningsägare

14. Telia Skanova	2022-07-07
15. Cykelfrämjandet	2022-07-26
16. Hamhus	2022-07-08
17. Lantbrukarnas Riksförbund	2022-09-28

Ingen erinran

Vattenfall

2022-08-09

Privatpersoner

18. [REDACTED]
19. [REDACTED]

2022-09-02

2022-09-28

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. Jönköpings länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och har tagit del av planhandlingen.

Vi är också öppna i nästa skede när mer detaljer klarnat för en dialog om det uppstår frågor rörande kollektivtrafiken eller hållplatslägen.

Att flytta befintliga lägen spelar sannolikt mindre roll för denna typ av byggnation på denna plats. Tyvärr skapar spåret en viss barriär för kopplingen mot bostäder på Strandängen till planområdet med ökad gångsträcka vilket möjligtvis kan medföra ökade bilresor till handeln. En gångbro över spåret österut hade skapat en attraktiv koppling om den möjligheten hade funnits.

I övrigt ser vi positivt på att närliggande service och handel kan tillskapas i stadsdelen.

Kommentar

Till detaljplanens granskningsskede har en förprojektering tagits fram där det bland annat möjliggörs för en nya hållplatser med kapacitet för led bussar. Det inryms inom användningen GATA i gällande detaljplan för området söder om aktuellt planområde.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av lokaler för handelsverksamhet och centrumverksamhet.

Järnväg

Södra stambanans spårområde ligger vid planområdets östra gräns. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Inom 30 meter kan viss verksamhet tillåtas där människor endast vistas tillfälligt.

Planförslaget reglerar detta med användning järnväg närmast spår och

sedan korsmark vilket Trafikverket bedömer är en lämplig reglering. Förslaget tar även höjd för att möjliggöra utbyggnad till dubbelspår och ändå uppfylla 30 meter. Trafikverket har i dagsläget inga planer på en dubbelspårsutbyggnad men ser positivt på att planen möjliggör en sådan utbyggnad då behovet på sikt bedöms kunna uppstå. Trafikverket vill även klargöra att till dess att en fastighetsreglering genomförs och Trafikverket tar marken för järnvägsändamål i anspråk så är fastighetsägaren underhållsansvarig även för den mark som är detaljplanerad för järnvägsändamål.

Beroende på hur planområdet nyttjas kan det i framtiden bli aktuellt att se över stängsling mot järnvägen för att säkerställa en trafiksäker miljö vilket är en fråga som får bevakas i fortsatt exploatering av planområdet.

Kommentar

Yttrande noteras.

3. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Det är positivt att det tagits fram en riskutredning för att utreda planens lämplighet med tanke på närheten till Jönköpingsbanan. Riskutredningens slutsats är att risknivån vid aktuell detaljplan är låg och att den planerade butiken bör kunna placeras enligt plan eftersom skyddsavstånd mellan planerad butik och järnvägsspår är minst 30 meter samt att det finns en slänt som fungerar som skyddsbarriär.

Bedömningen om lämpligheten verkar ha gjorts för själva byggrätten utan att beakta den del av fastigheten som ligger närmre än 30 meter från spårmittpunkt. Vad Länsstyrelsen kan utläsa ligger marken som är möjlig att förse med komplementbyggnader ca 15 meter från eventuell utbyggnad av järnvägsspår och det saknas en bedömning av lämpligheten kopplat till risker med farligt gods för den delen av planområdet/fastigheten. Planbeskrivningen anger att det kan placeras kundvagnsgarage inom den plusmarkerade marken vilket innebär att det är mark som kommer att vara tillgänglig för besökare. En livsmedelsbutik innebär sannolikt en hel del besökare under många av dygnets timmar där människor kommer vistas inom 30 meter från farligt godsleden. Det behöver framgå av planhandlingarna att bedömningen av lämpligheten gjorts för hela fastigheten och inte bara byggrätten. Länsstyrelsen vill även påpeka att generellt bör områden nära farligt godsleder utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse och om möjligt bör entréer till närliggande verksamheter placeras bort från leden.

Förorenade områden

Inom planområdet finns ett utpekad potentiellt förorenat område (EBH-objekt 152687, Vilhemsro panncentral). Lika som planbeskrivningen anger så är föroreningssituationen inom planområdet inte helt utredd då det krävs att byggnaderna rivs innan kompletterande markundersökning

kan genomföras.

I de fall detaljplaner omfattar områden med förorenad mark kan dessa hanteras genom att antingen avhjälpa markföroreningen innan detaljplanen antas eller genom att i detaljplanen villkora bygglov eller startbesked med att markföroreningen ska ha avhjälpits. Länsstyrelsens uppfattning är att för att kunna tillämpa bestämmelse om villkor för lov eller startbesked bör åtgärden vara av mindre karaktär samt väl avgränsad och utredd. Det ska också redovisas i planen att åtgärden är möjlig att genomföra och att den leder till att marken blir lämplig för ändamålet.

I och med att marken inom planområdet inte är fullt utredd är det inte i dagsläget möjligt att bedöma om föreslagen plan är lämplig. Innan planen antas ska det framgå av planen att riskerna för människors hälsa inom planområdet är utredda och att kommunen har bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

I Artportalen finns uppgifter om observation av den rödlistade arten åkerrättika (nära hotad) inom planområdet 2017. Enligt undersökningen av miljöpåverkan anges att inga rödlistade arter berörs av planförslaget och det bör förtydligas hur den bedömningen gjorts. Det kan också förtydligas huruvida föreslagen detaljplan är förenlig eller inte med kommunens grönstrukturplan då denna omnämns i planbeskrivningen.

Planhandlingarna anger att det längs den befintliga infartsvägen står en björkallé och att en ansökan om dispens kommer att krävas till följd av exploateringen. Vidare beskriver kommunen att det finns möjlighet att ersätta denna allé i närområdet. Det beskrivs också att det finns ett anlagt dike som gränsar till jordbruksmark som kommer behöva flyttas. Länsstyrelsen vill i sammanhanget tydliggöra att alléer och diken i jordbruksmark är två av flera naturtyper som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddsområden är naturmiljöer som på grund av sina särskilda egenskaper utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och/eller växtarter och det är förbjudet att skada eller förstöra dessa miljöer. För att skada eller förstöra hela eller delar av ett biotopskyddsområde krävs att man söker och får beviljad så kallad biotopskyddsdispens. Länsstyrelsen hanterar dessa ansökningar men möjligheterna att bevilja dispens för att skada eller förstöra biotopskyddade objekt tillämpas restriktivt och ställer krav på att det finns särskilda skäl. Björkallén som finns i aktuellt område har ett stort värde då många av de tidigare alléerna i närheten redan tagits ner till förmån för exploatering.

Länsstyrelsens generella inställning är att biotopskyddade områden i första hand bör placeras inom allmän plats och att planen bör utformas så att biotoperna inte riskerar att skadas. Kommunen bör förtydliga hur avvägningen gjorts mellan värdet av biotoperna som påverkas av föreslagen plan och den byggrätt som möjliggörs samt beskriva varför det inte är möjligt att lösa planens behov utan att skada/förstöra allén

och diket. Det kan också sägas att generellt bör eventuella markarbeten i närheten av skyddsvärda träd ske minst två meter utanför trädkronans ytterkant för att inte riskera att trädet skadas men helst bör avståndet vara 15 gånger stammens diameter. Planen anger att det är möjligt att ersätta alléträden men det saknas uppgifter om var detta ska göras och hur det säkerställs att det genomförs. Likaså saknas uppgifter om vart diket ska flyttas. Eventuella dispenser från biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Under rubriken Skyddsvärda träd i Undersökning av miljöpåverkan anges att en hästkastanj ska kunna bevaras i områdets södra del. Enligt Länsstyrelsens uppgifter är det trädet redan borttaget och planhandlingarna bör justeras avseende den delen.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att ca 2000 kvadratmeter jordbruksmark tas i anspråk för handelsverksamhet. Liksom planbeskrivningen anger så är jordbruksmark av nationellt intresse och får enligt miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (3 kap. 4 § MB).

Det är positivt att kommunen gjort en lokaliseringsbedömning och att fokus på utformning av planen varit att ianspråkta så lite jordbruksmark som möjligt. Trots det kan det med fördel förtydligas i planhandlingarna varför det inte är möjligt att utforma byggrätten/detaljplanen på ett sätt som inte ianspråkta jordbruksmark överhuvudtaget. Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen och eftersom mängden jordbruksmark minskar behöver avvägningarna göras noggrant i varje enskilt fall.

Gestaltning av bebyggelse och kommunikationer

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kopplingen till området för gående och cyklister ska ses över inför granskningsskedet då det saknas en koppling i dagsläget. Under motivering till att ianspråkta jordbruksmark anger kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att till skapa ett stadsdelscentrum i ett område som saknar närservice. Länsstyrelsen utgår därför ifrån att möjligheten att ta sig till och från området med hållbara transportsätt som till fots och med cykel är högt prioriterat då gena och bra gång- och cykelvägar har stor påverkan på människors val av transportsätt.

Vatten

Planbeskrivningen anger att kvartersmarken inom planområdet föreslås höjdsättas så att ytavrinning sker norrut. Länsstyrelsen kan inte se att någon reglering finns i plankartan av vare sig mark eller byggnader.

Arkeologi

Ur fornlämningsynpunkt finns inga hinder mot den planerade

byggnationen och ingen arkeologisk utredning krävs.

Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Avståndet mellan framtida spårmitt och gräns för byggnation av butik är 30 meter och för komplementbyggnader 20 meter. Riskutredningen har uppdateras med en bedömning av risker kopplat till att komplementbyggnader placeras på ett avstånd på 20 meter från framtida spårmitt.

De 15 meter som hänvisas till i yttranden är till området där framtida järnvägsområde börjar, om det skulle bli aktuellt med dubbelspår på sträckan, vilket det inte ser ut som i dagsläget. Den framtida streckningen ligger utanför detaljplanens område på ett avstånd på 30 meter från byggrätt. Det är en förutsättning vid en ev. kommande planering av järnvägen att hänsyn tas till det.

Förorenade områden

Mellan samråd och granskning har en provtagning utförts i samband med rivning av panncentralen samt övriga byggnader och installationer. Utifrån erhållna analysresultat bedöms provtagna platser ha en så låg föroreningsnivå att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Tillsynsmyndigheten har meddelat att påträffade föroreningar kan lämnas kvar på platsen.

Naturmiljö

Den rödlistade arten åkerrättika finns i enligt observationen i artdatabanken precis utanför planområdet. Då den har en viss felmarginal så känns det mer troligt att den ligger inom planområdet, men bedöms fortsatt kunna vara kvar då den ligger inom prickad mark.

En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet har gjorts för både björkallén och odlingsröset. Exploateringen innebär att ytor där träden står idag blir parkering och butik. Trädens placering försvårar genomförandet av detaljplanen, vilket gör att det bland annat är svårt att undvika skador på träden.

Informationen angående hästkastanjen har uppdaterats.

Jordbruksmark

Ambitionen som beskrivits i planbeskrivningen och även i yttrandet är mycket riktigt att bevara så mycket jordbruksmark som möjligt.

Placeringen av butiken med tillhörande parkeringsplatser begränsas österut med tanke på järnvägen och de riskavstånd som behöver hållas. Butikens och parkeringarnas avlånga placering i nord-sydlig riktning har optimerats för att inte ianspråkta mer jordbruksmark.

Gestaltning av bebyggelse och kommunikationsleder

En förprojektering har tagits fram för att visa hur gång- och cykelvägar ansluter till planområdet och även illustrationer har uppdaterats.

Vatten

Kommunen kommer i samband med genomförandet av detaljplanen ge en anslutningspunkt norrut.

Övriga kommentarer noteras.

4. Räddningstjänsten

Riskutredningen konstaterar att en förutsättning för säkerheten vid eventuell järnvägsolycka är en slänt med höjdskillnad om 3 meter mellan spår och byggnad. Om möjligt föreslås detta formuleras även i plankartan.

Kommentar

En utbyggnad av spåren är i dagsläget inte aktuellt. Om det i framtiden skulle aktualiseras krävs marklov vid förändring av markens höjd och hänsyn tas till omgivningen vad gäller exempelvis eventuella risker.

5. Funktionsrätt Jönköpings län

Det finns en mening under rubriken tillgänglighet som lyder: ”Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.”

Jag uppfattar orden rekommenderas att ha, ger ett för stort tolkningsutrymme på vad som menas och hur tillgänglighetsaspekten uppfylls. Sverige har sedan många år tillbaka ratificerat FN Konventionen för personer med funktionsnedsättning (och införlivat i PBL), där går det bland annat att läsa följande generella om publika lokaler:

”Artikel 9

b) säkerställa att enskilda enheter som erbjuder anläggningar och service dit allmänheten äger tillträde beaktar alla aspekter av tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning,”

Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Dessa krav är samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Allmänna råd och detaljer om tillgänglighet går att läsa om hos Boverkets författningssamling BFS 2011:5 ALM 2 (andra anläggningar än byggnader – gator, parkeringsplatser med mera), samt invändiga

miljöer ges allmänna råd till i författningssamling BFS 2013:9 HIN 3.

Funktionsrätt Jönköpings kommun önskar ni ser över lydelsen: ”rekommenderas att ha en utformning...” till att innehålla skall ha. Det är en skyldighet att uppfylla samhällets minimikrav.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen ändras utifrån yttrandet där ordet ”rekommenderas” ersätts med ”ska”.

6. Jönköpings Energi Nät AB

Befintlig infrastruktur ska beaktas. Eventuell utbyggnad av elnät kan komma kräva behov av E-område. Placering av E-område bestäms i samråd med Jönköping Energi Nät AB. Eventuell flytt av ledning ska bekostas av byggherre. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan önskad leverans av el.

Kommentar

Yttrande noteras.

7. June Avfall & Miljö

Den framtida avfallshanteringen beskrivs översiktligt i planbeskrivningen och utifrån hushållens perspektiv (småhus och flerbostadshus). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av lokaler för handelsverksamhet och centrumverksamhet. June Avfall & miljö vill förtydliga att det uppkommer olika typer av avfall i en verksamhet. June Avfall & Miljö ansvarar för insamling av kommunalt avfall som uppstår i verksamheterna. Övrigt verksamhetsavfall hämtas av privat entreprenör. Det är viktigt att avfallsutrymmena utformas så att hämtningen kan fungera.

June Avfall & Miljö vill informera om att regeringen har fattat beslut om ändringar i förordning om producentansvar för förpackningar. Ändringarna innebär att kommunen från och med 2024 får ett formellt ansvar för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll, som har anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling. Avfall som består av pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar ska samlas in fastighetsnära. Fastighetsnära insamling av förpackningsavfall ska även ske vid populära platser (torg och parker) samt på andra populära platser där det uppkommer betydande mängder förpackningsavfall och kommunen har renhållningsansvar enligt 2 § lagen (1998:814) om gaturenhållning och skyltning. Ändringarna i förordningen innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från populära platser, och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet.

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”.

Kommentar

Texten som hänvisas i yttrandet har justerats och ska inte redogöra tillvägagångssätt vid småhus och flerbostadshus, då det inte är aktuellt i denna detaljplan.

Övriga kommentarer noteras.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelse 2022-07-12 som yttrande över Detaljplan för del av Kortebo 4:9 och 3:1 med ändringen att: ordet ”kan” i formuleringen: i planeringen kan även tas i beaktande att skapa tydlig skyltning över Ebba Ramsays väg till stigar och gångstråk ner till Vättern och närliggande grönområden, byts ut till bör.

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med centrumverksamhet också tillgodoses möjligheter till en god miljö för kommuninvånarna. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de kommuninvånarna som rör sig på området.

Kommentar

Ordet ”kan” har ersatts med ”bör” i planbeskrivningen.

Övriga kommentarer noteras.

9. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2022-08-26.

Tekniska nämnden har i övrigt ingen erinran på upprättat förslag till detaljplan för del av Kortebo 4:9 och 3:1 (butik Strandängen).

Tekniska kontoret

Kommunen (äldreomsorgen inom socialtjänsten) har idag ett arrende för parkering som angränsar planområdet i sydvästra delen. Parkeringen iordningställdes för genomförandet av nybyggnation av en ny del av äldreboendet på Strandängen inom kommunens fastighet Tröskverket 3 samt för tillskott av parkeringsplatser till verksamheten. Till dess att ytan antingen behövs för andra ändamål alternativt att socialtjänsten inte längre har behov av ytan kan den nyttjas som parkering med arrendeavtal. Ytan kan framöver behöva förändras i storlek samt utformning för att anpassas till kommande utbyggnad av livsmedelsbutik.

Den framtida infarten från Ebba Ramsays väg är i planförslaget cirka 7 meter bred vid infarten och närmare 10 meter bred vid avslutet. Detta

tillsammans med att en eventuell kommande gång- och cykelväg gör att bredderna behöver ses över inför granskningen så att de funktioner som eftersträvas inryms i planförslaget.

Efter detaljplanens antagande kommer kommunen att bli huvudman för allmänna plats gata. För genomförande och finansiering av allmänna platser kommer kommunen träffa exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen behandlas för antagande. Finansieringen av området sker över exploateringsbudgeten för området, objekt 4421.

Tekniska kontoret ser generellt positivt till denna exploatering och utvecklingen av området som medför att västra delarna av Jönköping, framförallt boende inom Strandängen, får en nära tillgång till livsmedelsbutik. I övrigt har tekniska kontoret inga synpunkter på förslag till upprättad samrådshandling för del av Kortebo 4:9 och 3:1.

Kommentar

Angående infarten så har en förprojektering har tagits fram till granskningen som innefattar infarten och gång- och cykelvägar till planområdet.

Övriga kommentarer noteras.

10. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har tagit del av samrådshandling för detaljplanearbete för Kortebo 3:1 och 4:9. Nämnden noterar att intentionen med planarbetet är att möjliggöra för byggnation av lokaler för handels- och centrumverksamheter. Bland annat planeras en större livsmedelsbutik på en byggrätt om ca 2 800 kvadratmeter och som möjliggör en byggnadshöjd motsvarande 4 våningsplan. Den geografiska placeringen av handels- och centrumnära verksamhetsområdet bedöms relevant, inte minst sett till den bostadsexploatering som sker i närområdet, inte minst Strandängen.

Barn- och utbildningsnämnden arbetar samverkansorienterat med stadsbyggnadsnämnden när det gäller säkra skolvägar. Det innebär ofta att man söker klarlägga trafikmönster- och rörelser för barn och unga i stadsbilden. Barn- och utbildningsnämnden vet sedan tidigare att elever, framför allt i högstadiet, tar sig utanför skoltomterna under längre raster. Inte sällan är det just verksamhetsområden likt de som planeras på Kortebo 3:1 samt 4:9 som attraherar elever. Mellan Djupadals skoltomt där en högstadieskola planeras står klar runt 2025/2026 är det viktigt att man i de trafiksäkerhetsfrågor som förs i detaljplanearbetet är medveten om att elever i viss utsträckning kommer att ta sig mellan skoltomten och verksamhetsområdet, över vältrafikerade Kortebovägen. Det finns sedan tidigare planerade gång/cykelvägar från bostadsområden i närområdet, men det är inte en självklarhet att dessa nyttjas, särskilt inte om det kan identifieras "smit"- eller genvägar till ett närliggande handels- och centrumområde.

Barn- och utbildningsnämnden önskar att det i detaljplanearbetet

undersöks hur man kan undvika genvägar till verksamhetsområdet som innebär ökad risk för olyckor.

I övrigt har barn- och utbildningsnämnden ingen erinran på inkommen samrådshandling.

Kommentar

Den trafikseparerade gång- och cykelvägen som planeras i samband med genomförandet av detaljplanen bidrar till att det är möjligt att nå livsmedelsbutiken från den planerade Djupadalsskolan utan att korsa stora vägar. Det anses vara tillräckligt utifrån ett säkerhets- och genhetsperspektiv.

Övriga kommentarer noteras.

11. Vätterhem

Bostads AB Vätterhem vill lämna följande synpunkter på rubricerat planförslag som vi anser ska arbetas in i den slutgiltiga planen.

Enligt BBR kapitel 9 så ska byggnader vara utformade så att energianvändningen begränsas genom bland annat låga värmeförluster och lågt kylbehov.

Byggnaden kommer med stor sannolikhet ha sin entré åt söder, vilket kommer innebära att den södra fasaden kommer vara den som exponeras och lockar till visuell kontakt. Om då även den västra fasaden har krav på sig att stora ytor ska vara uppglasade kommer vi inte kunna tillgodose kravet i BBR. Vi önskar därför att skrivningen f_1 = byggnadens bottenvåning ska utformas och gestaltas som en aktiv fasad mot väst, tas bort alternativt att skrivningen andras till att gälla den södra fasaden.

Vi vill möjliggöra att lägga ett kundvagnsgarage inom hela ytan som är kvartersmark, vilket begränsas av skrivningen e_1 = lägsta byggnadshöjd är 5,0 meter. Vi önskar därför att skrivningen plockas bort, alternativt ändras till 2,5 meter. I planbeskrivningen på sidan 8 står det en skrivning om avfall från bostäder. Den känns inte relevant, och vi önskar därför att den plockas bort.

I hopp om inlämnade synpunkter beaktas vid revidering av detaljplanen.

Kommentar

Revideringar har gjorts i detaljplanen för att tillmötesgå synpunkterna i yttrandet.

12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Förslag till ändring av texten för dagvattenhantering:

”Parkeringsyta kopplas till oljeavskiljare enligt kommande beslut från miljö- och hälsoskyddskontoret”.

Ersättningstext: ”generellt gäller att dagvatten från hårdgjorda ytor

för större parkeringsytor och/eller tung trafik, kan kräva längre gående rening som t.ex. oljeavskiljare för att inte riskera att förorena yt- eller grundvatten eller orsaka annan olägenhet i miljön.”

Motivering av behovet att ta 0,2 jordbruksmark i anspråk saknas, liksom eventuella möjligheter till kompensationsåtgärder.

Förslag till planbestämmelse: Kompletterande miljöteknisk markundersökning och eventuell sanering ska utföras under tidigare byggnader i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, innan startbesked för byggnader får lämnas.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen angående dagvatten har justerats enligt yttrande.

I planbeskrivningen under rubriken ”Jordbruksmark” beskrivs motiveringen till behovet att ianspråkta jordbruksmark. En kompensation för att jordbruksmark försvinner är inte möjligt att ordna inom planområdet. Det berör endast en liten del av åkern och innebär således att det fortsatt går att bruka resterande mark.

13. Lantmäterimyndigheten

Grundkartan bör ses över. En fördel med en grundkarta av god kvalitet är att lantmäterimyndigheten vid genomförandet, i många fall, kan slippa onödiga samråd med kommunen och svåra bedömningar enligt FBL 3 kap. 2 § om mindre avvikelser m.m. vilket kan spara mycket tid. En mindre bra grundkarta kan leda till att vissa förrättningar till och med blir ogenomförbara vilket skulle medföra att detaljplanen måste ändras för att önskad åtgärd ska kunna genomföras. Bl.a. har följande noteras:

- Flera byggnader inom planområdet är inte inmätta. Som det ser ut nu ligger den stora byggnaden inom egenskapsbestämmelse som säger att *Endast komplementbyggnad får placeras*. Utifrån planbeskrivningen kan det utläsas att byggnaden ska rivas. Dock är det bra om det tydligt framgår om byggnaden påverkas av planbestämmelserna eller ej, utifall att byggnaden inte önskas rivas i framtiden.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Byggnader som finns inom planområdet idag ska rivas och anses inte nödvändiga att mäta in av den anledningen. En del av syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya byggnader.

14. Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar

i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrande noteras.

15. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för handelsverksamhet på del av Kortebo 3:1 och 4:9 som kungjordes 2022-06-08 och ber att få lämna följande synpunkter.

Cykelparkering

Det är positivt att cykelparkering ska anläggas i enlighet med aktuella parkeringstal. Det som är lite typiskt är att på skisserna på sidan 5 är parkeringsplatser för bil noga utritat men motsvarande för cykel saknas. Detta riskerar att man placerar cykelparkering där det blev lite plats över, istället för på ställe som både är säkert, tryggt och nära entré. Det vore även önskvärt med skrivningar om att cykelparkeringen ska vara väderskyddad samt kunna hantera lastcyklar och cykelkärror. Det är ju ändå en affär man cyklat till. Om ni inte bara tillämpar parkeringstalen i kommunens dokument för parkeringstal utan hela dokumentet så finns vägledning på sidan 8, "Cykelparkeringar måste finnas nära målpunkten och de bör placeras närmare entrén än bilparkeringar. Det finns idag många olika typer av cykelfordon tex elcyklar, trehjuliga cyklar och cyklar med dragkärra vilket behöver beaktas i planeringen. Korttidsparkering utformas inte på samma sätt som en långtidsparkering. Tillgång till parkering med möjlighet att ladda elcyklar ska beaktas."

Även i cykelprogrammet som jönköpings kommun tagit fram finns riktlinjer för hur cykelparkeringar ska utformas under rubriken "Cykelparkeringar ska ligga nära målpunkter och vara trygga, attraktiva och säkra" på sidan 34. Förslagsvis läggs referenser till dessa dokument in i planen med t.ex. texten: Cykelparkeringar ska utformas i enlighet med Jönköpings kommuns cykelprogram samt dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun.

Cykla till affären

På sidan 6 skrivs kort att det saknas en koppling till befintlig cykelinfrastruktur, men att det kommer utredas mer noggrant till granskningsskedet. Det är positivt att ni tänkt på detta, det som gör oss lite oroliga är alla om och men, "En gång- och cykelbana är tänkt att kunna anslutas" tolkar vi som "någon gång i framtiden kanske vi bygger en gång och cykelbana". Jämför man med bil-stycket blir kontrasten slående "En ny infart från Ebba Ramsays väg till planområdets kvartersmark kommer att anläggas." Inga om och men där inte!

En annan aspekt är att det inte nämns något om hur man säkert ska ta sig från den eventuella gång och cykelbanan till cykelparkeringen. Är tanken att man ska cykla i blandtrafik inne på området? Skissen på sidan 5 ger ingen vägledning men någon form av cykelfält eller liknande så man slipper utbackande och svängande bilar hade ökat säkerheten för cyklande och ökat sannolikheten för att många väljer att cykla till affären.

Kommentar

Under avsnittet parkering i planbeskrivningen har kompletterande information om cykelparkering lagts till.

Till granskningskedet har en förprojektering tagits fram för där bland annat gång- och cykelvägar ingår. Dessa är tänkt att byggas ut i samband med byggnationen av livsmedelsbutiken så att förutsättningen för gång- och cykeltrafikanter finns där när butiken öppnar.

Det inte är kommunen som ansvarar för gång- och cykelvägar inom kvartersmark (H), men däremot finns det planer på att gång- och cykelväg ska finnas fram till butiken, så att inte konflikter mellan olika trafikslag uppstår, och det är även något som vi rekommenderar. Illustrationen har även uppdaterats.

16. Hamhus

Fastighetsbolaget Hamhus AB äger fastigheten Kortebo 2:97 som ligger i direkt anslutning till fastigheten Kortebo 3:1.

Hamhus är positiva till den föreslagna detaljplanen. Hamhus ifrågasätter dock att jordbruksmarken på 3:1 har "ett mycket högt brukningsvärde" som det står i planbeskrivningen. Hamhus har de senaste åren försökt att arrendera ut jordbruksmarken på 2:97 utan att lyckas. Hamhus har fått till svar av tänkbara arrendatorer i området att 2:97 har ett lågt brukningsvärde samt att man kanske kan tänka sig att bruka marken förutsatt att arrendet är kostnadsfritt. Med hänsyn till detta ifrågasätter Hamhus om det är rationellt för en arrendator att bruka även 3:1 framöver. Med anledning av att arrendatorerna inte anser det vara värt att betala arrende för 2:97 så finner vi det långsökt att det i detaljplanen uttrycks att jordbruksmarken i 3:1 har "ett mycket högt brukningsvärde". Det bör förtydligas i planbeskrivningen att ur brukarens perspektiv har jordbruksmarken ett lågt brukningsvärde. Men kanske är det inte detta som avses i planbeskrivningen utan man kanske åsyftar att jordbruksmarken har "ett mycket högt brukningsvärde" ur någon annan synvinkel, t ex ur samhällets synvinkel? Detta bör i så fall förtydligas då texten nu kan tolkas som att det finns gott om intresserade arrendatorer eller att marken har ett högt arrende eftersom brukningsvärdet beskrivs som högt. Vår bedömning är att aktuellt arrende (enligt kommunens arrendeavtal) för 3:1 inte är högt utan normalt. Utöver detta anser Hamhus att mindre områden med jordbruksmark som ligger intill bebyggelse och nära centrala stadskärnan inte bör vara den jordbruksmark som har högst bevarandevärde utan att stadens utbyggnation måste ges företräde framför att bevara jordbruksmark i

dess situationer. Mindre områden med jordbruksmark är inte heller lika rationellt att bruka. Man kan också tänka sig att de boende intill åkrarna på 3:1 och 2:97 hellre skulle se att marken inte brukades med tanke på ljud, lukt, jordbruksmaskiner som kör på allmän väg mm.

Kommentar

Bedömningen av att jordbruksmarken har ett ”mycket högt brukningsvärde” har gjorts av näringslivsavdelningen av anledningen att jordbruksmarken i detta område anses mycket attraktiv och har ett stort värde för aktiva gårdarna för vilka mark har blir en stor bristvara när diverse exploatering nu sker i området. Det har naturligtvis ett stort värde ur samhällsperspektiv. Givetvis är det också som ni säger att på enskilda mindre ytor kan det vara svårt att få en arrendator som vill betala arrende för idag och det kan vara svårt att få en avkastning på marken som täcker era räntor, i dessa tider när det är svårt att få lönsamhet inom jordbruket.

Som även planbeskrivningen beskriver är jordbruksmarken av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) och enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

I dagsläget är det inte aktuellt att exploatera på mer jordbruksmark i närområdet och grundar sig i ett politiskt beslut om inriktningen vad gäller byggnation på jordbruksmark. Det är bland annat nödvändigt för att klara vår framtida livsmedelsförsörjning och bidrar på ett positivt sätt till världens klimatutmaning.

17. Lantbrukarnas Riksförbund

Lantbrukarnas Regionförbund, LRF Jönköpings län, har tagit möjligheten att inkomma med synpunkter på detaljplan för del av Kortebo 4:9 och 3:1 i Jönköpings kommun.

LRF är en medlemsorganisation på ca 140 000 medlemmar som företräder de gröna näringarna och är indelad i 17 regioner. LRF Jönköping är en av regionerna och har ca 9 000 medlemmar. LRFs synpunkter beskrivs ur ett jord- och skogsbruksperspektiv där vikten av hållbarhet, framtida livsmedelsproduktion och landsbygdsutveckling står för grunden.

Sammanfattat så ser LRF mycket positivt på syftet med detaljplanen som beskrivs vara att möjliggöra för nybyggnation av lokaler för handelsverksamhet och centrumverksamhet med en livsmedelsbutik.

Det är också positivt att *Platsen är delvis vald utifrån att minst jordbruksmark ska behöva tas i anspråk* (sid 16) vilket är i linje med det styrdokument som kommunen antagit, LRF saknar dock en plan för kompensation av den jordbruksmark som trots allt kommer tas i anspråk. Att ”bara” ta lite mark i anspråk i denna plan är inte långsiktigt hållbart utan att produktionsresursen ersätts. Vad händer annars i nästa

plan? Är det ”bara” lite till då med? I längden blir detta ”bara” en stor areal och jordbruksmarken fortsätter att minska precis som den har gjort under lång tid.

LRF anser att matjorden från detaljplanerat område skall nyttjas för att ersätta förlorad åkermark med motsvarande areal nyodling. Det är viktigt är att marken blir i samma klass som den som tas i anspråk vid exploatering och lika rationell att bruka. Förslagsvis undersöks möjligheten att nyodla området sydväst om detaljplaneområdet vilket ligger i direkt anslutning till den åker som förlorar en del av sin areal. Detta skulle enligt vår bedömning kompensera både areal och brukningsvärde.

Kommentar

I planbeskrivningen under rubriken ”Jordbruksmark” beskrivs motiveringen till behovet att ianspråka jordbruksmark. En kompensation för att jordbruksmark försvinner är inte möjligt att ordna inom planområdet. Det berör endast en liten del av åkern och innebär således att det fortsatt går att bruka resterande mark.

I dagsläget är det inte aktuellt att exploatera på mer jordbruksmark i närområdet, utöver denna detaljplan, och grundar sig i ett politiskt beslut om inriktningen vad gäller byggnation på jordbruksmark.

18. [REDACTED]

Önskemål:

- Ica / Coop / Willys
- Att det finns Postombud (Posten/Schenker elr dyl)

Kommentar

Önskemål skickas vidare till exploatören.

19. [REDACTED]

I förslag till detaljplan för rubr fastighet har jag synpunkter på infart/tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. I planförslaget bör redovisas en långsiktig lösning av GC-trafiken med en planskild korsning och en anslutning till planerad tunnel under järnvägen.

Enligt planförslaget ska det nya området nås via en ny väganslutning till Ebba Ramsays väg. Av vad som framgår av den digitala presentationen av förslaget är inte GC-trafiken löst utan ska utarbetas i granskningsskedet. Av nuvarande förslag verkar det som att även GC-trafiken ska ledas via samma infart som för biltrafiken och i samma plan. Detta är enligt min uppfattning olämpligt av flera anledningar.

Som boende i Strandängen tycker jag att GC-trafiken måste prioriteras högt av flera skäl. För det första bör möjligheterna för boende i området att gå eller cykla prioriteras generellt och specifikt när det gäller kommande butik inom planområdet. I stort sett hela befintlig och kommande bebyggelse är ju belägen norr om den planerade infarten till planområdet. Miljö- och klimataspekterna är också viktiga, nuvarande

planförslag innebär att alltför många kommer att välja bil för att komma till butiken. En ytterligare synpunkt är trafiksäkerhet, av förslaget att döma kommer det att bli en korsning i plan mellan biltrafik och GC-trafik. Hela området matas via Ebba Ramsays väg, det gäller såväl personbilar, transporter och bussar, och trafikflödet kommer ju bara att öka efterhand som Strandängen byggs ut. Därför bör en lösning redovisas där GC-trafiken är planskild från biltrafiken.

I gällande detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl., ändring av dp för del av Strandängen etapp 2, finns ett markreservat för trafik under järnvägen i höjd med Vätterhems torgkvarter. Detta markreservat är väl tänkt som en förbindelse mellan östra och västra delarna på ömse sidor om järnvägen. En rimlig lösning måste vara att detta reservat får en anslutning till planerat butiksområde i planförslaget. Det jag saknar i aktuellt planförslag för butiksområdet är någon form av markering för en sådan anslutning. Jag hittar heller ingen information om planerna för en fortsättning av markreservatet på västra sidan om järnvägen. Strandängen är under fortsatt utbyggnad och när en sådan omfattande bebyggelse växer fram måste trafikförhållande ses i ett längre perspektiv. GC-trafiken måste enligt min uppfattning få högsta prioritet och en lösning med tunnel under järnvägen enligt ovan borde komma till stånd så fort som möjligt.

Sammanfattningsvis bör i planförslaget redovisas en långsiktig lösning av GC-trafiken med en planskild korsning och en anslutning till planerad tunnel under järnvägen.

Jag har också igår sänt motsvarande synpunkter via det digitala formuläret på hemsidan men glömde diarienumret så det kanske inte kommit till rätt handläggare. Detta mejl ersätter dock de digitalt insända synpunkterna.

Kommentar

Till planens granskningsskede har en förprojektering tagits fram för gång- och cykelvägar till planområdet. En illustration finns att se i planbeskrivningen på sid 5. Förslaget innebär nya kopplingar för gång- och cykeltrafikanter från väst och öst. Dessa är separerade från biltrafiken, men från Strandängen behöver man korsa Ebba Ramsays väg.

Den tunnel som yttrandet syftar på planerades i samband med detaljplan för bostäder på del av Kortebo 4:9 m.fl. (dnr: 2015:278). Vid etablering av en tunnel under järnvägen till den västra sidan skulle det innebära en cykelväg på cirka 250 meter till planområdet och kommande livsmedelsbutik. Det är inte i dagsläget aktuellt för ändamålet och skulle dessutom innebära att mer jordbruksmark skulle behövas tas i anspråk.

Sammanfattning

Användning har förtydligats till enbart H - detaljhandel.

I plankartan har möjlig exploatering minskat i höjd och reglerats med en planbestämmelse om största möjliga byggnadsarea. Anledningen är att exploateringen ska bli rimlig i utbredning samt för att kunna ta ut en skälig kostnad för marken.

Användningen för transformatorstationen har placerats på en specifik plats i plankartan till skillnad från samrådsversionen.

Illustrationer i planbeskrivningen har uppdaterats till detaljplanens granskningsskede som bland annat redovisar hur gång- och cykelvägar kopplas till planområdet.

Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar i text har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.

STADSBYGGNADSKONTORET

Joakim Kjell
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef