

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Strandängen  
del av Kortebo 4:9 m.fl, etapp 3.  
Strandängen, Jönköpings kommun

## Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Kortebo 4:9 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2017-09-01 – 2017-11-01. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum i Ebba Ramsays museum 2017-10-02. 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 15 januari - 7 februari 2020. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. 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.

- |     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | ██████████                                     | 2020-01-18                |
| 2.  | Vattenfall                                     | 2020-01-24, ingen erinran |
| 3.  | Svenska kraftnät                               | 2020-01-24, ingen erinran |
| 4.  | Försvarsmakten                                 | 2020-02-03, ingen erinran |
| 5.  | Trafikverket                                   | 2020-02-05, ingen erinran |
| 6.  | Cykelfrämjandet                                | 2020-02-06                |
| 7.  | Lantmäterimyndigheten                          | 2020-02-06, ingen erinran |
| 8.  | ██████████<br>██████████<br>██████████         | 2020-02-07                |
| 9.  | ██████████                                     | 2020-02-07                |
| 10. | Räddningstjänsten                              | 2020-02-07                |
|     | <i>Nedanstående har fått förlängd svarstid</i> |                           |
| 11. | Kommunstyrelsen                                | 2020-02-18, ingen erinran |
| 12. | Kultur- och fritidsnämnden                     | 2020-02-20, ingen erinran |
| 13. | Miljö- och hälsoskyddsnämnden                  | 2020-02-21                |
| 14. | Tekniska nämnden                               | 2020-02-24, ingen erinran |
| 15. | Länsstyrelsen                                  | 2020-02-26                |

# Övergripande åtgärder

## Delning av plan

På grund av länsstyrelsens yttrande om att de anser att kallbadhuset strider mot strandskyddsbestämmelserna har kommunen valt att avgränsa planen genom att ta bort kallbadhuset från denna detaljplan. Planen har avgränsats så att den västra delen av planområdet till och med gång- och cykelvägen vid Vättern går vidare till antagande i denna detaljplan. Resterande del avvaktar dispensprövning av kallbadhuset.

# 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]

Jag har funderingar kring vidare utbyggnad av Strandängen. Jag bor i området och ser fram emot en ökad service men upplever inte att arkitekter eller byggare brytt sig alls om områdets historia. I etapp 1 och 2 kan man bygga fristående hus med luft emellan men i etapp 3 och 4 är det omöjligt? Herr Fritz pratade om siktvägar för oss boende men vi förlorar helt vår Vätterutsikt. Hushöjden är uppe på 7 våningar trots att sista budet var 6. Detta utan föregående diskussion eller samtal. I min mening historielöst och girigt. Framtidens boende borde vara både klimatsmart och innovativt. Självklart solceller och självförsörjning i området. Gott om plats för boende att odla själva. Arbetsplatser lokalt så man slipper pendla. Basal service som förskola, skola, matbutik, frisör, hantverkare mm i närområdet. Byggnaderna borde utformas så att de inte skymmer utsikten längre västerut. Max 4-5 våningar såsom i de första etapperna.

Jag är intresserad av historia och har besökt Länsmuseum och arkivhus för att ta reda på Kortebo's historia. Har kommunens tjänstemän gjort det? På gamla kartor finns en fornlämning inritad öster om allmänningen, öster om järnvägen och jag undrar om den redan är borta? Se bifogade bilder. Det kommer att bli gata eller hus rakt över nu. Är det ok?

Varför måste man bygga en Berlinmur för oss boende väster om järnvägen. Alla hänvisar till bullerutredningen. Det buller vi besväras av är inte järnvägen, det går över på några sekunder och det går få godståg. Det som bullrar är vägen till Bankeryd och trafiksituationen är inte alls tillräckligt diskuterad eller löst. Ansvarig tjänsteman sa på rak fråga att vi bedömer att nuvarande vägsystem klarar planerad utbyggnad. Bedömer!? Jag uppfattar att det är en vilja att det ska vara så men jag vill se en utredning som visar kommande belastning på befintligt vägnät.

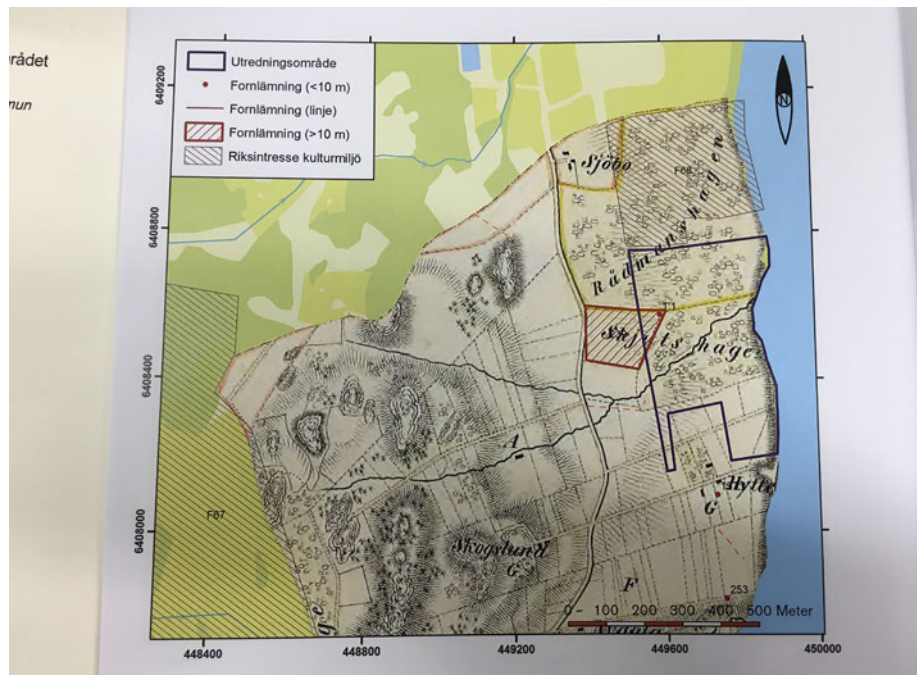
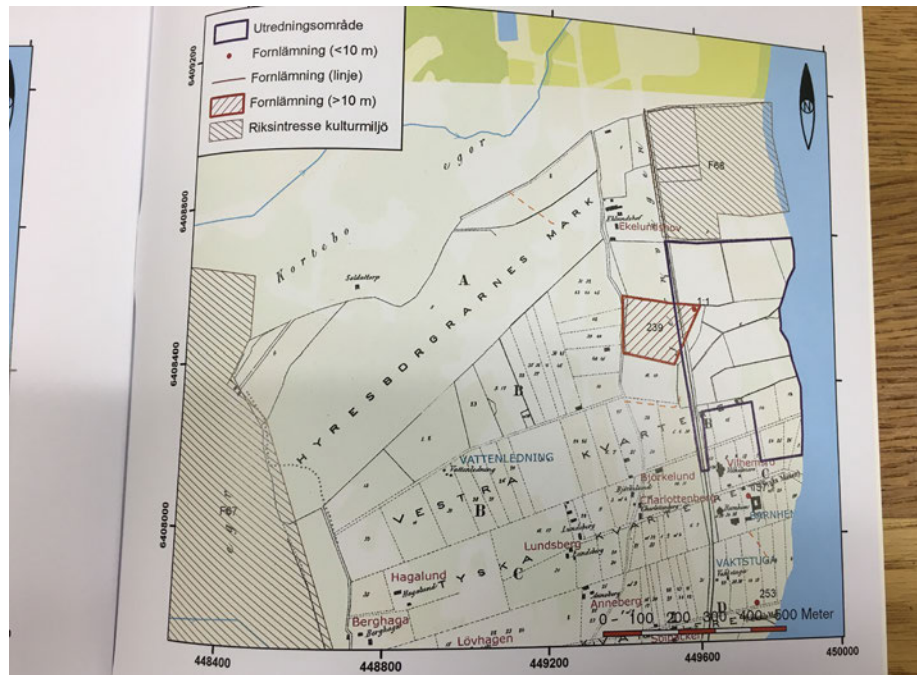
Det byggs också en del i Bankeryd och då kommunen inte tillser att det finns lokaler där för kontor och service så pendlar merparten in till Jönköping. Redan nu är köerna in till stan ibland nästan ända till Falköpingsvägen. Det har varit flera incidenter på vägen senaste åren. Skolbyggnationen vid Djupadal har inte kommit igång och Vätterslundsskolan är överfull.

Varför klarar inte ni tjänstemän och politiker att ta helhetsbeslut?

Jag vill också att Kortebo utvecklas och självklart ska många fler få möjlighet att bo i området men gör det i samråd med oss som bor här och lös trafiksituationen!! Som jag ser det är prio ett att skapa fler arbetstillfällen i Bankeryd så färre behöver pendla.

Jag emotser svar och anmäler också att jag gärna är bollplank för framtida utveckling av Kortebo.

# Bilagor



## Kommentar

I Jönköpings kommun finns det bostadsbrist. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet utsikt, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Exploateringsgraden är därför avsiktligt hög. Det togs tidigt fram ett planprogram för hela Strandängen med idé om bebyggelse i 3-4 våningar. Planförslaget har under arbetets gång bearbetats och förändrats för att bland annat ta hänsyn till platsens förutsättningar så som bullerproblematik och strandskydd. Höga hus närmast järnvägen fungerar som bullerskydd för övriga området. Husen närmst järnvägen motsvarar mellan fyra till sju våningar. Två av dessa hus är sju våningar.

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. Kommunen kan inte ställa krav på byggnadsverkets tekniska egenskaper, så kallade särkrav. Kommunen kan således inte ställa krav på solceller. På gårdarna inom kvartersmark är det möjligt att uppföra odling. I området har det planlagts för skolor och centrumverksamhet, vilket möjliggör verksamheter i området.

En arkeologisk undersökning för planområdet utfördes 2015 av Länsstyrelsen. Inga fynd eller lämningar påträffades och länsstyrelsen bedömde därför att ingen ytterligare utredningen krävdes. Utredningen finns med som bilaga till planen och går att hitta på kommunens hemsida.

Exploateringsgraden är avsiktligt hög för att prioritera att bygga bostäder. Eftersom trafikbullerprognoserna visar att väg- och bullervärden kan öka i framtiden har bebyggelsen utformas som u-formade kvarter för att skapa tysta gårdar för att klara framtida bullernivåer.

Trafikavdelningen arbetar med olika styrdokument och verktyg för att bedömningarna skall vara så säkra som möjligt. Beräkningar utförs på nuvarande trafik och förväntad trafik i punktområden men också från närliggande samhällen. Bedömningen av utvecklingen av trafiken baseras på dessa verktyg. När det gäller trafiksituationen på Kortebovägen är trafikavdelningen medveten om att den har ett högt trafikflöde. Den ökade belastning föranledd av byggnation på Strandängen och närliggande orter ryms i de prognoser bedömningarna baseras på.

## 6. Cykelfrämjandet

### Genhetkvotanalys och restidskvotanalys

I våra synpunkter på denna detaljplan påpekade vi att genhetkvotanalys och restidskvot analys saknades i detaljplanen. De är nu utförda men går tydligen inte att tillämpa eftersom planområdet är för litet. Det här är ett av de större planerna vi granskat, hur stora måste planerna vara för att genhetsknot och restidskvotanalyser ska gå att tillämpa? Som vi tolkar kravet på genhetsknotanalys och restidskvotanalys är de till för att man ska främja byggande på platser med bra kommunikationer samt att om det saknas gena resvägar för cykel så behöver de anläggas, oavsett om resvägen ligger inom planområdet eller ej. Ungefär som man gör med övriga vägnätet när man planerar nya områden.

### Gott om cykelparkering

Cykelfrämjandet ser positivt på att det planeras för många cykelparkeringar på olika platser i området, både i garage och markplan. Det vi saknar är planering för lastcyklar och cykelkärror som vi antar kan bli en vanlig syn i detta område med utmärkt cykelavstånd till city.

### Kallbadhus utan cykelparkering

Kallbadhuset ser riktigt häftigt ut och kan bli ett populärt utflyktsmål för många jönköpingsbor. Det vi saknar är dock (som vanligt) att man tänkt på cykelparkering, bilparkering har lagts stor möda på, medan cykelparkering saknas helt. Detta behöver åtgärdas, annars kommer ni att ha cyklar parkerade lite överallt till allmänt förtret.

### Kommentar

I Strandängen med målpunkten Resecentrum är restidskvoten godkänd och genhetsknoten är god enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. De nya cykelvägarna inom detaljplaneområdet påverkar restids- och genhetsknoter positivt men påverkan är begränsad då målpunkten ligger utanför planområdet.

Lastcyklar och cykelkärror kan använda sig av samma cykelbana som övriga cyklar. Detaljplanen styr inte exakt placering av cykelparkeringar. Planering för cykelkärror och lastcyklars parkering är något som behandlas i bygglovsskedet. Där kommer parkeringstal in och de ytor som reserverats till detta ändamål kommer att planeras.

Cykelparkeringar för kallbadhuset är möjliga att placera inom parkmark. På grund av att länsstyrelsen yttrande om att de anser att kallbadhuset strider med strandskyddsbestämmelserna har kommunen valt att hantera kallbadhuset separat, varför den delen inte finns med i antagandehandlingen.

8. [REDACTED]

### Sammanfattning

Vi konstaterar att den vägtunnel och vägdragning som fanns i samrådshandlingen nu är borttagen. I denna del har förnuftet fått råda.

Vi anser att de tätbyggda och höga hus som detaljplanen medger inte är anpassade till områdets karaktär och kulturhistoria. Innergårdar och lägenheter får för lite solljus. I dagens akuta läge för klimatet bör inte någon bebyggelse få uppföras utan att uppfylla högt ställda krav på minimal klimatpåverkan. Detta ska påpekas i detaljplanen.

### Synpunkter på planerad bebyggelse

#### Anpassning till områdets karaktär

I ”Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare” står att läsa att vid utbyggnad i områden som Kortebo – Strandängen ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Detta har lyckats ganska bra när det gäller den första etappen av Strandängen. Det finns ljus och luft mellan husen. Höjden på de nya husen gör att de äldre, kvarvarande byggnaderna kommer till sin rätt och kan vittna om områdets historia.

För etapp tre föreslås en avsevärt tätare bebyggelse, som i mångt och mycket får karaktären av innerstadsområde; intensiv exploateringsgrad med hög och sluten bebyggelse. Istället för de 20 – 30 bostäder per hektar som anges för området i ”Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare” landar etapp tre på ca 100 bostäder per hektar. Detta innebär mer än en tredubbling av exploateringsgraden i jämförelse med tidigare riktlinjer.

I detaljplanen för etapp 3 sägs att ”det nya förslaget bygger istället på en småstadskänsla med fler men mindre kvarter”. När man betraktar den höga och stumma ”vägg” som området vänder mot väster, kan man inte beteckna denna formulering annat än som Orwellskt nyspråk! Placeringen av husen i kvarter av hästskoform med öppningen mot sjön gör att det nya området snarare utestänger omgivningen än blir en del av den. Husens höjd och massiva volymer gör att de utblickar man idag har över Vättern och Huskvarnabergen från delar av Kortebovägen och befintlig bebyggelse helt kommer att försvinna. De minimala siktgatorna mellan kvarteren förändrar inte detta faktum; endast på MYCKET begränsade punkter kan man få en skymt av vattnet.

Trots att avståndet till stadens centrum inte är mer än ca fem kilometer, ligger Strandängen omgivet av gles bebyggelse med ängar, åkrar och ekskogar. I norr breder det skyddade Eklundshovs koloniområde ut sig med sin småskaliga och lantliga karaktär. Den planerade bebyggelsen passar bättre i en urban stadsmiljö än i ett närmast pastoralt landskap.

#### Skuggningseffekter

I den omarbetade detaljplanen har kvarteren förtätats avsevärt. Framför allt har innergårdarna blivit mycket mindre och smalare. Solstudien visar tydligt att inte ens på sommaren kommer den inre delen av gårdarna att vara solbelyst mer än en stund under tidig morgon. Husen skuggar dessutom varandra när de ligger så tätt. Vi kan inte se att det är möjligt, med den täta och höga bebyggelse som föreslås, att ge alla lägenheter tillräckligt sol- och ljusinsläpp.

#### Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Vi har inga invändningar mot att just i detta fall, jordbruksmark tas i anspråk. Men själva prövningen blir här, liksom i andra detaljplaner som berör jordbruksmark, närmast farsartad. Med den argumentering som förs kan aldrig bevarandet av stadsnära jordbruksmark ”vinna” över samhällsintresset. Detta gäller till exempel prövningen av annan lokalisering. I det här fallet sägs alternativen vara en skyddsvärd ekskog, obyggbara raviner och strandskyddat område. Vad är det som säger att lokaliseringsprövningen bara ska gälla närområdet?

Vidare sägs att Kortebo-området föreslås bli en ny stadsdel. Var, mer än i översiktsplanen, finns detta förslag?

#### Klimatpåverkan

Vi har förstått att man i en detaljplan inte, mer än i undantagsfall, kan föreskriva hur husen ska vara byggda. Men kommunen kan uppenbarligen rekommendera saker. På sidan 19 ges rekommendationer om avfallshanteringen. Vi anser att kommunen i detaljplanen ska rekommendera exploitörerna att bygga i trä, utforma alla hus så att de kan förses med solceller och utforma dem på ett sätt



som gör att de kräver minimal energiinsats för uppvärmning.

## Kommentar

### Anpassning till områdets karaktär

I Jönköpings kommun finns det bostadsbrist. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet utsikt, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Exploateringsgraden är därför avsiktligt hög. Det togs tidigt fram ett planprogram för hela Strandängen med idé om bebyggelse i 3-4 våningar. Planförslaget har under arbetets gång bearbetats och förändrats för att bland annat ta hänsyn till platsens förutsättningar så som bullerproblematik och strandskydd. Kvarteren är u-formade för att klara bullernivåerna och skapa tysta innergårdar. Höga hus närmast järnvägen fungerar som bullerskydd för övriga området. Husen närmst järnvägen motsvarar mellan fyra till sju våningar.

### Skuggningseffekter

I BBR ställs krav på att bostäder ska ha tillgång till tillräckligt dagsljus och solljus. För att klara direkt solljus i aktuell plan kommer det att krävas genomgående lägenheter i vissa lägen och vissar ytor i bottenplan där ljusförhållandena blir svåra att lösa kan istället användas till bostadskomplement som förråd. Det är först i bygglov kraven på sol- och dagsljus kontrolleras och säkerställs. Detta eftersom att möjligheten att uppfylla ljuskraven påverkas bland annat av lägenheternas utformning och placering av fönster.

### Jordbruksmark

Det är i översiktsplanen kommunen har möjlighet att visa hur markområden ska användas och utvecklas, vilket sedan blir vägledande för kommande detaljplanering. Kommunen har genom att peka ut Strandängen i översiktsplanen som nytt utbyggnadsområde och ny stadsdel bedömt att det som en lämplig lokalisering för ny bebyggelse. Att området är utpekade i översiktsplanen blir alltså en viktig faktor vid lokaliseringsprövningen. I detaljplanen har det sedan dessutom gjorts en lokaliseringsprövning i närområdet.

### Klimatpåverkan

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. När det gäller krav på byggnadsverks tekniska egenskaper får kommunen inte reglera mer än vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ PBL. Kommunen kan inte ställa krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav. Kommunen kan således inte ställa krav på varken byggnadsmaterial eller solceller. Det är självklart eftersträvanvärt att all tillkommande bebyggelse utförs så att klimatpåverkan kan minimeras men eftersom det inte är möjligt att ställa som krav väljer stadsbyggnadskontoret att inte utveckla beskrivningen enligt synpunkten.

Det finns däremot krav i PBL att i planläggning ta hänsyn till möjlighet att ordna avfallshantering varför rekommendationer finns i planbeskrivningen. Dessa följs upp i bygglov.

## 9. [REDACTED]

Det är positivt med en fortsatt utveckling av Strandängen, där framför allt

det föreslagna kallbadhuset är ett trevligt inslag. Men det finns en hel del i detaljplanen för etapp 3 som är mindre bra:

- I den illustration som finns med i plankartan över eventuellt framtida tågplattformar och tunnelpassager räcker det med att illustrera enbart detta. Nu är det inritat en tänkbar bilväg väster om järnvägen som det inte finns något medföljande utredningsunderlag kring. Då det inte är en del av planområdet finns det ingen anledning att ha med denna väg i illustrationen.
- I samma illustration och situationsplanen på sida 8 visas en ny dragning av gång- och cykelvägen som kommer via undergången under järnvägen och sedan ansluter till planområdet. I stället för att denna gång- och cykelväg har en rak dragning till området som i dag är det inritat en nästan 90-gradig sväng för att ge plats åt parkeringsplatser. Det känns som en väldigt konstig prioritering att parkeringsplatser ska ha företräde i planen för en gång- och cykelväg. Det finns gott om utrymme söder om gång- och cykelvägen att tillskapa parkeringsplatserna där och gång- och cykelvägen kan ha den dragning som den har i dag.
- Första etappen av Strandängen har blivit väldigt lyckad där byggnationen passar bra in i omgivningen. Detaljplanen för etapp 3 har en helt annan karaktär som inte passar in i omgivningen. Byggnationen är både för tät och för hög samt kvartersstrukturen passar inte alls in. Innergårdarna innebär troligtvis också en tråkig boendemiljö där det kommer att vara skugga på eftermiddagarna stora delar av året. En mer öppen struktur, som i etapp 1, hade varit att föredra. Detsamma gäller en mer blandad bebyggelse där flerbostadshusen blandades med småhus.
- En förutsättning när planprogrammet togs fram var att det skulle byggas en nordlig in- och utfart. Nu är denna borttagen från planen vilket gör att det bara finns en in- och utfart till området. Utifrån trafikmängd är det säkert inget problem, men Jönköping som redan i dag har många stadsdelar som inte hänger samman behöver inte ytterligare en stadsdel som ligger relativt isolerat. En ytterligare in- och utfart gav även förutsättningar till att det kunde byggas fler bostäder. När detta nu tas bort borde det verkligen övervägas om byggnationen ska vara så tät som den är nu i planen.
- Detaljplanen tar väldigt lite hänsyn till sociala aspekter. Det ska byggas flera hundra bostäder och hela Strandängen blir en relativt stor stadsdel. Att det då inte finns någon analys kring vad det innebär utifrån trygghet, jämställdhet och tillgänglighet är anmärkningsvärt. Även om det inte styrs i detaljplanen borde det i en sådan här stor plan ingå något resonemang kring detta. Om ambitionen är att bygga en hållbar stadsdel borde dessa frågor ha varit centrala under hela planprocessen.
- Trafiksituationen på Kortebovägen är i dag inte bra. Med ytterligare byggnation kommer situationen att bli ännu mer ansträngd. I samrådsredogörelsen står det att Kortebovägen bedöms klara föreslagna bebyggelse med hänvisning till en trafikanalys som är framtagen i samband med den snart tio år gamla utbyggnadsstrategin. Att hänvisa till en snart tio år gammal trafikanalys känns inte relevant. Det har hänt mycket sedan dess. Att ta fram en ny trafikanalys

för Kortebovägen med konkreta åtgärder för att förbättra framkomlighet borde vara en prioriterad fråga. Trafiksituationen kommer inte bli bättre av sig själv och det går inte att skjuta detta på framtiden längre.

## Kommentar

- För att inte bygga bort framtida möjlighet att anlägga en ny tillfart har planområdet avgränsats och gatans höjdsättning anpassat till en eventuell framtida tunnel under järnvägen. Det finns därför med en illustration över en eventuell tunnel och tillfartsväg. För att det ska bli en tunnel i framtiden behöver dock frågan om det är möjligt med tanke på kommunens befintliga huvudvattenledning utredas först och det är inte möjligt att anlägga en tunnel i dagsläget.
- Att gång- och cykelvägen svänger innebär att en förbättring för cyklister då vägen får en bättre lutning än den raka. Att den svänger precis innan Ebba Ramsays väg är även att föredra ur trafiksäkerhetssynpunkt då det innebär att cyklister sänker farten innan utfart på större gata. Området söder om parkeringarna planläggs som park för att skapa en byggnads- och parkeringsfri zon som om det blir aktuellt med en ny tillfart kan ändra användning till gata. Utrymmet söder om park behövs för busshållplats och vändplats för bussarna.
- I Jönköpings kommun finns det bostadsbrist. Stadsbyggnadskontoret har valt att prioritera det allmänna intresset av att bygga bostäder och exploateringsgraden är därför avsiktligt hög. Det togs tidigt fram ett planprogram för hela Strandängen med idé om bebyggelse i 3-4 våningar. Planförslaget har under arbetets gång bearbetats och förändrats för att bland annat ta hänsyn till platsens förutsättningar så som bullerproblematik och strandskydd. Kvarteren är u-formade för att klara bullernivåerna och skapa tysta innergårdar. Husen är mellan fyra till sju våningar.
- Den nordliga förbindelsen är inte nödvändig ur trafiksynpunkt. I händelse av att Ebba Ramsays väg skulle blockeras och räddningstjänsten eller ambulans måste komma till området, kommer cykelnätet att användas. Strandängen kopplas samman med andra stadsdelar med gång- och cykelvägar, bilvägar och bra bussförbindelser. Området bedöms därmed vara tillräckligt sammankopplat och fortsatt lämpligt med föreslagen bebyggelse.
- Det pågår arbete med att se över hur den sociala hållbarheten integreras i detaljplaneringen. I detaljplanen för Strandängen finns förutsättningar för att skapa en trygg och jämställd planering. Exempel på sätt bidra till en jämställd planering är att skapa god kollektivtrafik i närheten av bostäder och planera för en blandning av bostäder och verksamheter för att skapa förutsättningar för hushåll att dela på det obetalda arbetet. Befolkade och ljusa miljöer ökar den upplevda tryggheten. Trafiksepareringar upplevs ofta som otryggt. Att integrera olika trafikslag och planlägga för en kvarterstad med korta avstånd och god genomströmning kan därför öka den upplevda tryggheten. I detaljplanen skapas förutsättningar för dessa åtgärder.

Tillgänglighet beskrivs i planbeskrivningen på sidan 17. I BBR finns krav på att byggnaderna ska utformas tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta kontrolleras i bygglov och är inget som styrs i detaljplanen.

- Olika styrdokument och verktyg ligger till grund för att göra så säkra bedömningar som möjligt. Beräkningar utförs på nuvarande trafik och förväntad trafik i punktområden men också från närliggande samhällen. Bedömningen av utvecklingen av trafik baseras på dessa verktyg. Trafikavdelningen är medveten om att Kortebovägen har ett högt trafikflöde. Den ökade belastning föranledd av byggnation på Strandängen och närliggande orter ryms i de prognoser bedömningarna baseras på.

## 10. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill att det ska förtydligas gällande ”Plank eller tät sida ska finnas, undantaget för perrong eller tunnel, PBL 4 kap. 9§”, att plank eller motsvarande ska vara minst 2030 mm samt att det inte får vara klättringsbart. Så att det minst motsvarar samma skydd mot spårspring som anges i trafikverkets TDOK 2014:0272.

### Kommentar

Planbestämmelse har justerats.

## 12. Kultur- och fritidsnämnden

### Kultur- och fritidsnämndens beslut

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ställa sig positiv till detaljplan för Kortebo 4:9 m.fl. Strandängen etapp 3. Framförallt gällande planens intentioner att förse området med ett mycket värdefullt inslag i stadsutvecklingen, nämligen ett kallbadhus.
- Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoser möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemensamhetsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.
- Paragrafen förklaras omedelbart justerad

### Kommentar

På grund av länsstyrelsens yttrande om att de anser att kallbadhuset strider med strandskyddsbestämmelserna har kommunen valt att hantera kallbadhuset separat, varför den delen av planområdet inte finns med i antagandehandlingen.

## 13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter över förslag på detaljplan för fastigheten Kortebo 4:9 m.fl. i Jönköpings kommun:

- Trafikbullerutredningen visar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan följas under förutsättning att byggnaderna utformas på rätt sätt och byggs i en viss ordningsföljd. Utformningen av byggnaderna regleras i planbestämmelserna, men även ordningsföljden måste regleras i planbestämmelserna för att säkerställa planens syfte. Det vill säga, bostadshuset mot Ebba Ramsays väg ska färdigställas innan bakomvarande bostadshus kan tas i bruk.
- En planbestämmelse bör införas om att tillåta stadsnära odling i parkområdet som ersätter den tidigare jordbruksmarken, för att i viss mån kompensera förlusten.

## Kommentar

- Någon administrativ bestämmelse om att bullerdämpande byggnader utmed Ebba Ramsays väg byggs före bakomliggande bedöms inte nödvändig, då kvarteren är små och väntas bebyggas i ett sammanhang, samt bevakas av bygglov. Vikten av byggordningen har dock förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet Trafikbuller.
- Inom användningen park ingår inte privat odling. Däremot kan odling i mindre omfattning så som visningsodling ingå i användningen. Stadsbyggnadskontoret har därför valt att inte reglera odling på parkmark. Det är däremot möjligt att uppföra odling inom kvartersmark.

## 15. Länsstyrelsen

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera överprövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och nu kända förhållanden att ett eventuellt antagande av detaljplanen i sin nuvarande utformning kommer att överprövas av Länsstyrelsen. Anledningen är att ett upphävande av strandskyddet enligt nedan bedöms ske i strid med gällande strandskyddsbestämmelser.

### Motivering

#### **PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP. 10 § PBL**

Länsstyrelsen anser att strandskyddet inom kvartersmark R1, genom planbestämmelsen a4, inte kan upphävas på det sätt som föreslås i planen eftersom det bedöms ske i strid med gällande strandskyddsbestämmelser.

Kommunen har också inkommit med en begäran om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken R1, med anledning av att den delen av detaljplanen ligger inom ett Natura 2000-område. De handlingar som inkommit i strandskyddsärendet har legat till grund även för bedömningen i planärendet.

Kallbadhuset med brygga kan enligt Länsstyrelsens mening betraktas som en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Kommunen har i komplettering till strandskyddsärendet beskrivit alternativa lokaliseringar av ett kallbadhus inom 5 km från centrala Jönköpings tätort och motiverat varför dessa inte är möjliga. Länsstyrelsen anser att det krävs en bättre utredning för att visa att det saknas möjligheter att lokalisera kallbadhus med brygga till annat strandområde. Det område som utredningen avser bedöms inte vara

tillräckligt omfattande och borde enligt Länsstyrelsens mening också omfatta Huskvarna, då Jönköping och Huskvarna är sammanväxta och ingår i samma tätortsområde.

Sjön Vättern med stränder har mycket höga natur- och rekreationsvärden. Strandskyddet i vattnet är utvidgat till 300 meter och utgör Natura 2000-område, Vättern (södra). Området är även utpekad som riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (19918:808), MB och är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § MB (Vättern med öar och strandområden). Det aktuella strandområdet vid Vättern är opåverkat och tillgängligt för allmänhetens friluftsliv. Även om kallbadhuset med brygga enligt planbeskrivningen är till för allmänheten bedömer Länsstyrelsen att det skulle få en stor avhållande effekt på det rörliga friluftslivet i området samt påverka allmänhetens långsiktiga tillgång till strand- och vattenområdet på platsen.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom område R1 saknas och att intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

#### Beslutande

Beslut om yttrande har fattats av länsarkitekt Niklas Aronsson med Karin von Zweigbergk som föredragande. I den slutliga handläggningen av ärendet har även naturvårdshandläggare Mari-Janne Möller och länsjurist Ulrika Källberg medverkat.

#### Kommentar

Kommunen har valt att avgränsa planen genom att ta bort kallbadhuset från denna detaljplan. Fortsatt prövning av kallbadhuset kan antingen ske genom en separat detaljplan eller via dispens.

## Sammanfattning

På grund av länsstyrelsens yttrande om att de anser att kallbadhuset strider mot strandskyddsbestämmelserna har kommunen valt att avgränsa planen genom att ta bort kallbadhuset från denna detaljplan. Fortsatt prövning av kallbadhuset kan antingen ske genom en separat detaljplanen eller via dispens.

I övrigt har mindre justeringar i form av redaktionell karaktär har gjorts i plankarta och planbeskrivningen.

### Plankarta

Planbestämmelse om plank eller tät sida har justerats för att förtydliga att det ska motsvara Trafikverkets standard för att tillmötesgå Räddningstjänstens yttrande.

Dragning av plank vid gc-tunnel och e-station i söder har justerats rätt.

Planbestämmelse om korsmark har justerats så att inte längre är möjligt att uppföra brygga för kallbadhus inom korsmark.

### Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats så att delar som berör kallbadhus har tagits bort. I övrigt har endast mindre textkorrigeringar av redaktionell karaktär skett.

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

Elin Hallström

*Planchef*

*Planarkitekt*