

Detaljplan för Flahult 2:328 m.fl.

Norrahammar, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten Flahult 2:328 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 31 mars 2021 - 21 maj 2021. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 2021-03-31. Övrig medborgardialog har skett via en webbsänd presentation som ägde rum 2021-04-14. 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 9 januari 2023 - 3 februari 2023. 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 handlingarna finns att läsa. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid granskningsstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden. Yttranden i kursiv stil har inkommit efter granskningsstidens slut. Kommunstyrelsen har fått förlängd svarstid.

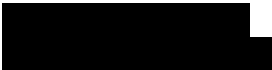
Statliga myndigheter och regionala organisationer

1. Länsstyrelsen 2023-02-03
2. Statens geotekniska institut (SGI) 2023-02-03

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

3. Kommunstyrelsen 2023-02-13, ingen erinran
4. *Kultur- och fritidsnämnden* 2023-02-07
5. Kommunala lantmäterimyndigheten 2023-01-24
6. Tekniska kontoret 2023-02-03

Privatpersoner

7.  2023-02-03

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. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Geotekniska säkerhetsrisker

Länsstyrelsen har remitterat detaljplanen till SGI för yttrande (se bilaga).

SGI ser från geoteknisk säkerhetssynvinkel att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Se mer i SGI:s yttrandet.

Kommentar

Se svar under rubriken *kommentar* till 2. Statens geotekniska institut.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2021-05-12, dnr. 5.1-2104-0283

SGI ser positivt på den säkerhetszon som finns mellan det nya släntkrönet och planerade byggnader. SGI ser också positivt på att erosionsskydd i slänterna har säkerställts på plankartan.

På plankartan [1] står i bestämmelse n2 ” Markytans höjdläge för egenkapsområdet får inte överstiga +218,5 meter över nollplanet”. SGI ställer sig frågande till att nivån +218,5 har säkerställts på plankartan medan nivå +218 har använts i stabilitetsutredningen [4]. Denna ändring av markens nivå innebär en lastökning med 10 kPa, vilket kan medföra att slänterna inte blir stabila.

På plankartan [1] står bestämmelsen n5 ” Mark får ej nyttjas för byggbodar”. SGI vill ställa frågan till länsstyrelsen om det är säkerställt att inga komplementbyggnader som kan belasta marken uppförs inom prickmark.

I stabilitetsberäkningarna i [4] har en marklast av altaner satts till 5 kPa för den fördjupade grundplattan på prickmarken. SGI vill ställa frågan om det kan tillkomma annan last på prickmarken. Nollbelastning av marken kan vara svårt att upprätthålla i praktiken vilket innebär att någon belastning av markytan generellt bör inkluderas i stabilitetsberäkningarna för att kontrollera slänternas stabilitet.

Det står i PM Geoteknik [4]: ”Infiltration ska dock utformas så att släntstabiliteten inom området inte påverkas. Vatten ska inte avledas ut över befintlig slänt med risk för erosion som följd.” SGI noterar på [1] att ett dike planeras att anläggas i den östra slänten och vill ställa frågan om släntstabiliteten är beroende av utformningen av diket, vad gäller släntlutning, erosion och grundvattennivåer i slänten.

Släntstabiliteten har beräknats i [4] i en sektion, A, genom ett brant parti i den norra delen. SGI vill ställa frågan om sektionen ligger i det farligaste snittet, vad gäller släntlutning och slänthöjd. Det kan innebära att stabiliteten behöver beräknas i fler sektioner.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar

Inför antagande av detaljplanen har kompletterad geoteknisk undersökning (2023-04-04) och uppdaterade och planhandlingar (2023-05-03) stämts av med SGI.

Nya beräkningar har utförts med förutsättningarna att kvartersmarken i centrum av området får en högsta marknivå på +218,50 och prickmarken ut mot slänt får en högsta marknivå på +218,25. Genom att bibehålla en marknivå på +218,50 i centrum av området kan en bättre anpassning göras till intilliggande fastighet Flahult 2:343 där angränsande högsta marknivå är cirka +220,5.

Beräkningar visar att utifrån dessa förutsättningar finns en säkerhetsfaktor på 1,43 i läget för byggnader. För den belastade marken mellan byggnader och släntkrönet blir säkerhetsfaktor 1,37. För resterande yta minskar säkerhetsfaktor med avståndet till släntkrönet. I gränsen mellan allmän plats och kvartersmark är säkerhetsfaktorn 1,30. I naturmarken (slänten) är säkerhetsfaktorn 1,29. Slänten är planlagd som allmän platsmark – SKYDD med precisering erosionsskydd. Vegetationen i slänterna ska bevaras för att minska risken för erosion samt för att värna om befintliga naturvärden. Träd och vegetation i slänterna får därför inte avlägsnas. Vegetation och rötter har en stabilitetshöjande effekt som inte medräknas i beräkningar. Slänten utgörs av relativt otillgänglig naturmark där människor normalt inte vistas dagligdags. Eventuellt ras skulle innebära relativt liten risk för skador på människor och ingen risk för skador på egendom annat än naturmarken.

Länstyrelsen har stämt av frågan med SGI. Komplementbyggnad får inte uppföras på prickmark.

I den geotekniska utredningen redovisas nu beräkningar för last från altan, friggebod eller liknande. Komplementbyggnad får inte uppföras på prickmark och kommer därför inte belasta marken. Bygglovsbefriad komplementbyggnad måste placeras på ett avstånd på minst 4,5 meter

från allmän plats. På prickmarken ut mot slänt ger det en återstående yta på 1,5 meter närmst byggnaderna att uppföra exempelvis bygglovsbefriad attefallstillbyggnad eller skärmtak för uteplats. På prickmarken har en utbredd last på 5 kPa lagts på marken från byggnaden och 4 meter ut mot släntkrönet för att kontrollera att marken klarar lasten från den här typen av tillbyggnader.

Dikesutformningen påverkar släntstabiliteten. Därför anläggs diket med grovt bergkross 0-200 för att bromsa flödes hastigheten och för att skapa markstabilitet. Diket kommer att kortvarigt vid extrem nederbörd att omhänderta vatten då planerad dagvattenanläggning inte tar undan vatten i erforderlig omfattning. Vid dessa tillfällen kan erosion och grundvattennivåer i slänten ge upphov till skador på dikets förstärkta släntkanter. Risken för att detta sker bedöms som mycket liten. Någon kontinuerlig erosion och grundvattentillskott i diket kommer inte att ske.

Sektionen ligger inom ett brant parti i norra delen av höjden som bedömts som den mest kritiska vad gäller slänthöjd och slänthöjd i området.

3. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att invända mot detaljplan för Flahult 2:328 m.fl., Jönköpings kommun.

Kommentar

Ingen kommentar.

4. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positivt till att förslaget skapar en ny samlingslokal till civilsamhällets nytta. Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoses möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemenskapsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.

Kommentar

Slänterna inom planområdet planläggs som allmän plats men på grund av dess lutning blir den här offentliga miljön relativt otillgänglig och inte en plats för människor att vistas dagligdags.

5. Kommunala lantmäterimyndigheten

Delar av planen som måste ändras.

- Delar av planen innehåller mark som kan vara kvartersmark för både enskilt (B) och allmänt bebyggande (R). För kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande finns inlösenrätt/skyldighet för kommunen så länge bygglov inte söks för ett av ändamålen. Det kan därför uppstå oväntade konsekvenser och skapa en osäkerhet för både

kommunen och en privat ägare till marken. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att de ändamål som utgör allmän kvartersmark redovisas separat och avgränsat som egna användningar, i så stor utsträckning som det är möjligt. Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombinerade beteckningar, och gör bedömningen att problemet eller risken med inlösenrätt/skyldighet är liten eller ingen, så ska denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningens redovisning av konsekvenser, förslagsvis under ekonomiska frågor.

- Underrubriker och tillhörande texter till fastighetsrättsliga frågor behövs ses över.

o Texten markerat med rött på nedanstående bild tillhör underrubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser".

o Text för underrubriken "Fastighetsindelningsbestämmelser" saknas eller ska underrubriken tas med i handlingen.

o Rättigheten 06-NHJ-651.1 bedöms inte påverkas av detaljplanen och är inte beroende av att ändras för att planen ska kunna genomföras. I texten idag står det att rättigheten kan behövas ändras för genomförandet av planen.

Delar av planen som bör förbättras.

- Grundkartan har flera detaljer och kan förtydligas för att vara mer läsbar tillsammans med plankartan. På det aktuella planområdet är det flera höjdkurvor som skulle kunna få en nedtonad ton vilket skulle medföra att detaljplanen skulle vara mer läsbar.

- Det framgår att Frida Eskehed har varit med i detaljplanearbete. För er kännedom har hon slutat.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Delar av planen som måste ändras.

Kommunen har beaktat rättigheterna och skyldigheterna att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, det vill säga kvartersmark för allmänt ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken enligt 14 kap. 14 § PBL så länge inte bygglov sökts för ett av ändamålen. Föreslagen användning i detaljplanen har anpassats efter fastighetsägarens behov utifrån befintlig bebyggelse och verksamhet. Bygglov har tidigare sökts för båda ändamålen på platsen.

Kommunen har även enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål. Att den situationen skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms inte som trolig. Det finns inte något känt kommunalt intresse av att bedriva någon verksamhet inom

planområdet.

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med yttrandet.

5. Tekniska kontoret

Nedan följer sammanställning av tekniska kontorets synpunkter på utställd granskningshandling för Detaljplan för Flahult 2:328 m. fl., Jönköpings kommun:

TK (gata) framför att på sidan 13 i planbeskrivningen är bild från dagvattenutredningen som visar föreslagen dagvattenhantering mycket otydlig. Vidare framförs att på sidan 33 i planbeskrivningen bör det förtydligas att säkerhetszonen som är beräknad till 8 meter inte får belastas alls, vilket gäller både under byggnation och efter inflyttning. Fordon får aldrig vistas inom säkerhetszonen.

TK (park) informerar om att ökad driftkostnad för att sköta tillkommande naturmark blir cirka 10 000 kr/år.

TK (mex) ser positivt till framtagandet av detaljplanen och det tillskott av bostäder som byggnationen kommer att bidra med. Åsikter från tekniska kontorets övriga verksamheter har tillgodosetts tidigare i arbetsgruppens arbete med framtagande av granskningshandlingarna.

Kommentar

Justering har gjorts i bilden på s. 13 för att förtydliga placering av perkolationsbrunnar och fördröjningsmagasin. Höjdsättningsplanen finns i sin fulla storlek som bilaga till planhandlingarna.

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med yttrandet.

6.

Vi har tagit del av den information som framkommer på kommunens hemsida. Våra synpunkter rör framförallt dagvatten och fallande träd. Vi har redan i dagsläget problem med att vatten rinner ner över vår tomt vid kraftigare eller ihållande regn. För några år sedan avverkades träd som stod på den mark som nu ska bebyggas. Efter det har träd börjat att blåsa omkull i skogsområdet mellan vår fastighet och det tilltänkta bostadsområdet. Många av träden står nära vårt hus och riskerar att förstöra vår egendom i händelse av att de blåser omkull. Vi förutsätter därför att kommunen ansvarar för att vi inte drabbas av skador på vår egendom i samband med exploatering av Flahult 2:328.

Kommentar

Dagvatten får inte ledas ut från exploateringsområdet mot angränsande sluttningar förutom i planerat dike i nordöstra delen av området vilket annars skulle kunna påverka markstabiliteten vid intensiva skyfall. Dagvatten från exploateringsområdet bedöms därför inte påverka den berörda fastigheten.

Slänterna inom planområdet planläggs som allmän platsmark SKYDD med precisering erosionsskydd vilket innebär att träd och annan vegetation på den här ytan fortsättningsvis inte får avlägsnas för att minska risken för erosion och värna om befintliga naturvärden.

Samtliga slänter förvaltas av tekniska kontoret och förekommer det incidenter är kommunen tacksamma över att få veta det. Vid önskemål om trädfällning kan ansökan göras på kommunens hemsida. Vid uppenbar fara för liv och egendom tas träd och vegetation ned omgående. Vid akuta ärenden kontakta kontaktcenter på telefonnummer 036-10 50 00.

Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med nya stabilitetsberäkningar för marknivå på +218,50 i centrum av området samt +218,25 på prickmark ut mot slänt samt redovisas beräkningar för last från altan eller liknande.

Egenskapsbestämmelse om att markytans höjdläge inte får överstiga 218,25 meter över nollplanet för egenskapsområdet har lags till på prickmarken ut mot slänt på plankartan.

Text om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen har uppdaterats.

Bild från dagvattenutredningen som visar föreslagen dagvattenhantering har förtydligats i planbeskrivningen.

Att säkerhetszonen inte får belastas har förtydligats i planbeskrivningen.

Inför antagande har planbeskrivningen kompletterats med ett avsnitt om fridlysta arter då blåsippa påträffats inom planområdet.

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

Matilda Eriksson

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef