

Detaljplan för Ingelstorp 1:82, Järstorps-berg 1:38 m.fl.,
Axamosjön

Jönköpings kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

DETALJPLAN

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett planförslag, daterat 2015-05-13 har varit ute på granskning under tiden 2015-06-03 – 2015-07-01.

INKOMNA SKRIVELSER

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden, med bilagenummer inom parentes.

1. Kommunstyrelsen	2015-06-22, ingen erinran
2. Länsstyrelsen	2015-06-26, ingen erinran
3. Mark och exploateringsavdelning	2015-07-02
4. Jan Gustafsson	2015- 06-17
5. Johan Bjarnle	2015-06-29
6. Gunilla Tenefors och Marie-Louise Bjurevik	2015-06-30
7. Ingrid och Swen- Gunnar Holke	2015-06-30
8. Anders Johansson	2015-07-01
9. Mikael och Sara Hassellind	2015-07-01

Tidigare inkomna yttranden under samrådsskedet redovisas i samrådsredogörelse för detaljplan, daterad 2015-05-13.

KOMMENTARER

3. Mark och exploateringsavdelningen

Tekniska nämnden har tidigare lämnat synpunkter i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter att framföra i granskningskedet.

Kommentarer:

Inga kommentarer.

4. Jan Gustafsson

Undertecknad ägare av fastigheterna Ingelstorp 1:9 – 1:13 vill med bestämdhet reagera mot lagt förslag, att omvandla delar av denna tomtmark till allmän naturmark.

Ägaren efter ett par möten på plats med representanter från stadsbyggnadskontoret fått en uppriktig känsla av att man tog till sig ägarens synpunkter. Ägaren tycker att förslaget är en total överkörning och helt vansinnigt, att kommunen som inte har de resurser som krävs för att sköta den befintliga naturmarken, nu åläggs att förvalta ytterligare mark som ingen strävar efter.

Ägaren ifrågasätter intresset från allmänheten att nyttja hans nu privata mark som allmän naturmark.

Ägaren ifrågasätter den föreslagna dragning av fastighetsgränsen vilken är fyra meter från befintligt husliv. Vidare tycker han att tjänstemän var under mötet bredda att omvärdera tomtavgränsningen när ägaren påvisade befintligt utnyttjande av marken. Detta efter att han har påvisat befintlig utnyttjande av marken. Ägaren påvisar att Ingelstorp 1:12 är bebyggd med en gäststuga som klassas som byggnad och innebär att fastigheten är ianspråktagen (två bilder är bifogade till yttrandet).

Syftet med planen ifrågasätts: kan syftet vara att inom kort avverka träden för vinstsyfte och därefter kanske upplåta ytorna för bilparkering?

Hur ska ägarfrågan till marken lösas? Anser att frågan står öppen i planförslaget. Kritik riktas mot det att lägga kostnaderna för fastighetsbildning på nuvarande fastighetsägare.

Kommentarer:

Som det kommenterades i samrådsredogörelsen planläggs fastigheterna som allmän platsmark för natur eftersom de ligger inom strandskyddsområde. Inga särskilda skäl kunde redovisas i samband med tidigare bygglovsansökan för att få en dispens. Dessutom påpekar Länsstyrelsen i sitt beslut (2009) att det har gått alltför lång tid sedan avstyckningen gjordes utan att fastigheten tagits i anspråk för sitt ändamål. Av utredningen i ärendet framgick vidare inte annat än att fastigheterna är allemansrättsligt tillgängliga.

I planförslaget för granskning nr 2 utöver ändring av fastighetsgränsen till 4,5 m ifrån bebyggelsen på norra delen av tomten, har tomtmarken fått en utökad kvartersmark till 5 m ifrån Ingelstorp 1:9 fastighetsgräns på södra delen. Tanken är att skapa en tillgängligare tomt inom fastighetsgräns samt att möjliggöra eventuell flytt av befintlig stuga på Ingelstorp 1:12 inom den nya tomtgränsen. Denna ändring och utökning av tomtytan bedöms utgöra ett begränsat intrång i strandskyddsområdet och dess innebörd för allmänheten samt naturvärdet.

För att kunna skapa en annan avgränsning bör man bevisa att marken har tagits i anspråk på ett lagligt sätt, antingen genom att det finns strandskyddsdispens eller att man på annat sätt kan visa att man har haft samma typ av användning före 1975. I samband med granskningsförslaget nr 2 fanns inte sådana skäl varför en annan avgränsning eller större utökning av kvartersmark inte föreslås. Se kommentarer till synpunkt 11 i samrådsredogörelse.

Representanter från stadsbyggnadskontoret har under planarbetet haft möte med ägaren och diskuterat olika alternativ. Däremot gjordes avvägningar under planprocessen, dessa visade på att tomterna inte kan bedömmas som ianspråktagna. Detta innebär att strandskyddet inte kan upphävas i förslaget. För dessa delar är det enbart möjligt att använda planbestämmelser som är förenliga med strandskyddet. Ofta anges strandskyddad mark som ”allmänplats” varför fastigheterna betecknas som NATUR i denna detaljplan. Dessutom är det viktigt att påpeka att kommunen inte har någon tanke utöver ordinarie skogsvårsgårdar att avverka träd eller använda marken för parkering.

Gällande ägarfrågan innebär en Natur bestämmelse att marken är allmän plats med kommunal huvudman, d.v.s. både fastighetsägaren och kommunen kan ta initiativ till att föra marken till kommunal fastighet. Dock kommer fastighetsägaren att fortsätta stå som ägare tills någon initiera regleringen. Kostanden för att reglera naturmarken till kommunal fastighet ska alltid betalas av kommunen. Fastighetsägaren ska bara stå för kostnaden att bilda fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelserna.

5. Johan Bjarnle

Hemställer i första hand att fastigheten Järstorps-Berg 1:11 lämnas utanför detaljplanen och i andra hand om att byggrätten ändras och ökas samt att byggrätten placeras längre från grannen i väster = närmare sjön. Skälet till önskemålen är att på fastigheten finns idag ett bostadshus som används som permanent bostad (160 m² boyta och 60 m² biarea) och som är betydligt större än den byggrätten som planen medger. Husets nockhöjd är 7,3 m med 1928 som byggår. Fastigheten är bebyggd till ca 4 m från gränsen mot sjön. Befintlig altan, uthus och bostadshus med mera ligger på mark som förses med byggförbud genom prickning. Han kritiserar att planen inte är utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse och fastighetsförhållande. Ägaren påstår att prickningen mot sjön ligger på privat fastighet där ingen allemansrätt råder. Byggrättslinjen önskas ändrad så att det blir möjligt att bygga ett nytt hus enligt bygglovsritningen som skickades till bygglovsavdelning.

Om byggrättslinjen är en avvägning mellan det enskilda intresset att kunna utnyttja en fastighet för bebyggelse mot allmänhetens intresse av att ha maximal allemansrätt vill han påstå att bedömningen är oskälig och därmed olaglig. Om byggnationen enligt bygglovsansökan möjliggörs blir detta en fördel för grannen i väster.

Han undrar vad som händer om det befintliga huset brinner ner? Har ägaren odiskutabel rätt att bygga upp det igen i nuvarande storlek i strid mot planen eller konfiskeras del av befintlig byggrätt?

Kritik riktas mot planens syfte att försvåra för fastighetsägarna att bo permanent i området på grund av flygbuller vilket resulterar i inskränkningar i byggrätt för enskilda. Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen bör grundas på fakta så att den enskilde inte drabbas utan skälig grund.

I planen saknas utredning om rådande och förväntade bullernivåer samt hur fastighetsägarna störs beroende på om huset används som fritidshus eller permanenthus.

Dessutom saknas redovisning av huruvida det gäller olika bullerriktvärden för permanent boende och fritidshus. Om inte olika gränsvärden gäller så faller hela logiken i att säkerställa flygets intressen genom att förbjuda folk att bygga hus med rimlig storlek. I vägningen mellan de enskilda och allmänna intressena kan man då inte hävda att det allmänna intresset är viktigare än den enskildes olägenhet och vägningen strider mot EU-lagstigningens proportionalitetsprincip.

Öster om planområdet ligger ett liknande område som får högre byggrätt enligt sin gällande detaljplan. Detta anses inte rimligt.

Planbestämmelsen som styr avståndet mellan byggnader, vilket ej får understiga 4 m, bör ändras eftersom den inte får användas för hus som inte kräver bygglov.

Kommentarer:

Detaljplanens omfattning definieras med hänsyn till planens syfte vilket är att bevara den småskaliga karaktären inom hela området samt att begränsa byggrätterna p.g.a. hälsomässiga skäl (se sida 5 i planbeskrivningen). Den ovannämnda fastigheten ligger inom planområdesgränsen eftersom den har samma förutsättningar som andra angränsande fastigheter och kommer att få samma möjligheter och bestämmelser samt byggrätt. Därför kommer fastigheten att ligga kvar inom planområdet.

Som det redovisas i planbeskrivningen sida. 8 används en bredare prickmark på fastigheter nära sjön och passagen längs med sjön. Detta i enlighet med vad som är praxis vid strandskyddsdispens då 30 m eftersträvs närmast strandkanten. En bredare prickmark används som kompensation mot det upphävda strandskyddet. Detta för att gående längs med strandkanten ska uppfatta området som åtminstone halvoffentligt. Prickmarkens omfattning varierar beroende på tomternas storlek och form samt avståndet till strandlinjen. Prickmarken ritas parallellt med fastighetsgränser (se nedan).

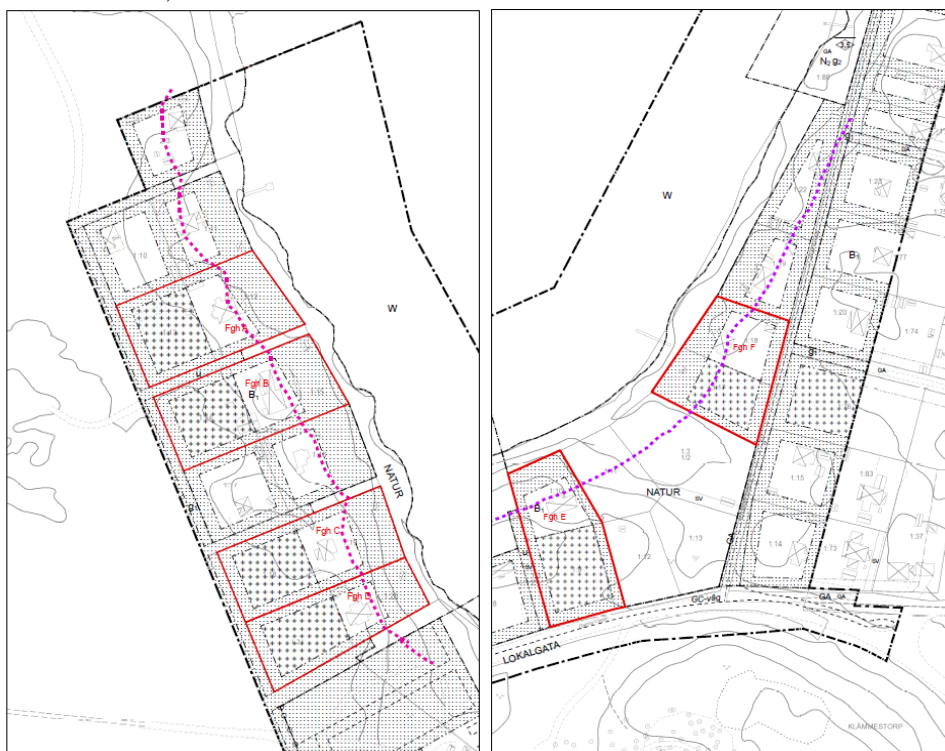


Bild. Den lila streckade linjen illustrerar 30 m från strandkanten.

Som ägaren nämner så råder inte allemansrätten inom den privata fastigheten där strandskyddet upphävs. Allmänheten kommer inte att ha tillgång till privat mark.

Enligt boverket är det den gällande detaljplanen som ska följas om ett hus brinner ner och ska återuppbyggas. Detta innebär att när den aktuella detaljplanen vinner laga kraft ska den nya detaljplanen följas med återuppbyggnation av ett nytt hus. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 28§ kan kommunen eventuellt skjuta 2 år på beslut om bygglov om arbetet med en ny detaljplan är påbörjat men inte avslutat (2010:900). Dock beskrivs det också i 14 kap. 5 § PBL att ”om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför.” (2010:900).

I kommunens översiktsplan görs det avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen i de generella rekommendationerna. Dessa rekommendationer följs i denna detaljplan också. Dessutom görs en bedömning i varje enskilt fall vid ny planläggning. Särskilt i denna detaljplan har kommunen i avsikt att säkerställa en lämplig boendemiljö inom området samtidigt att inte hindra flygplatsens framtida utvecklingar. Området som betecknas som flygbullerstört idag kan komma ändras i framtida koncessioner. Området är av främst hälsomässiga skäl olämpligt då det till stor del är utsatt för flygbuller i dagsläget.

Angående de gällande flygbullerriktvärden för permanent boende och fritidshus som det redovisas i planbeskrivningen (sida. 12 avsnitt ”Störningar, hälsa och säkerhet. Flygbuller”) gäller samma riktvärden för båda boendeformer.

Enligt granskningsförslaget(nr 2) tillåts ungefär samma byggrätt inom detta område och området öster om sjön (se tabell samt kommentarer till synpunkt 9). Bygglovsbefriade åtgärder får vidtas inom båda områden.

Motivet att använda en utformningsbestämmelse gällande avståndet mellan byggnader är att bevara karaktären som finns inom området som präglas av flera mindre fristående byggnader på varje tomt. Avståndet mellan bygglovsbefriade byggnader kan styras av andra regler enligt BBR.

6. Gunilla Tenefors och Marie-Louise Bjurevik

I förslaget finns tre områden reserverade för busstrafik, två hållplatser och en vändplats. De anser att det som finns idag är fullt tillräckligt om hållplats och vändplats samordnas så att endast ett område blir reserverat för busstrafik. Dagens bussar är 12 m långa och kräver därför inte så stor plats som angetts i förslaget.

Anser att den föreslagna remsan mellan Klämmestorp 1:11 och parkeringen kan vara minst 25 m utan att det medför några nackdelar.

Kommunen har inte kunnat delge dem uppgifter om underliggande beräkning av parkeringsbehovet vid de tillfällena med många besökare eller antalet av befintliga p-platser.

De anser att enligt illustrationer i första förslaget upprättat 2013-12-19 uppfyller man behovet av antal p-platser till 80-90 % med de platser norr om Gamla vägen. Således bör kommunen avvakta med byggandet av nya parkeringar söder om vägen. Det endast är några få dagar per år som behovet av många p-platser föreligger.

De tycker att trafikbuller från riksväg 40 är betydligt med störande än flygbuller varför ingreppen i området bör begränsas.

Kommentarer:

Angående antal reserverade område föreslås utformningen efter samråd med Länstrafiken. Länstrafiken vill ha på- och avstigning vid samma punkt och skiljt ifrån vändplatsen. Vid vändplatsen skall även finnas en yta för reglering (viloplats) för bussar samtidigt som övrig trafik skall kunna vända.

Kommunen försöker att utöka remsan mellan parkeringsplatsen söder om vägen och fastigheten till 15 m. En exakt redovisning av utformningen kan inte göras i detta skede därför att slutprojekteringen inte är färdigt i dagsläget. Enligt trafikavdelningen finns inte någon möjlighet att utöka remsan till 25 m.

Kommunen bedömer att det nya antalet parkeringsplatser norr om gamla vägen motsvarar dagens kapacitet men att det ej klarar maxbehovet. För att tillgodose framkomlighet för räddningstjänst, kollektivtrafik, boende och campinggäster utmed gamla vägen behöver antalet parkeringsplatser utökas.

7. Ingrid och Swen- Gunnar Holke

Motsäger sig den föreslagna planen som innebär att tomtmark som varit köpt och ianspråktagen sedan 1931 av Astrid Holke tas ifrån dem. Då ingick i tomtmarken även strandremsan. De påtalar att avstyckning av strandremsan gjordes senare utan att informera dåvarande ägaren och refererar till protokollet.

Planen innebär stora ingrepp i hemfridzonen, då den prickade ytan går upp till bostadshuset. Anser att den prickade ytan på deras fastighet skiljer sig avsevärt från grannars.

Kommentarer:

Angående fastighetsgränser och dess aktualitet hämtas informationen från den digitala registerkartan hos lantmäteriet och redovisades i grundkartan vilken ligger som bakgrund för detaljplanen. Angående protokollet som omnämns i yttrandet finns ingen information hos kommunen som kan redovisa detta. Därför

meddelar kommunen att i de fall fastighetsägarna har en annan uppfattning om ägarförhållandena bör de kunna bevisa detta genom uppvisande av handling t.ex. ett köpebrev. Då kan ärendet tas upp och utredas vidare.

Detaljplanens utformning samt prickmarkens omfattning kommer inte att ha någon påverkan på hemfridszonen. I detta fall avgränsas hemfridszonen av gällande fastighetsgränser där allemansrätten inte gäller. Prickmark begränsar den ytan där byggnad inte får uppföras. Angående anledningen till en bredare prickmark mot sjön se kommentarer till synpunkt 5 samt planbeskrivningen.

Prickmarkens omfattning varierar beroende på tomternas storlek och form samt avståndet till strandlinjen.

8. Anders Johansson

Motsätter sig detaljplanen i sin helhet då den är utformad efter en gammal översiktsplan från 2002 som inte är uppdaterad.

Området består i dagsläget, till övervägande del, av permanenthus och detaljplanen bör utformas efter detta. Han kritiserar det faktumet att området kallas för ett fritidhusområde.

Att del av fastigheten Ingelstorp 1:3 (Gamla vägen), vilken i planen är utlagd som allmän platsmark för lokalgata köps av kommunen och regleras till fastigheten Klämmestorp 1:27 har han inget emot. Köpeskillning beräknas då enligt Produktionskostnadsmetoden.

Vad gäller delen av fastigheten Ingelstorp 1:3, som är utlagd som allmän platsmark för natur, motsätter han sig detta å det bestämdaste. Han hänvisar till olika sidor i planbeskrivningen som redovisar skälet och ifrågasätter bedömningen. Han kritiserar beskrivningen som står på exempelvis sidan 21 att: ” I de fall någon ägare innehar fler än två fastigheter planläggs övriga fastigheter som natur.”. Frågan ställs hur man redovisar att en tomt är ianspråktagen?

Angående strandremsan påstår han att om fastighetsägare som bor intill denna kommunägda mark inte hade skött den, skulle den inte ha uppfattats som tillgänglig.

Kommentarer:

Detaljplanprocessen påbörjades 2011 när planenheten fick uppdraget av stadsbyggnadsnämnden (sammanträdesprotokoll 2011-09-15 § 332) då grundades planens syfte enligt den gällande översiktsplanen och dess rekommendationer. Översiktsplanen har varit det vägledande dokumentet under hela planprocessen.

Angående köpeskillningen kommer ersättningen att bestämmas utifrån gällande lagstiftning och de ersättningsbestämmelser som finns angivna i expropriationslagens 4 kap och som normalt innebär

en intrångsersättning motsvarande marknadsvärdeminskningen på den berörda fastigheten.

Beskrivningen på sidan 21 i planbeskrivningen kommer att ändras och ha samma innehåll som står på sidan 9 ” I de fall tomten består av flera fastigheter och det inte kan redovisas att de är ianspråktagna kommer resterande delar att planläggas som naturmark.”.

Anledningen till denna bestämmelse redovisas därefter. För mer information se kommentarer till synpunkt 4 i detta utlåtande, samt synpunkt 13 i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen.

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt en byggnad. Vad som utgör en hemfridszon eller hur stor den är bedöms i varje enskilt fall. En bedömning av om ett område är ianspråktagen bör ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet särskilt terrängförhållandena, byggnadernas användning m.m. se också kommentarer till synpunkt 4 samt samrådsredogörelsen.

Angående strandremsan se kommentarer i samrådsredogörelsen, synpunkt 13, sidan 8.

9. Mikael och Sara Hassellind

De är frågande till områdes benämning som fritidshusområde. Reglering av fritidshus och permanent bostad har samma standard krav. Kommunen vill begränsa utbyggnaden av befintliga hus i och med att de anser att det är ett fritidsområde. Antalet permanentboende i område är större varför begränsning av utbyggnation betraktas som förkastlig.

Tycker att information om tillåten byggrätt inte stämmer med illustrationen som finns i planbeskrivningen sida 8. Samt att förslaget innebär en minskad byggrätt på 20 kvm på varje fastighet jämfört med riktlinjer i översiktsplan från 2002.

Anser att detaljplanen inte kommer påverka antalet personer som påverkas av flygbuller. Däremot påverkas fler människor om en utökning av campingplatsen sker.

De ifrågasätter inlösen av mark som kommunen kan kräva där det planläggs som naturmark.

Efterfrågar mer information om den nya GC-vägen och om den kommer förbinda Mariebo, Dalvik eller båda två.

De önskar bättre bussförbindelser med centrum.

De anser att kommunen skall överta driften av va-nätet i hela området.

Kommentarer:

Detaljplanens syfte med begränsning av byggrätter inom området med hänsyn till både hälsomässiga skäl samt områdes karaktär kommenterades i tidigare skede i samrådsredogörelsen, synpunkt 16 och 7. Denna detaljplan medger bostäder med friliggande hus inom området vilken inte skiljer sig mellan olika bostadsformer.

Illustrationen på sidan 7 redovisar den totala byggmöjligheten som finns på varje tomt. Bygglovsbefriade åtgärder som friggebod och skärmtak har tillåtits länge innan juli 2014 när Attefallshusregel (25 m²) och möjlighet för en tillbyggnad (15m²) kom. Därför beskrivs de inte i texten men illustreras i bilden på sidan 7. Följande tabell försöker att tydliggöra skillnaden mellan rekommendationer i översiktsplan, tillägg till avstyckningsplanen öster om sjön samt den aktuella planen. I denna detaljplan får huvudbyggnaden vara total 90 m² (BTA) om man glasar in uteplatsen. Dessutom får man bygga till 15 m² enligt bygglovsbefriade åtgärder som kom 2014.

	Tillåten byggrätt (lokal bestämmelse)				Total BTA	Bygglovsbefriadeåtgärd (nationell bestämmelse)				TOTAL yta
	HUVUDBYGGNAD BTA	UTEPLATS MED BULLERDÄMPANDE TAK	GÄSTSTUGA	GARAGE		Attefallshus (2014)	Tillbyggnad (2014)	Friggebod	Skärmtak	
Översiktsplanen	70	20	30	25		-	-	15	15	175
Detaljplan	70	20	-	25		25	15	15	15	185
Öster om Axamosjön	70	20	30	25	Max 125*	25	15	15	15	185-195**

*I östra området når man Max 125 m2 (BTA) om man bygger både gäststuga och garage men ingen uteplats. Om man väljer uteplats då får man bygga garage eller gäststuga. I detta fall varierar total ytan mellan 115-120 m2.

**Om man bygger max ytan per fastighet (125 m2 BTA) då når total ytan på varje tomt till 195 m2. Däremot om man väljer mellan gäststuga och garage blir total ytan mellan 185-190 m2 som är ungefär samma yta i denna plan.

Som ägarna påpekar kan en utökning av campingverksamheten innebära en ökning av antal personer som vistas inom område under korta perioder på sommaren. Planen syftar dock till att säkerställa en bra boendemiljö oavsett om den är permanent eller av fritidskaraktär.

Angående markinlösen se kommentarer till synpunkt 8 samt samrådsredogörelsen.

Den nya gc-vägen kommer att anslutas till det befintliga cykelnätet. Bussförbindelser med centrum styrs av region Jönköping.

Tekniska kontoret beslutar om drift och underhåll av VA-nätet vilken ingår inte i den aktuella planen.

SAMMANFATTNING

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter.

- Texten i planbeskrivningen på sidan 21 ändras till ” I de fall tomten består av flera fastigheter och det inte kan redovisas att de är i anspråkta kommer resterande delar att planläggas som naturmark.”
- Byggrätten utökas med 20 m² per tomt genom att tillåta en ”Uteplats med bullerdämpande tak. Högst 20 m² takarea”.
- Del av Ingelstorp 1:12 läggs till Ingelstorp 1:9 som kvartersmark. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark.

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

Planchef

Sara Sardari sayyar

Planarkitekt