

Detaljplan för bostäder på
Vingpennan 1 m.fl.
(Kungsängen) inom stadsdelen Österängen,
Jönköpings kommun

UTLÅTANDE

SAMRÅDSSKEDET

Förslag till detaljplan för bostäder på Vingpennan 1 m.fl. har upprättats, daterat 2013-06-04. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 24 juni t.o.m. 13 september 2013. Planhandlingar har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar, föreningar samt grannar. Handlingarna har hållits tillgängliga i Träffpunkt Jönköping och information har funnits på kommunens hemsida. Allmänt samrådsmöte hölls 28 augusti i Birkagården, Birkagatan 12B, Jönköping. Mötet besöktes av ett 20-tal personer varav över hälften var politiker, tjänstemän eller byggherrar.

Framförda synpunkter och kommunens ställningstagande till dessa framgår av samrådsredogörelsen

Planområdet har efter plansamrådet minskats till att endast omfatta en första etapp i östra delen omfattande ca 103 bostäder. Detta för att utbyggnaden kommer att ske först i östra delen samt att kommunen vill invänta förslag på bebyggelse i de kommande etapperna innan detaljplanen fastställs i dessa delar.

GRANSKNING

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2014-06-12 att ställa ut planförslaget, daterat 2014-06-02, för granskning. Planhandlingarna har funnits tillgängliga för allmänheten i kommunens utställningslokal vid Juneporten under tiden 27 juni t.o.m. 29 augusti 2014. Under granskningstiden och strax därefter har

sammanlagt 4 skriftliga yttranden inkommit. Dessa förtecknas med kommentarer nedan.

INKOMNA SKRIVELSER

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit:

Länsstyrelsen	2014-07-29	Inga synpunkter	(1)
Trafikverket	2014-09-01		(2)
Kommunstyrelsen	2014-09-02		(3)
Tekniska nämnden	2014-09-16		(4)

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför inga synpunkter på planförslaget efter granskning.

2. Trafikverket

Trafikplats Ekhagen har redan idag stora kapacitetsproblem och köbildning uppstår ofta på riksväg 40 under rusningstider när trafik från Nässjöhållet inte kan köra in i cirkulationsplatsen. De trimningsåtgärder som ska påbörjas 2014 syftar till att något förbättra dagens trafiksituation men skapar inget utrymme för nya bostäder och ytterligare trafikstring. Trafikverket bedömer att den påspädning av trafik som sammanlagt 500 nya lägenheter ger upphov till blir mycket svårbemästrad. Av 2 000 nya fordonsrörelser uppskattas att ca 80% kommer att belasta trafikplats Ekhagen.

Trafikverket har till uppgift att värna om och förbättra framkomligheten på de nationella stamvägarna. Det är inte långsiktigt hållbart att belasta trafikplats Ekhagen med ytterligare lokaltrafik med motiveringen att trafikplatsen redan idag har nått kapacitetstaket och planerad utbyggnad ”bara har marginell betydelse för den redan besvärliga kösituationen”. Inför kommande utbyggnadsetapper av Vingpennan måste konkreta förslag tas fram som visar hur kölängderna på Nässjövägen (rv 40) kan minska på bekostnad av övriga anslutningar.

Planerad bebyggelseutveckling inom området medför att tidpunkten för en total ombyggnation av trafikplats Ekhagen närmar sig. Trafikverket vill därför ha fortsatt dialog med kommunen om hur en framtida lösning kan se ut eller kring andra åtgärder som kan vidtas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Vingpennan. Till exempel kan byggnation av en ny genomgående kommunal gata mellan trafikplats Jära Gård/Ekhagen och trafikplats Ryhov avlasta trafikplats Ekhagen från en del lokalt/regionalt genererad personbilstrafik.

Punkthuset i det nordöstra hörnet med uppemot 11 våningar förefaller bli kraftfullt exponerat av buller. För 10 lägenheter beräknas ekvivalent ljudnivå till 60-65 dB(A). Enligt granskningshandlingen ska dessa utsatta lägenheter vara enkelsidiga med vädringsmöjlighet i sovrummen som klarar riktvärdet inomhus. Trafikverket skulle helst se en planlösning som möjliggör tyst eller ljuddämpad sida. Trafikverket överlåter till Länsstyrelsen att bedöma huruvida avsteg från bullerriktvärden kan medges

och om planbestämmelserna är tillräckliga. Trafikverket noterar dock att Soundcons bullerutredning från 2011 har med förslag på en 2 meter hög skärm mot järnvägen och en 3 meter hög vall mot Kungsängsvägen. Krav på dessa bullerreducerande åtgärder är inte med som planbestämmelser för etapp 1. En förklaring till detta bör anges, särskilt mot bakgrund av trafikbullerutredningen (även den från 2013) redovisar så höga överskridanden av gällande bullerriktvärden.

Kommentarer:

Den långsiktiga lösningen i trafikplats Ekhagen, om utgångspunkten är att hela tiden förbättra framkomligheten för personbilstrafiken, kan ligga i total ombyggnad av trafikplatsen. Kommunen arbetar dock aktivt för att försöka överföra en större andel av transportarbetet till kollektivtrafik och cykel. Det är därför inte en självklarhet att trafiksystemet hela tiden ska uppgraderas i syfte att öka framkomligheten för biltrafiken. Detta gynnar knappast kollektivtrafik och gång- cykeltrafiken.

En avlastning genom att föra över trafik via en ny länk Jära Gård-Ryhov kan också vara en möjlighet. Trafiksituationen i väg 40:s anslutning till trafikplats Ekhagen har dock nyligen förbättrats något genom att utfarten från västra Ekhagen stängts och trafiken nu leds via A6.

Kommunen välkomnar en fortsatt dialog med Trafikverket i dessa frågor. Kommunen är dock frågande till att Trafikverket anser att det är kommunens sak att lösa den regionala trafiken på Rv 40 genom ny gata Jära Gård– Ryhov. Den kommunala vägen kommer i första hand inte att byggas för att lösa den regionala trafiken utan för att lösa trafiken till och från det nya bostadsområdet/stadsdelen.

Kommunen välkomnar dock en fortsatt dialog med Trafikverket där hållbara långsiktiga lösningar för såväl den regionala som lokala kan diskuteras.

Järnvägen ligger i skärning i västra delen av Kungsängen, så där kan inte en vall bli aktuell. En eventuell bullerskärm/vall mot järnvägen i östra delen kan komma att aktualiseras i kommande etapp där höghuset och området längs Kungsängsvägen ingår.

Bullerskärm/vall mellan järnvägen och Kungsängsvägen kan dock innebära mer buller på norra sidan (ljud som ”studsar”), samt att barriären även blir visuell mellan Kungsängen och Österängen, särskilt eftersom en skärm/vall måste bli mycket hög för att kunna skärma av bullret för bostäderna högst upp.

En bullerskärm mellan Kungsängsvägen och den nya bebyggelsen skulle motverka ambitionen att åstadkomma en stadsgata. Istället är ambitionen att genom fysiska åtgärder säkra att hastigheterna på Kungsängsvägen hålls nere.

3. Kommunstyrelsen

Förskolans gård bör utökas. I övrigt har kommunstyrelsen inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsen uttalar som sin mening att i kommande detaljplanläggning av nya etapper på kvarteret Vingpennan åtföljs av trafikåtgärder vid Ekhagsrondellen.

Kommentarer:

Förskoletomten är i planförslaget ca 4 100 kvm totalt. Då ingår byggnadens markavtryck, men inte personal- eller föräldraparkering. I de diskussioner

som förts med representanter för utbildningsförvaltningen har möjligheten att maximera utevistelseytorna inom en given tomtstorlek genom att dels se över behovet av personalparkering, dels möjligheten att bygga i flera våningar (vilket planförslaget medger), samt att utnyttja takytor, exempelvis över källare/suterrängsplan, som användbara lektyor. Exempel finns från andra håll.

Möjligheten att utöka förskoletomten begränsas i öster av gränsen mot naturreservat Bondberget, i söder av att marken där tilldelats en byggherre genom markanvisning, i väster av en planerad gata. Återstår att utöka mot norr, där bland annat planeras platser för bilpoolsfordon, hämta/lämnplatser för förskolan och infart till den fastighet som tilldelats en annan byggherre. På grund av nivåskillnader och förskolebyggnadens placering skulle dock denna yta delvis vara skymd, och delvis upptas av en slänt. Möjligheten att däcka över delar av parkeringen och där kunna utvidga förskolans utevistelseytor har diskuterats med företrädare för utbildningsförvaltningen men bedömts som alltför kostsamt.

4. Tekniska nämnden

Kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att dras i lokalgatorna på området samt i Kungsängsvägen. Kostnaderna för utbyggnad av va-nätet för etapp 1 inom exploateringsområdet har beräknats till ca 3 mnkr.

Anläggningsavgifter för etapp 1 har beräknats utifrån kvartersindelningen samt antalet uppskattade lägenheter inom kvarteren till ca 2,5 mnkr.

I gatusträckningen kommer serviser att läggas till kvarteren som nås från gatan men som inte ingår i detaljplanen vilket kommer totalt att ge ett överskott för området.

- Gator byggs ut i enlighet med detaljplanens sträckning och kommer för etapp 1 kosta ca 6,4 mnkr.
- De park- och torgytor som finns inom etapp 1 beräknas kosta ca 3,9 mnkr att iordningställa. Den stora Torgytan bör byta planbestämmelse till Park. GC-vägen i och runt området bör vara planlagd som GC-väg, i övrigt planlagt som park runt om. Detta för att skötseln av cykelvägen ska vara fortsatt densamma.
- Dagvattenutredningen som togs fram för området pekar på att vattnet inte får fördröjas nämnvärt inom området innan det leds vidare till Skrämmabäcken för att inte sammanfalla med flödet från Öxnehaga. De dammar som finns i Österängsravinen är idag ansträngda och åtgärder kan komma behövas där alternativt uppströms vid Öxnehaga.
- Driftskostnaderna för utbyggnaden av gator inom exploateringsområdet medför ökade kostnader med ca 90 tkr/år. Ökade driftskostnader för parkområdena för de fem första åren är beräknade till ca 425 tkr/år därefter ca 300 tkr/år.
- Möjligheten att bygga om tunneln som binder samman Kungsängen och Österängen och kostnaden för detta ska utredas vidare. Exploateringen av området bör kunna belasta kostnaden för en ombyggnad.
- En kalkyl för hela Kungsängen samt för etapp 1 inom exploateringsområdet har upprättats och ser ut enligt följande:

Kostnader	Hela Kungsängen	Etapp 1
Mark	7 100 tkr	2 200 tkr
Markarbeten	200 tkr	40 tkr
Adm. o plankostnad	3 600 tkr	720 tkr
Gata	20 800 tkr	6 400 tkr
Tunnel (se text ovan)	-tkr	-tkr

Park	9 000 tkr	3 900 tkr
Ränta	500 tkr	250 tkr
Summa kostnader	41 200 tkr	13 510 tkr
Intäkter (tomtförsäljn.)	Hela Kungsängen	Etapp 1
Grupphus	13 600 tkr	1 950 tkr
Flerbostadshus	59 300 tkr	9 900 tkr
Förskola	3 000 tkr	3 000 tkr
Summa intäkter	73 200 tkr	14 850 tkr
Summering	Hela Kungsängen	Etapp 1
Kostnader	41 200 tkr	13 510 tkr
Intäkter	73 200 tkr	14 850 tkr
Netto	32 000 tkr	1 340 tkr
VA-anläggningar	Hela Kungsängen	Etapp 1
Kostnader	8 000 tkr	3 000 tkr
Intäkter	12 000 tkr	2 500 tkr
Netto	4 000 tkr	-500 tkr
Ökade driftkostnader	Hela Kungsängen	Etapp 1
Gata	300 tkr/år	90 tkr/år
Park	300 tkr/år	430 tkr/år
Summa ö. d. k.	600 tkr/år	520 tkr/år

Slutsatsen är att området som helhet kommer att gå med överskott men att etapp 1 troligtvis kommer att gå jämt upp.

Planbeskrivningen för Kungsängen etapp 1 bör revideras så den ekonomiska redovisningen läggs in i under rubriken kostnader och intäkter.

Finansieringen av området sker över exploateringsbudgeten för området, objekt 4390.

Tillämpning av barnkonventionen

Ärendet berör barn direkt eller indirekt i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Frågorna hanteras i detaljplanen och kommenteras därför inte ytterligare i denna skrivelse.

Kommentarer:

Den stora TORG-ytan i planförslaget ändras till PARK i enlighet med tekniska nämndens önskemål.

Vidare ändras GC-vägen som rundar planområdets östra kant till planbeteckningen GC-VÄG, även detta i enlighet med tekniska nämndens önskemål. I samband med att nya detaljplaner tas fram ska GC-vägar som tidigare legat som PARK planläggas som GC-VÄG med egen planbeteckning.

SAMMANFATTNING

För övrigt har ingenting tillkommit som föranleder att planförslaget ställs ut för granskning på nytt.

Antagandehandlingen har därefter daterats 2014-09-16.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta om antagande av detaljplan för bostäder mm på del av Vingpennan 1 m.fl. (etapp 1) Kungsängen inom stadsdelen Österängen, daterad 2014-09-16 (dnr 2012:258).

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Liselott Johansson
planchef

Mats Davidsson
planarkitekt