

Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. Etapp 2

Övre Mariebo/Åsen, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över fastigheten del av Åsen 1:2 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 29 maj - 30 augusti 2019. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 12 juni i sessionssalen, Juneporten. 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 23 mars - 21 april 2022.

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 granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden. Yttranden i kursiv stil har inkommit efter granskningstidens slut.

Statliga myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|------------------|---------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-04-21 |
| 2. Trafikverket | 2022-04-21, ingen erinran |

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|---|---------------------------|
| 3. June Avfall & Miljö AB | 2022-03-30 |
| 4. Jönköpings Energi Nät AB | 2022-04-11 |
| 5. Individ- och familjeomsorgsnämnden | 2022-04-11 |
| 6. Tekniska nämnden | 2022-04-19 |
| 7. <i>Socialnämnden</i> | 2022-04-22 |
| 8. <i>Äldrenämnden</i> | 2022-04-22 |
| 9. <i>Kommunsstyrelsen</i> | 2022-04-29, ingen erinran |
| 10. Kultur- och fritidsnämnden
(begärt förlägd svarstid) | 2022-04-29 |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 11. Vattenfall Eldistribution AB | 2022-03-28, ingen erinran |
|----------------------------------|---------------------------|

Privatpersoner

12. [REDACTED]

2022-04-22

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

Statliga myndigheter och regionala organisationer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

Vad Länsstyrelsen kan utläsa så utgår trafikbulerutredningen från att fasaderna närmast genomfartslederna är slutna medan detta inte regleras i planen. Även om uteplatser går att anordna längs de mest trafikerade vägarna utan att slutna fasader regleras skulle en reglering sannolikt medföra att möjligheten att anordna uteplatser som uppfyller riktvärdena förenklas och att gårdsmiljöerna som uppfyller riktvärdena bli större.

Kommentar

Synpunkterna har noteras. Utifrån att det är möjligt att anordna gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena trots att byggnaderna inte är sammanhängande bedöms det inte nödvändigt att reglera det genom planbestämmelser i plankartan. Kommunen äger marken inom planområdet och markanvisningar kommer att genomföras för större delen av området. I markanvisningsprocessen kommer flera förslag att utvärderas, i den utvärderingen är möjlighet att anordna uteplats och skapa goda boendemiljöer en parameter som får vägas in.

Utifrån synpunkten har det dock förtydligats i planbeskrivningen att sammanhängande byggnader utmed gatorna och särskilt Samsetgatan underlättar anordnandet av uteplatser.

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

3. June Avfall & Miljö AB

I samrådsredogörelsen anger kommunen att de bedömer att det

finns tillräckligt stort utrymme i detaljplanen för att anordna en bra avfallshantering. För att detta ska realiseras i bygglovsskedet är det av största vikt att byggherrarna har en tät dialog med June Avfall & Miljö kring en lämplig lösning för avfallshanteringen i området.

June Avfall & Miljö vill förtydliga att 2018 års förpackningsförordning har skjutits upp. En översyn av förpackningsförordningen har gjorts i Regeringens utredning En förbättrad förpackningsinsamling – nya roller för kommuner och producenter. Utredningen föreslår att kommunerna fr.o.m. 1 januari 2026 ska ta över ansvaret för insamlingen av förpackningar från hushåll, verksamheter vars avfallshantering är samlokaliserad med hushåll och från allmänna platser. Förpackningar av papper/kartong, plast, glas (färgad och ofärgad) och metall ska samlas in fastighetsnära. Övriga förpackningsslag, t.ex. trä, keramik och textil, samt skrymmande förpackningar ska samlas in på lättillgängliga platser (publika). Före den 1 januari 2026 får kommunen, istället för fastighetsnära insamling, samla in förpackningsavfallet på kvartersnära insamlingsplatser (återvinningsstationer). Efter den 1 januari 2026 har möjligheten till kvartersnära insamling, i de fall fastighetsnära insamling inte är möjligt, tagits bort. Beslut i frågan väntas i april 2022.

Utredningens förslag innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från allmänna platser, och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet. Tillsammans med restavfall, matavfall och returpapper är det åtminstone åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för. Idag är det småhus som erbjuder fastighetsnära insamling av de åtta fraktionerna genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI. De flerfamiljshus som idag inte har utrymmen för utsortering av förpackningar måste ordna detta på något sätt.

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

En tät dialog med June Avfall och Miljö AB är något som uppmuntras i samband med att bygglovshandlingar tas fram av byggaktörer inom området. Att eller hur den dialogen sker är inget som är möjligt att påverka i planprocessen.

Text i planbeskrivningen under Teknisk försörjning - Avfall har uppdaterats med information om att insamling bör ske fastighetsnära istället för kvartersnära.

En detaljplan ger en möjligt byggrätt och illustrerar ett eller flera sätt som den byggrätten kan nyttjas. Inom den byggrätt som detaljplanen ger eller på övrig kvartersmark finns ofta flera möjliga lösningar för avfallshantering. Hur och var den slutliga avfallshanteringen utformas regleras inte i detaljplanen. Först vid bygglov föreslås en slutlig utformning

av avfallshanteringen och det är först då det är möjligt att bedöma om ytorna är lämpliga för avfallshantering enligt tillämplig lagstiftning.

4. Jönköping Energi Nät AB

Befintlig infrastruktur ska beaktas. Det bör finnas prickmark 5 meter utanför E-området, detta för att säkerställa att det inte byggs närmare än 5 meter från nätstationen. Prickmark på E-område bör tas bort mot norr. Eventuell flytt av ledning ska bekostas av byggherre. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan önskad leverans av el. Jönköping Energi Nät AB önskar vara delaktig i ett tidigt stadie för att säkerställa leverans av el.

Kommentar

Det säkerställs att det inte byggs närmare e-området genom såväl prickmark på E-området samt placeringsbestämmelser på angränsande kvartersmark för bostäder. Placeringsbestämmelserna tillsammans med prickmarken på 3 meter säkerställer att komplementbyggnad inte placeras närmare än 5 meter från möjlig byggrätt för transformatorstation och att huvudbyggnad inte placeras närmare än 8,5 meter från möjlig byggrätt för transformatorstation.

E-området är cirka 145 kvadratmeter och byggrätten inom e-området uppgår till cirka 86 kvadratmeter och har de ungefärliga måtten 8,6x9,1. Inom den ytan ryms upp till tre transformatorstationer med standardmåt. Byggrätten för transformatorstationer bedöms därför inte behöva utökas. Ingen justering av prickmarken varken inom eller utanför E-området är därför aktuell.

Synpunkter kring befintlig infrastruktur, kostnader för flytt av ledningar och deltagande i tidigt stadie har lämnats vidare till tekniska kontorets mark-och exploateringsavdelningen som ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

5. Individ- och familjeomsorgsnämnden

Individ- och familjeomsorgsnämnden ser positivt på en utbyggnad av aktuellt område med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter, radhus, friliggande hus och även verksamhetslokaler.

Individ- och familjeomsorgsnämnden ser positivt på att utforma kommande etapp med centrumbebyggelse för att om möjligt erbjuda service till boende i området

Kommentar

Synpunkterna har noteras.

6. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2022-03-25. Synpunkter ur tjänsteskrivelse:

”Tekniska kontoret (VA) förtydligar att VA ansluts till befintliga ledningar som byggts i etapp 1.”

Tekniska nämnden har i övrigt ingen erinran på upprättat förslag till detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2.

Kommentar

I planbeskrivningen har det förtydligats att ledningarna inom etapp 2 kommer att anslutas till de ledningar som byggts ut i genomförandet av detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl., etapp 1. Illustrationsbild över ledningsanslutningar för etapp 1 har tagits bort.

7. Socialnämnden

Socialnämnden ser positivt på en utbyggnad av aktuellt område med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter, radhus, friliggande hus och även verksamhetslokaler.

Socialnämnden ser positivt på att utforma kommande etapp med centrumbebyggelse för att om möjligt erbjuda service till boende i området.

Socialnämnden har en tomt avsedd för byggnation av omsorgsboende för funktionshinderomsorgens verksamhet inom området.

I det framtida arbetet med planen bör hänsyn tas till behovet av vård och omsorgsbyggnader som till exempel gruppboheter.

Kommentar

Synpunkterna har noteras. I området och i detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. planeras för en gruppbohet. Planarbetet med detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2 är i slutskedet och eventuella behov får prövas gentemot de förhållanden och de byggrätter detaljplanen medger.

Vid fortsatt planering i närområdet får dialog föras gällande behovet av tomt för vård och omsorgsbyggnader. Finns ett intresse av gruppboheter inom något särskilt område bör det kommuniceras till Tekniska kontoret och Stadsbyggnadskontoret i ett tidigt skede.

8. Äldrenämnden

Äldrenämnden ser positivt på en utbyggnad av aktuellt område med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter, radhus, friliggande hus och även verksamhetslokaler.

Äldrenämnden ser positivt på att utforma kommande etapp med centrumbebyggelse för att om möjligt erbjuda service till boende i området.

Äldrenämnden påtalar att byggnation i tre våningar medför krav på hiss i huset vilket gör att alla lägenheter i huset uppnår krav på god

tillgänglighet istället för att endast hälften av dem kan nå av personer med nedsatt rörlighet. Högre grad av tillgänglighet ökar möjligheter förklarboende i ordinarboende vilket är positivt för den enskilda individen men även för samhällsnyttan.

Kommentar

Synpunkterna har noteras.

10. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna tjänsteskrivelse 2022-03-21 som yttrande över Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2.

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.

Kultur- och fritidsnämnden påminner även om vikten i att Kultur- och fritidsförvaltningen tas med i planeringsarbetet i ett möjligast tidigt skede för att garantera ett möjligast rikt kultur-, fritids- och rekreationsutbud på området.

Utdrag ur tjänsteskrivelse:

Framtagandet av detaljplanen har gjorts i samverkan mellan Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret. Kultur- och fritidsförvaltningen har inte medverkat direkt i processen men varit involverade i planeringen av de båda idrottshallar som skisserats i området. Noterbart är att en av hallarna skall byggas av föreningen IF Hallby handbollsklubb. Kultur- och fritidsnämnden har dock kommenterat en tidigare version av förslaget (KFN/2019:926) den 2020-09-06 var områdets planerade sporthallar har beaktats.

Planförslaget saknar aspekter om områdets framtida kulturella-, fritids- och friluftsutbud och har inte heller något om offentlig konst.

Kommentar

Synpunkterna har noteras. Jönköpings kommun äger marken inom planområdet och markanvisningar kommer att genomföras för större delen av området. I markanvisningsprocessen kommer flera förslag att utvärderas, i den utvärderingen är boendemiljöer, utformning av gårdar och gestaltning av byggnader parametrar som vägs in i bedömningen.

Dialog får föras mellan förvaltningarna kring hur samarbetet kan förbättras i samband med planprocessen i kommande planarbeten. Planarbetet med detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2 är slutskedet och inga justeringar har gjorts i handlingarna utifrån synpunkterna. Offentliga miljöer och konstnärliga inslag får prövas gentemot de förutsättningar som detaljplanen medger i genomförandet.

Utformning och gestaltning av offentliga miljöer och konstnärliga inslag styrs inte av detaljplanen. Dessa frågor hanteras i högre grad vid genomförande av detaljplanen. I genomförandeskedet är Tekniska kontoret ansvarig för utbyggnad av allmän plats och lokaler för kommunal verksamheter och olika byggaktörer ansvarig för övrig utbyggnad av till exempel bostäder inom planområdet.

Privatpersoner

12. [REDACTED]

Jag inser att jag är lite sen med min synpunkt. Men vill ändå delge er vad jag tycker. Kul att ni bygger vidare i området. Det är jag självklart för. Men jag hade hoppats på fler friliggande villor eftersom min uppfattning att det är det som många efterfrågar. Det har varit stort fokus på gruppboende och lägenheter i Jönköping det senaste åren, enligt min uppfattning.

Specifikt för detta området

Jag tycker det är viktigt att man tar hänsyn till den dåliga parkeringssituationen på området. Det är många bilar som saknar parkeringsplatser vilket tvingar in bilarna till att stå på gator bland husen. Detta är självklart ingen optimal situation och jag tycker man bör ta hänsyn till detta och se till att man har parkeringsplatser på området.

Kommentar

Bebyggelsestruktur, bebyggelsetyper och exploateringsgrad

Det är eftersträvänsvärt att uppnå en blandad bebyggelse som erbjuder olika typer av bostäder och även olika upplåtelseformer. Att planera för en blandad bebyggelse är ett sätt att försöka minimera boendesegregationen. På Mariebo och Samset finns en stor del småhus och utifrån riktlinjer i gällande översiktsplan ska kommande planläggning komplettera med den/de bostadstyper som det är brist på, vilket i detta fallet är flerbostadshus.

Exploateringsgraden för området som helhet har anpassats för att få till en tillräckligt hög exploatering för att kunna motivera anspråktagande av jordbruksmarken. Exploateringsgraden för området har också anpassats till den karaktär som man vill skapa inom området där Samsetgatan ska upplevas som en småskalig stadsgata. Förutsättningar för det bedöms finnas genom att mindre flerbostadshus med möjligt att kunna etablera centrumverksamhet i bottenvåningen föreslås utmed gatan. Det är dock önskvärt med en blandning av olika bostadstyper inom området varför även friliggande enbostadshus, par-, rad- och kedjehus tillåts inom området. En tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder skapar också bättre förutsättningar för kollektivtrafik.

Parkering

För ny bebyggelse inom området ska parkeringsplatser anordnas enligt Jönköpings kommuns parkeringsnorm (antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2016). Enligt parkeringsnormen ska parkering för boende och besökare anordnas på kvartersmark och inte på allmän plats (gatumark). Parkeringsnormen ställer också krav på ett minsta

antal platser, det är möjligt att skapa fler platser.

Det kommer att anordnas viss gatuparkering utmed Samsetgatan för att uppnå en viss karaktär utmed gatan. Den parkeringen ersätter dock inte kravet på antal parkeringsplatser som ska anordnas enligt parkeringsnormen.

Sammanfattning

Efter inkomna synpunkter har redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen. Nedanstående ändringar har gjorts i plankartan. I planbeskrivningen finns illustration med kvartersnamn.

- Planbestämmelse b1 har lagts till på kvarter F och J.
- Planbestämmelse f5 har tagits bort på kvarter C och D för att skapa mer flexibilitet.
- Planbestämmelse f7 har lagts till på kvarter J.
- Planbestämmelse f9 har lagts till på kvarter G.
- Planbestämmelse n1 har fått ny skrivelse och syftar till att säkerställa återplantering ifall befintliga ekar tas ned. För att få ta ned ekarna krävs marklov enligt bestämmelse a2 sedan tidigare.

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

Puck Larsson

Planchef

Planarkitekt