

# Del av Råslätts Haga 2:1

Haga, Jönköpings kommun

## Underlag för Planbesked

# Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

## Innehåll

### 1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

### 2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

### 4. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

### 5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

## Bilagor

# 1. Ansökan

## Fastighetsbeteckning

### Fastighet

Råslätts Haga 2:1.

### Fastighetsägare

Jönköpings Kommun

## Sökande

### Företag

Södra Munksjön Utveckling AB

## Ansökan avser

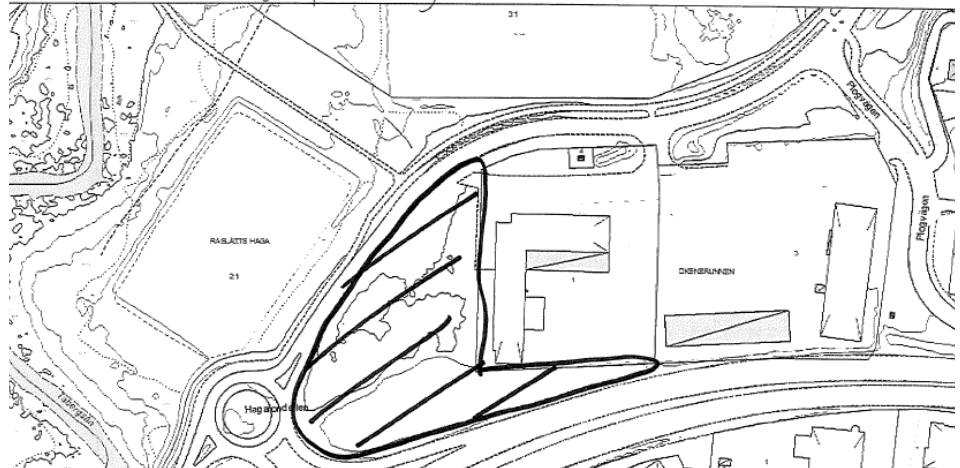
### Huvudsakligt syfte

Minska/ta bort prickmark i ett aktuellt områdes västra del genom en ändring av gällande detaljplan, beroende på utvecklingen av Södra Munksjön/skeppsbron.

### Beskrivning

Inför den fortsatta utvecklingen av Södra Munksjön är det ett identifierat behov att finna ersättningsmark till de drivmedelmackar och restaurang som är belägna utefter Jordbrovägen. Detta arbete är högt prioriterat i arbetet med stadsutvecklingen utefter Södra Munksjön. Befintlig detaljplan behöver förändras enligt nedan.

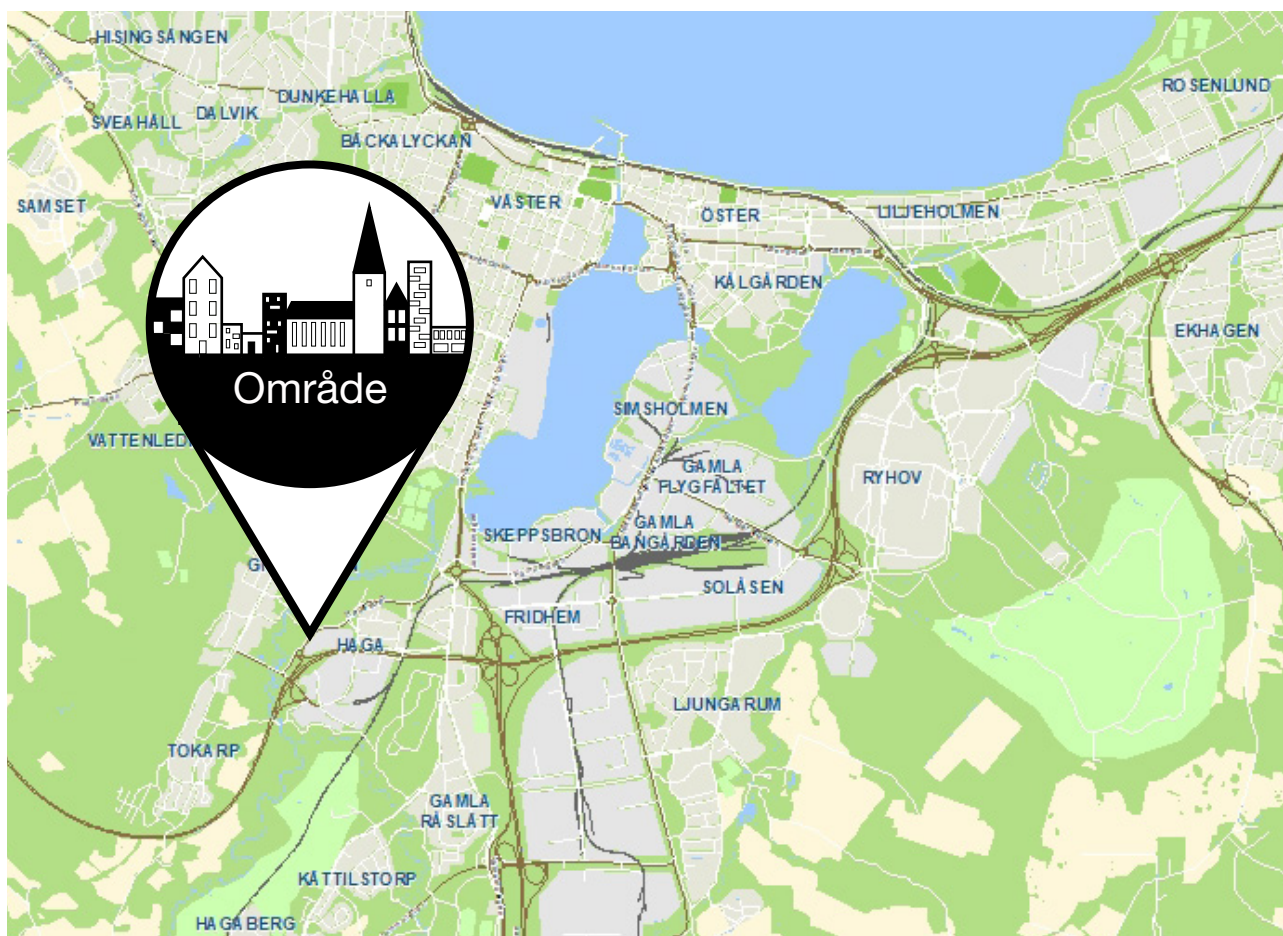
På den gällande detaljplanen över området är en stor del av aktuell mark prickad för en möjlighet till att ta i anspråk ytan som u-område och därmed underliggande ledningar. Vid kontroll med ledningsägare och Jönköpings kommun så finns inget behov av u-området i den västra kanten - närmast cirkulationsplatsen. En planändring av denna yta till kvartersmark är då önskvärd för att på ett bättre sätt kunna bebygga området/ tänkt fastighet på ett mer optimalt sätt och därigenom lättare kunna komma överens med företrädare för bensinmack och restaurang. U-området på östra sidan inom aktuellt område bör eventuellt breddas till cirka 10 m. för att underlätta underhåll av befintliga ledningar. Denna planändring medför att stadsutvecklingen runt Södra Munksjön kan fortsätta att bedrivas enligt bedömd översiktlig tidplan.



## Bilagor

- 1) Ansökan med karta på område

## 2. Planeringsunderlag



Översiktskarta med områdets  
placering.



Ortofoto över området.



# Översiktsplan 2016

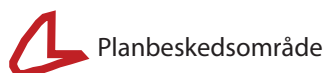
Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som vann laga kraft i juli 2017. I denna anges kommunens intentioner gällande markens framtida användning.

## Bebyggelse

Aktuellt området ligger inom Jönköpings tätort. I översiktsplanen anges nedanstående riktlinjer för området:

### Riktlinjer bebyggelse

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.



## Kommunikationer

Området har goda kommunikationsmöjligheter med både riksväg 40 söder om området samt Hagaleden norr om området. Området ligger inom 400 meter från befintlig service och kollektivtrafik och har god närhet till cykelnätet. Området är dock utsatt för vägtrafikbuller på grund av sitt läge i direkt anslutning till stora trafikleder.

### Trafikplats Haga

Området ligger vid en av de tio stora och strategiska trafikplatser för trafiknätet i kommunen. Då området i detta planbesked befinner sig inom trafikplatsområdet ska hänsyn tas till trafikplatsens utvecklingsmöjligheter.

## Kommentar Översiktsplan 2016

Området som planbeskedet söks för angränsar till ett område som i översiktsplanen är utpekad som strategiskt område. Den planerade användningen kan komma att ge ett ökat utbud av service till närområdet.

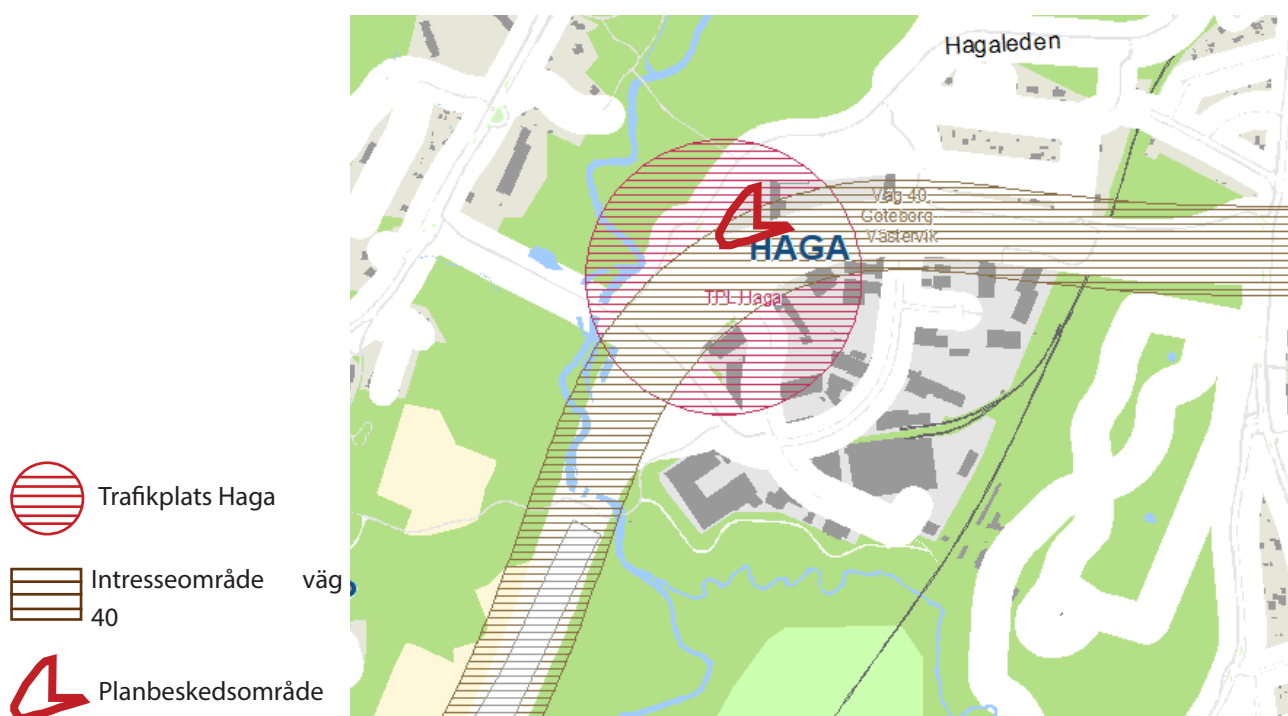
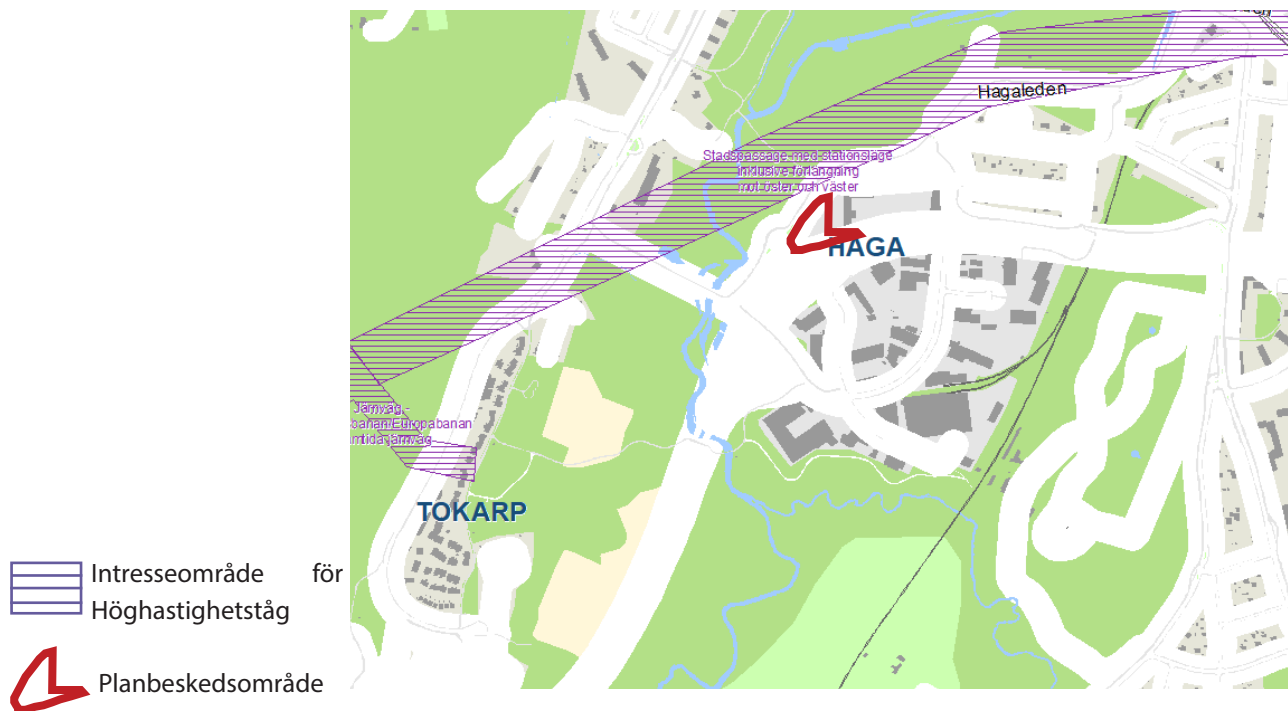
# Riksintressen

## Höghastighetsjärnväg

Områdets nordligaste del ligger inom intresseområdet för en framtida höghastighetsjärnväg.

## Väg

Den södra delen av området ligger inom riksintresse för Väg 40 Göteborg-Västervik.



# Miljöteknisk utredning

Området är en del av Hagadeponin, som är en nedlagd före detta kommunal avfallsdeponi. Hagadeponin var i drift mellan åren 1958-1973, och användes för deponering av hushållsavfall, industriavfall och ospecificerat miljöfarligt avfall.

Hagadeponin har tidigare undersökts i en relativt liten omfattning och en tidigare provtagningspunkt är lokaliserad till det föreliggande området (H-BH-1, Vatten och Samhällsteknik 2016-02-25). Provpunkten visar på utfyllnad ner till 7,5 meter under markytan som sedan underlagras av torv. Markanalyser från provpunkten visar att marken är kraftigt förorenad av bland annat metaller, olja och polyaromatiska kolväten (PAH).

En mer omfattande miljöteknisk markundersökning (Orbicon 2019-06-24) gjordes under 2019. Denna undersökning visar att geologin inom fastigheten utgörs av fyllnadsmaterial bestående av framförallt grus och sand. Avfall bestående av trä, metall, tyg, plast och glas har dokumenterats i samtliga fyra provtagningspunkter. Avfallens mäktighet varierar mellan 4,5-5,5 m. Avfallet har dokumenterats ner till maximalt 8,5 m.u.my. Under avfallet ligger torv. Grundvattenytan ligger mellan 2,93-3,96.

Mätresultat från undersökningen av fastigheten har påvisat en föroreningssituation som främst består av metaller men även alifatiska- och aromatiska kolväten samt PAH. Halter över MKM (mindre känslig markanvändning) har endast dokumenterats i djupare jordlager (>1,5 m.u.my). Föroreningssituationen i grundvattnet bedöms vara måttlig till hög.

I området finns även höga halter av deponigas som troligtvis orsakas av nedbrytningen av organiskt avfall som finns på platsen. Deponigasen kan dock även delvis härstamma från den torv som finns under avfallsmassorna. Samtliga halter ligger över 15 vol-% vilket är över det explosiva koncentrationsintervallet (5-15 vol-%). Dokumenterade halter är så pass höga att de bedöms kunna ge upphov till explosiv atmosfär när blandningen med luft sker.

## Förslag på åtgärder

### Markföroreningar

Eftersom föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärde för MKM har dokumenterats >1,5 m.u.my bedöms täckning med rena återfyllnadsmassor inte vara motiverat i dagsläget. Att exkludera täckning som åtgärdsalternativ förutsätter dock att fler ytliga jordprover insamlas för att bekräfta att det inte finns ytlig förorening inom fastigheten. Skulle ytlig förorening påvisas bedöms täckning vara ett fullgott åtgärdsalternativ.

### Deponigas

Eftersom fyllnadsmassor med deponiavfall ligger förhållandevis djupt (maximalt 8,5 m.u.my.) bedöms bortschaktning av deponi/fyllnadsmassor inte vara ett motiverat åtgärdsalternativ i dagsläget. Om dessutom torv kan vara en gaskälla så uppfylls heller inte syftet med bortschaktningen. Detta alternativ bedöms också vara mycket kostsamt då föroreningsinnehållet i massorna överskrider Avfall Sveriges koncentrationsgräns för FA.

Byggnadstekniska åtgärder som exempelvis gasdränering och gas-/spricksäker betong för att säkra byggnader från gasinträngning blir sannolikt nödvändiga, samt larm och kontrollrutiner. Byggnadstekniska åtgärder mot metangas kommer också att skydda mot ångor från lättflyktiga föroreningar i jordprofilen.

Framtida markarbeten och ledningsdragningar inom fastigheten skall utföras med försiktighet och att det sannolikt kommer krävas åtgärder mot gasansamling vid installation av markförlagd utrustning.

## 3. Utredningsbehov

### Markföroreningar

I den miljötekniska markundersökning (Orbicon 2019-06-24) föreslås följande kompletteringar:

- Kompletterade gasundersökning i syfte att beräkna GSV-värden. GSV-värdena ligger i sin tur till grund för en riskbedömning i vilken val och omfattning av byggnadstekniska åtgärder tas fram.
- Kompletterande jordprovtagning (0-1,5 m.u.my) i syfte att undersöka yttlig förekomst av jordförorening samt för att avgöra om täckning med rena återfyllningsmassor är ett nödvändigt åtgärdsförslag.
- Platsspecifika riktvärden bör tas fram i syfte avgöra vilka halter i jord som kan tillåtas utan att ge upphov till oacceptabla risker för människor och för miljön.

#### Kommentar markföroreningar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att kompletteringar ska göras i enlighet med den miljötekniska markundersökningen samt att utredningarna ska vara av detaljerad nivå/huvudstudie för att kunna fastställa risker. Utredningen ska bedöma risken för spridning av föroreningar med grundvatten och vilka åtgärder som ev. behöver vidtas. I bedömningen ska hänsyn tas till resterande del av deponin då det är den totala volymen av deponin som ska beaktas när det gäller spridning.

De kompletterande undersökningarna ska beakta vilka åtgärder som behöver göras avseende gas. Risker för markförlagda cisterner/ installationer ska beaktas i riskbedömningen.

Utifrån undersökning och riskbedömning ska flera åtgärdsalternativ tas fram. Dessa ska kostnadsberäknas och värderas. Åtgärdsutredningen ska ligga till grund för beslut om åtgärd.

Inför undersökningen ska en provtagningsplan inlämnas. Provtagningsplanen ska godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden innan provtagningar utförs. Av provtagningsplanen ska det framgå vilka åtgärdsalternativ som minst avses att utredas.

## 4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge positivt planbesked under förutsättning att markförhållandena på platsen utreds vidare samt att placering och utformning av tilltänkt bebyggelse studeras vidare. Utöver borttagande av u-område samt prickmark kommer troligtvis markförhållandena på platsen innebära att någon typ av skyddsbestämmelse behöver läggas till gällande plan.

Ärendet bedöms kunna hanteras genom en ändring av gällande detaljplan. Planchef har i sådanan ärenden delegation att ta beslut om att skicka förslaget på samråd och granskning. Ärendet kommer åter till Stadsbyggnadsnämnden vid ett antagande.

Ändringen bedöms få laga kraft ca 6-10 månader efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen och påverkas även av tidsåtgången till erforderliga skisser och utredningar som lämnas in av byggherren.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2019.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Em Modén/Louise Petersson

Planchef

Planarkitekt

# Ansökan om planbesked



## Fastighetsbeteckning

|                                                                                                             |                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)                                                        | <b>STADSBYGGNADSNÄMNDEN</b><br><b>Jönköpings kommun</b><br><br><b>Ink 2018-11-27</b><br><b>Dnr 2018: 426</b><br><b>Tillhör beslut .....</b> |
| Räslätts Haga 2:1                                                                                           |                                                                                                                                             |
| Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)                                                            |                                                                                                                                             |
| Hagaleden                                                                                                   |                                                                                                                                             |
| Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)                                                          |                                                                                                                                             |
| Jönköpings kommun                                                                                           |                                                                                                                                             |
| Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens |                                                                                                                                             |

## Den sökande

|                                                       |                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Företag                                               | Organisationsnummer/ personnummer *                 |
| Södra Munksjön Utvecklings AB                         | 556394-3397                                         |
| Namn                                                  | Adress                                              |
| Lena Hagman                                           | Södra Strandgatan 10                                |
| Postadress                                            | E-postadress                                        |
| 553 20 JÖNKÖPING                                      | lena.hagman@sodramunksjon.se                        |
| Telefon, dagtid:                                      | Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid |
| 036-106977                                            |                                                     |
| Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs) |                                                     |

\* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

## Ansökan avser

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Minska/ta bort präckmark i aktuellt områdes västra del.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Präckmarksområdet är ej ianspråktaget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Övriga upplysningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beroenden: Utveckling av Södra Munksjön / Skeppsbron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bifogas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning<br><input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning<br><input type="checkbox"/> Annat..... |

\* obligatorisk handling

## Underskrift av sökande Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Datum              | Datum              |
| 2018-11-23         | 2018-11-26         |
|                    |                    |
| Namn förtydligande | Namn förtydligande |
| Lena Hagman        | Linda Helle Jägare |

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa, se baksidan av blanketten. Faktura sänds separat. Planavgiften betalas av sökande. Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

Postadress  
Stadsbyggnadskontoret  
Planavdelningen  
551 89 Jönköping

Besöksadress  
Juneporten  
V Storgatan 16

Telefon: 036-10 50 00  
Fax: 036- 10 57 76

E-post stadsbyggnad@jonkoping.se  
www.jonkoping.se

## Projektbeskrivning/förklaring

Inför den fortsatta utvecklingen av Södra Munksjön är det ett identifierat behov att finna ersättningsmark till de bensinmackar och restaurang som är belägna utefter Jordbrovägen. Detta arbete är högt prioriterat i arbete med stadsutvecklingen utefter Södra Munksjön.

I en inledande diskussion med företrädare för OKQ8 och indirekt MAX restauranger har de visat sig kunna acceptera en flytt av sin verksamhet från Jordbrovägen till den s k Hagatomten, Råslätts-Haga 2:1.

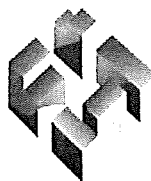
Befintlig detaljplan behöver förändras enligt nedan. På den gällande detaljplanen över området är en stor del av aktuell mark (av s k Hagatomten) prickad för en möjlighet till att ta i anspråk ytan som u-område och därmed underliggande ledningar. Vid kontroll med ledningsägare och Jönköpings kommun så finns inget behov av u-området i den västra kanten – närmast cirkulationsplatsen. En planändring av denna yta till kvartersmark är då önskvärd för att på ett bättre sätt kunna bebygga området/ tänkt fastighet på ett mer optimalt sätt och därigenom lättare kunna komma överens med företrädare för bensinmack och restaurang. U-området på östra sidan inom aktuellt område bör breddas till cirka 10 m. för att underlätta underhåll av befintliga ledningar.

Denna planändring medför att stadsutvecklingen runt Södra Munksjön kan fortsätta att bedrivas enligt bedömd översiktlig tidplan.

Hälsningar



Lena Hagman,  
Fastighetschef



Södra Munksjön  
UTVECKLINGS AB

**Ø** = aktuellt område  
 där planändring önskas.  
**Baskarta**

