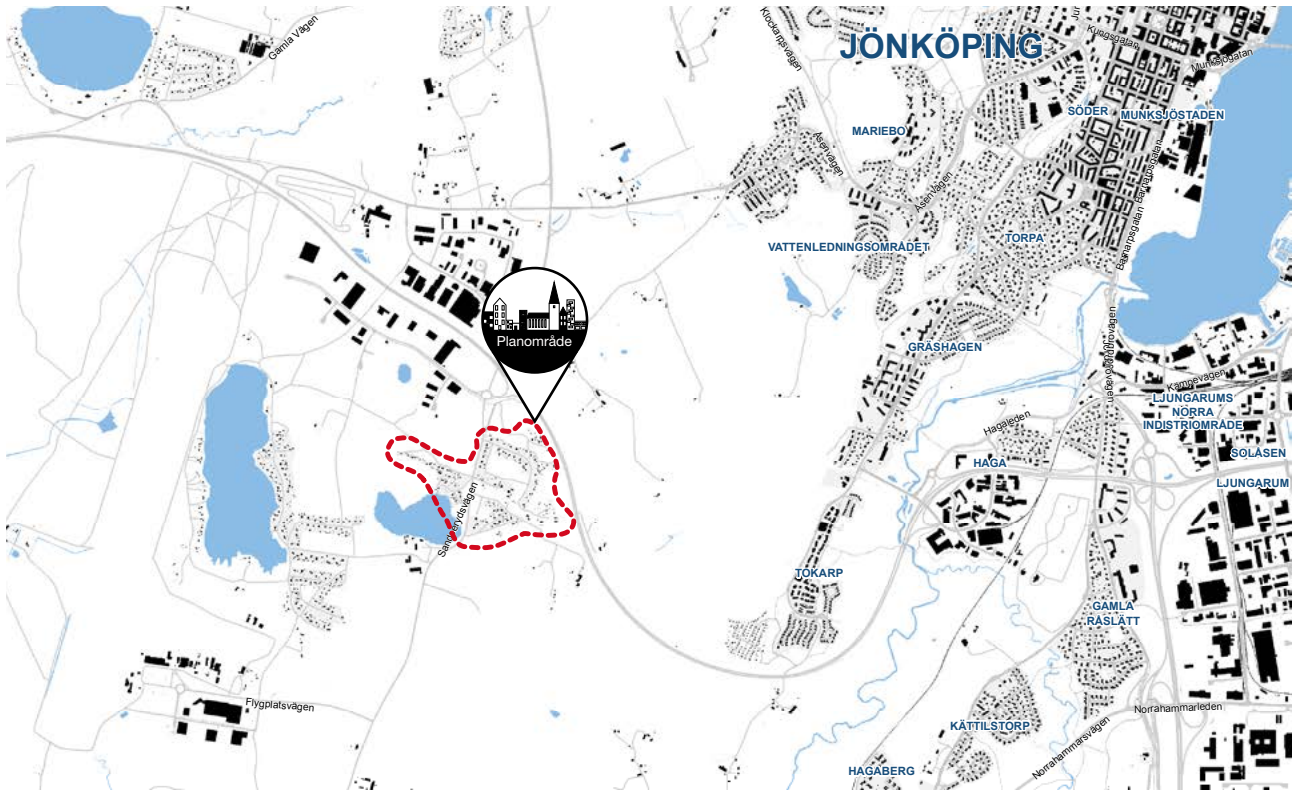




Norrahammars-Ulvstorp 1:7 m. fl.

Ulvstorpasjön, 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 ett 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 vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara 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

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Norrahammars-Ulvstorp 1:4 och 1:7. Hedenstorp 1:18, 1:26-1:54, 1:58 och 1:63.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun samt ett flertal privata fastighetsägare.

Sökande

Företag

Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Länsstyrelsen har genom beslut 2011-03-02 förelagt Jönköpings kommun att ordna allmän vatten- och avloppsanläggning för befintliga fastigheter och arrendetomter vid Ulvstorpsjön.

I Jönköpings kommuns översiktsplan 2002 är området utpekad som koncentrerad fritidsbebyggelse med medföljande begränsningar i byggrätt. I den digitala översiktsplanen 2016 (antagandeverision) är delar av området utpekad som småskalig bebyggelse som ska bevaras och andra delar som småskalig bebyggelse som ska förändras med anledning av betydande störningar från biltrafik.

Detaljplanens syfte är att begränsa byggrätten så att intentionerna med översiktsplanen säkerställs samt att utreda eventuellt tillkommande tomtlägen för att kompensera för de tomter som av miljö- och hälsoskäl kan anses vara olämpliga.

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

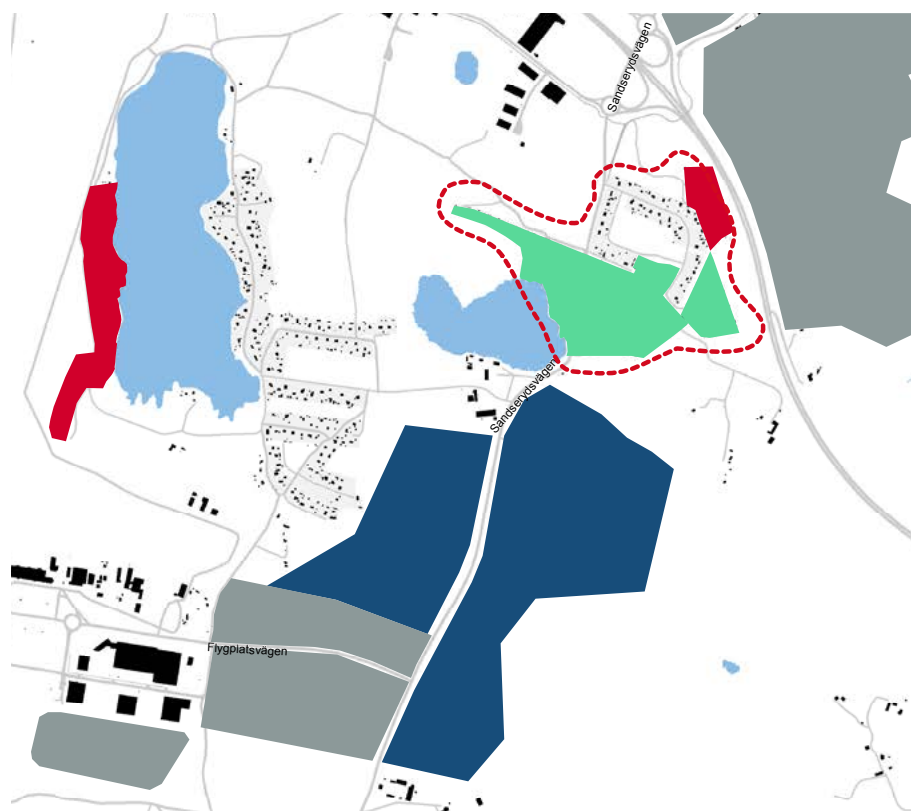
Området är utpekat som koncentrerad fritidsbebyggelse.

Digital översiktsplan 2016 (antagande)

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som ännu inte vunnit laga kraft, vilket innebär att det fortfarande är översiktsplan 2002 som är gällande.

Bebyggelse

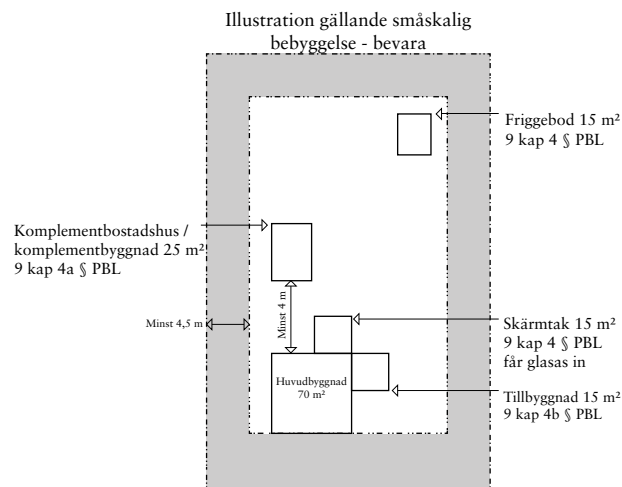
- småskalig bebyggelse - bevaras
- småskalig bebyggelse - förändras
- nyexploateringsområde - verksamheter
- strategiskt område - verksamheter



Delar av området är utpekat som småskalig bebyggelse som ska bevaras och andra delar som småskalig bebyggelse som ska förändras med anledning av betydande störningar från biltrafik.

Strax söder om planområdet ligger verksamhetsområde V:208 och V:209 samt strategiska områden för verksamheter SV:210 och SV:211. Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas vid planläggning av angränsande områden.

Riktlinjer för småskalig bebyggelse



Kommentar bebyggelse

Området har karaktär av fritidshusområde. Bostadshusen är överlag små men med varierad standard. Till viss del nyttjas byggnaderna som permanentboende. En inventering av antal byggda kvadratmeter samt beviljade bygglov behöver eventuellt genomföras.

Natur

- tätortsnära friluftsområde
- värdefull natur - klass 2
- värdefull natur - klass 1



Nordväst om planområdet ligger Mogölen och tallmyrar (objektnr: 22:034 - klass 2).

Friluftsliv

Området är utpekad som tätortsnära friluftsområde.

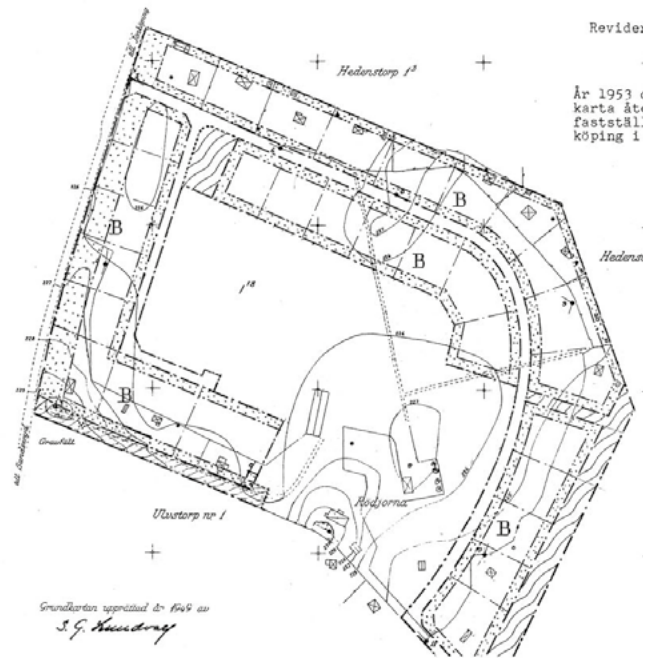
Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom riskzonen för farligt gods på väg (Rv 40). I arbetet med detaljplan ska en riskbedömning utföras i samarbete med räddningstjänsten. Räddningstjänstens riktlinjer för riskanalyser i fysisk planering bör följas.

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 10 och 20 minuter.

Detaljplaner

För delar av området finns en byggnadsplan EVI608 fastställd av länsstyrelsen 1953-12-30. Byggrätten är begränsad till 60 m² (BYA), byggnadshöjden till 3,5 m och tomtplatsen får inte understiga 1200 m². ”Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggande av avloppsledningar.”



Nordväst om planområdet ligger industriområdet Hedenstorp södra, som omfattas av en detaljplan antagen 2004-11-25.



Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är inte utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet.

Riksintressen

- riksintresse väg
- riksintresse järnväg
- riksintresse flygplats



Riksväg 40 och Sanderydsvägen är vägar av riksintresse. Befintlig bebyggelse som ska planläggas ligger som närmast ca 100 m från Rv 40 och ca 20 m från Sanderydsvägen.

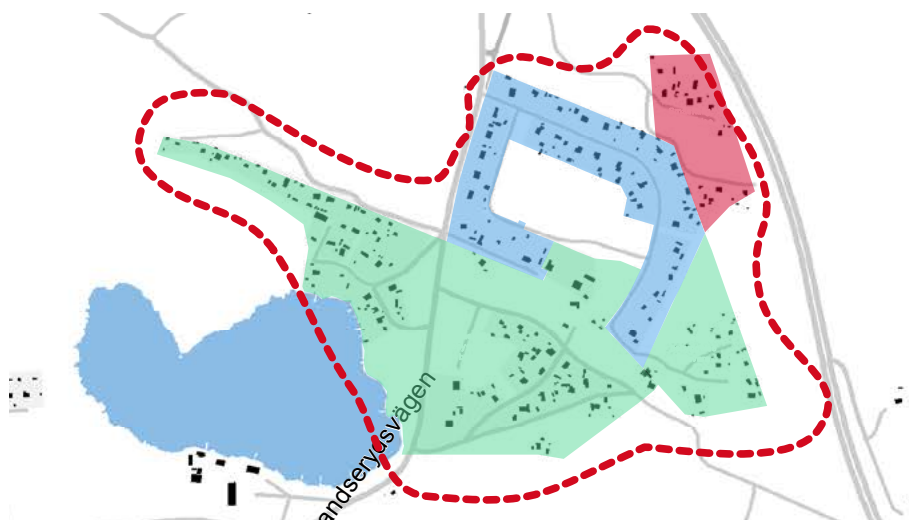
Planområdet ligger inom område för framtida järnväg (Götalandsbanan). Trafikverket har inte redovisat någon geografisk avgränsning av området. Det område som redovisas som riksintresse för Götalandsbanan motsvarar det som redovisas i förstudierna från 2009 ("Förstudie Götalandsbanan delen Linköping till Borås" samt "Förstudie Götalandsbanan delen Linköping till Borås. Underlagsrapport stadspassage Jönköping- utredning om alternativa stationslägen och sträckningar och deras effekter, juli 2009").

Jönköping Airport är ett riksintresse. Kartläggningen av flygbuller indikerar ingen störning.

Övriga förutsättningar

VA

- norra delen. VA är utbyggt.
- södra delen. VA ska byggas ut.
- arrendetomter som inte förses med allmänt VA



Länsstyrelsen har genom beslut 2011-03-02 förelagt Jönköpings kommun att ordna allmän vatten- och avloppsanläggning för befintliga fastigheter och arrendetomter vid Ulvstorpasjön. Datumen för driftstagande justerades i ett beslut av Länsstyrelsen 2011-05-06. Anläggningen i den norra delen ska vara i drift senast 2014-12-31 och i den södra senast 2017-06-30.

Kommunen har i en tjänsteskrivelse yrkat att nio arrendetomter i norr ska undantas beslutet att förses med allmänt VA med hänvisning till deras bullerutsatta läge och att en tomt ska undantas p.g.a. att den är placerad på en fornlämning.

Datumet när utbyggnaden i den södra delen ska tas i drift har efter dialog med Länsstyrelsen flyttats fram. Man har prioriterat utbyggnaden av allmän vatten- och avloppsanläggning vid Carlfors bruk framför den södra delen av Ulvstorpa.

Anläggningen för vatten och avlopp i den norra delen är utbyggd och tagen i drift. Det finns kapacitet i anläggningen ifall det skulle bli aktuellt att bilda och ansluta fler fastigheter.

Trafikbuller

- 45-50 dBA
- 50-55 dBA
- 55-60 dBA
- 60-65 dBA
- 65-70 dBA
- 70-75 dBA
- 75-80 dBA



Baserat på kommunens översiktliga kartläggning av trafikbuller från 2011, bedöms tomterna längs med Riksväg 40 och Sanderydsvägen vara kraftigt bullerutsatta.

Bullersituationen behöver studeras i planarbetet för att säkerställa att riktvärden enligt "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" SFS 2015:216 uppfylls.

Trafikmängden på Sanderydsvägen bedöms öka med anledning av de verksamhetsområden samt strategiska verksamhetsområden som utpekats i den digitala översiktsplanen 2016 (antagandeverision)

Arkeologi

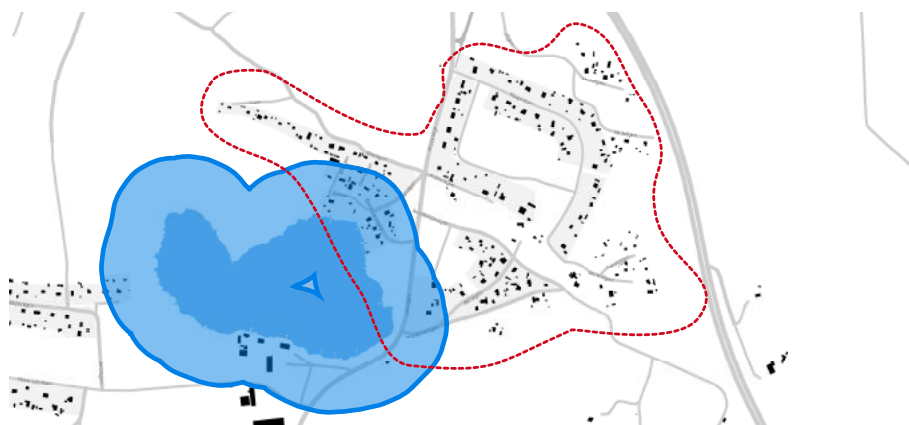
Det finns kända fornlämningar inom samt strax utanför tänkt planområde.



Strandskydd

Det råder strandskydd på en del av området.

■ generellt strandskydd



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsgränserna inom området behöver inventeras.

Inom planområdet finns många arrendetomter. Tio stycken arrenden kommer sannolikt inte planläggas för bostadsändamål pga miljö- och hälsoskäl samt hänsyn till fornlämning. Planen bör utreda nya tomtlägen för att kompensera för dessa tomter.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked.

Motivering

I och med utbyggnaden av allmän vatten- och avloppsanläggning bedöms trycket på exploatering att öka. Detaljplan behövs för att säkerställa den småskaliga bebyggelsen som utpekats i den digitala översiktsplanen 2016 (antagen) samt koncentrerad fritidsbebyggelse i översiktsplan 2002.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan komma att behövas i ett kommande planarbete:

buller, arkeologi, strandskyddets avgränsning, riskanalys för farligt gods , fastighetsgränser / tomtplatser, exploateringsgrad.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen bedöms vara lagakraftvunnen 1,5-2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas 2017.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Cecilia Idermark

Planarkitekt