

Del av Kortebo 4:9 och 3:1

Kortebo, 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.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

En sammanvägd bedömning mellan jordbruksmarken som allmänt intresse och motivering till ett ianspråktagande av marken för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

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.

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Kortebo 4:9 2

Fastighetsägare

Bostads AB Vätterhem

Sökande

Företag

Bostads AB Vätterhem

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

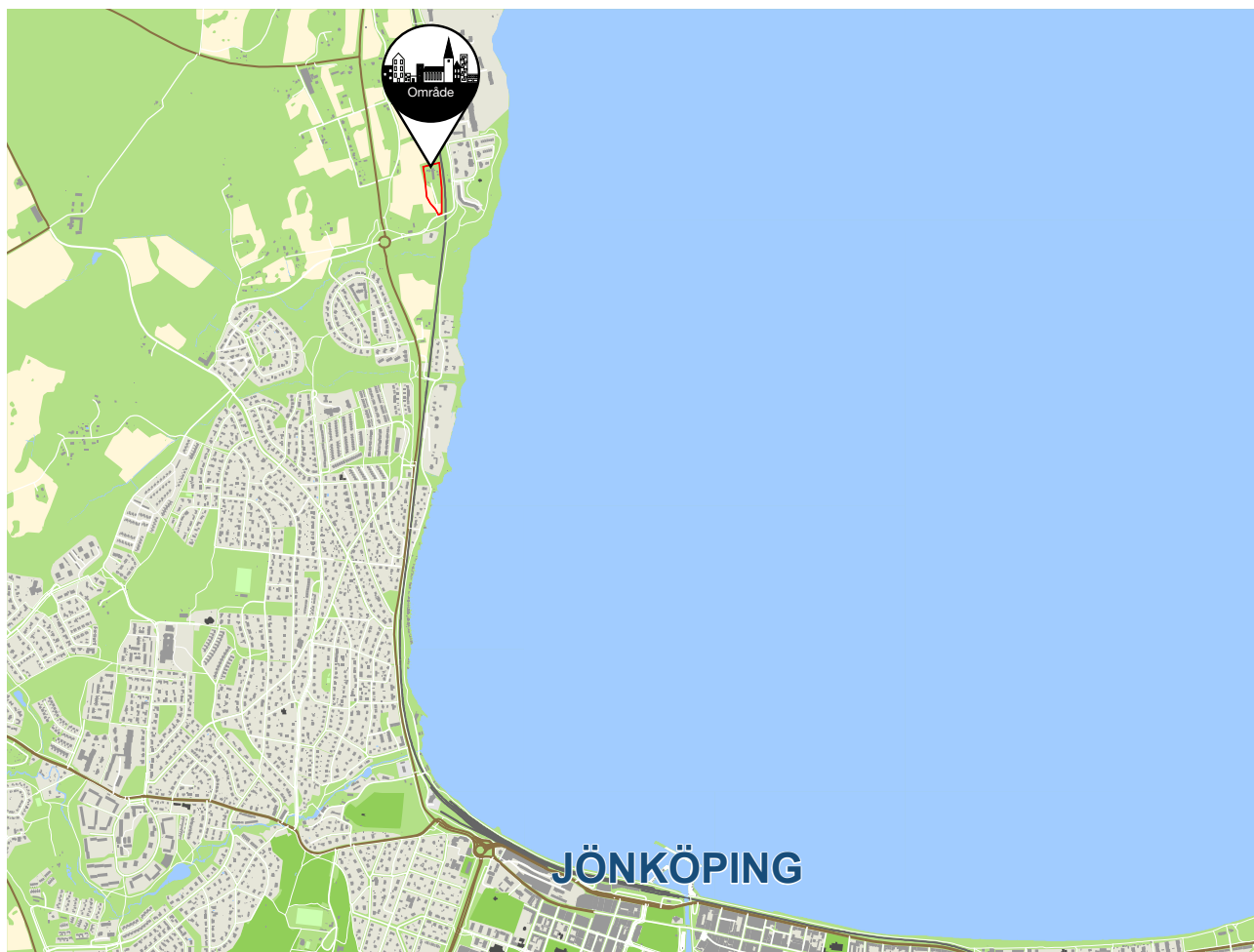
Rivning bef. panncentral och nybyggnation av lokaler för service/handel

Beskrivning

Nybyggnad av lokaler för service/handel

Bilagor

2. Planeringsunderlag



Figur 1. Översiktskarta över området i förhållande till Jönköping



Figur 2. Ortofoto över det ansökta området.

Beskrivning av området

Syftet med ansökan om planbesked är en rivning av befintlig panncentral på del av fastigheten Kortbo 4:9, samt nybyggnation av lokaler för service/handel. Området som planbeskedet behandlar innehåller även en del av fastigheten Kortebo 3:1, där det idag är jordbruksmark på mark som är i kommunens ägo.

Området är utpekad i översiktsplanen som en ny stadsdel med blandad bebyggelse.



Figur 3. Panncentralen



Figur 4. Befintlig väg till panncentralen med björkallé

Gällande detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan för området.

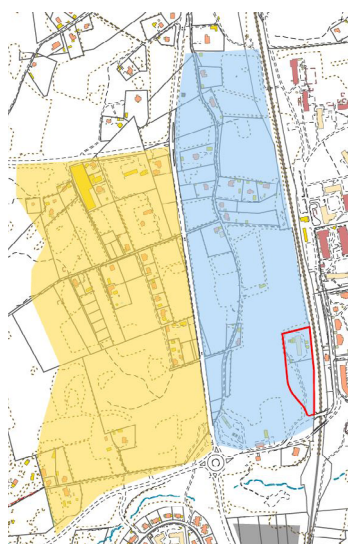
Översiktsplan 2016

Det område som ansökan avser ligger inom ett större exploateringsområde som är utpekad i översiktsplanen (VB:101).

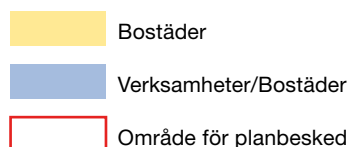
En ny stadsdel föreslås på Kortebo med en blandad bebyggelse med stadskaraktär och en relativt hög exploatering. Området har goda förutsättningar, det har ett attraktivt läge och närhet till stadscentrum med bra cykelförbindelser och kollektivtrafik.

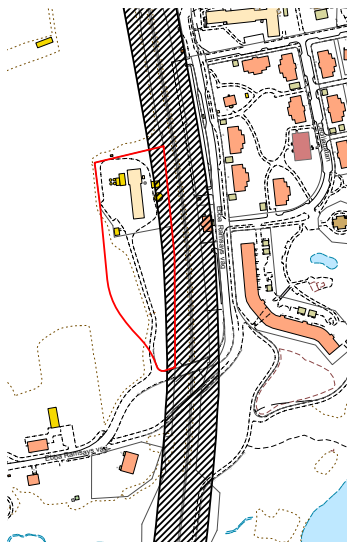
Sett till hela utbyggnadsområdet så kan det bidra med cirka 2000 bostäder. Till följd av detta beskriver även översiktsplanen att den nya stadsdelen kommer att behöva matbutik och skola.

Placering av byggnadsverk i kommande planarbete ska inte hindra en framtida utbyggnad på intilliggande område med två rader kvarter och mellanliggande gata upp till Kortebovägen. Hänsyn behöver också tas till dagvattenlösningen ur ett större perspektiv.



Figur 5. Nyexploateringsområden ur översiktsplanen





Figur 6. Riksintresse för järnväg inom den skrafferade ytan



Figur 7. Järnvägen idag med ett spår

Riksintressen

Beroende på hur nära järnvägen planerad bebyggelse ligger så har det konsekvenser och det finns restriktioner på vad som kan byggas etc.

Jönköpingsbanan är av nationell betydelse. Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet och är även viktig för persontrafiken. Den sträcker sig från Falköping till Nässjö via Jönköping och förbinder Västra och Södra stambanan.

Behov av markområde för mötesspår, dubbelspår, samtida infart (möjlighet för tågmöte vid stationer) och andra hastighetshöjande åtgärder ska beaktas genom att området hålls fritt från ny bebyggelse och anläggningar som kan försvåra järnvägens ombyggnad. Stor restriktivitet ska råda för ny bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra järnvägens utveckling. Vid detaljplanläggning och lovprövning ska hänsyn tas till befintlig bana och kommande ombyggnad.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara åkermarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad. Den jordbruksmark som berörs utgörs av åker.

Jordbruksmarken i detta område är mycket attraktiv och har ett stort värde för de närliggande aktiva gårdarna för vilka mark har blivit en stor bristvara när diverse exploatering nu sker i området.

Väsentligt samhällsintresse

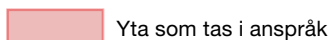
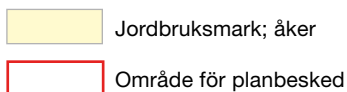
Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Översiktsplanen är inte bindande med ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Området som ansökan avser är utpekad som ett utbyggnadsområde i översiktsplanen, där tanken är att en ny stadsdel ska växa fram. Sett till hela utbyggnadsområdet så kan det bidra med cirka 2000 bostäder, vilket i sig är ett stort samhällsintresse.

Avståndet till närmsta butik för service/handel är relativt långt och kan ses som en brist i närområdet, och kommer ha en viktig del i framtida utveckling av stadsdelen.



Figur 8. Jordbruksmark i förhållande till område för planbesked



Figur 9. Ungefärlig avgränsning på jordbruksmarken som tas i anspråk.

Det finns bra tillgång till kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelvägar. Precis nordväst om djupadalsrondellen planeras en skola som medger en byggnation av förskola, grundskola och högstadium (F-9) för ca 1000-1100 skolelever med tillhörande sporthall. Skolans kapacitet har anpassats för att kunna försörja den nya stadsdelen på Kortebo.

Sammanvägd bedömning

Planbeskedet omfattar enbart en liten del av åkern. Samtidigt görs exploateringen längst in ett hörn av åkern och följaktligen på ett sätt som möjliggör att resten av åkern fortsatt kan brukas som åkermark. Bedömningen är därför att denna exploatering bör kunna godkännas även om jordbruksmarken har ett mycket högt brukningsvärde.

Lokal för handel och service kommer att behövas för befintlig och ny bostadsetablering på Strandängen samt för att avlasta närområdet idag.



4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Markmiljöteknisk utredning
- Riskanalys - järnväg
- Omgivningspåverkan - naturvärden
- VA-verksamhetsområde

5. Slutsats och förslag till beslut

En ny stadsdel byggs på Strandängen där det i närområdet kommer att finnas ett behov av lokaler för butik/handel. Kundunderlaget som det utger samt inom närliggande bostadsområden är tillräckligt för att kunna driva en livsmedelsbutik. Butiken är inte beroende av att hela Korteboområdet byggs ut.

Jordbruksmarken i detta område är mycket attraktiv och har ett stort värde för de närliggande aktiva gårdarna för vilka mark har blivit en stor bristvara när diverse exploatering nu sker i området. Trots det så omfattar planbeskedet enbart en liten del av åken, vilket gör att resten av åkern fortsatt kan brukas som åkermark.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

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

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Joakim Kjell

Planarkitekt