



Gissebo 4:1

Kaxholmen, 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.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. 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.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

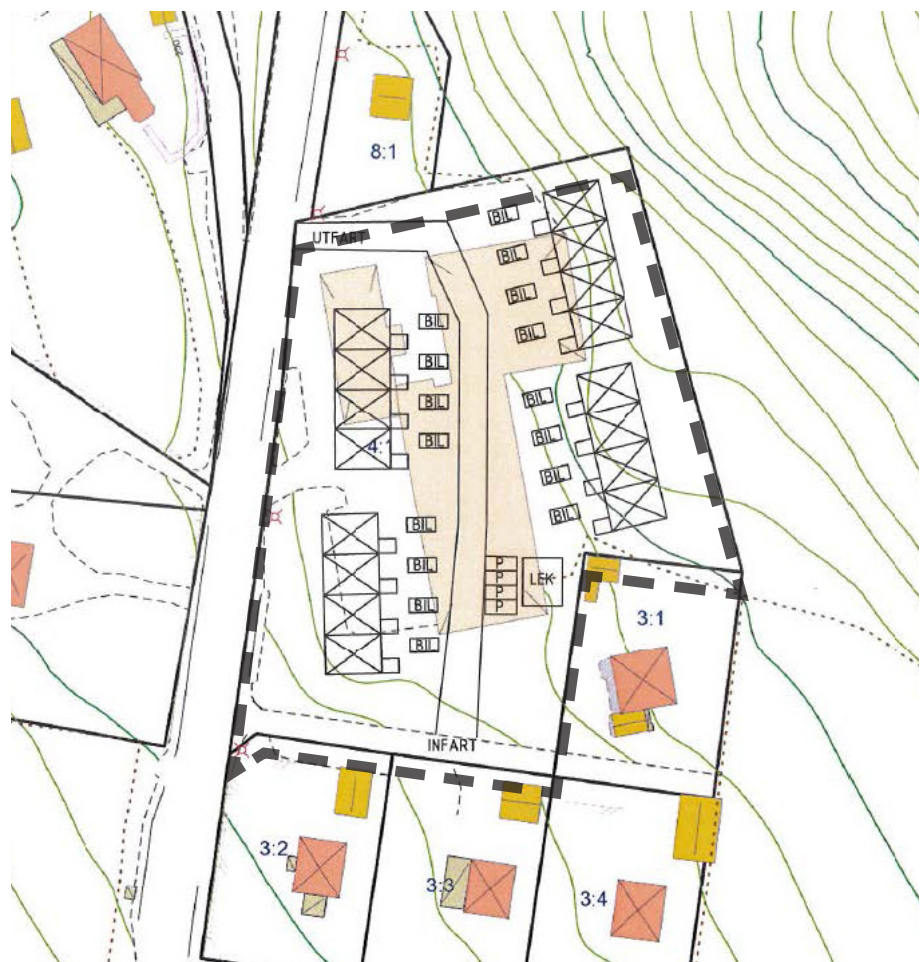
Huvudsakligt syfte

Syftet med ansökan är att utreda möjligheten att planlägga mark för bostadsändamål.

Beskrivning av ansökan

Inkommen ansökan avser fastigheten Gissebo 4:1 beläget sydväst om Kaxholmen utmed Skärstadsvägen (tidigare Riksettan). Sökande föreslår att befintliga verksamhetsbyggnader rivs till förmån för byggnation av 16 radhus. Radhusen är fördelade i fyra kluster och angörs via en lokalgata som ansluter till Skärstadsvägen i norr och till befintlig återvändsgata i söder. Med hänsyn till områdets topografi och höjdskillnader i nordöst föreslås vissa byggnader att utföras i suterräng för att åstadkomma en bättre markanpassning.

Karta 1
Situationsplan,
svartstreckad linje anger
fastighetsgräns för
Gissebo 4:1



Fastighet

Gissebo 4:1.

Fastighetsägare

Cincec AB.

Sökande

Huskvarnåhem.

Förslag till beslut

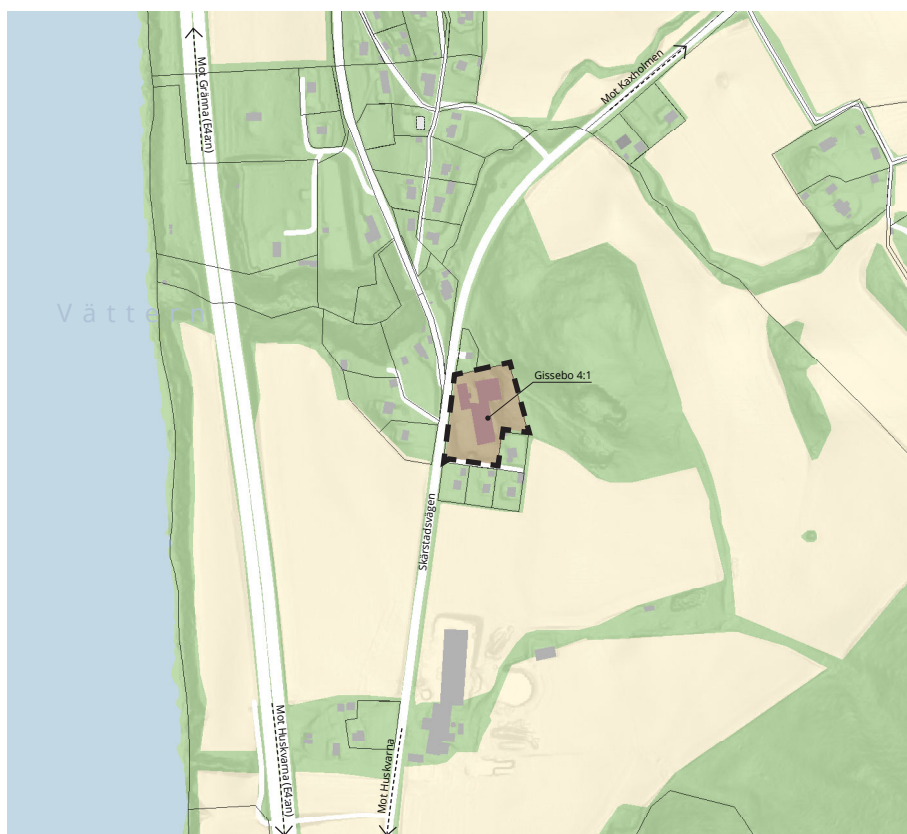
Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Gissebo 4:1.

2. Beskrivning av området

Karta 2
Översiktskarta,
fastighetens läge i
relation till övriga delar av
kommunen



Karta 3
Fastighetens (Gissebo
4:1) läge i relation till sin
direkta omgivning



Fastigheten Gissebo 1:4 är belägen sydväst om Kaxholmen (2,6 kilometer) och angränsar till Skärstadsvägen som utgör den enda väganslutningen till och från fastigheten. Fastighetens storlek är 0,67 hektar och har ett sluttande markplan åt sydväst med den högsta marknivån i fastighetens norra del på +146 m.ö.h i norr och +132 m.ö.h i sydväst.

Karta 4

Karta visar befintlig topografi, befintlig bebyggelse och servitut (rättighet)



Fastighetsgräns (Gissebo 4:1)



Servitut (rättighet)



Fastigheten är bebyggd och inrymmer plats för kontors- och verksamhetslokaler utfört i två våningar med egen infart från Skärstadsvägen. Söder om fastigheten finns fyra friliggande småhus med vägranlutning via en intern lokalgata som innefattas i ett befintligt servitut.

Bild 1

Vy över fastigheten mot norr



Bilden ovan visar fastigheten med vy mot norr. De befintliga byggnaderna inom fastigheten föreslås rivas till förmån för radhus. I bakgrunden går

det att tyda landskapets utformning och höjdskillnader med ett sluttande markplan västerut mot Vättern och angränsande trädbevuxen höjd. I bilden går det även att tyda ett flertal in- och utfarter till fastigheten mot Skärstadsvägen som enligt dagens trafikstandard inte skulle tillåtas och även något som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

3. Förutsättningar

Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygden

Varje kommun ska ha en översiktsplan vars syfte är att vara vägledande i beslut för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunen arbetar med en ny översiktsplan fördelat över två zoner; centrala tätorten och zon för mindre tätorter och landsbygden varav förstnämnda antogs i kommunfullmäktige den 23 februari 2023. Arbetet pågår med den andra delen vilket omfattar denna fastighet och var ute på samråd under perioden 1 april - 31 maj 2023.

I samrådsversionen innefattas fastigheten inom område Skärstad med ställningstagande kommunen ska verka för att fortsatt utveckla befintliga verksamhetsområden i Skärstad, Kaxholmen och Ölmstad för att främja fler arbetsplatser. Med hänsyn till de bördiga jordarna kring Skärstad med omnejd ska befintliga jordbruksmarker undantas från exploatering för framtida bebyggelse. Inkommen ansökan bedöms delvis vara förenlig med översiktsplanens (samrådsversionens) intentioner. Exploateringen bedöms inte påverka någon jordbruksmark eftersom ansökan ianspråktagande av redan exploaterad mark. Ianspråktagandet innebär dock att antalet arbetsplatser försvinner till förmån för fler bostäder.

Riksintressen

Fastigheten omfattas av två riksintressen varav ett gäller rörligt friluftsliv och naturvård. Landskapsbilden kring Vättern är karaktäristisk och av stort värde och har därför blivit utpekad i miljöbalkens 4 kapitel 2 §, som ett större område med stora natur- och kulturvärden av riksintresse, under benämningen *Vättern med öar och strandområden*. Det är ett av flera geografiskt avgränsade områden i Sverige som utpekats som riksintresse i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för

utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

I riksintresset för naturvård *Östra Vätterstranden med Girabäcken, Västanå och Röttleån* beskrivs att riksintresseområdet är ett mångformigt område där helheten är av riksintresse. Här finns geologiska, botaniska, zoologiska och kulturhistoriska värden. Det långsträckta området har betydelse som refug åt många växtarter och överlag är området mycket artrikt. Delar av fastigheten omfattar delområdet *Skärstaddalen med Landsjön* beskrivs i riksintresset påverkas negativt av exempelvis minskad eller upphörd hävd av jordbruksmark, skogsplantering på jordbruksmark, spridning av gifter eller gödselmedel och bebyggelse.

Inkommen ansökan bedöms inte medföra en påtaglig påverkan på ovan nämnda riksintressen. Med förslag om att ersätta befintlig industri- och verksamhetsbebyggelse till förmån för bostäder bör det innebära minskade risker kopplat till eventuella spridningar av gifter från industri- och verksamhetsbebyggelse.

Natur

Planområdet är inom biosfärområde Östra Vätterbranterna. Närheten till Vättern och den branta stigningen upp på höjderna ger ett karaktäristiskt klimat där bland annat värmeälskande ädellövträd som ask, alm, lind och ek trivs. Östra Vätterbranterna är därför ett av landets viktigaste områden för att bevara den biologiska mångfald som framför allt är knuten till dessa trädslag. Dessutom finns en stor mängd hamlade träd i Östra Vätterbranterna, som räknas som ett av landets kärnområden för denna tradition.

Med inkommen ansökan och förslag till ombyggnation inom fastigheten bedöms förslaget inte medföra en påtaglig påverkan på biosfärområdet. I kommande planarbete behöver en trädinventering genomföras.

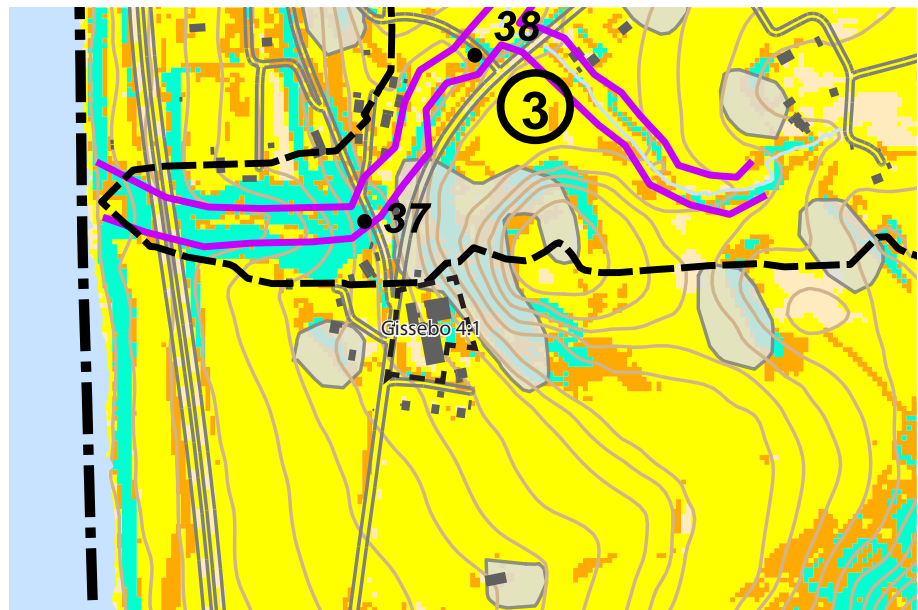
Hälsa och säkerhet

Risk för ras och skred



Fastigheten är inom ett område som tidigare har utretts för risker kopplat till ras- och skredolyckor. Med hänsyn till det längre avståndet mellan fastigheten och ravinområdet i norr (minst 60 meter), samt en avskiljande väg vilket i sig har en stabiliserande effekt, bedöms risk för ras- och skredolyckor kopplat till ravinområdet vara låg. Fastigheten omfattar delar av en trädbeklädd kulle där det kan föreligga risk för blocknedfall. I kommande planarbete behöver frågan om blocknedfall samt ifall avståndet mellan fastigheten och ravinområdet är tillräcklig beaktas vid beställning av en geoteknisk undersökning.

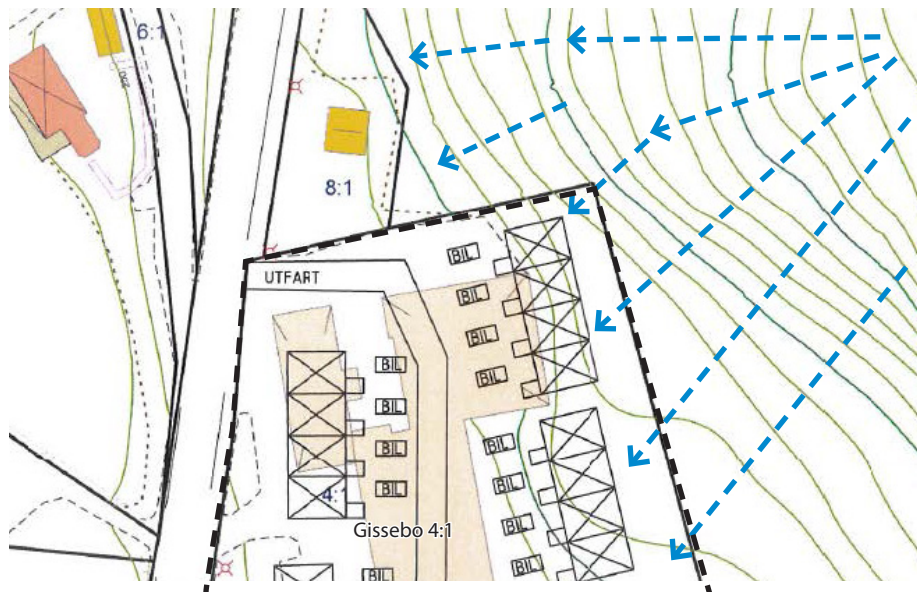
Karta 5
Karta visar fastighetsgränsens läge och placering i relation till ras- och skredkartering från år 2011, MSB

-  Fastighetsgräns (Gissebo 4:1)
-  Lutning 0-2 °
-  Lutning 2-10 °
-  Lutning 10-17 °
-  Lutning 17-°
-  Avgränsning ravinområde



Karta 6
Illustrationskarta. Inlämnat gestaltungs-förslag från sökande. Blå pilar är tillägg till inkommet förslag och avser att visa ytvattenriktning

-  Fastighetsgräns (Gissebo 4:1)
-  Ytvattenriktning



Risk för översvämning

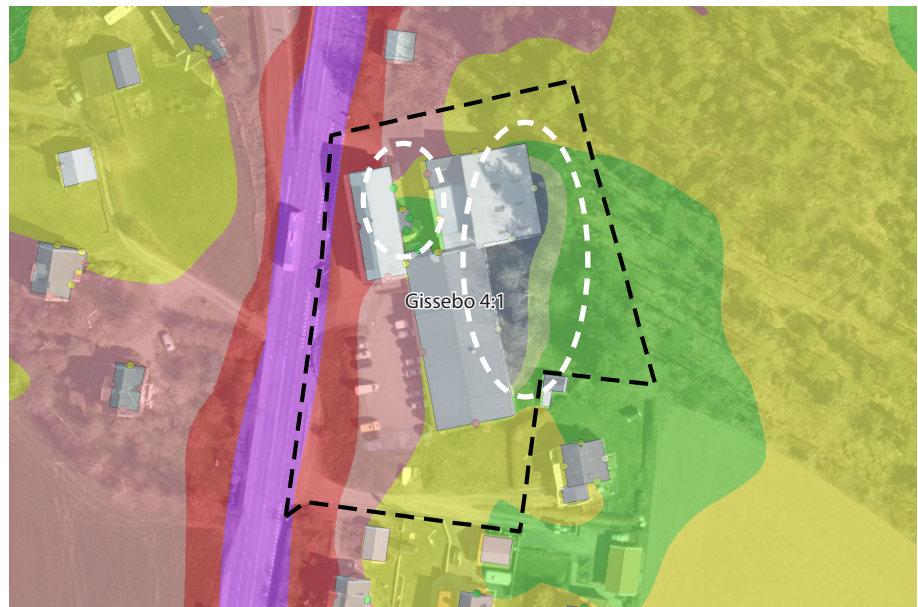
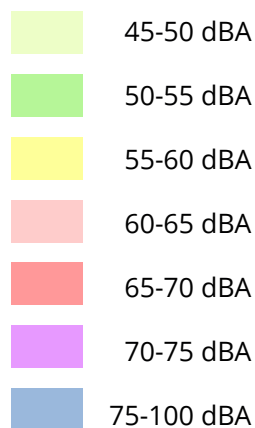
Risk för översvämning behöver utredas i kommande planprocess. Ovan visas inlämnad illustrationsplan med blå pilar som indikerar riktning av ytvatten. I förslaget riskerar radhusen närmst kullen i öst att översvämmas vid ett extremregn (100-årsregn). I kommande planprocess behöver utformningsförslaget redovisa hur mycket ytvatten som avleds in på fastigheten, hur det är tänkt att avledas bort från fastigheten och avledas på ett sådant sätt att det heller inte medför en olägenhet för andra fastigheter längre nedströms. Ur ett dagvattenperspektiv är det troligt att andelen hårdgjord mark minskar med naturlig infiltration som konsekvens. I kommande planprocess behöver hantering av ytvatten samt behov och omfattning av en dagvattenutredning stämmas av med exploitör, kommunens vattensamordnare och Tekniska kontorets VA-avdelning.

Markföroreningar

Fastigheten är utpekad som ett potentiellt förorenat område. Enligt Länsstyrelsens kartverktyg över EBH-områden har platsen riskklass 2 (av 4) och anses ha stor risk för människors säkerhet och hälsa. I uppgifterna anges ytbehandling av metaller vid elektrolytiska och kemiska processer som primär bransch och bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier som sekundär bransch. Det kan föreligga risk för spridning av halogenerande lösningsmedel. I kommande planprocess behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras för utreda vilka markföroreningarna är, vart de finns och hur spridningsbenägna de i så fall kan vara.

Trafikbuller

Karta 7
Översiktlig
bullerkartläggning 2022,
ekvivalent ljudnivå



Med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ej överskrida 60 dBA och motsvarande 65 dBA för smålägenheter (ej större än 35 kvadratmeter). Om bullervärden överskrids behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida som underskrider 55 dBA. Ekvivalent ljudnivå vid en uteplats får ej överskrida 50 dBA. Ovan visas kartbild med flygfoto kombinerat med en kommunövertäckande bullerkartläggning genomförd år 2022. Befintliga byggnadsverk placerade med långsida utmed vägen agerar bullerskydd vilket i kartan anges med vitstreckade symboler i kartbilden. I ansökan och bifogad situationsplan avsätts ett avstånd mellan Skärstadsvägen och närmsta fasad med val av utförande av radhus vilket antingen innebär outnyttjad del av fastigheten eller en yta avsedd för trädgård (uteplats). Om det senare är aktuellt kan det bli svårt att uppfylla bullerriktvärden om högst 50 dBA utan bullerdämpande åtgärder som exempelvis bullerplank. Ett alternativ till ett bullerplank vore istället att låta en sammanhängande byggnad i lämplig skala placeras utmed

Skärstadsvägen. Denna sammanhängande byggnad kan antingen inrymma smålägenheter eller genomgående lägenheter med ljuddämpad sida mot öst. I det kommande planarbetet behöver gestaltungs-förslaget förhålla sig till en bullerutredning i syfte för att säkerställa goda ljudnivåer i fasad och vid uteplatser.

VA och fjärrvärme

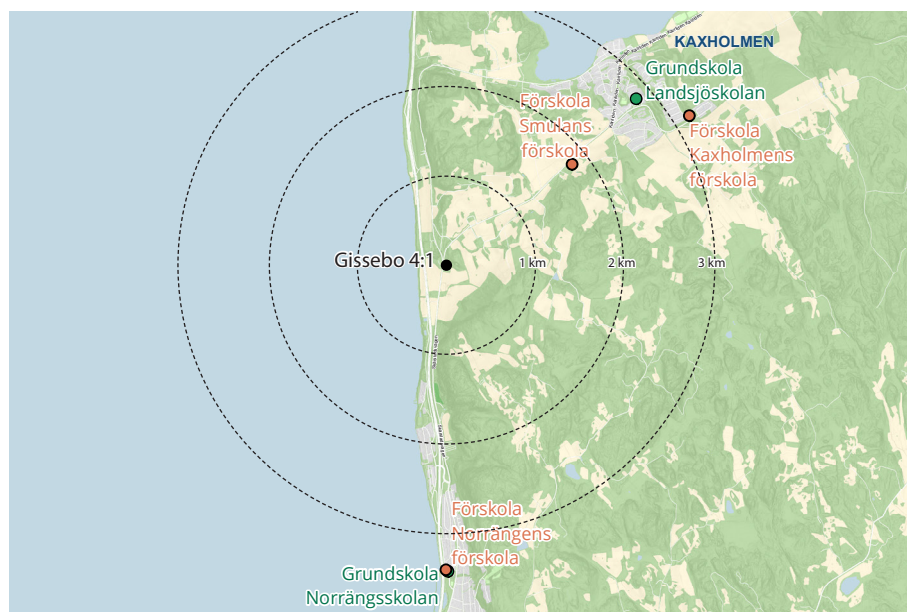
Fastigheten har tillgång till dricks- och spillvatten men saknar dagvatten- och fjärrvärmeledningar.

Offentlig service

Förskola och skola

Närmsta förskolan är Smulans förskola som är en fristående skola med kristen profil. Närmsta grundskolan är Landsjöskolan (F-6) i Kaxholmen med 350-400 elevplatser och på Kaxholmens förskola finns för närvarande 140 elevplatser. Åt Huskvarna finns Norrängensskolan (F-6) och Norrängens förskola varav sistnämnda har 100 elevplatser.

Karta 8
Områdeskarta över
närmsta förskolor
(fristående och
kommunala) och skolor



Utbildningsförvaltningen ser positivt på bostadsutveckling i Skärstadalen. Aktuella områdesprognoser visar på vikande barn- och elevtrender inom såväl Kaxholmen, Skärstad och Ölmstad. Kapacitet kommer således finnas för både förskole- och grundskoleverksamhet i Kaxholmen för ett ökat barnantal kopplat till dessa bostäder. Nya bostadstillskott bidrar till att minska dessa trender, vilket borgar för bättre möjligheter att vidmakthålla god kvalitet i verksamheterna.

Trafik och kommunikationer

Kommunikationerna till och från fastigheten är goda med flera trafikslag är goda. Fastigheten är tillgänglig med bil via Skärstadvägen och möjligheter att resa till fots och med cykel är goda med gång- och cykelväg som förbinder Kaxholmen med Huskvarna. Vid fastigheten finns busshållplats Gisebo som trafikeras med regionbuss 121 Gränna - Jönköping.

Bild 2

Bild med vy mot norr.
Till höger i bild visas fastigheten med tillhörande infart samt busshållplats Gisebo. Utmed vägens östra del sträcker sig gång- och cykelvägen.



Bild 3

Bild med vy mot söder.
Fastigheten har ett flertal infarter varav ett antal har begränsad sikt.



Gällande hastighetsbegränsning på Skärstadvägen är 70 km/h med en årsdygnstrafik motsvarande 5000 fordon. Sett till de befintliga infarterna med varierande siktmöjligheter behöver trafiksäkerheten utredas i kommande planarbete. Trafikverket är väghållare på Skärstadvägen och behöver därför tidigt involveras i planarbetet då all påverkan på erfordrar samverkan och diverse tillstånd från Trafikverket.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Trädinventering
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning
- Markmiljöteknisk utredning

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Platsanalys - identifiera omgivningspåverkan och platsens förutsättningar
- Gestaltungsförslag - samspelar, bidrag och arkitektonisk idé
- Bullerutredning - baserat på framtaget gestaltungsförslag
- Solstudie
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret att förslag om rivning av befintliga verksamhetslokaler till förmån för fler bostäder inom fastigheten bör prövas i kommande detaljplan och att positivt planbesked därför bör ges. Planbeskedet är ingen garanti på att kommande detaljplan antas utan enbart en bedömning om att marken bör lämplighetsprövas för bostadsändamål.

I det fortsatta planarbetet behöver planförslaget beakta omkringliggande topografi och säkerställa att ytvatten kan avledas från höjden öster om fastigheten på ett sådant sätt att det inte medför risk för översvämning inom fastigheten eller i angränsande fastigheter. Skärstadsvägen utgör primär bullerkälla och planförslaget bör undersöka vilka möjligheter det

finns med ex. val av olika hustyper och placering av dessa för att säkerställa goda livsmiljöer och bullernivåer vid uteplatser och bostadsutrymmen. I förslaget föreslås en ny utfart i norr. Antalet in- och utfarter, placering och utförande av dessa behöver i kommande planarbete utredas för att åstadkomma trafiksäkra lösningar i samverkan mellan kommunens olika förvaltningar och exploatör. Exakt utformning och omfattning av byggnationen behöver utredas vidare i det kommande planarbetet. En platsanalys behöver genomföras som ska ligga till grund för ett gestaltungsförslag. Platsanalysen syftar till att identifiera fastighetens plats specifika förutsättningar men även innehålla avvägningar om hur gestaltungsförslaget och i förlängningen den nya bebyggelsen bör eller ska anpassas till sin omgivning vad gäller utförande, utformning, placering och karaktär.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Gissebo 4:1.

Detaljplanen bedöms få laga kraft ca 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 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Mattias Bustos

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef