



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2015-12-01
Dnr: 2015:72



Kv Barnarp 1:100

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 ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk innehåller även 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

3

Under rubrik presenteras den inkomna ansökan. Illustrationer, kartor, bilder och beskrivningar är enligt inkommen ansökan.

Förutsättningar

7

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

Slutsats

10

Stadsbyggnadskontorets slutsats, 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.

11

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

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Barnarp 1:100

Fastighetsägare

Bo Svensson

Sökande

Bo Svensson

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

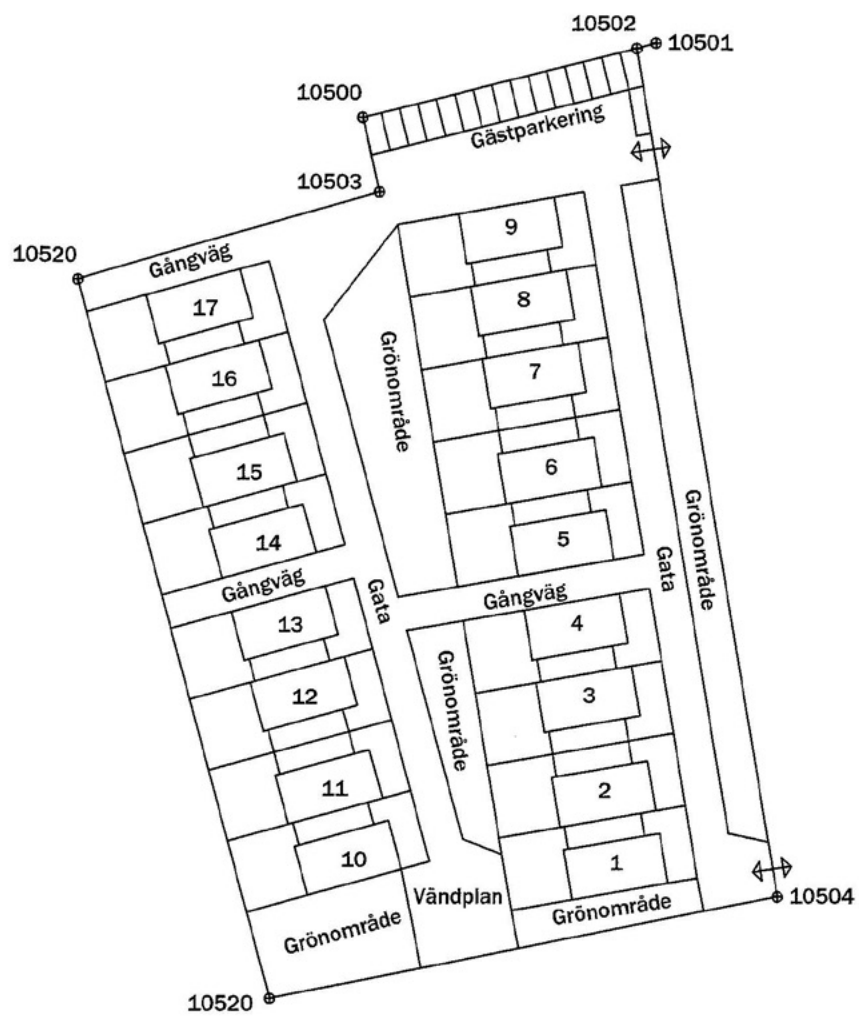
Upprätta bostadsbebyggelse i form av radhus enligt bifogat förslag.

Bilagor

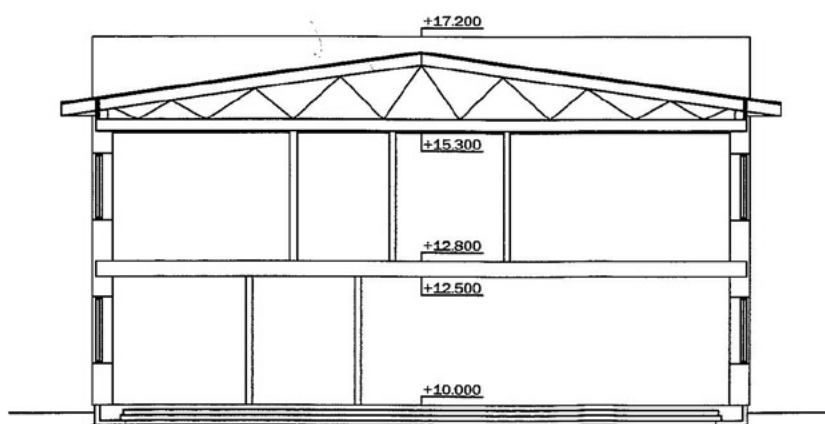
Situationskarta

Planlösning

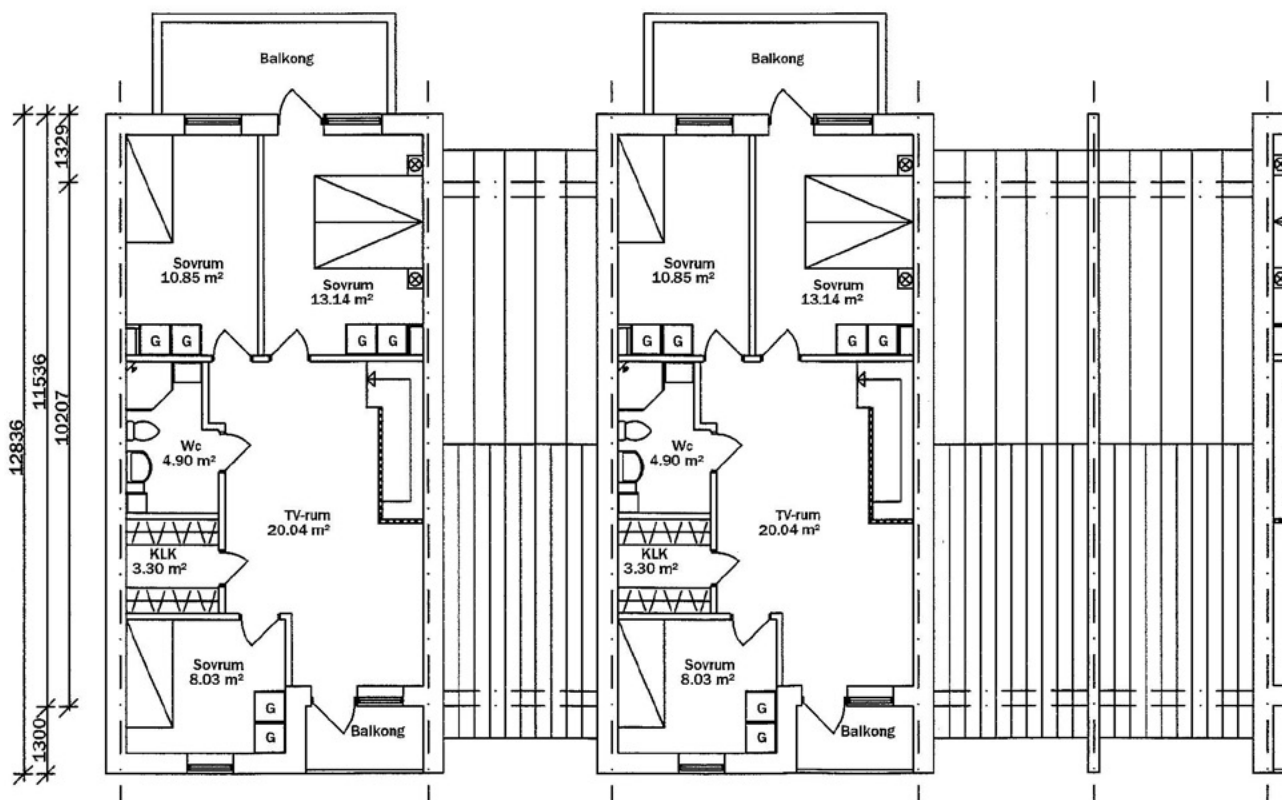
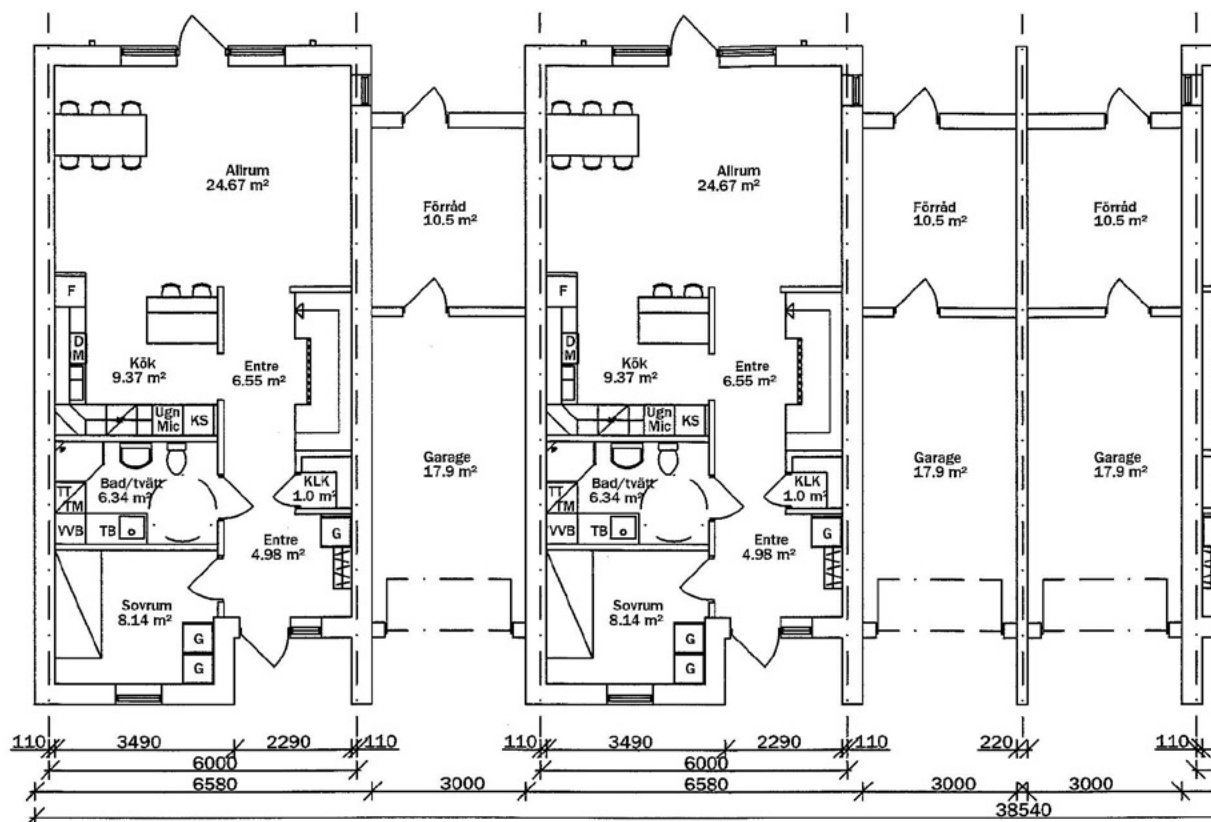
Sektion



Situationskarta, bild hämtad ifrån ansökan



Sektion, bild hämtad ifrån ansökan



Planlösning, bild hämtad ifrån ansökan

Förutsättningar

Läge



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2002

Området är inte särskilt utpekade i Översiktsplan 2002 utan ingår i tätortsbebyggelsen.

Således stödjer översiktsplanen en eventuell exploatering enligt inkommen ansökan.

Ny Översiktsplan 2015 (samrådsversion)

Området är inte särskilt utpekade utan ingår i den tätortsnära zonen. Detta innebär att följande punkter ska beaktas:

- För att slå vakt om de långsiktiga tätortsintressena ska bebyggelseutveckling inom den tätortsnära zonen främst ske genom planläggning.
- Ny bebyggelse, enskilda och i grupp, får endast placeras i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och bebyggelsestråk.
- Kommunägda markområden ska behållas i kommunal ägo, för tätorternas

nuvarande och kommande behov.

Således kommer också den kommande översiktsplanen stödja en eventuell exploatering enligt ansökan.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare är en fördjupad översiktsplan som behandlar utbyggnad av bostäder och verksamheter.

Genomförda analyser visar att det mest hållbara är att tätorterna växer genom förtätning och omvandling inom städernas och tätorternas gränser på redan exploaterad mark för att på så sätt skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur. Strategin föreslår också att en ökad exploateringsgrad ska eftersträvas vid all nyexploatering för att få en bebyggelsestruktur med korta avstånd och för att uppnå en ökad markhushållning. En tät bebyggelsestruktur ökar förutsättningarna för goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik, gång och cykel, vilket medför att behovet av bilresande kan minska. Ett avstånd på 400 meter från ett kollektivtrafikstråk bedöms ge en mycket bra tillgänglighet och därför ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom detta område.

Den önskade ändringen stöds av de intentioner som finns i utbyggnadsstrategin då den innebär en förtätning och en ökad exploateringsgrad av redan ianspråktagen mark. Planområdet ligger också tillgängligt i förhållande till kollektivtrafik med cirka 50 meter till busshållplats.

Riksintressen

Fastigheterna ligger inom riksintresset för totalförsvaret, med influensområde luftrum. Då ansökan gäller mindre radhus påverkas inte området av riksintresset.

Detaljplaner

Området regleras idag av detaljplan från 1972, området är här reglerat för handelsändamål.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för väg som belastar Barnarp 1:100 till förmån för den kommunala fastigheten Barnarp 3:1. Rättigheten ska beaktas vid eventuell planprocess.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Jönköpings kommun ska planera och arbeta aktivt för att förebygga och begränsa konsekvenser av de förväntade klimatförändringarna för samhället i allmänhet och viktiga samhällsfunktioner i synnerhet. Klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter men åtgärder kan även behövas inom kritiska områden i befintliga miljöer och kommunala verksamheter. Några av de punkter som ska givas hänsyn enligt programmet och som ett framtida planförslag måste ta hänsyn till är:

- Säkerställa att ingen inredd yta eller känslig utrustning i ny bebyggelse, ny samhällsviktig infrastruktur eller nya farliga verksamheter/varor förläggs till områden som kan översvämmas enligt klimatplaneringsförutsättningarna utan

att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.

- Säkerställa att ingen ny bebyggelse eller ny samhällsviktig infrastruktur förläggs till områden med förhöjd ras- och skredrisk utan att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.
- Vid planering av ny bebyggelse utforma dagvattensystem enligt gällande klimatplaneringsförutsättningar.
- Planera krisberedskap och dimensionera räddningstjänst med utgångspunkt från gällande klimatplaneringsförutsättningar.

Enligt en första bedömning så kommer ett kommande planförslag kunna ta hänsyn till ovanstående punkter. Klimatförändringarnas påverkan på geoteknik och dagvatten får studeras i en kommande detaljplan.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Förändringen ligger i linje med Ålborgsåtagandena så till vida att exploateringen inte leder till en utbredning av staden då det handlar om en förtätning och en användning av redan ianspråktagen mark.

Barnkonventionen

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggherrar, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen. De barn som berörs av den nu aktuella planen är främst de som bor inom Barnarp.

Plan för dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen får utredas vidare i ett kommande planarbete.

Avfallshantering

Avfallshanteringen får studeras vidare i ett kommande planarbete. Dock måste området utformas så hämtningsfordonen inte behöver backa eller köra på gång- och cykelvägar. En eventuell vändplan ska ha en radie på 9 meter. Bilar inom området får ej vara parkerade så de står i vägen för hämtningsfordonen. Hämtning utanför bostadsområdet är att föredra om möjligt. Dock får detta, som ovan nämnts, studeras vidare i ett eventuellt planarbete.

El och uppvärmning

En ny nätstation kan inte uteslutas i dagsläget. Ny kanalisation kommer förmodligen behöva placeras ut. Jönköpings Energi har i dagsläget inga kablar i området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

En brand förstörde de byggnader som tidigare stod på fastigheten. I övrigt så utgörs en stor del av fastigheten av asfalt.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdets västra delar består av en del vegetation. Söder om planområdet ligger ett litet lantbruk med djurhållning och betesmarker. Verksamheten påverkas av den nya vägdragningen söder om Barnarp, således är de framtida förutsättningarna oklara. Området i söder är i översiktsplanen utmarkerat som friluftsområde. Detta definieras som tätortsnära områden som enkelt kan nås från tätorternas bebyggelse till fots, med cykel eller en kortare kollektivtrafikresa. Deras funktion är i första hand att tillgodose människors dagliga behov av friluftsmarker. Dock innebär en betesmark mer en visuell tillgång som sällan kan beträdas. Området runt den nya vägsträckningen i söder är i översiktsplanen utmarkerat som framtida verksamhetsområde.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden får undersökas närmre i ett kommande planarbete.

Markföroreningar

Fastigheten har tidigare innehållit en bensinstation och en bilverkstad. Platsen har undersökts av SPIMFAB (oljebolagen) och de menar att platsen är ”ren”. Dock utgår deras undersökningar endast ifrån föroreningar som kan komma ifrån bensinstationen. Saneringen är också gjord med utgångspunkt med naturvårdsverkets riktlinjer för ”mindre känslig användning”. Ska bostäder byggas måste föroreningshalten uppfylla riktlinjerna för ”känslig markanvändning”. Således kommer vidare utredningar gällande markföroreningar att behöva göras i ett eventuellt kommande planarbete.

Trafik

Gång- och cykelväg

Det finns idag ingen gång- och cykelväg som sträcker sig hela vägen fram till området. Dock finns den möjlighet att utvidga befintlig gång-, cykelväg för att på så vis även täcka in planområdet. Väster om Lovsjövägen ska en ny gång-cykelväg anläggas i samband med byggnationen av den nya vägen söder om Barnarp, vilken ska ges plats inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till tre busshållplatser och har således en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Turtätheten är en avgång varje halvtimme och med en restid på cirka 30 minuter. Området ansluter också till en vändplan som används av JLT.

Bil

Området angörs via Lovsjövägen. Avståndet till centrum är cirka 15 minuter.

Parkering

Parkeringsplatser får utredas vidare i det kommande planarbetet men utifrån inkomna skisser är en trolig möjlighet att parking kommer ske på respektive tomt.

Service

Offentlig service & kommersiell service

Området innehåller endast begränsat med offentlig- och kommersiell service.

Slutsats

Fastighetsägarens önskemål är att pröva om det är lämpligt att bygga bostäder på fastigheten Barnarp 1:100.

För framtagandet av detaljplanen kommer det krävas vidare utredningar av förhållandena på platsen så som geoteknik, markföroreningar och dagvattenhantering. Hänsyn måste också givas till den kommande gång- och cykelvägen som planeras i anslutning till fastigheten. De tidigare beslut som finns så som översiktsplan och utbyggnadsstaregi stödjer de intentioner som finns med en kommande plan. Övervägande kan också göras om kommunens fastighet Barnarp 1:10 ska inkluderas i ett kommande planarbete, övervägandet måste göras utifrån dess nuvarande funktion som grönområde.

Byggnadernas storlek, placering och utseende samt tillfarter får studeras under planarbetets gång.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i nuläget bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret finner att det kan vara lämpligt att ge positivt planbesked för att pröva detta i en detaljplaneläggning. Ett kommande planarbete kommer bedrivas med ett standardplanförfarande. Tidplan för ärendet kommer att

styras utifrån när det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram i förhållande till andra bostadsprojekt inom kommunen.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Alexander Bredén-Jonsson

Planarkitekt