



Lilla Åsa 3:303

Jönköpings kommun

Underlag inför 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. 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).

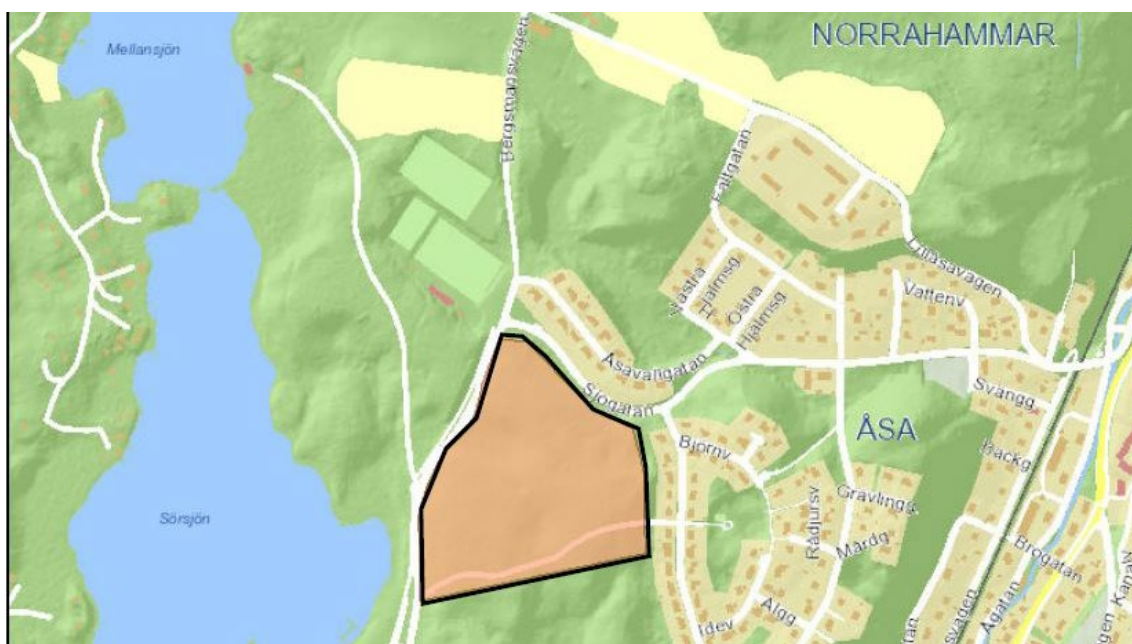
1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Möjliggöra byggnation av bostadshus innehållande 30-50 bostäder.

Beskrivning av ansökan

Utbyggnad av bostäder i Norrahammar enligt KBFP (område D18). Området kom till som ett av två områden som KF pekade ut som lämpliga för småhusbebyggelse i skogsmark i samband med KBFP.



Området som ansökan omfattar (från ansökan)

Fastighet

Del av Lilla Åsa 3:303.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Jönköpings kommun, Tekniska kontoret, mark och exploatering.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för den del av fastigheten Lilla Åsa 3:303 ansökan avser.

2. Beskrivning av området



Ansökt område med omgivningar



Flygfoto med området som ansökan avser markerat



Ansökt område med omgivande gator mm

Området ligger i sydvästra Norrahammar mellan Sörsjön och villaområdet Söderåsen och gränsar i väster till Sjövägen, i nordost till Sjögatan, i öster till bebyggelse vid Löjtnantensvägen och i söder till skogsmark.

I sydväst ligger Åsabadet och Jönköpings orienteringsklubbs stuga och i nordväst Åsavallens idrottsanläggning med bollplaner. Finska föreningens anläggning ligger ett par hundra meter mot nordväst.

Området utnyttjas troligen främst för motion och friluftsliv och utgörs av en skogsklädd plåtå som sluttar relativt brant ner mot omgivande gator och befintlig bebyggelse. Några mer eller mindre tydliga stigar genomkorsar området. I södra kanten löper en grusväg mellan Löjtnantensvägen och en nätstation i öster och Åsabadet i sydväst. Ytliga vattendrag saknas helt. Troligen infiltrerar det regnvatten som inte tas upp av skogens växtlighet. I västra kanten finns ett låglänt parti som periodvis möjligen kan innehålla ytligt vatten.



Från SV längs Sjövägen grusväg mitt för norra kanten av Åsabadets parkering



Från SV längs Sjövägen stig mitt för infarten till Finska föreningen



Från NV korsningen Sjögatan/Sjövägen/Bergsmansvägen vid Åsavallen IP



Från NO i korsningen Sjögatan/Löjtnantsvägen



Från öster längs Löjtnantsvägen grusväg mot nätstation och Åsabadet

Genom delar av området löper en MTB-slinga som eventuellt kan anpassas till en planläggning enligt ansökan, eller helt flyttas i de delar som ligger inom ansökt område.



Åsabanen MTB delvis inom ansökt område

Angöring kan ske mot Sjövägen eller Sjögatan, där det även finns hållplats för JLT linje 27. Separerad gång- och cykelväg finns längs Sjövägen i väster. I norr endast gångbana längs Sjögatan.

Närmaste service, förutom en mindre livsmedelsbutik och pizzeria nere i Tabergsådalen, finns i Norrahammar respektive Tabergs centrum dit det gångvägen är ca 1 800 m.

I dagsläget ingår Lilla Åsa 3:303 i Slättenskolans upptagningsområde. Tveksamt dock om de elever bosatta där faktiskt väljer Slättenskolan. Det har förts vissa diskussioner om en justering av upptagningsområdena där förslag funnits om att hänvisa eleverna till Tabergsskolan. Brodalsskolan har en knepigare skolväg vilket förmodligen leder till att man får skjuts eller tar buss till och från hemmet/skolan.

Det råder för närvarande ingen akut platsbrist på varken Brodalskolan eller Tabergsskolan (eller Slättenskolan), vilket möjliggör för vårdnadshavare att välja skola och i större utsträckning få sitt förstahandsval beviljat.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanlagt idag,

Översiktsplan 2016

Gällande översiktsplan behandlar inte aktuellt område specifikt, men det ingår i ett större generellt område för tätortsnära friluftsliv. Området ligger dock inom vad som i översiktsplanen kallas kommunens centrala tätort. Tätortsbebyggelsen ska här utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Marken är inte exploaterad varför planläggning för bostäder inte är förenligt med ÖP2016.

Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik. Marken ligger i direkt anslutning till Söderåsen och kollektivtrafik (JLT linje 27) finns i direkt anslutning varför planläggning är förenligt med ÖP 2016.

För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service. Ansökan avser endast bostäder men då området är så litet så kan det inte innehålla service utan anses förenligt med ÖP 2016.

Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, och för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet. Befintlig bebyggelse utgörs av villor och förslaget innebär ytterligare bostäder. Närmaste service, förutom en mindre livsmedelsbutik och pizzeria nere i Tabergsådalen, finns i Norrahammar respektive Tabergs centrum dit det gångvägen är ca 1 800 m. Närmaste skola F-5 är Brodalsskolan ca 1 000 m gångvägen.

För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk. Kollektivtrafik finns omedelbart intill området varför en hög exploatering kan vara förenlig med ÖP2016. Till närmaste järnvägsstation i Norrahammar eller Taberg är det dock ca 1 800 m längs en brant backe.

Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster. Marken utgörs av produktions-skog utan egentligt naturvärde. I omedelbar närhet finns såväl skogsmark med motionsspår, badplats och bollplaner. Området utgörs dels av en transportsträcka mellan befintliga bostäder och bad/idrotts/friluftsområdet väster om Sjövägen, och dels av Åsabanen MTB. Det kan finnas skäl att åtminstone bebygga delar av området för att åstadkomma en tryggare väg dit för barn och ungdomar. Anpassning behöver dock ske till MTB-banan om den inte flyttas helt i de delar som ligger inom ansökt område. En planläggning är därför delvis förenlig med ÖP2016.

Sammantaget bedöms en planläggning vara förenlig med ÖP2016 även om området inte specifikt utpekats.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret. Riksintresset täcker dock ett mycket stort område och är inte koncentrerat specifikt till aktuellt område varför det finns anledning att anta att en planläggning kan vara möjlig att pröva.

Området berörs också av ett av kommunen utpekat stråk för framtida höghastighetsbana. Stråket täcker dock ett mycket stort område och är inte koncentrerat till aktuellt område varför det finns anledning att anta att en planläggning kan vara möjlig att pröva. Förslaget bedöms som förenligt med riksintressena.

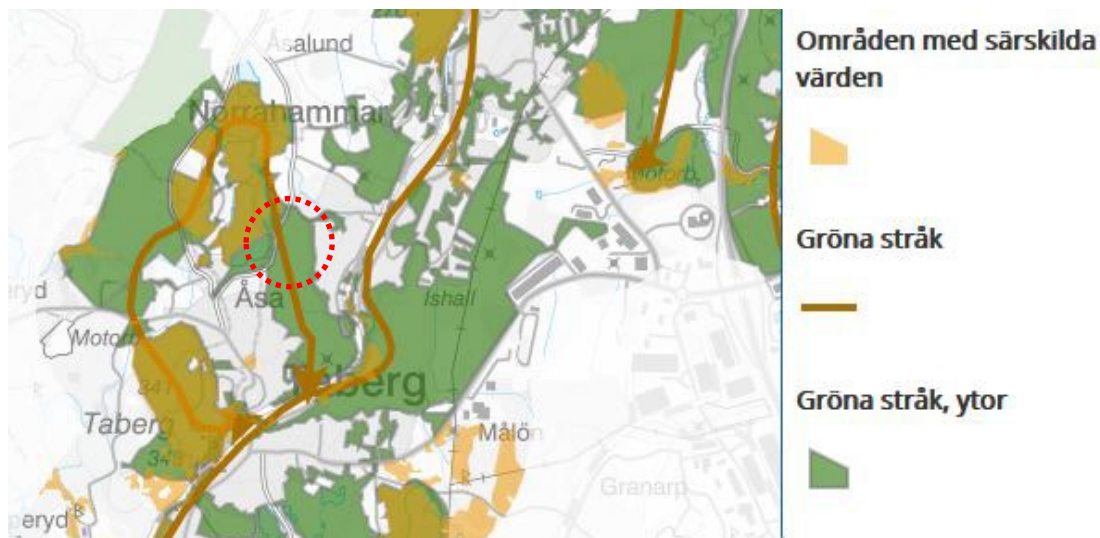
Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Jönköpings kommun växer med i genomsnitt 1000 invånare per år och beräknas inom ett par år uppnå 150 000 invånare. Arbetet pågår därför med en ny utbyggnadsstrategi som hanterar ett scenario där antalet invånare uppnår 200 000.

Samrådsversionen anger att Norrahammar främst ska byggas ut nära centrum och längs kollektivtrafikstråk. Ansökt område är inte utpekat i samrådsförslaget till Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare.

Grönstrukturplan för kommunens tätorter 2019

Ansökt område ingår i ett grönt stråk i ungefär nord-sydlig riktning men saknar särskilda värden. En exploatering är därför eventuellt möjlig med en anpassning av exploateringen så att det gröna stråket kan bibehållas.

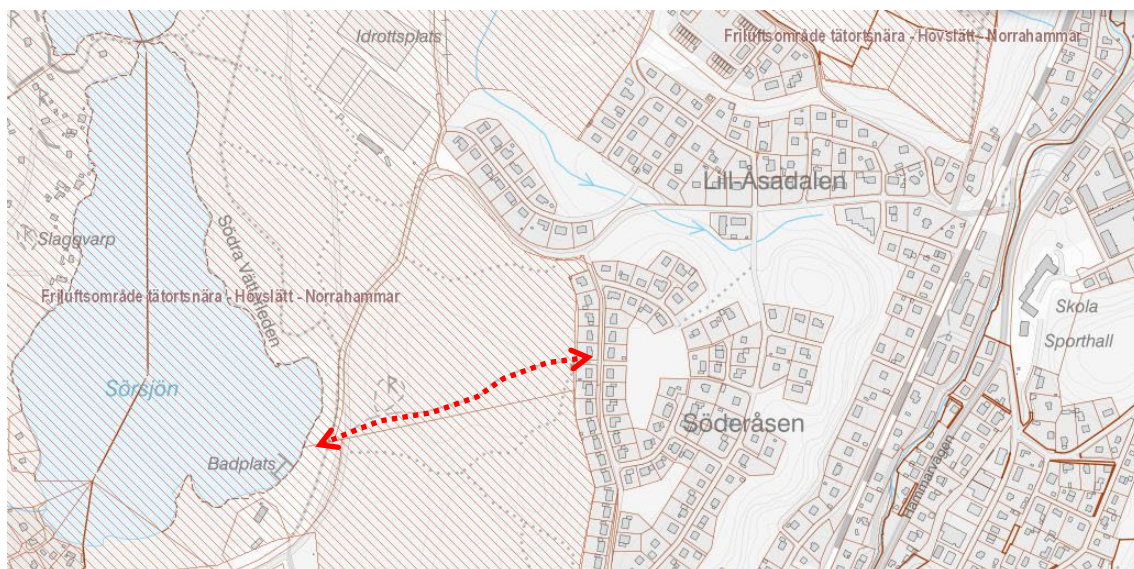


Gröna stråk utpekade i grönstrukturplanen

Övriga planeringsunderlag

Friluftsliv

Området används idag delvis för MTB-banan Åsabanen och i viss utsträckning för allmän motion och friluftsliv och är tillsammans med ett större område runt Sörsjön utpekat som tätortsnära friluftsområde, även om det huvudsakliga området är skogen närmast Sörsjön väster om Sjövägen. Grusvägen i södra kanten utgör troligen en viktig länk för gång och cykel mellan Söderåsen och Åsabadet.



Tätortsnära friluftsområden i ÖP2016

Strandskydd 100m

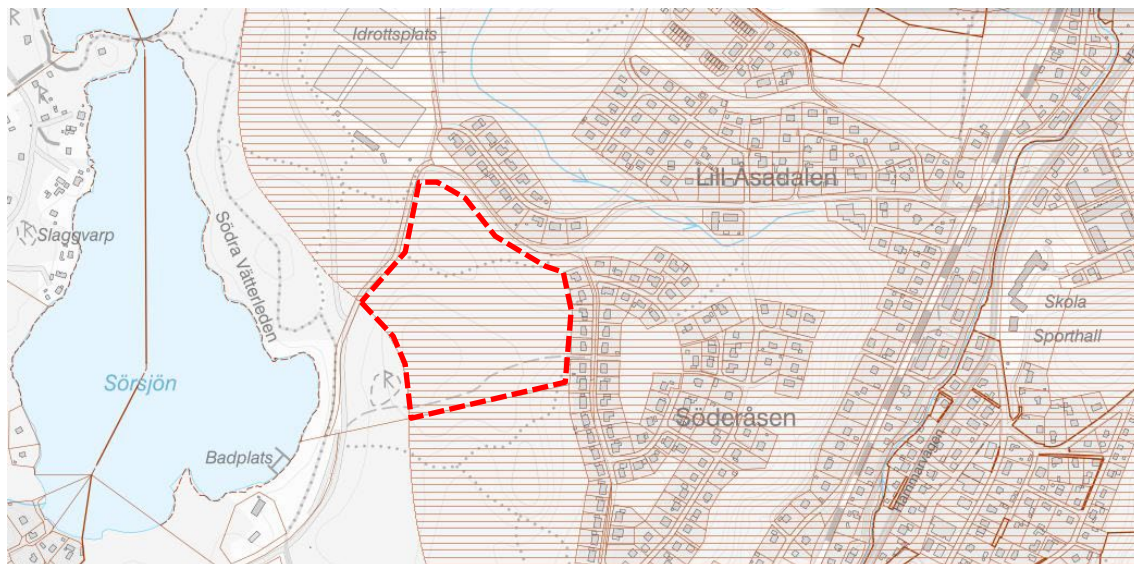
I sydvästra hörnet av ansökt område råder strandskydd, som måste hanteras i en eventuell planprocess. Då det avskiljs av en större väg kan det eventuellt finnas skäl till upphävande.. Området sammanfaller delvis med gravfältet.



Strandskydd 100m

Ras- och skredriskinventering

Större delen av ansökt område ligger inom det område där risken för ras- och skred behöver uppmärksammas vid en eventuell exploatering. Detaljerade utredningar finns här: G:\SBK\PLEXÄrenden\Utredningar\SGI MSB ras och skred. MSB:s detaljerade utredning för stabilitet i moränslänter visar att två mindre punkter inom området bör studeras ytterligare.



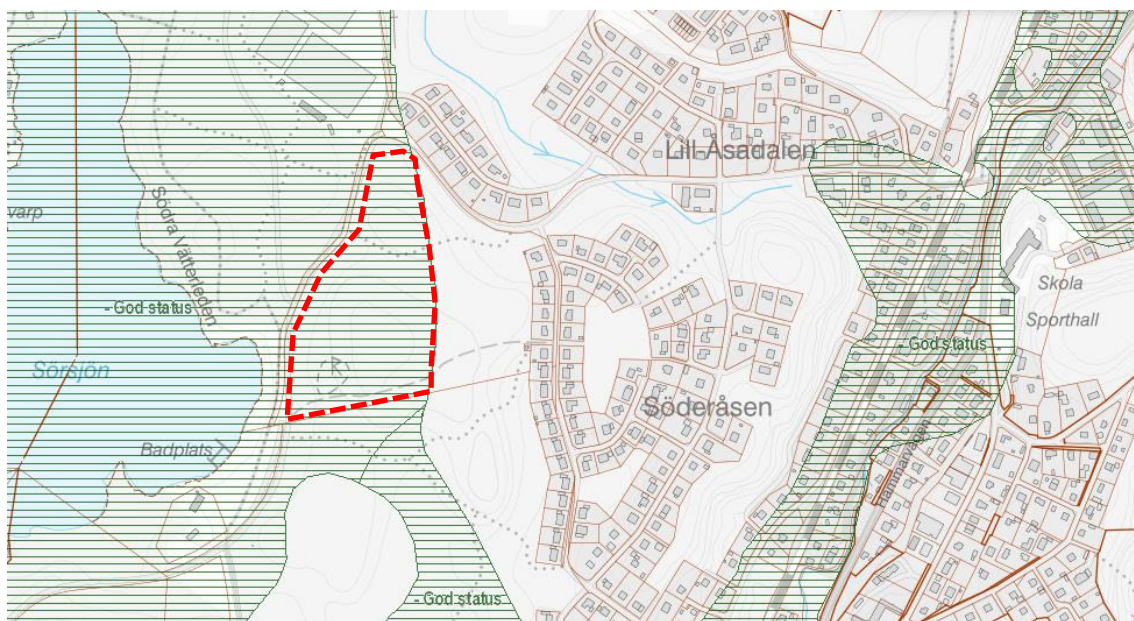
Område där risken för ras- och skred behöver uppmärksammas vid exploatering

Brandskydd

Med byggnation av bostäder till och med tre våningar bedöms området vara tillämpligt för alternativsystem för tillgång till släckvatten i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet. Annars får brandpostnät anordnas så att brandposter placeras var 150 meter inom planområdet för att tillgodose möjligheten till släckinsats.

Miljö kvalitetsnorm för vattenkvalitet

Västra halvan av ansökt område ingår i ett större område utpekad i översiktsplanen för grundvatten med god kvantitativ status.



Grundvatten med god kvantitativ status

Kända fornlämningar

I sydvästra hörnet av ansökt område finns ett mindre fornlämningsområde L1972:9774 (Sandseryd 42:1). Lämningarna utgörs av ett gravfält, 45 x 30 m bestående av 7 fornlämningar. Dessa utgörs av 3 domarringar och 4 resta stenar. Exakt avgränsning får göras i ett eventuellt kommande planarbete.



Gravfält i sydvästra delen av ansökt område

4. Utredningsbehov

I ett eventuellt framtida detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Arkeologi

Området behöver vid en eventuell planläggning undersökas avseende behov av arkeologisk undersökning samt avgränsning av gravfältet i sydväst.

Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell radonundersökning/grundvattenprover och skredrisk

Hela området behöver undersökas avseende geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden. Särskild uppmärksamhet bör ges ras- och skredrisken.

Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys

Eventuella naturvärden behöver inventeras. En ekosystemtjänstanalys för hela det ansökta området bör genomföras.

Bullerutredning

Studera hur de befintliga bostäderna påverkas av ökad trafik samt hur planerad bebyggelse påverkas av trafikbuller från Kyrkogårdsvägen.

Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Möjligheten att infiltrera så mycket vatten som möjligt bör undersökas, dock med hänsyn till grundvattenintresset.

Det bör framgå var och hur man har tänkt att hantera/leda/rena dagvatten inom planområdet samt vilka ytor som behöver avsättas.

Med hänsyn till effekterna av klimatförändringarna så bör man i dagvattenutredningen beskriva vilka fördröjnings- och reningsanläggningar man finner lämpliga för dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

En del av fastighetsgränsen (mot Lilla Åsa 3:302) som det tilltänkta planområdet kommer att ansluta mot har dålig kvalitet, varför, som ett första steg, befintliga gränser behöver inventeras i fält.

Gemensamhetsanläggningen Stora Åsa ga:1 bedöms komma att bli berörd av planen.

Fastigheten Lilla Åsa 3:303 belastas av ett avtalsservitut, akt 60/1141.1 för kraftledning. Ledningen bör tas i beaktande i samband med planstart.

Läget för marksamfälligheten Lilla Åsa s:1 kan behöva studeras ytterligare.

5. Bedömning

Delar av området bedöms kunna planläggas för bostadsändamål, småhusbebyggelse.

Faktorer som måste beaktas är dagvattenhantering med hänsyn till grundvatten-intresset, ras- och skredrisk, MTB-spåret, samt avgränsning mot gravfältet, det gröna stråket.

För att kunna skapa ett mindre grönt stråk behövs en tillräcklig bredd för att träden ska kunna stå kvar. Alla potentiella riskträd behöver tas bort.

Området berör riksintresse för totalförsvaret, men eftersom detta område berör stora delar av kommunen bedöms inte detta utgöra något hinder för planläggning.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för den del av fastigheten Lilla Åsa 3:303 ansökan avser.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5-2 år efter det att 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 tidigast år 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt