



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-09-03
Dnr: 2018:140

Kv Häljaryd 1:299

Tenhult, 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. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

4. 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.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Häljaryd 1:299

Fastighetsägare

Norama Real Estate AB

Sökande

Företag

Byggkonstruktör Håkan A. AB

Namn

Håkan Andersson

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Förtätning och omvandling av fastigheten

Beskrivning

Nytt bostadshus inkl. trygghetsboende, butiker, vårdcentral m.m.

Bilagor

Karta

Illustrationer

Idéskiss för ny bebyggelse ILLUSTRATIONSPLAN

skala 1:500

Ny detaljplan ska för
bottenvåningarna medge
följande användning:

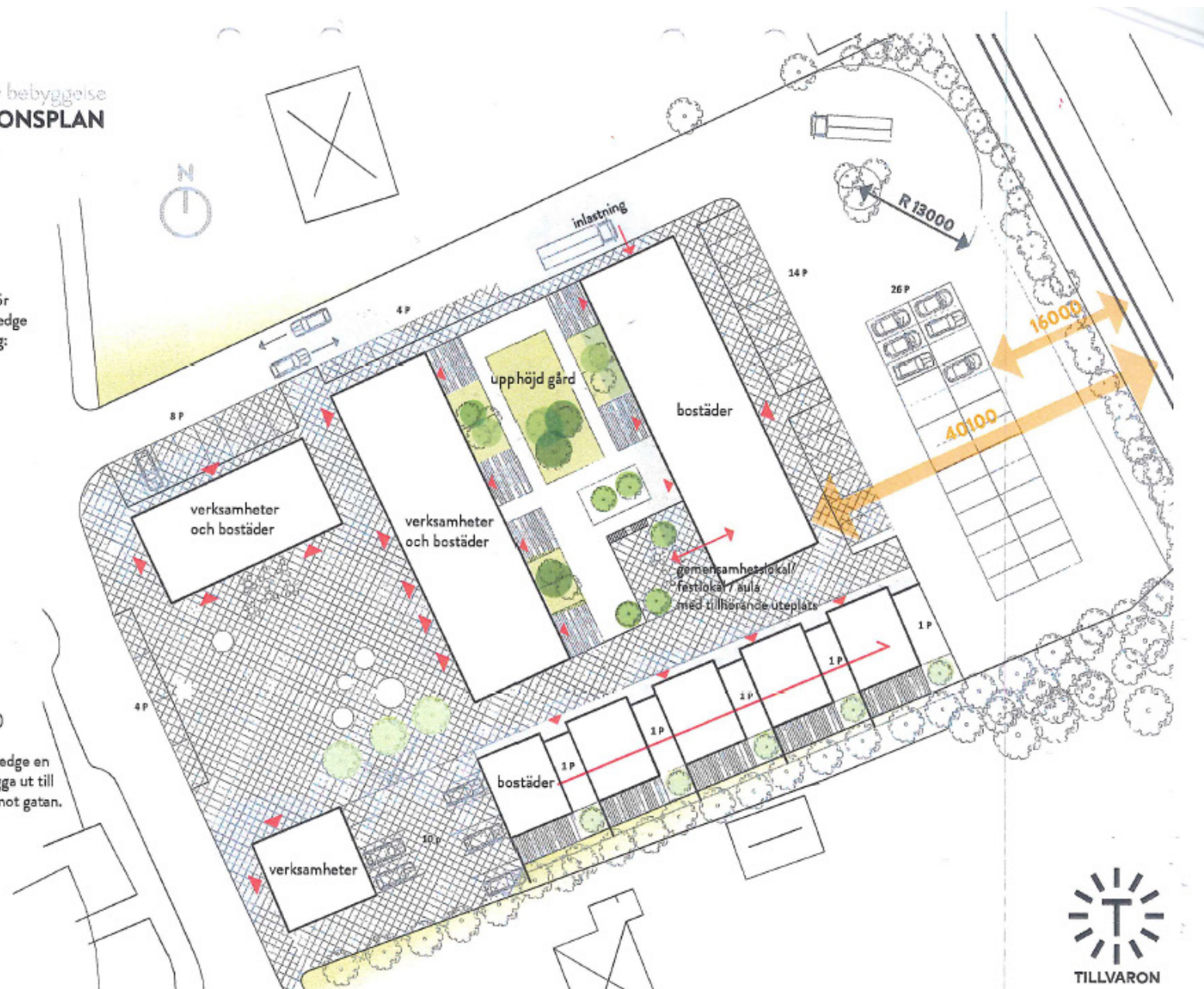
- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

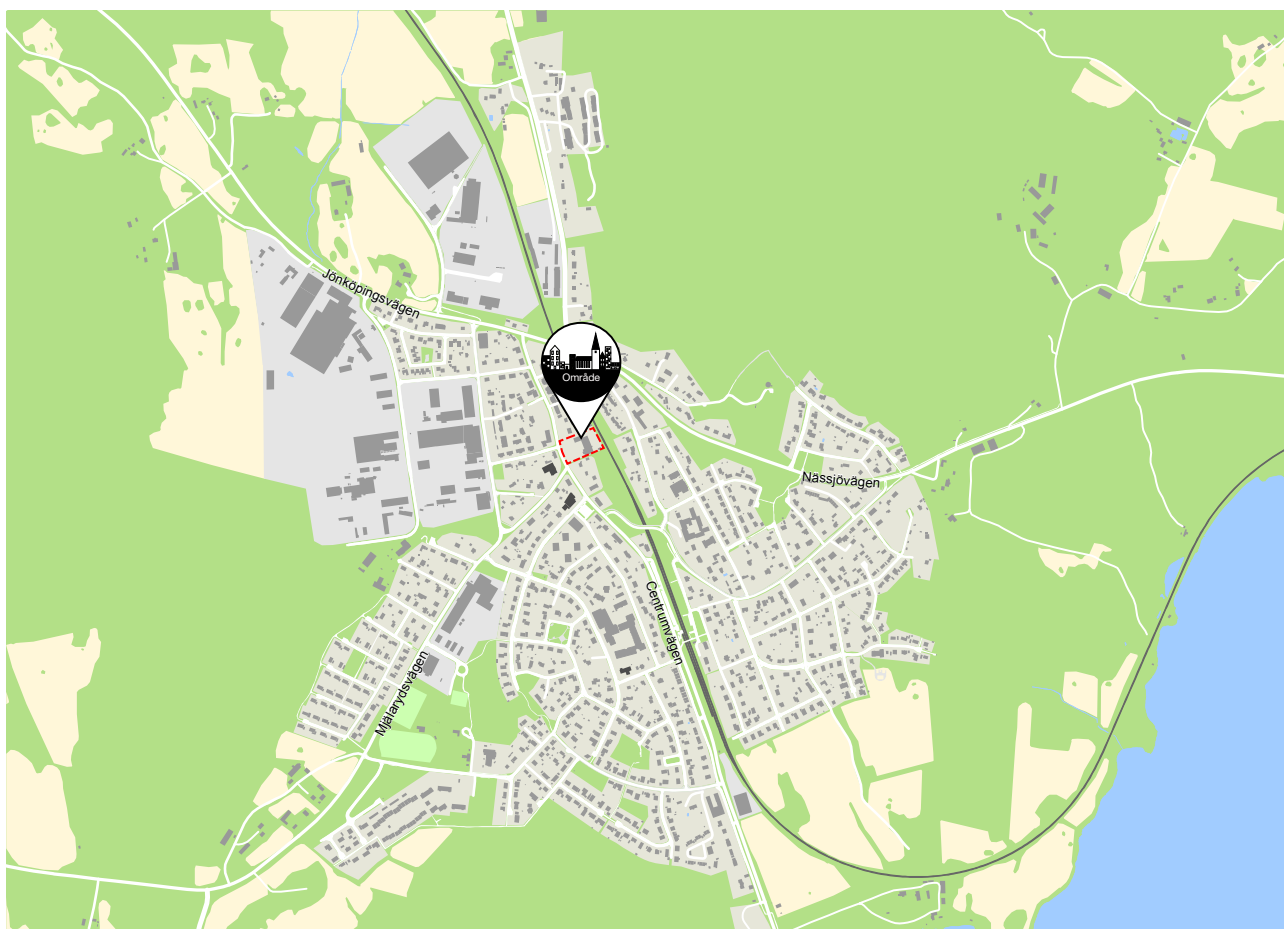
- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

(Gäller ej radhusen)

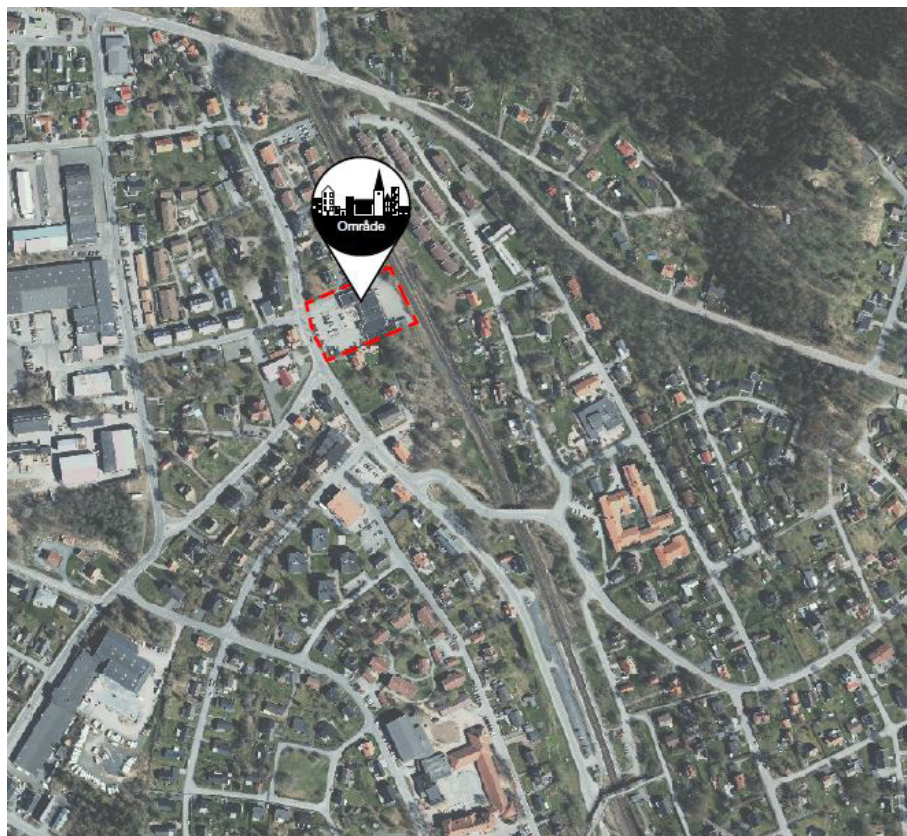
Detaljplanen ska medge en
möjlighet att bebygga ut till
fästighetsgränsen mot gatan.



2. Planeringsunderlag



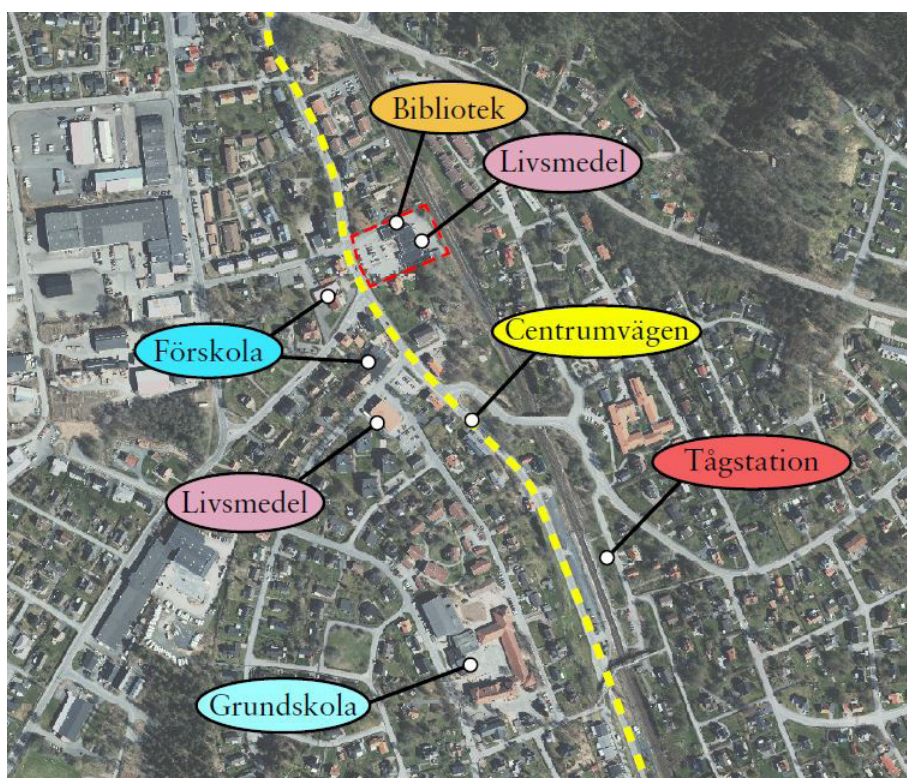
Översiktsbild över Tenhult med området markerat i rött. Tenhult ligger cirka 1,5 mil sydöst från Jönköping.



Ortofoto över närområdet med ansökans område, Häljaryd 1:299, inom den rödstreckade markeringen.

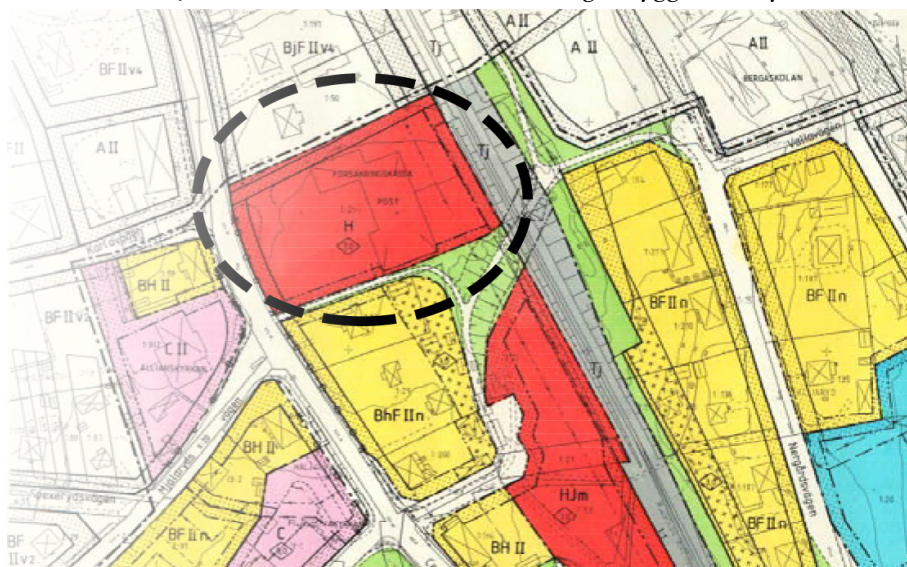
Beskrivning av området

Området är ca 6250 kvm stort och ligger i de centrala delarna av Tenhult med cirka 500 meter till tågstationen för Jönköpingsbanan för resor mellan Tenhult-Jönköping och Tenhult-Nässjö. Området angränsar till Centrumvägen i sydväst, som går parallellt med järnvägen genom hela Tenhult, och järnvägen nordöst. Inom fastigheten i dagsläget bedrivs handel i form av livsmedelsbutik och service med bibliotek, folktandvård och en veterinärklinik samt parkering till dessa verksamheter som utger cirka hälften av fastighetens yta.



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan anger handel med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. För att tänkt förslag ska bli verklighet behöver kommande detaljplan även tillåta bostäder, verksamheter efter behov samt högre byggnadsvolymer.



Översiktsplan 2016

Platsen är inte specifikt utpekad i översiktsplanen men motsvarar en omvandling av redan ianspråktagen mark. Området ligger inom zonen *tätort*. Tätortsbebyggelsen ska enligt översiktsplanen utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Förslaget enligt ansökan förespråkar en effektivare användning av markytan med syfte att skapa ett mer levande centrum genom att upplåta bostäder och ge plats åt fler verksamheter än i dagsläget.

För att tillmötesgå människors olika behov och skapa en god livsmiljö ska det finnas en blandad bebyggelse och en balans mellan bostäder, arbetsplatser och serviceutbud med god tillgänglighet. Bostäder på platsen kommer att öka den lokala efterfrågan och på så sätt bidra till ett förbättrat serviceunderlag.

Det är goda förutsättningar för kollektivtrafik till området med buss och tåg. Landsbygd- och tätortslinjer ligger ca 70 meter från fastigheten och avståndet till tågstationen är ca 500 meter. Tenhult karaktäriseras av en relativt låg bebyggelse och hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse i ett framtida detaljplanearbete. Trots det motiverar den goda tillgängligheten till kollektivtrafik en högre exploatering och området har potential att bli ett landmärke som ger en identitet till platsen som dessutom kan underlätta orienterbarheten i samhället.

Riksintressen

Den berörda fastigheten ligger delvis inom riksintresse för järnvägen (Jönköpingsbanan). Det svartstreckade området i bilden nedan presenterar riksintresset, och sträcker sig cirka 15 meter över fastighetsgränsen i öst.



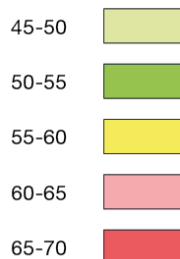
3. Utredningsbehov

Buller

I Jönköpings kommuns bullerkartläggning från 2011 har en översiktlig beräkning av trafikbullret utförts. Bilderna nedan visar den ekvivalenta ljudnivån, vilket beskriver trafikbullret under ett genomsnittligt dygn (årsmedeldygn). Denna visar att platsen är bullerutsatt framförallt med en stor belastningen från järnvägen. En ny aktuell bullerutredning behöver tas fram i samband med framtida detaljplanearbete.

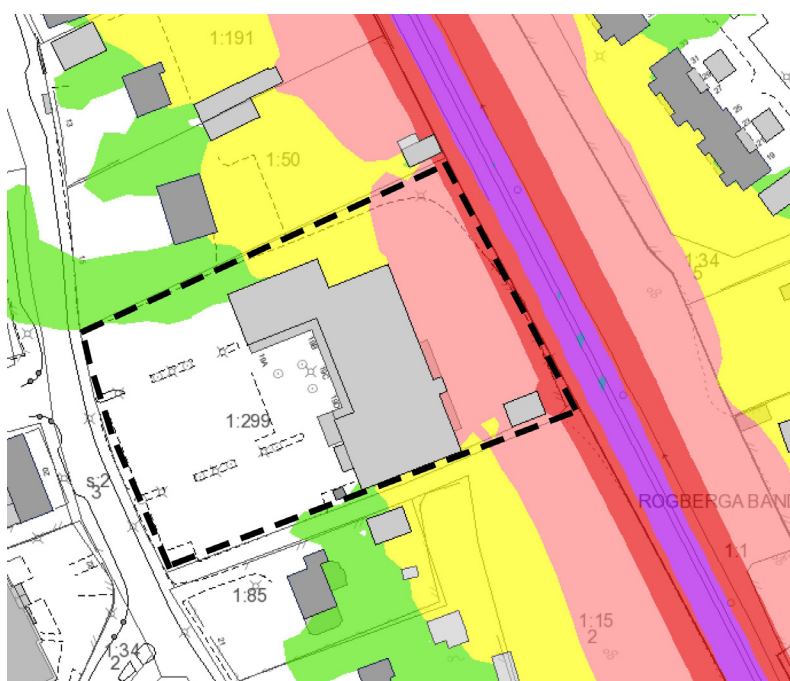
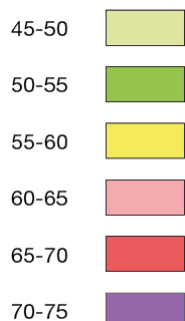
Från väg

Bullerkartläggning
2011 från väg (dbA)



Från järnväg

Bullerkartläggning
2011 från järnväg
(dbA)



Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från en transportled av farligt gods (järnvägen). Med transportled av farligt gods menas de vägar och järnvägar som, av Länsstyrelsen, pekats ut som rekommenderat vägval för fordon som transporterar farligt gods. Kommunens riktlinjer är att innan beslut om detaljplan ska en riskbedömning göras för områden inom zonen på 150 meter.

Ny bebyggelse ska inte placeras inom ett område från 30 meter från järnvägens spårmit. Verksamheter som inte är störningskänsliga och där människor endast tillfälligt vistas som t.ex. parkering, garage eller förråd, kan dock finnas inom detta avstånd.

Utredningar

Byggnadernas placering, utformning och anpassning till omgivningen ska studeras i kommande detaljplanearbete. Dessutom bedöms det att det kommer i kommande detaljplanearbete behövas följande utredningar:

- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Riskanalys
- Solstudie

4. Slutsats och förslag till beslut

Ansökan avser en centrumomvandling i de centrala delarna av Tenhult där det idag finns en livsmedelsbutik samt service med bibliotek, folktandvård och en veterinärklinik. Förslaget förespråkar en effektivare markanvändning med syfte att skapa ett mer levande centrum genom att tillskapa bostäder samt ge plats åt fler verksamheter.

Området finns inte specifikt utpekad i översiktsplanen men motsvarar en omvandling av redan ianspråktagen mark och förslaget överensstämmer med de riktlinjer som finns.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas (med förutsättning att gestaltning av bebyggelse/placering av byggnad studeras vidare. Detta utförs i ett kommande detaljplanearbete).

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2021. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Joakim Kjell

Planarkitekt

Idéskiss för ny bebyggelse **SYFTE OCH MÅL**

Programmet syftar till att ge stöd åt inblandade parter i arbetet med utvecklingen av Konsumtorget i Tenhult, och att föreslå, tydliggöra och illustrera önskade kvaliteter i den nya bebyggelsen, samt att föreslå utformning av offentliga platser.

Målet med utvecklingen av platsen är att:

- **Skapa nya bostäder med varierad storlek**
- **Ge de befintliga verksamheterna en ny strategisk plats**
- **Ge plats för fler verksamheter**
- **Skapa ett levande centrum i hjärtat av Tenhult**



Idéskiss för ny bebyggelse

TOMTEN

Tomten är 6 253 kvm. Den angränsar till Centrumvägen i sydväst och järnvägen i nordost. På de övriga sidorna ligger äldre villaträdgårdar. På andra sidan Centrumvägen finns en äldre butiksbyggnad, ett kommunhus och Allianskyrkan.

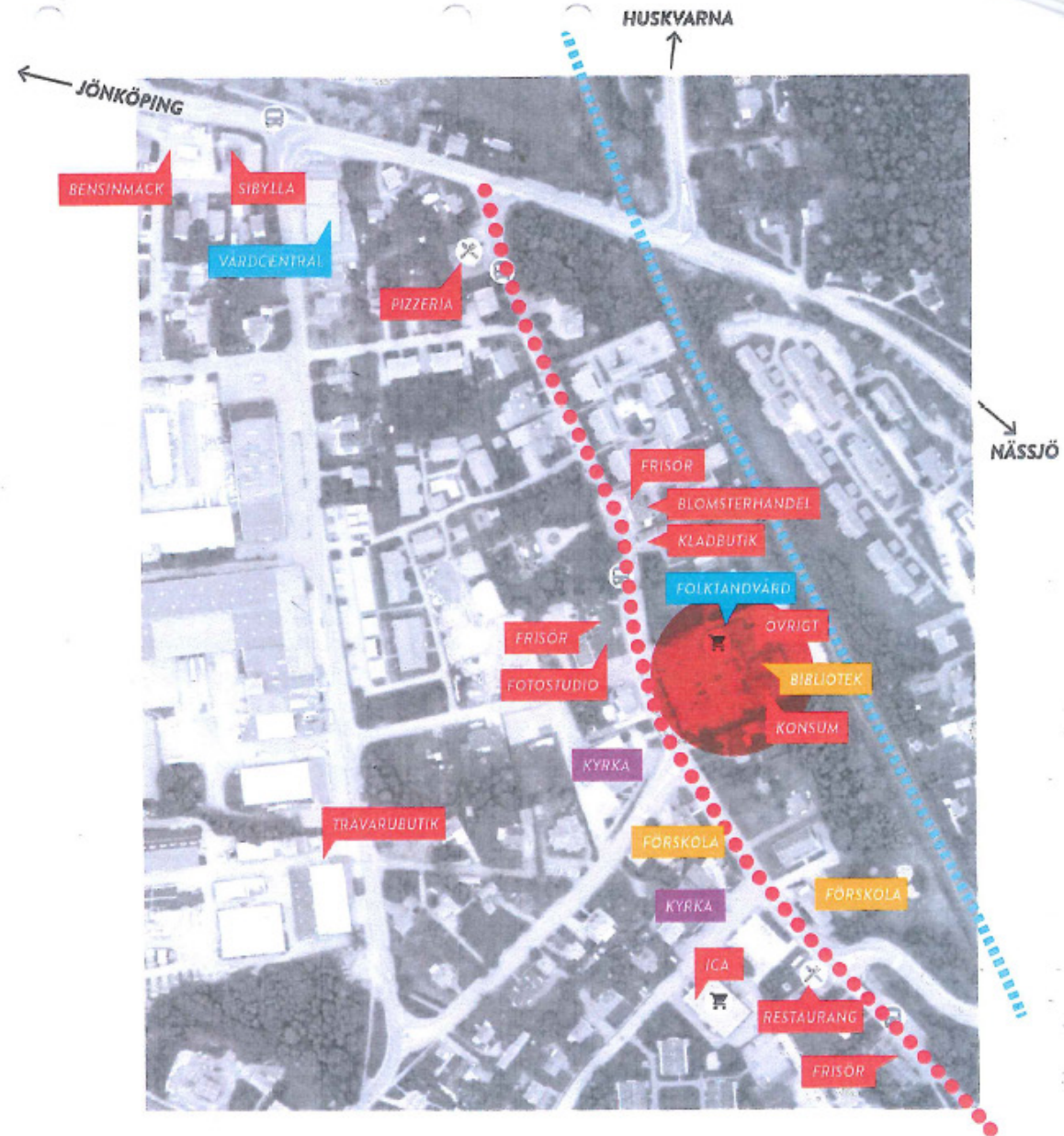
Tomten utgörs idag till största delen av parkeringsplatser och en enplansbyggnad från 70-talet som inhyser en konsumbutik, folktanvården, en veterinärsklinik och biblioteket. Framför byggnaden finns ett litet torg.



Idéskiss för ny bebyggelse **CENTRUMVÄGEN**

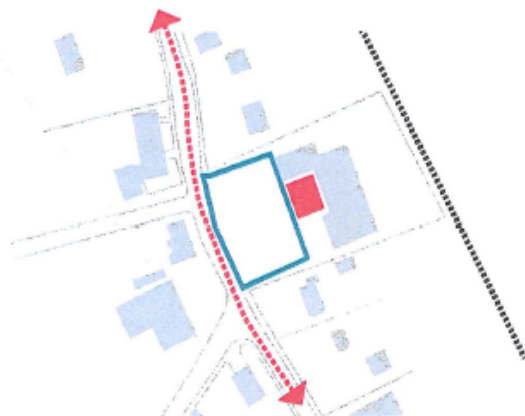
Centrumvägen går parallellt med järnvägen genom Tenhults centrum. Den har sedan järnvägen byggdes på 1860-talet varit centrum för handel i bygden.

I dag är de kommersiella verksamheterna i Tenhult utspridda men de flesta angränsar till Centrumvägen.



Idéskiss för ny bebyggelse

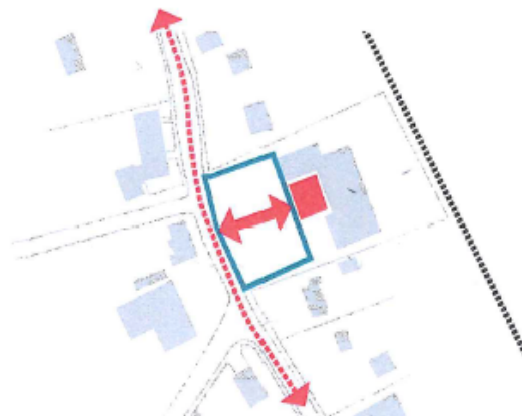
STRATEGI



Parkeringsplatsen skapar en barriär mellan verksamheterna och det stråk av fotgängare som rör sig längs med Centrumvägen.

En stor parkeringsyta framför den befintliga "konsumbyggnaden" skapar en barriär mellan verksamheterna i byggnaden och Centrumvägen. För fotgängare blir verksamheterna fränkopplade det "stråk" som Centrumvägen utgör, och exponeringsytan för verksamheterna är obefintlig.

Vår strategi handlar om att stärka Centrumvägen genom att ha en direktkoppling mellan verksamheterna i den nya bebyggelsen och Centrumvägen, vilket därmed också erbjuder större exponeringsmöjligheter för verksamheterna.

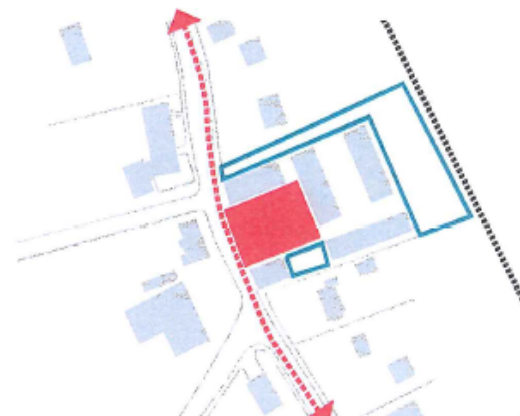


Vi föreslår en sammankoppling mellan Centrumvägens stråk och verksamheternas entréer. Vilket medför större exponeringsmöjligheter för verksamheterna på tomten!

Vi tror på att samla snarare än att dela upp och att integrera olika funktioner, att mixa bostäder med andra verksamheter ger liv åt de offentliga platserna under fler timmar på dygnet.

Den befintliga byggnaden rivs och de verksamheter som finns där idag blir inhysta i den nya bebyggelsen.

De nya huskropparna innehållande bostäder i olika storlekar och diverse verksamheter, förhåller sig till varandra och skapar en central plats, ett torg.



Verksamheterna ligger längs stråket och får större exponeringsmöjligheter. Att mixa bostäder med andra verksamheter ger liv åt de offentliga platserna under fler timmar på dygnet- ett levande centrum!

Verksamheterna placeras i byggnadernas bottenvåningar och entréerna koncentreras och samlas mot detta torg som ligger i anslutning till Centrumvägen.

Idéskiss för ny bebyggelse ILLUSTRATIONSPLAN

skala 1:500

Ny detaljplan ska för bottenvåningarna medge följande användning:

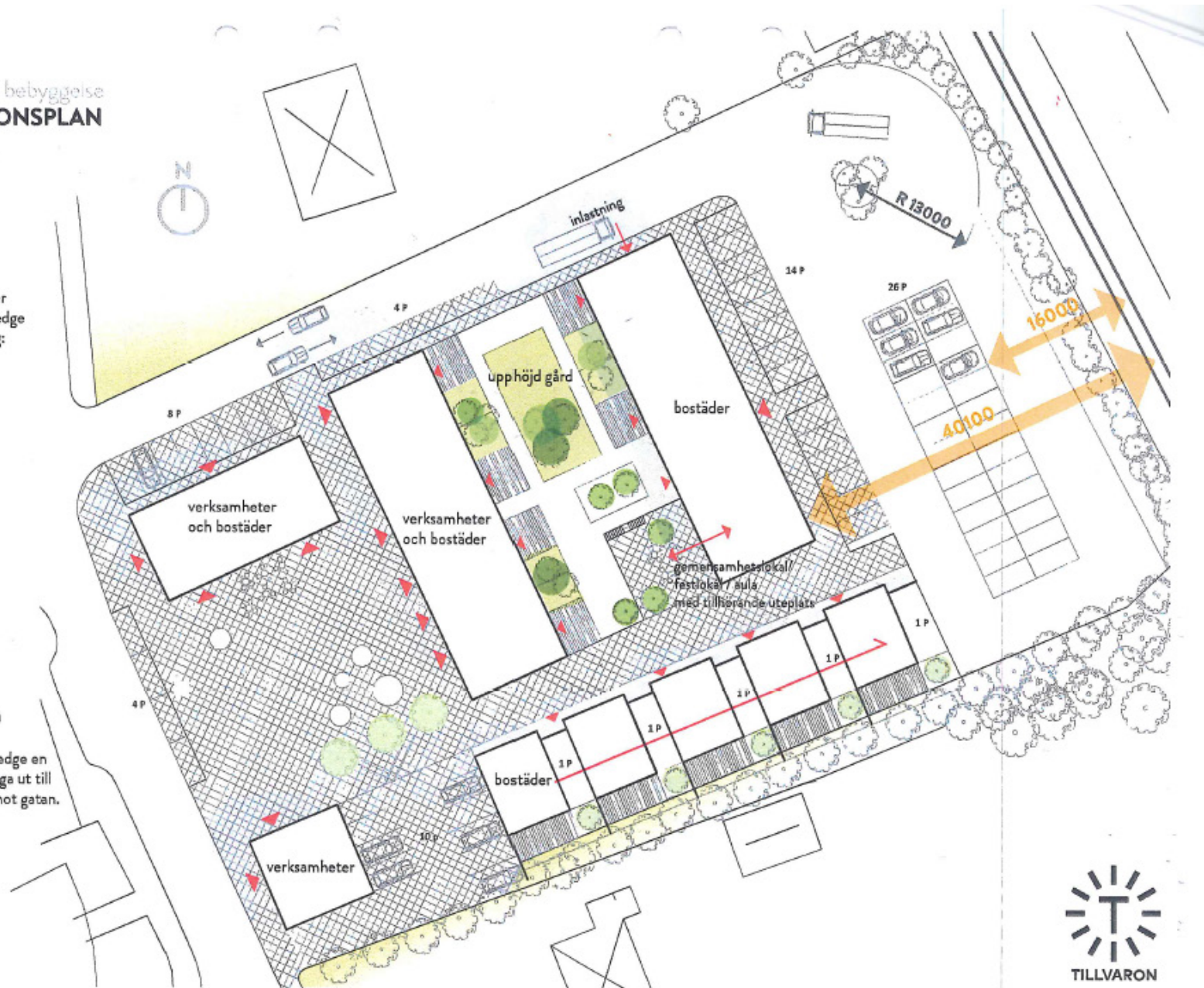
- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

(Gäller ej radhusen)

Detaljplanen ska medge en möjlighet att bebygga ut till fastighetsgränsen mot gatan.



Idéskiss för ny bebyggelse **PLAN 1**

skala 1:500

Ny detaljplan ska för bottenvåningarna medge följande användning:

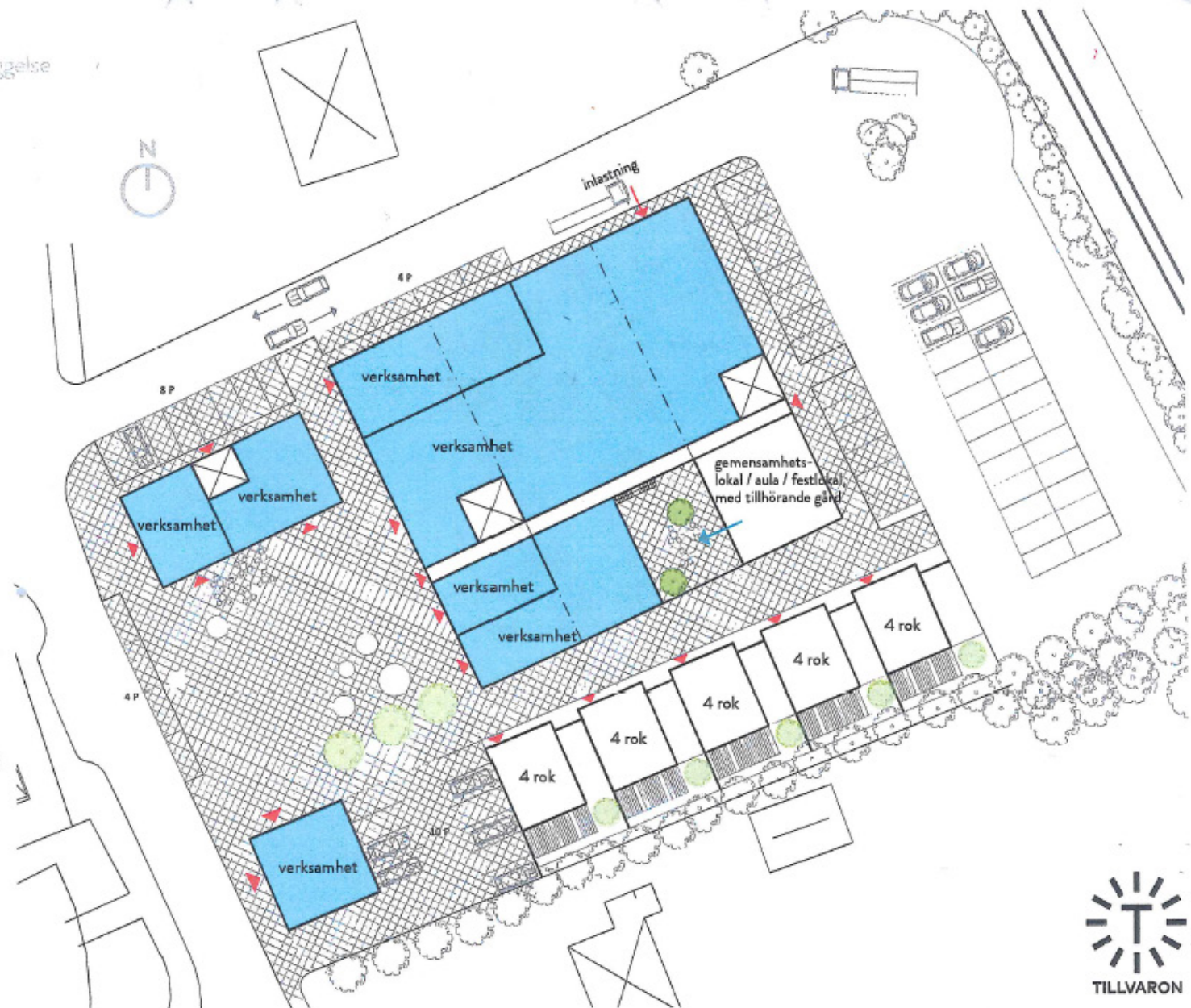
- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

(Gäller ej radhusen)

Detaljplanen ska medge en möjlighet att bebygga ut till fastighetsgr



Idéskiss för ny bebyggelse

PLAN 2

skala 1:500

Ny detaljplan ska för bottenvåningarna medge följande användning:

- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

(Gäller ej radhusen)

Detaljplanen ska medge en möjlighet att bebygga ut till fastighetsgr



Idéskiss för ny bebyggelse

PLAN 3-4

skala 1:500

Ny detaljplan ska för
bottenvåningarna medge
följande användning:

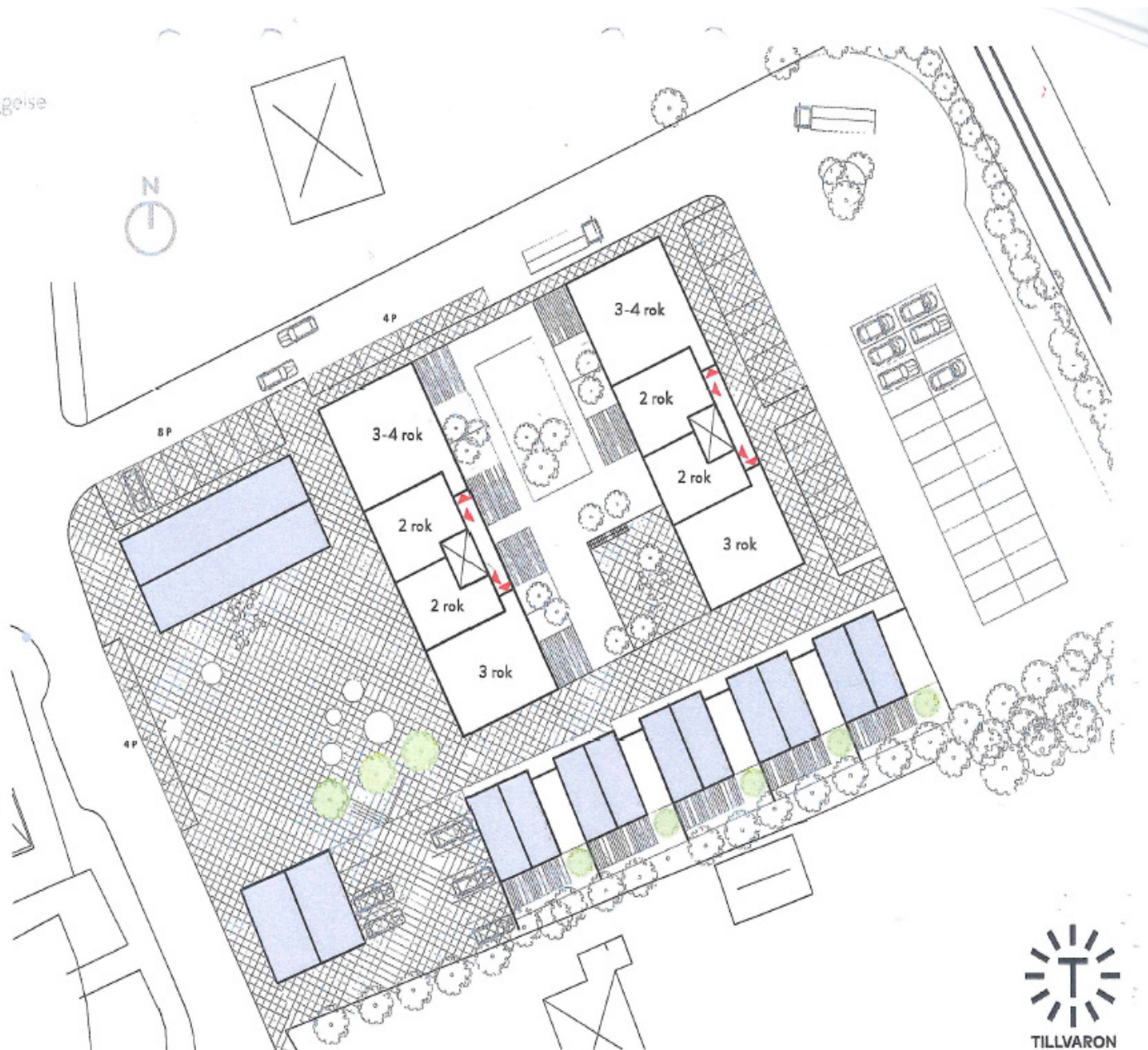
- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

(Gäller ej radhusen)

Detaljplanen ska medge en
möjlighet att bebygga ut till
fastighetsgr



Idéskiss för ny bebyggelse

PLAN 5

skala 1:500

Ny detaljplan ska för
bottenvåningarna medge
följande användning:

- Vård
- Detaljhandel
- Kontor
- Föreningslokal
- Bibliotek
- Gym
- Service
- Restaurang

Övriga våningar:

- Bostäder
- Vårdboende
- Gym
- Kontor

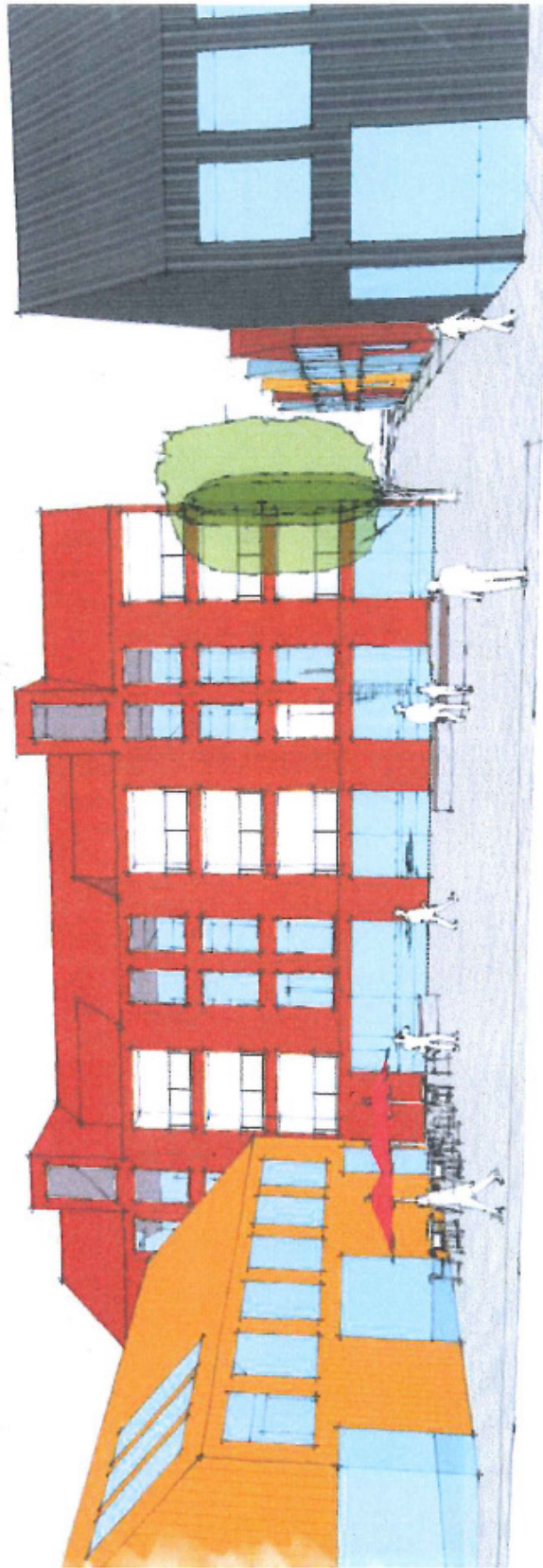
(Gäller ej radhusen)

Detaljplanen ska medge en
möjlighet att bebygga ut till
fastighetsgr

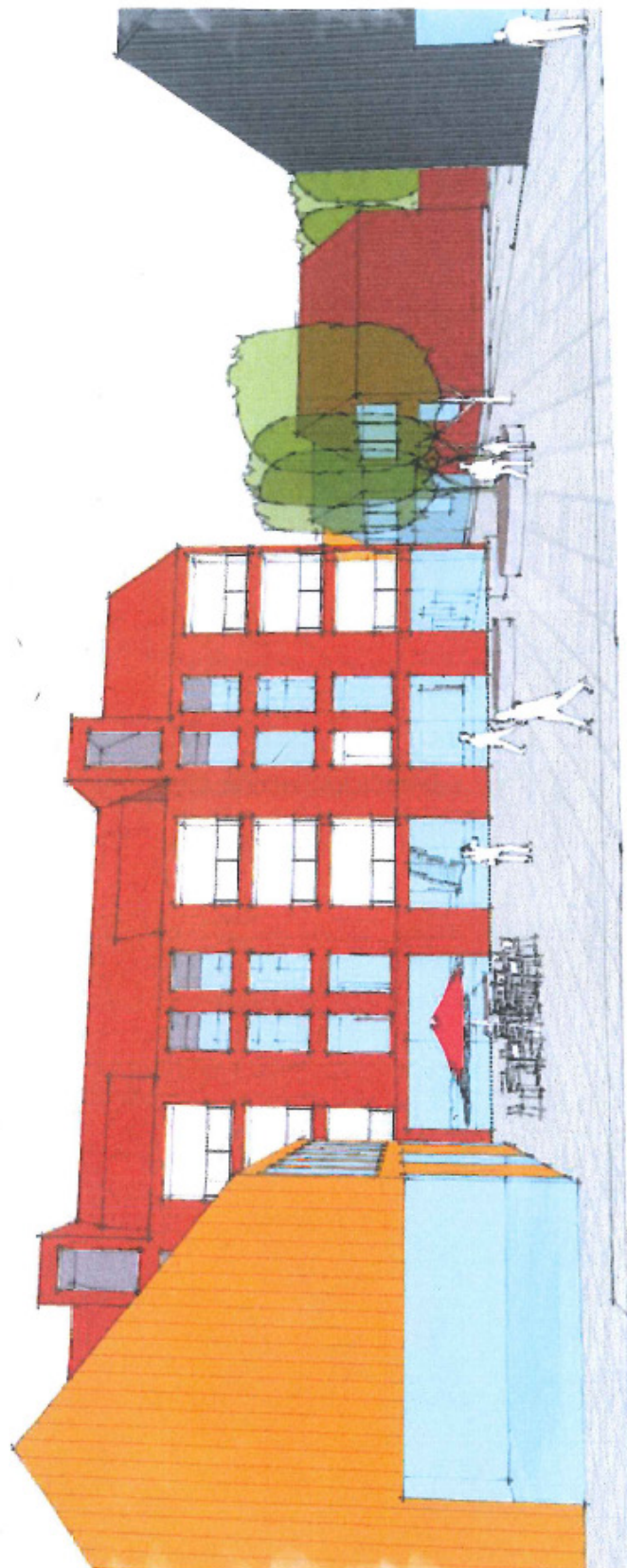


Idéskiss för ny bebyggelse

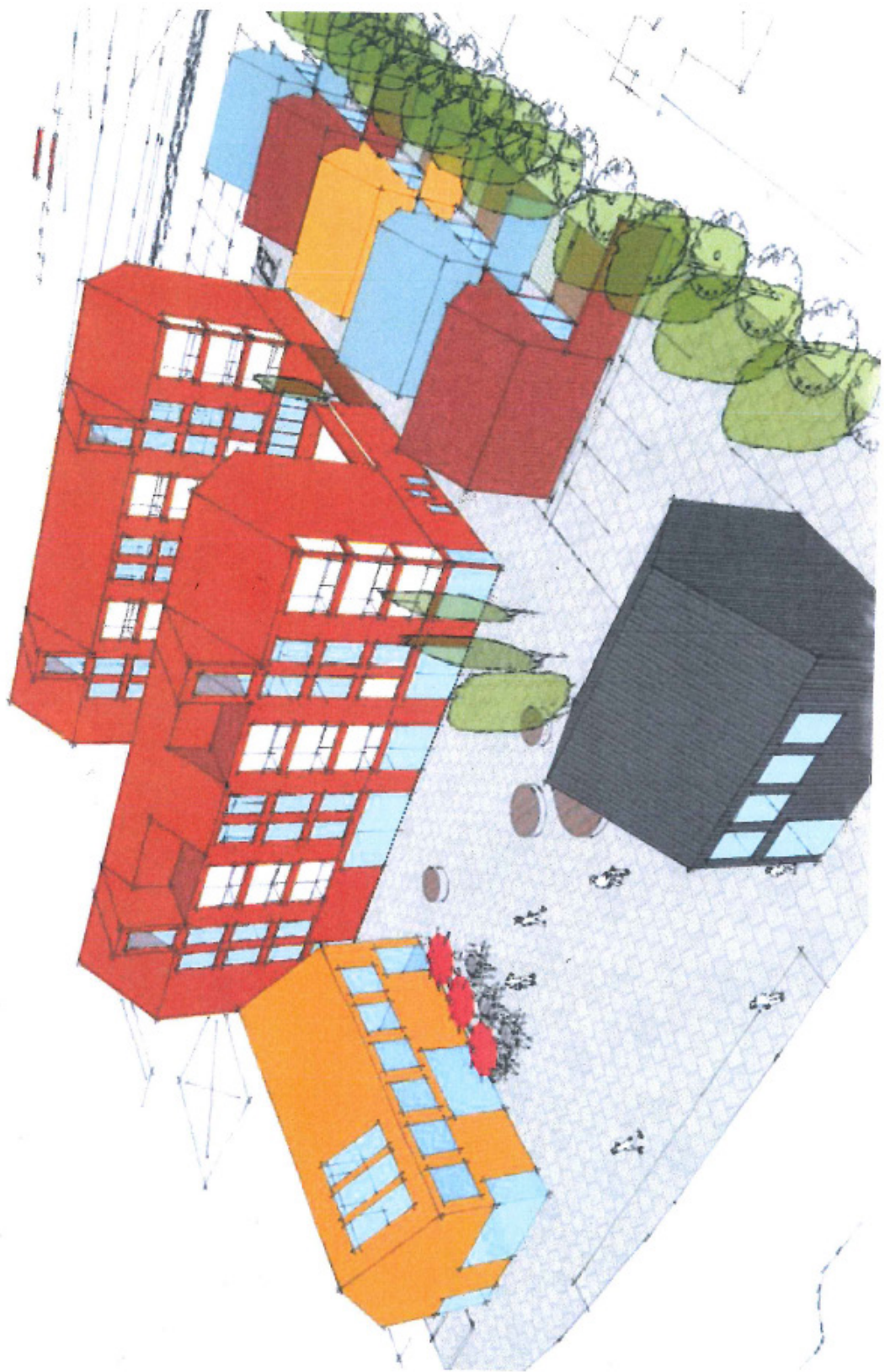
ILLUSTRATION



Idéskiss for ny bebyggelse
ILLUSTRATION



Idéskiss för ny bebyggelse
ILLUSTRATION



Idéskiss för ny bebyggelse

SIFFROR

BOSTÄDER

Antal lägenheter	27-29
Antal radhus	5
TOTALT	32-34

VERKSAMHETSLOKALER

Antal	8-10
-------	------

PARKERING

Boendeparkering radhus	5
Boendeparkering lägenheter (9 bilplatser per 1000 m ² BTA)	27
Övrig verksamhet	34
TOTALT	66