



Torpa 2:1

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

Huvudsakligt syfte

Nybyggnation av omklädningsbyggnad på Jordbrovallen.

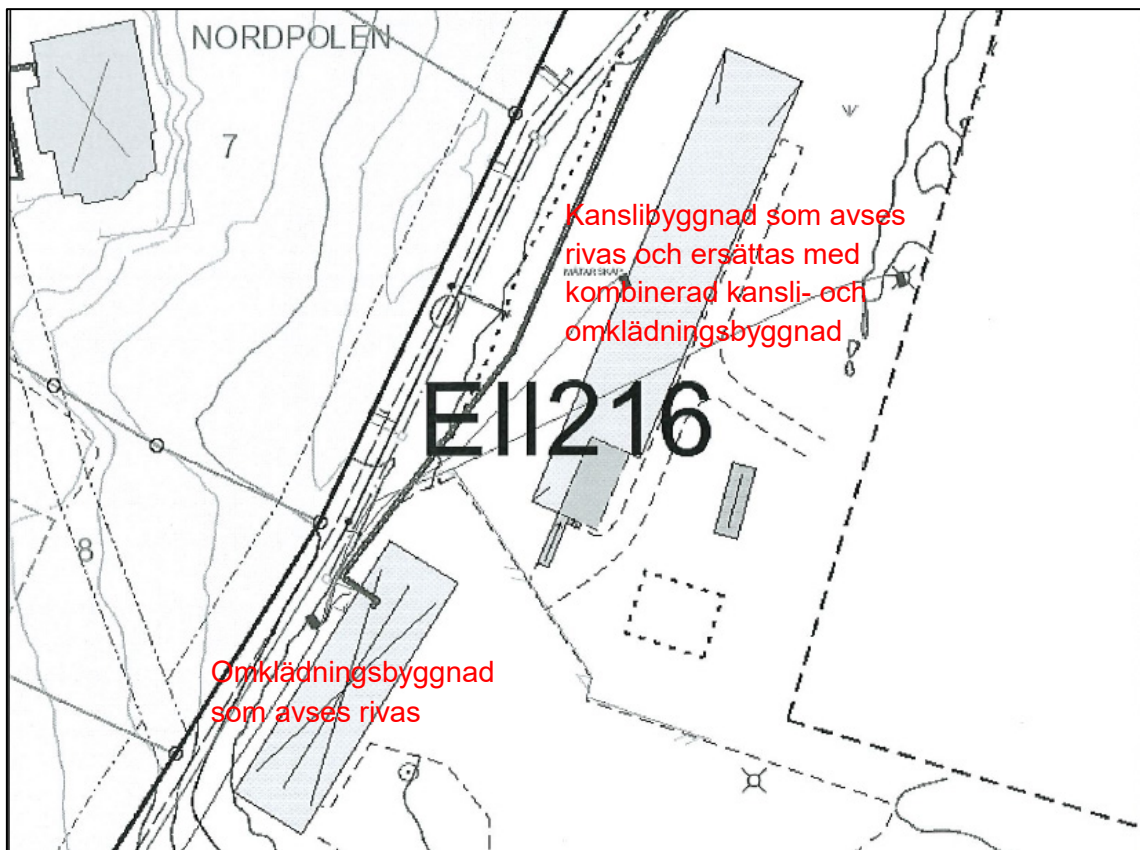
Beskrivning

Sökanden avser riva befintlig äldre omklädningsbyggnad och kanslibygnad samt ersätta kanslibygnaden med en kombinerad omklädnings- och kanslibygnad i två våningar. Gällande plan anger parkområde, vilket inte är förenligt med ansökt ändamål, varför åtgärden kräver planändring.

Ansökan anger ingen geografisk omfattning av berört markområde, varför detta får antas utredas i ett eventuellt planarbete.



Kanslibyggnaden från nordost



I ansökan berörda byggnader

Fastighet

Torpa 2:1

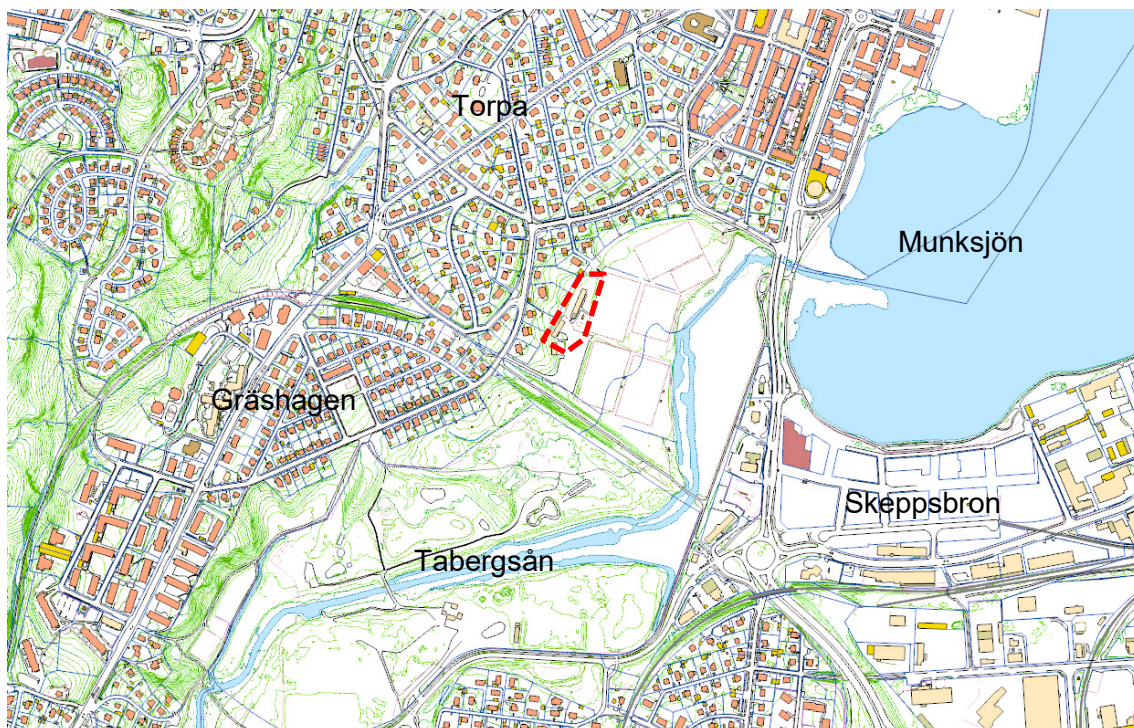
Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Jönköpings kommun, Fastighetsavdelningen.

2. Beskrivning av området



Område som ansökan omfattar



Markområde som ansökan bedöms omfatta

Ansökan anger ingen geografisk omfattning av berört markområde, varför detta får antas utredas i ett eventuellt planarbete. Antingen begränsas planområdet till enbart berörda byggnader inklusive eventuella ytor kring dessa som i samband med rivning och nybyggnad behöver

omvandlas. Eller så planläggs Jordbrovallen i sin helhet inklusive omgivande naturområde för de delar som är i kommunens ägo. Förslag till avgränsning för det senare alternativet framgår av nedanstående karta. Då inkluderas förutom all fotbollsverksamhet även befintlig allmän lekplats, samt naturområdet längs Tabergsån och banvallens norrsluttning. Möjlighet ges då att även inkludera de planer som finns att utveckla Jordbrovallens med närområde för även annan idrott än fotboll, samt att tillgängliggöra och knyta naturområdet kring Tabergsån till både Skeppsbron och befintliga stadsdelar i närområdet.

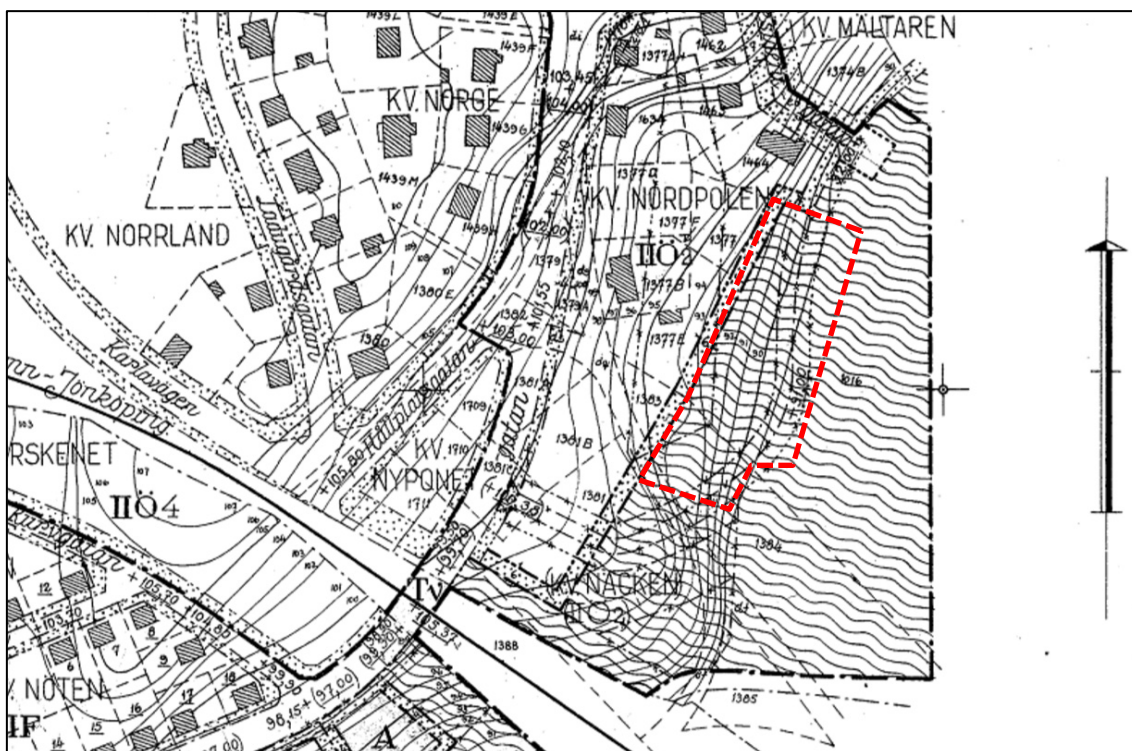


Markområde som omfattar hela Jordbovallen inklusive närliggande naturmark och lekplats

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området är planlagt genom stadsplan EII216, som för i ansökan berört område anger allmän plats, avsedd för plantering.



Gällande stadsplan EII216 med ansökt område markerat med röd streckad linje

Översiktsplan 2016

Gällande översiktsplan utpekar aktuellt område som s.k. strategiskt område, SO:804.

Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster. Eftersom ansökt område redan är bebyggt bedöms påverkan på omgivande grönområden längs Tabergsån, i slänten mot bebyggelsen i väster och norr, och i banvallens sluttning bli obetydlig. Möjlighet finns istället att återplantera buskar och träd där omklädningsbyggnaden står idag. Planläggning bedöms därför som förenligt med ÖP2016 i detta avseende.

Områden ska enligt översiktsplanen undantas från exploatering och andra ingrepp om det kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Friluftsliv bedrivs idag i begränsad omfattning genom paddling i Tabergsån och i någon mån genom promenader längs kanten av grönområdet längs Tabergsån och längs banvallen. Planer finns att öka tillgängligheten till befintliga naturområden och om dessa planer förverkligas, bland annat genom att ett större område planläggs, kommer möjligheterna till friluftsliv förbättras för fler än idag. Planläggning bedöms därför som förenlig med ÖP2016 även i detta avseende.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen, förutom ett bredare stråk som utpekats i ÖP2016 som reservat för Götalandsbanan. Kommunen planerar dock nu för ett stationsläge i stadsdelen Skesppsbron, vilket är svårt att kombinera med en spårdragning över aktuellt planområde.

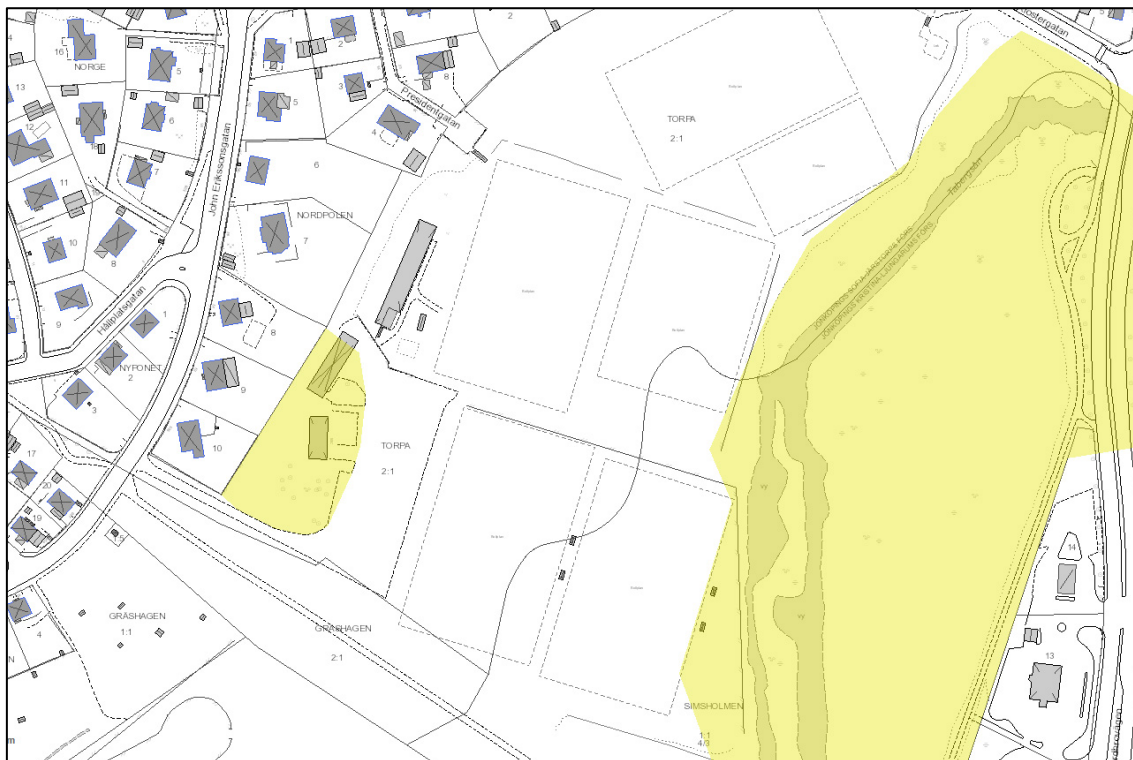
Jordbruksmark

Ansökt område berör inte någon brukningsvärd jordbruksmark.

Övriga planeringsunderlag

Naturvårdsprogrammet 2018

Ett område utpekad i naturvårdsprogrammet berörs av ansökt planområde. Områden som bedömts innehålla höga naturvärden ska enligt översiktsplanen inte bebyggas. Eftersom omklädningsbyggnaden avses rivas bedöms påverkan kunna bli positiv eftersom marken då kan återplanteras. Om planområdet utökas till att omfatta hela Jordbrovallen berörs även naturområdet kring Tabergsån.



Kända naturvärden inom och i närheten av ansökt område

Fornlämningar

Inom ansökt planområde finns inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av en omklädningsbyggnad som avses rivas, och en kanslibyggnad, som också avses rivas. Ingen av byggnaderna bedöms inneha något större kulturhistoriskt värde. Den tredje byggnaden, en modernare omklädningsbyggnad i två plan avses vara kvar.

Anläggning för överföring av fjärrvärme

Söder om ansökt område planeras för en ny sträckning för fjärrvärmeledning mellan banvallen och bollplanerna. Ett eventuellt planarbete får behandla frågan om behov av eventuellt servitutsområde för fjärrvärmeledningarna. Föreslaget läge för ledningarna berör dock inte ansökt läge för ny byggnad

Friluftsliv

Planer finns att förbättra tillgängligheten till naturområdet längs Tabergsån, både med kanot och till fots. Om planområdet utökas omfattas även dessa delar. Ett eventuellt planarbete bör oavsett ta hänsyn till och samordnas med planerna på tillgänglighetsåtgärder kring Tabergsån.

Strandskydd

Ansökt område omfattas inte av gällande strandskyddsbestämmelser.

Geoteknisk markundersökning

I samband med upprättande av detaljplan för ny fotbollsarena på Jordbrovallen undersöktes markförhållandena ur geoteknisk synvinkel. Dessa undersökningar bör kunna användas även för denna, betydligt mindre exploatering, eventuellt med någon enstaka komplettering.

Deponigasundersökning

I samband med upprättande av detaljplan för en ny fotbollsarena på Jordbrovallen togs en deponigasundersökning fram. Denna anger förslag på åtgärder både under byggskedet och under driftskedet beroende på hur stora ytor som hårdgörs.

Miljöteknisk markundersökning

I samband med upprättande av detaljplan för ny fotbollsarena på Jordbrovallen undersöktes markförhållandena avseende föroreningar eftersom platsen delvis använts som deponi. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömde då att planområdet är lämpligt för kvartersmark (lek och idrottsplats) samt naturmark men inte för bostäder.

Naturvärdesinventering

I samband med upprättande av detaljplan för ny fotbollsarena på Jordbrovallen undersöktes naturvärdena i området. Det föreslagna läget för ny byggnad bedöms inte behöva beröra några naturvärden varken i träd/busk eller fältskiktet. Om planområdet kommer omfatta ett större område med även andra funktioner än en ny kansli- och omklädningsbyggnad kan dock vissa naturvärden komma att påverkas.

Dagvatten och översvämningsanalys

I samband med upprättande av detaljplan för ny fotbollsarena på Jordbrovallen gjordes en dagvattenutredning och en översvämningsanalys. Dagvattenutredningen kan troligen delvis användas även för den i ansökan betydligt mindre exploateringen. Översvämningsanalysen visar att berört markområde inte påverkas ens av en vattennivå på 90,3m. Däremot kan delar av planområdet komma att påverkas av översvämning om planområdet ska omfatta hela Jordbrovallen.

4. Utredningsbehov

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

Ekosystemtjänstanalys

En ekosystemtjänstanalys för hela det ansökta området bör genomföras. Särskilt om planområdet ska omfatta hela Jordbrovallen..

Visuell påverkan på omgivningen

I samband med planläggningen bör påverkan på befintlig bebyggelse av en byggnad i två våningar istället för en våning studeras.

Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Det bör framgå var och hur man har tänkt att hantera/leda/renera dagvatten inom planområdet, särskilt om planområdet ska omfatta hela Jordbrovallen.

Samordning med planläggning i närområdet

Öster om Jordbrovallen planläggs den nya stadsdelen Skeppsbron med bostäder och centrumfunktioner. Kring Tabergsån planeras för tillgänglighetsskapande åtgärder och ett eventuellt nytt läge för ett naturum. Ett eventuellt planarbete bör samordnas med beaktande av dessa förutsättningar.

5. Bedömning

En eventuell planläggning för ny kombinerad omklädnings och kanslibyggning bedöms inte innebära några stora förändringar jämfört med nuläget. Den visuella påverkan från ett par bostäder i väster blir något större om det rör sig om en tvåvåningsbyggning. Å andra sidan avses en befintlig byggning, som ligger närmare befintliga bostäder, att rivas, varvid den visuella påverkan minskar där.

Om den planerade byggnaden utförs i två plan bedöms markavtrycket kunna bli lägre, varvid förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten ökar.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Avgränsningen av planområdet får avgöras under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt