



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-10-04
Dnr: 2016:83

Flahult 2:328

Norrahammar 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 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 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

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

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

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets slutsats, innefattande 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.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Flahult 3:28

Fastighetsägare

Enthavs Schakt AB

Sökande

Företag

Enthavs Schakt AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

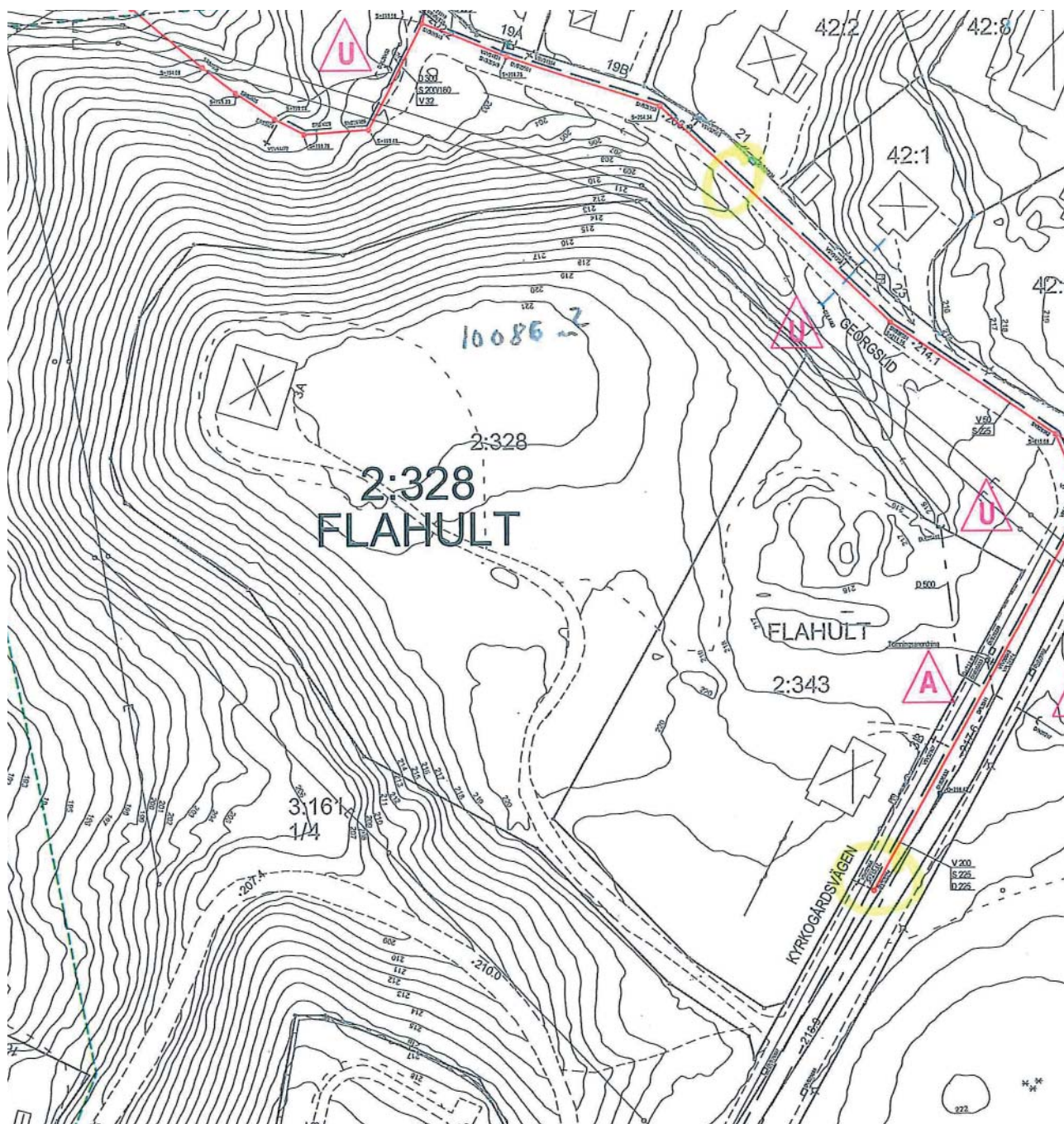
Flerbostadshus

Beskrivning

Prefab betong, trä o.dyl.

Bilagor

Projektbeskrivning samt illustrationer gällande förslag för exploatering är bifogad till ansökan. Flahult 2:328



Kyrkogårdsvägen 3A

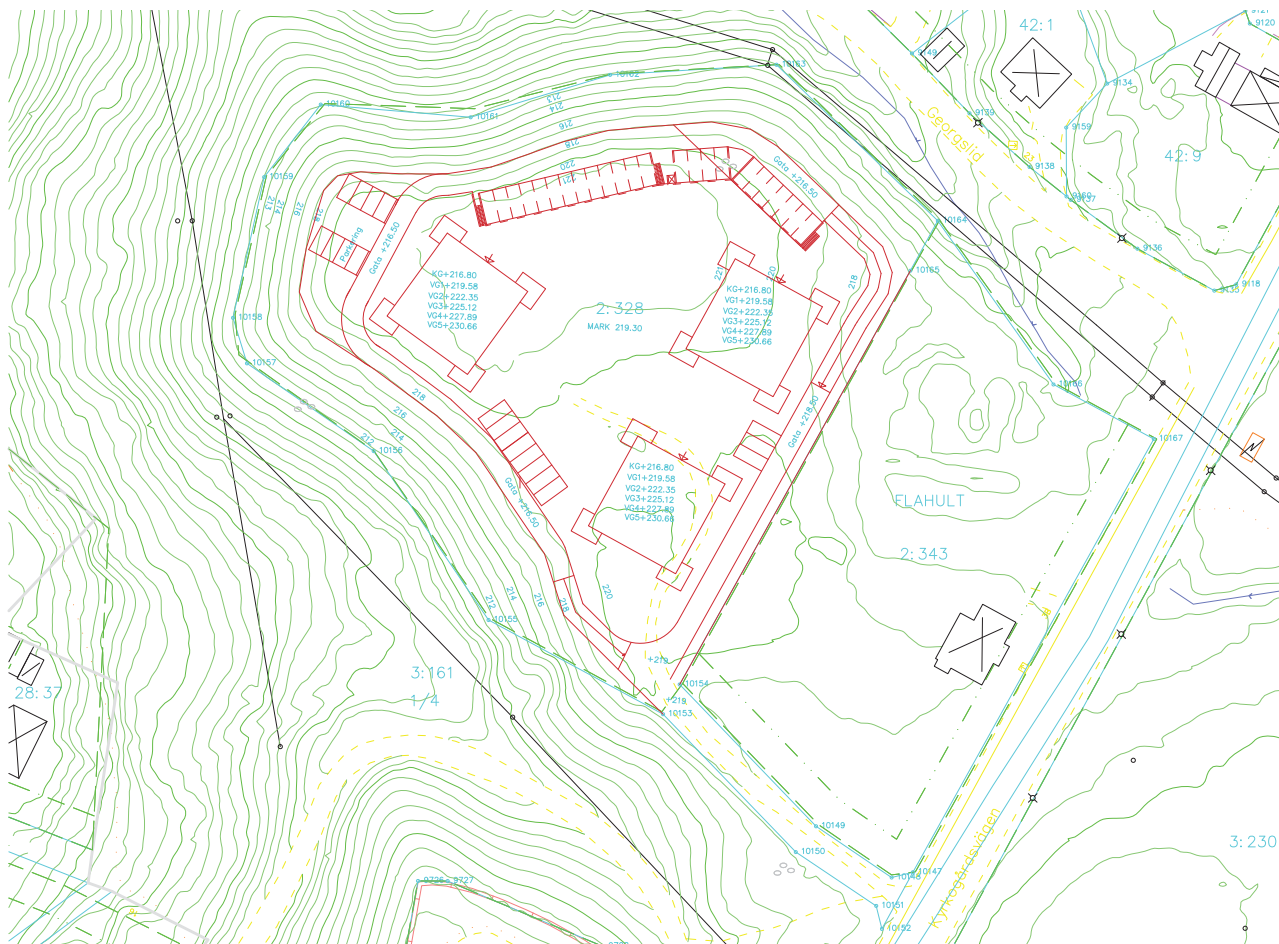
Vatten och avlopps anslutning till fastighet bör kunna anordnas på något av de 2st markerade ställena. (gul ring se karta)

Jag har fört en diskussion med Lars Johansson på Tekniska kontoret ang. vatten och avloppsanslutning, han ser inga större problem med att koppla på denna fastighet.

Dagvatten har tänkts att infiltrera i största möjliga mån.

Tilltänkt marknivå på tomten är ca. 218.0möh.

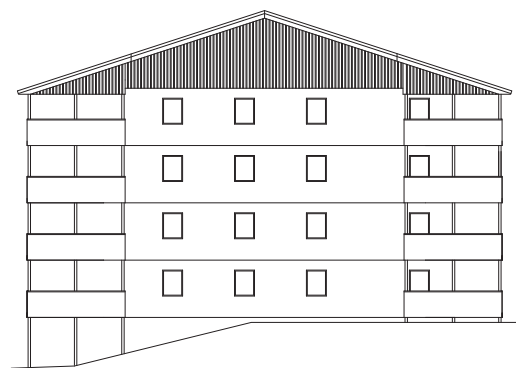
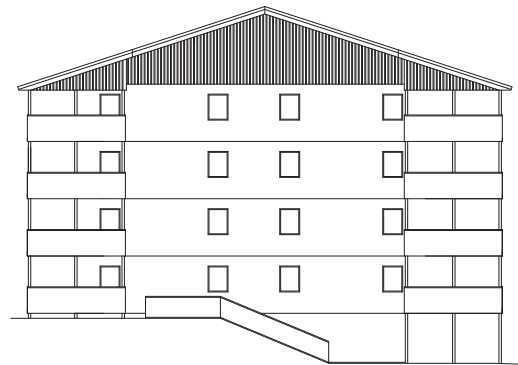
Tomtkarta



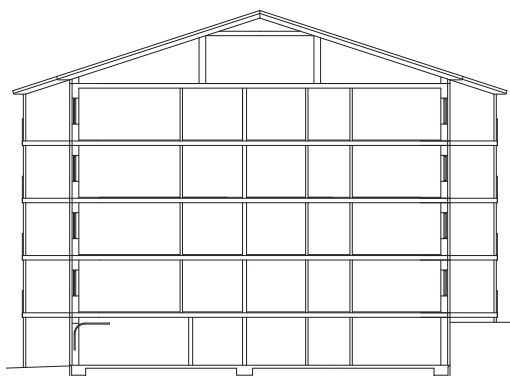
Planritningar



Fasader



Sektion



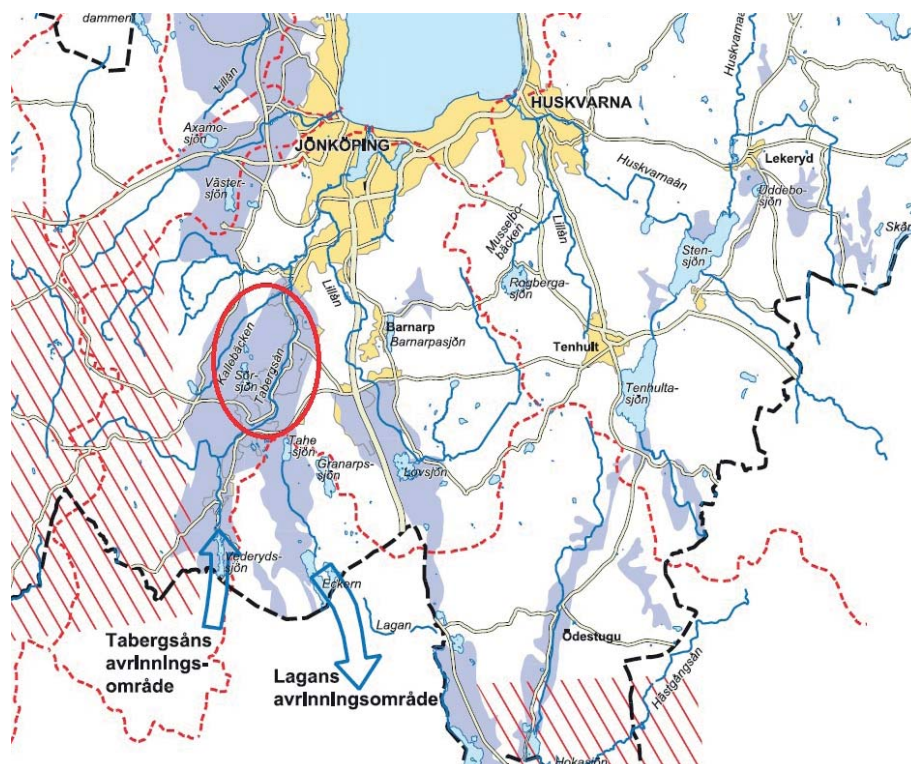
SEKTION
4-våning + souteräng

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Det ansökta området ingår i område med grundvattenintresse.



Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverision)

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som inte har vunnit laga kraft ännu, vilket innebär att det fortfarande är översiktsplan 2002 som är gällande.

Bebyggelse

I digital översiktsplan 2016 ligger fastigheten Flahult 2:328 inom tätortszonen. Ansökan går i linje med översiktsplanens allmän strategi.

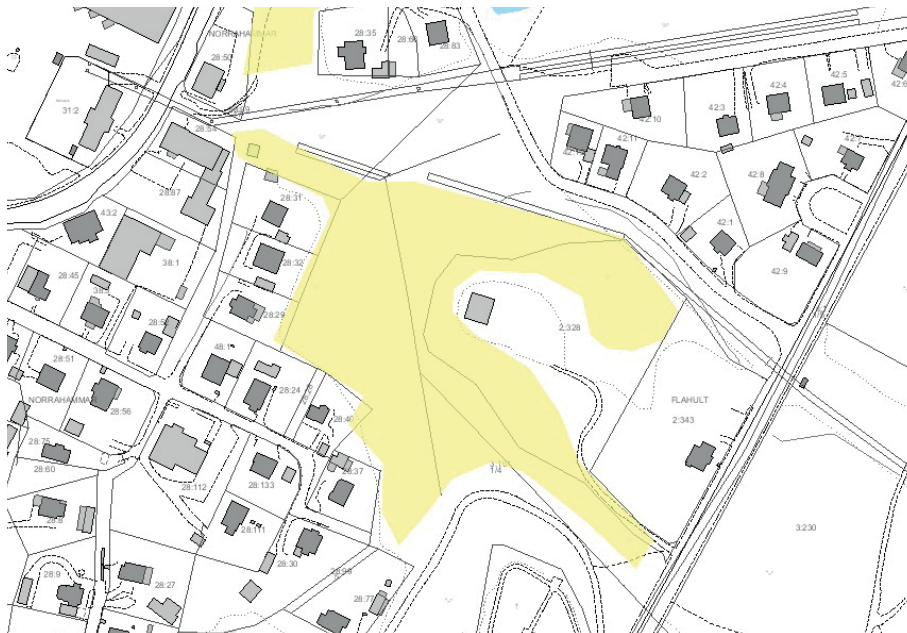
Riktlinjer för bebyggelse i tätortszonen

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.

- 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.
- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet.
- 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.

Natur

Delar av det ansökta området som består huvudsakligen av lutande mark kring fastigheten, är enligt översiktsplanen klassificerad som värdefullt naturområde klass 2, högsta naturvärde eller mycket högt naturvärde, i Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun.



Riktlinjer för område med hög naturvärde

- Värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena.
- Om skadliga ingrepp inte går att förhindra i värdefulla naturområden, ska kompensationsåtgärder genomföras inom kommunen för att naturvärden inte ska gå förlorade.

Hälsa & Säkerhet

Insatstid för räddningstjänsten i detta område är ca 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning kan ske upp till 11 meter från mark till fönsterunderkant/balkongräckets överkant.

Området är inte särskilt utsatt för störningar och buller varför den maximala ljudnivån i fastigheten är beräknad lägre än 55 db(A).

Översiktlig utredning gällande stabilitetsförhållanden visar ganska hög risk i vissa delar av området.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP), Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området är inte särskilt utpekat, vare sig i bostadsförsörjningsprogrammet eller utbyggnadsstrategin.

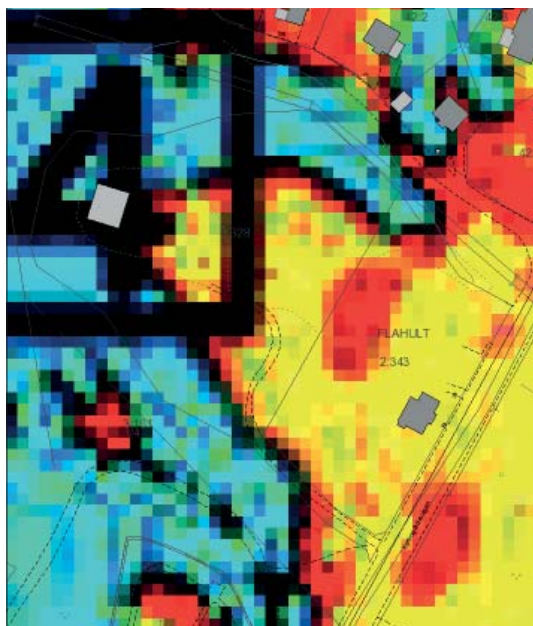
Ålborg-åtagandena

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Här beskrivs huruvida det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet eller inte. Ålborg-åtagandena finns beskrivna på [kommunens hemsida](#).

Bebyggelseutvecklingen äger rum i Jönköpings tätort med rimlig tillgång till befintlig infrastruktur och bidrar därigenom till åtagandenas riktlinjer gällande hållbar utveckling.

Förstudier

Fastigheten är en del av de områden som har blivit utredda och karterade gällande stabilitetsförhållanden. Förstudierna utfördes av Statens geotekniska institut (SGI) på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). För det här området krävs att risken moränskred utreds i kommande planarbete.



Detaljplaner

För det föreslagna området gäller 'Stadsplan för Mellersta östra delen av Norrahammar Köping', från 1958. Den gällande planen möjliggör för 'gata eller torg' på den delen av området som för nuvarande används som gata, men C område för Klubblokaler, samlingslokaler o dyl. i resten av fastigheten.



Riksintressen

Fastigheten ligger inom influensområde för luftrum för Totalförsvaret vilket innebär att samråd ska ske med Forsvarsmakten vid byggnation av objekt över 20 meter. Området omfattas även av studieområde för framtida järnväg.

Övriga frågor

Planområdets gränser

En eventuell förändring eller utökning i planområdets omfattning och storlek kan komma att ske i detaljplanskedet.

Undersökningar och redovisningar

För att säkerställa platsens lämplighet kan olika utredningar komma att krävas. I dagsläget bedömer vi att det i kommande planarbete ska studeras vidare är:

Tomten ligger på en höjd, därför behöver höstämning och volymer studeras vidare. Ras och skredrisken bör utredas ytterligare för att säkerställa möjligheten till byggnation. Utredning av de geologiska förutsättningarna är av största vikt även med avseende på påverkan på slänterna nedanför området. Träden i slänten bör tas hänsyn till vid utredningen av ras och skred risk. Radon bör även mätas i geoteknisk utredning.

Det finns mycket höga naturvärden i slänten runt om området i form av nyckelbiotoper med klass 2. Eventuellt påverkan på de höga naturvärdena bör utredas vidare.

En dagvattenutredning kommer att behövas för området.

Befintlig infrastruktur ska beaktas och eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherre. Utbyggnad av elnät kan komma att kräva behov av E-område för ny nätstation. Fastigheten ska uppfylla kraven på lek ytor enligt BBR.

Avfallshanteringen måste beaktas och följa kraven som finns i BBR samt de anvisningar som finns i kommunens 'Renhållningsordning' och även i 'Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen'.

Fastigheten ska uppfylla kraven på lek ytor enligt BBR.

Infartsväg till tomten måste tydliggöras. Kraven på tillgängliga parkeringsplatser enligt BBR ska följas. Parkeringspolicyn för parkeringsplatser och cykel ska följas.

Den föreslagna byggnationen finns inte utpekad vare sig i utbyggnadsstrategin eller i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Detta medför att den ökning av barn i såväl förskole- som skolåldrar som kan väntas flytta in, inte återfinns i aktuella befolkningsprognoser. Fastigheten är belägen i ett område där strategiska kapacitetsförstärkningar planeras. Det bedöms angeläget att dessa kapacitetsförstärkningar utförs för att klara av en ytterligare barn- och elevökning tillsammans med den som idag redan finns prognosticerad.

Slutsats

Planförslaget överensstämmer med kommunens allmänna och översiktliga mål och riktlinjer för stadsutveckling. Stadsbyggnadskontoret föreslår ett positivt planbesked. Speciellt hänsyn ska tas till de delar av området med högt naturvärde och ras-och skredrisk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med standardförfarande. Området för byggnation kan behöva ses över och eventuellt minskas så att schaktslänter inte påverkar vegetation och orsakar ras.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med ett standardförfarande. Detaljplanen beräknas vara laga kraft vunnen 1,5 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och byggherren.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Azarakhsh Sadeghzade

Planarkitekt

Karta över det ansökta området

