



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-08-09
Dnr:2016:11



Kortebo 2:113 m.fl.

Kortebo 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 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

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

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Kortebo 2:113 mfl.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Jönköpings kommun, Tekniska kontoret, Daniel Håkansson.

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Byggnation av skola och förskola.

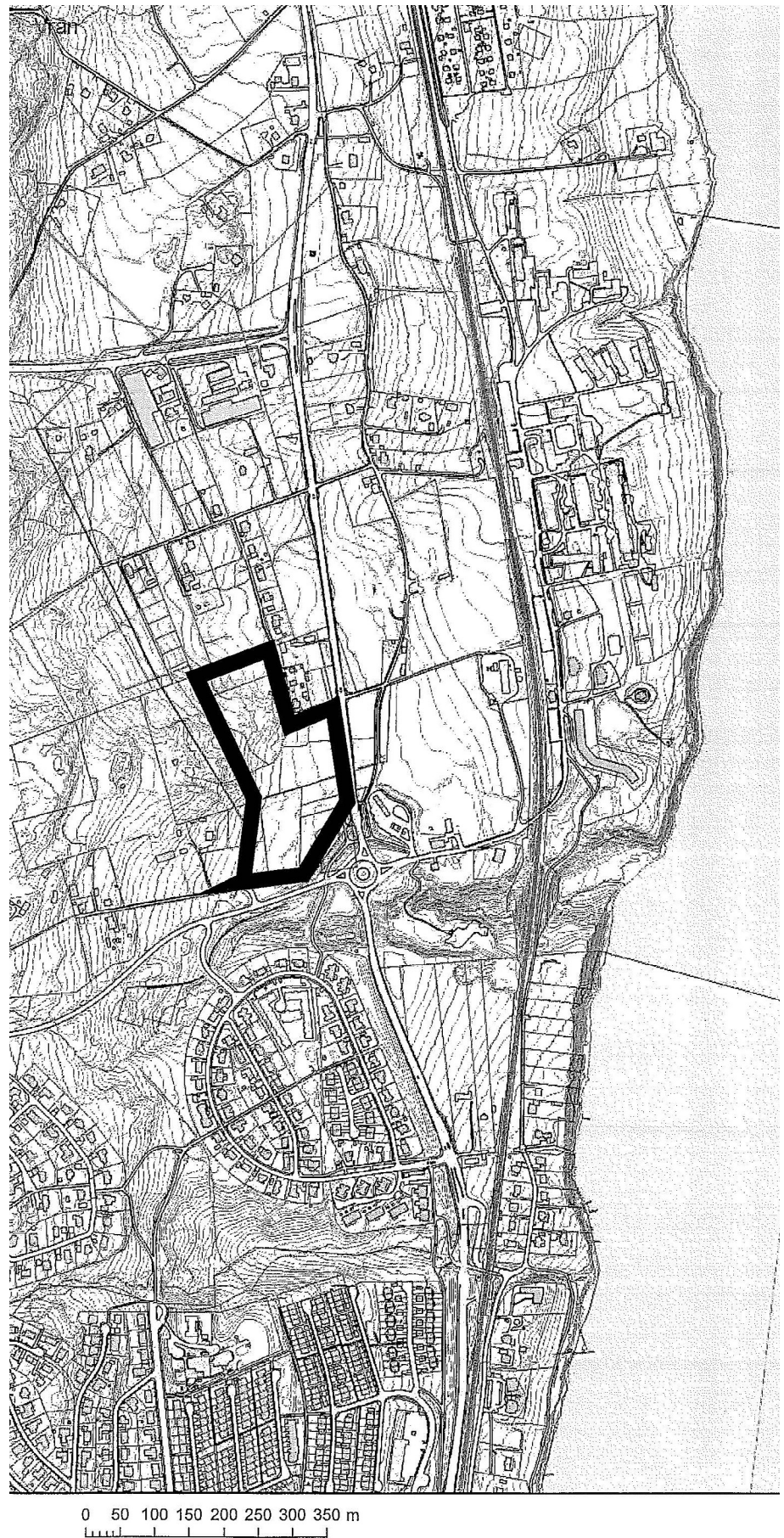
Beskrivning

På grund av kommande och pågående byggnation inom Strandängen kommer det fordras tillkommande lokaler för skola och förskola. Preliminära bedömningar är att det behövs en förskola omfattande 8 avdelningar motsvarande ca. 750 kvm BYA/1500 kvm BTA samt en 2 alt. 3 parallella F-9 skola motsvarande 2750 kvm BYA/5500 kvm BTA alt. 4125 kvm BYA/8250 kvm BTA samt en sporthall med ytan 1500 kvm BYA/BTA. Bedömd tomtyta ca. 24 000-33 000 kvm.

Bilagor

Karta.

Karta från sökanden som visar det
i ansökan avsedda området.



Tillägg till ansökan

Nedanstående information har lagts till som ett tillägg till ansökan i samråd mellan planavdelningen och mark- och exploatering.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun äger samtliga fastigheter inom det tänkta planområdet förutom Kortebo 2:87 som ägs av Lustgården Lövhagen AB. Kommunens avsikt är att köpa in privatägd mark som behövs för att skapa en skoltomt.

Mark- och exploatering för just nu samtal med Lustgården Lövhagen AB angående detta.

Förutsättningar

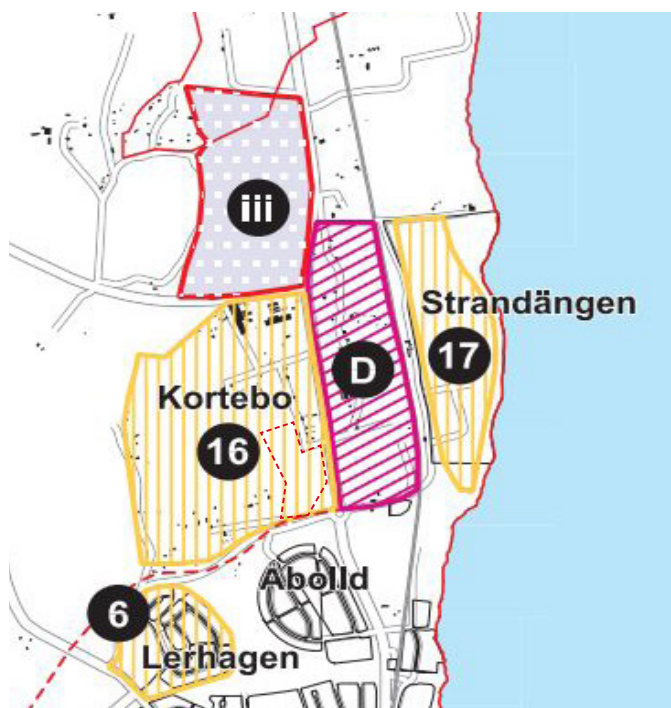
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Exploateringen går i linje med översiktsplanen i vilken området beskrivs som ett naturligt tillväxtområde för Jönköping med närhet till staden, samtidigt som det innebär en förtätning av redan ianspråktagen mark. Området beskrivs ha bra förutsättningar för bostadsområde, men detta ställer även krav på att skola och förskola planeras i området. Området anses ha goda kommunikationsmöjligheter med cykel och buss, samt vara lämpligt ur ett ekologiskt perspektiv. Dock medför en eventuell exploatering problem vad det gäller ökad belastning på Kortebovägen.

Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till det vackra natur- och bebyggelselandskapet och skyddszon eller andra åtgärder krävs mot störningar från Kortebovägen.

Det i ansökan avsedda planområdet är beläget inom det i bilden gulskrafferade området vilket redovisas som Kortebo 16 och är tänkt för bostäder. Det i bilden rödskafterade området, vilket ligger intill det i ansökan avsedda området föreslås i Översiktsplan 2002 för service, allmänt ändamål och verksamheter. Här står det även att den södra delen bör reserveras för skolans och idrottens behov.

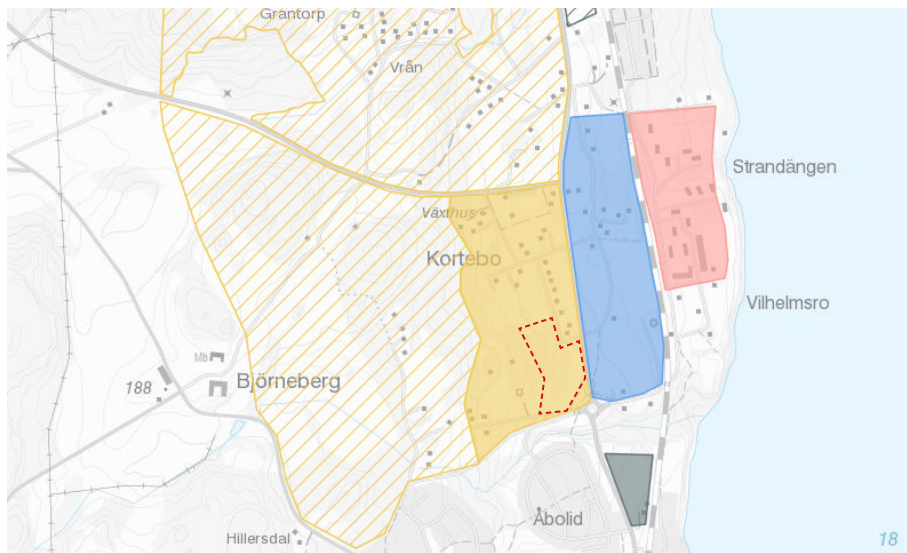


Ny Översiktsplan 2015 (utställningsversion) och Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare (antagen)

En ny stadsdel föreslås på Kortebo med en blandad bebyggelse med stadskaraktär och relativt hög exploatering. Området är markerat som nyexploateringsområde vilket innebär att avsikten är att det ska innehålla olika användningar så som arbeten, bostäder och service och besöksintensiva verksamheter ska förläggas där kollektivtrafiksörningen är eller kan bli god. Det finns behov av en skola i området och föreslagen exploatering samt dess föreslagna placering längs Kortebovägen och befintlig kollektivtrafik kan därför anses gå i linje med översiktsplanen.

Vidare står det att verksamheter ska byggas på ett markhushållande sätt för att motverka en alltför stor utbredning som ger sämre interna kommunikationer och stor markåtgång. Samt att områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara. Biltrafiken på Kortebovägen och in mot centrum är dock ett bekymmer vid vissa tidpunkter och därför behöver buss- och biltrafiken på Kortebovägen utredas vidare och lösas samordnat.

Det i ansökan avsedda planområdet är beläget inom det i bilden gulmarkerade området vilket är klassat som nyexploateringsområde.



Hälsa & Säkerhet

Området ligger i anslutning till Kortebovägen som redovisas som prioriterad utryckningsväg och räddningstjänstens framkörningstid till området är 1-10 minuter.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt.

Riksintressen

Området ligger i närheten av riksintresse för kulturmiljövård och järnväg, men den tänkta exploateringen kan varken anses medföra någon påverkan på eller påverkas av dessa.

Övriga frågor

Bebyggelse och miljö

Den enda byggnation som i dagsläget finns inom det i ansökan avsedda området är fyra mindre komplementsbyggnader. I övrigt ligger det gles bostadsbebyggelse med tillhörande komplementsbyggnader i anslutning till det i ansökan avsedda området.

Kommentar

Vid planering för barnen och utformning av undervisningslokal och dess utemiljö ska Boverkets allmänna råd 2015:1 om friyta för lek och utevistelse och vägledningen "Gör plats för barn och unga" följas. Det är av stor betydelse ur ett folkhälsoperspektiv att skapa tillräcklig plats för barn och unga och att skapa en god livsmiljö som inte påverkas av för höga bullernivåer och andra föroreningar från luft och i mark.

Trafik

Området avgränsas idag av Kortebovägen i öster, Djupadalsleden i söder och Djupadalsrondellen i sydöst. De finns även ett nätverk av cykelvägar som kopplar samman området med Åbolid och vidare mot Jönköping. Kortebovägen är en trafikintensiv väg, men det finns i dagsläget eventuella planer på att i framtiden göra om Kortebovägen till en stadsmässig bussgata och förlägga biltrafiken i en ny sträckning längre öster ut parallellt med järnvägen. Det finns även framtida planer på en ny fortsatt sträckning av Djupadalsleden bortanför det i ansökan avsedda planområdet. Denna sträckning finns med i Ny översiktsplan 2016 och blir framförallt aktuell vid en omdragning av Kortebovägen, då den ska avlasta Kortebovägen och Talavid. I Ny översiktsplan 2016 står det att "Vid detaljplanläggning och annan kommunal planering ska hänsyn tas till planerad väg för att säkerställa dess utvecklingsmöjligheter".

Kommentar

Denna vägsträckning behövs inte för att möjliggöra den föreslagna byggnationen av skolan. Men i ett eventuellt framtida planarbete behöver det utredas hur den tänkta vägsträckningen kan komma att påverka skolan avseende ökade buller- och partikelnivåer.

Dagvatten

Med anledning av detaljplanarbetet med Kortebo 4:9 (Strandängen) så har det tagits fram en större dagvattenutredning vilken berör Korteboområdet i stort. Idag rinner dagvattnet från höjderna i väster och ner mot Vättern i öster, där det ska tas om hand i befintliga raviner. I dagsläget finns det ingen mer detaljerad information över dagvattenhanteringen för det i ansökan avsedda området.

Kommentar

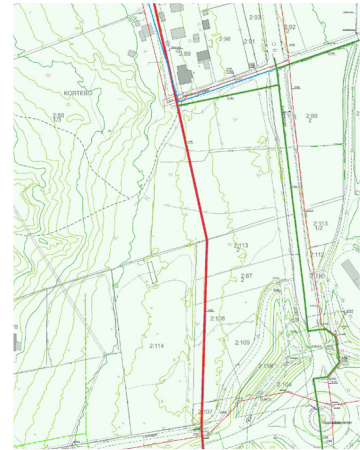
En detaljerad dagvattenutredning behöver utföras som visar hur dagvattnet ska hanteras inom området och hur områden påverkas nedströms det aktuella utbyggnadsområdet.

VA

Huvudvattenledning Ø600mm från vattenverket Häggeberg går genom området.

Kommentar

Om befintlig huvudvattenledning som idag går genom området behöver läggas om i ett nytt läge blir det förhållandevis dyrt för exploitören, så det bästa är om den kan ligga kvar med ett servitut.



Buller

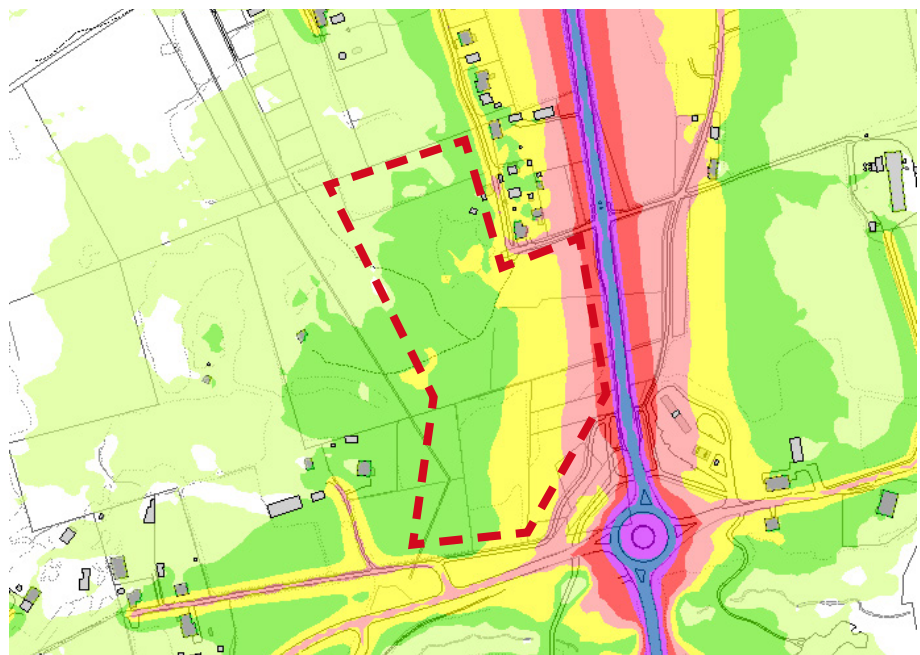
Det i ansökan avsedda området ligger intill Kortebovägen och ekvivalenta bullervärden sträcker sig från 45 dBA längst bort ifrån Kortebovägen upp till ca 70 dBA vid fastighetsgräns i anslutning till Kortebovägen. För skolors och förskolors utemiljö används normalt riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vilket överskrids på stora delar av området. Flygbuller från Jönköpings flygplats är också en fråga som måste lösas innan exploatering av området.

Kommentar

En bullerutredning kommer att behövas i planarbetet och placeringen utav byggnader och lekytor behöver anpassas för bullersituationen.

Bilden till höger visar ungefärliga bullervärden kring Kortebo 2:113 m.fl. angivna i dBA.

- 45 - 49
- 50 - 54
- 55 - 59
- 60 - 64
- 65 - 69
- 70 - 79



Naturmiljö

Inom det i ansökan avsedda området finns det flertalet skyddsvärda träd (16 stycken). Dessa består främst av Ek och Sälg, men även en enstaka Oxel, Björk och Ask. Det är en blandning av friska träd, friska hålträd och enstaka döda stående träd och flertalet träd är riktigt grova och över 300 cm i omkrets.

Det i ansökan avsedda området ligger ca 30 m från Djupadalsbäcken, vilken är upptagen i naturvårdsprogrammet. Djupadalsbäcken är en lövskogsbeklädd ravin med höga naturvärden och är ett viktigt skyddsområde för b.l.a. fåglar och smådjur beroende av hög luftfuktighet i bäckmiljö. Bäckens har Vättern som recipient och området är även ett viktigt närströvområde.

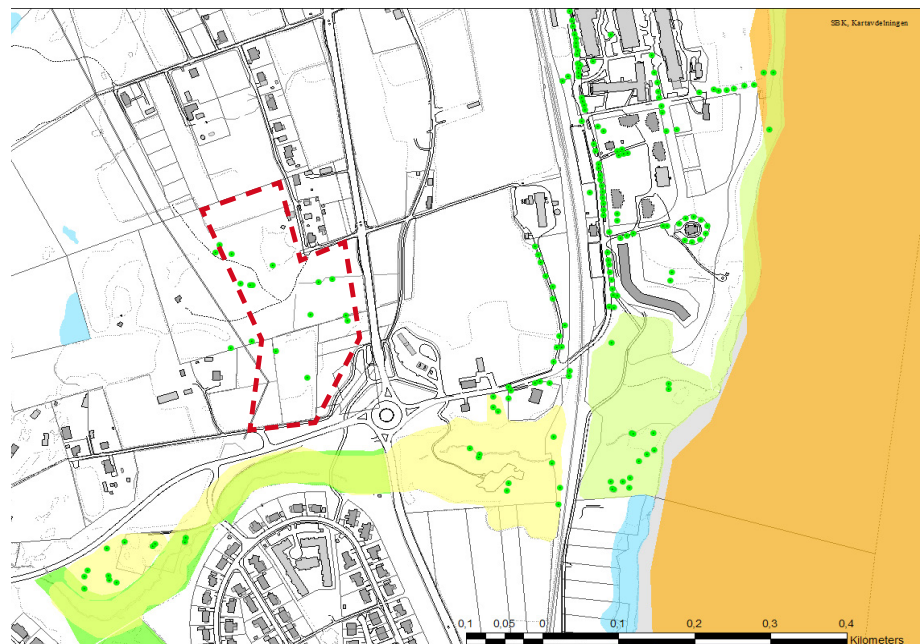
Kommentar

Kommunen värnar skyddsvärda träd, särskilt på kommunalt ägd mark. Dessa bör inventeras och om möjligt bevaras, då de kommer att stå i en skolgårdsmiljö. Träden bidrar till ökad trivsel och mer skugga, samtidigt som de biologiska värdena kan bevaras.

För träd som bedöms nödvändiga att tas ner ska stammarna som kompensation sparas för biologiska och/eller friluftssändamål, på skolgården eller i närheten.

Om ovanstående inte utförs är ekologisk kompensation med inriktning på skyddsvärda träd av liknande artstock av träd på annat sätt nödvändig.

Översikt över det i ansökan avsedda området (rödmarkerat), med skyddsvärda träd markerade med gröna prickar och Djupadalsbäcken markerad som ett grönt stråk.



Ras och skred

Den västra sidan om järnvägen i Kortebo där planområdet är beläget har en mycket kuperad terräng och i vissa bergområden finns risk för bergras. Det förekommer endast begränsade mängder med nedrasat kantigt blockmaterial, i anslutning till bergssluttningarna. Det finns dock några områden med relativt branta bergssluttningar där eventuella problem med bergras bör beaktas. I de plana områdena i dalgångarna förekommer glacial lera och silt, där stabiliteten bör beaktas i anslutning till vattendrag. I övrigt är risker för naturolyckor i dessa områden begränsad.

Kommentar

Med anledning av räddningstjänstens information samt SGIs inventering av risker för naturolyckor behöver ras- och skredrisken samt eventuellt även risken för bergras utredas i ett eventuellt planarbete.

Fjärrvärme

Området kan anslutas till fjärrvärme.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret finner det lämpligt att pröva markanvändning för skola i ett detaljplanearbete.

Motivering

Det finns ett kommande behov av förskola och skola i området. Detta till följd av den pågående bostadsbyggnationen på strandängen samt den i Översiktsplan 2015(utställningsversion) och i den antagna Utbyggnadsstrategin, planerade utveckling av Korteboområdet till en ny stadsdel.

Det finns ingenting som talar emot den tänkta placeringen av skolan, men det är därmed heller inte sagt att detta är den mest lämpade placeringen sett till framtida bebyggelse. I ett eventuellt framtida detaljplanearbete bör detaljplanens avgränsning tänkas igenom samt vad som kan komma att angränsa planen i väster och norr. För att kunna bilda föreslagen skoltomt behöver kommunen köpa en del av fastigheten Kortebo 2:87 som ägs av Lustgården Lövhagen AB.

Utredningsbehov

- Ras och skredutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Naturinventering
- Trafikutredning

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas och att detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen förväntas kunna påbörjas under 2017 och beräknas ta ca 1,5 år.

Liselott Johansson
Planchef

Sara Bergström
Planarkitekt
036-105268