



Norrahammar 28:108

Norrahammar, 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 eller att önskad volym kommer att godkännas. 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

Utöka befintlig byggrätt inom gällande detaljplan för att möjliggöra påbyggnad och tillbyggnad inom fastigheten.

Beskrivning av ansökan

Region Jönköping, som är hyresgäst och driver en vårdcentral inom fastigheten, har uppdagat ett behov av utökade lokalytor då det idag råder platsbrist i befintliga byggnader. I gällande detaljplan begränsas byggrätten i höjdled med varierat våningsantal (1 till 2 våningar) och prickmark. Fastighetsägaren har i ansökan dels föreslagit en utökning av byggrätten i höjdled så att samtliga byggnader kan utföras i två våningar samt att prickmarkerat område inom fastighetens södra del kan omprövas för att möjliggöra en tillbyggnad.

Fastighet

Norrahammar 28:108

Fastighetsägare

Hemsö Vårdfastigheten AB

Sökande

Hemsö Vårdfastigheter AB

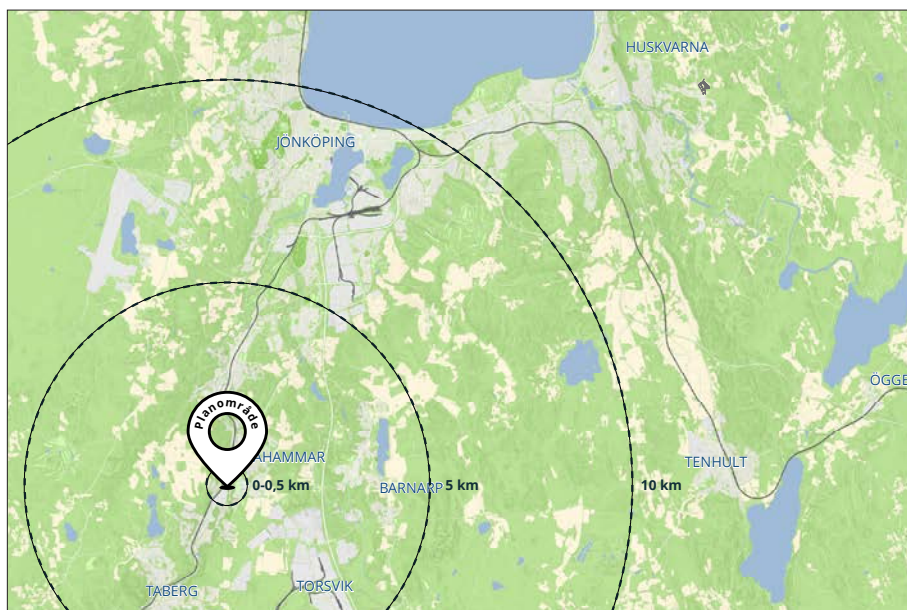
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Norrahammar 28:108

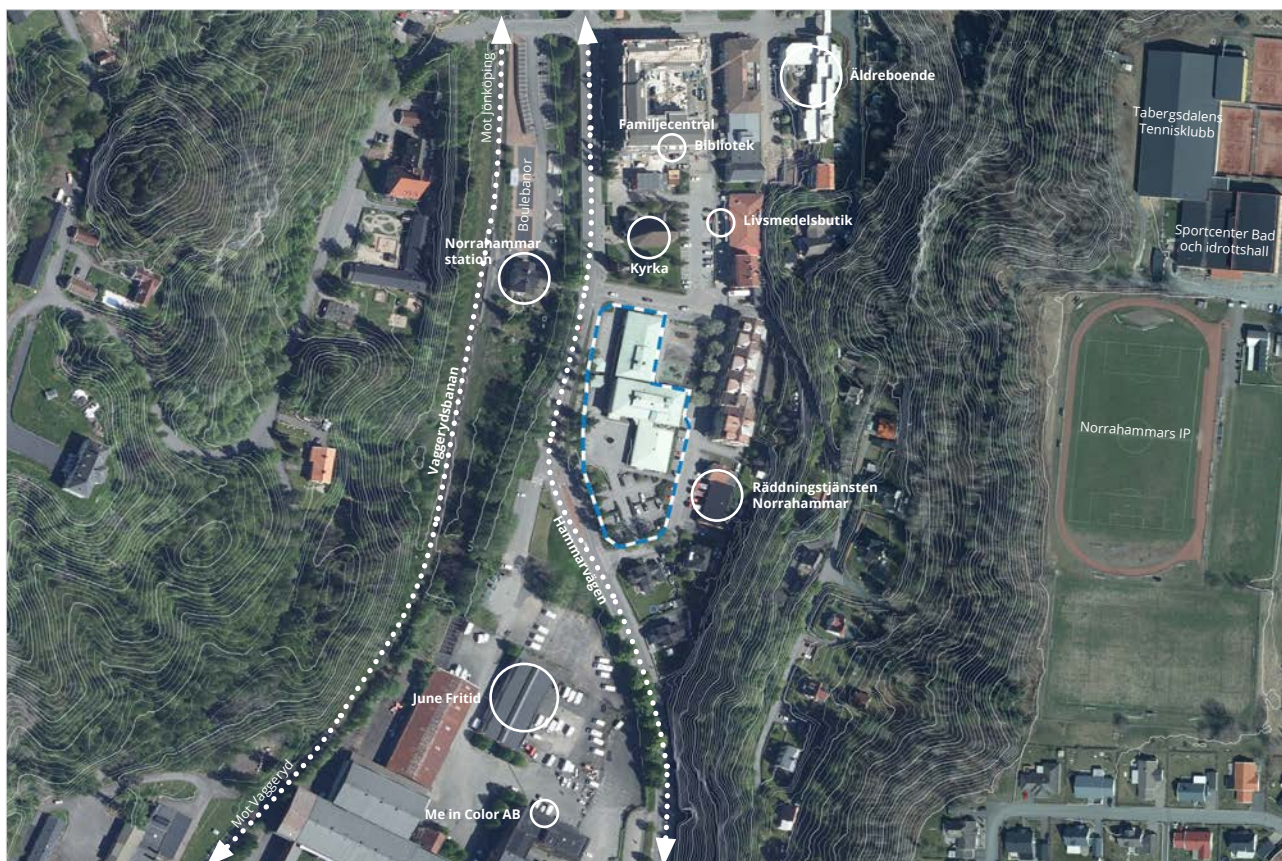
2. Beskrivning av området

Fastigheten är belägen i centrala Norrahammar och cirka 8 km från centrala Jönköping. Närheten till kommersiell och offentlig service i form av dagligvaruhandel och äldreboenden är god. Söder om fastigheten finns ett idag nedlagt bruksområde som kommunen har för avsikt att stadsomvandla på sikt. Väster om fastigheten rinner Tabergsånnorrut genom Norrahammar med utlopp i Munksjön.

Figur 1
Översiktskarta,
fastighetens läge i relation
till centrala Jönköping



Figur 2
Översiktskarta, ortofoto
2021 med höjdkurvor (vita
linjer) och målpunkter
och stråk i närområdet.
Fastighetsgräns anges med
blå-vit streckad linje



3. Förutsättningar

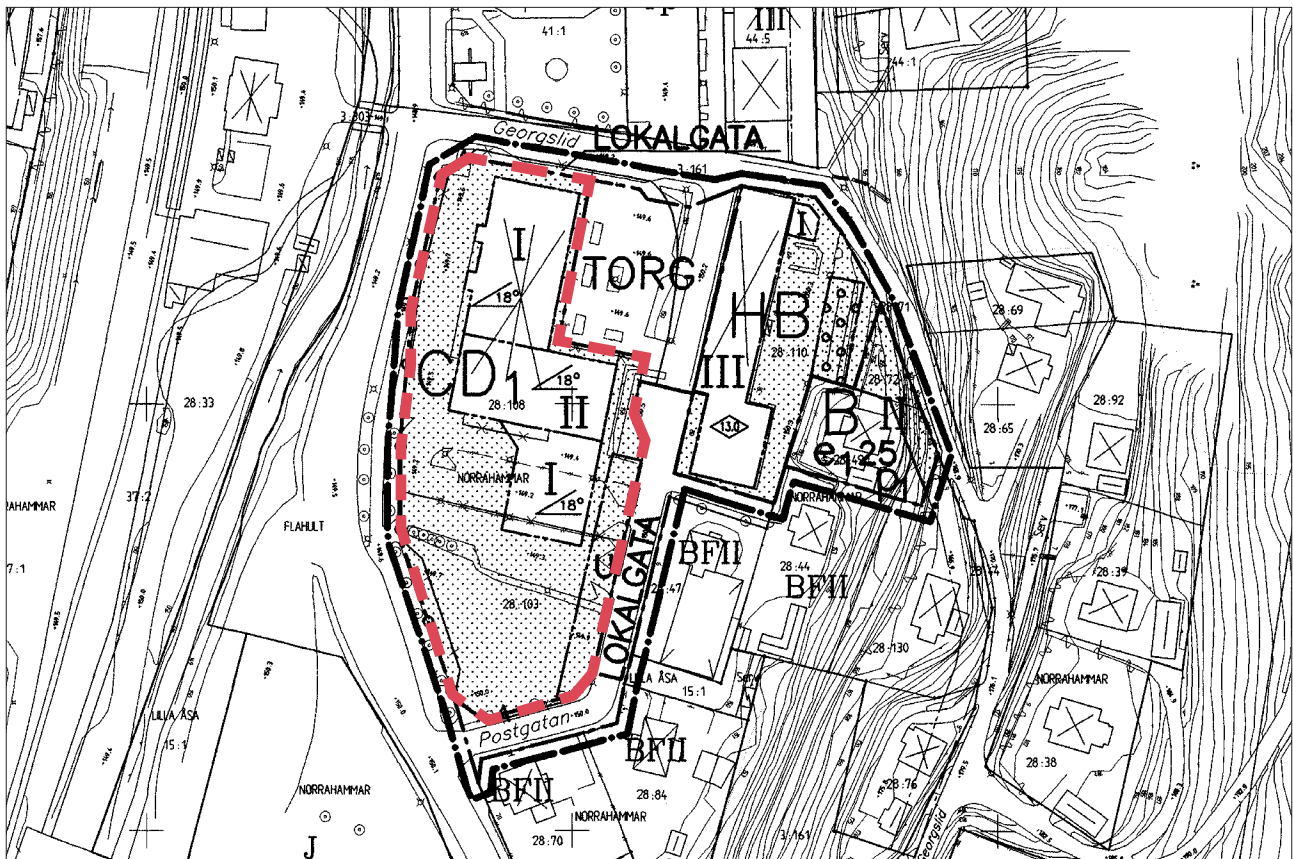
Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av en gällande detaljplan Norrahammar 28:108 m.fl. (DP950420B) antagen i stadsbyggnadsnämnden den 20 april år 1995. Inom planområdet för gällande detaljplan gällde två stadsplaner fastställda av Länsstyrelsen 1970-11-18 och 1981-02-05. Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra en på- och utbyggnad av centrumfastigheten samt att inrymma, förutom post och butiker, även vårdcentral.

Figur 3
Utsnitt ur gällande
detaljplan för
Norrahammar 28:108
(DP950420B).

--- Befintliga
--- fastighetsgränser

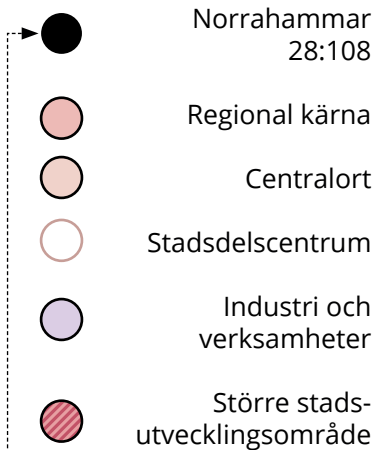
I planbeskrivningen för gällande detaljplan benämns att några fornlämningar är ej kända inom planområdet. Trädallén bestående av fem björkar utmed Hammarvägen beskrivs i planbeskrivningen som nyplanterade och att de tre björkar mot Postgatan som befintliga träd som "skall om möjligt bevaras". Tidigare anslöts Postgatan mot Centrumgången norr om torget som har med gällande detaljplan ändrats så att Postgatan avslutas i en vändplan. Vändplanen går dock inte att tyda på plats då del av yta avsedd för en vändplan nyttjas för bilparkeringar vilket också har beskrivits ska tas bort i planbeskrivningen för gällande detaljplan. I kommande planarbete behöver behov och krav av antal bilparkeringar förhålla sig till föreslagen utökad byggrätt och kommunens gällande parkeringsnorm.



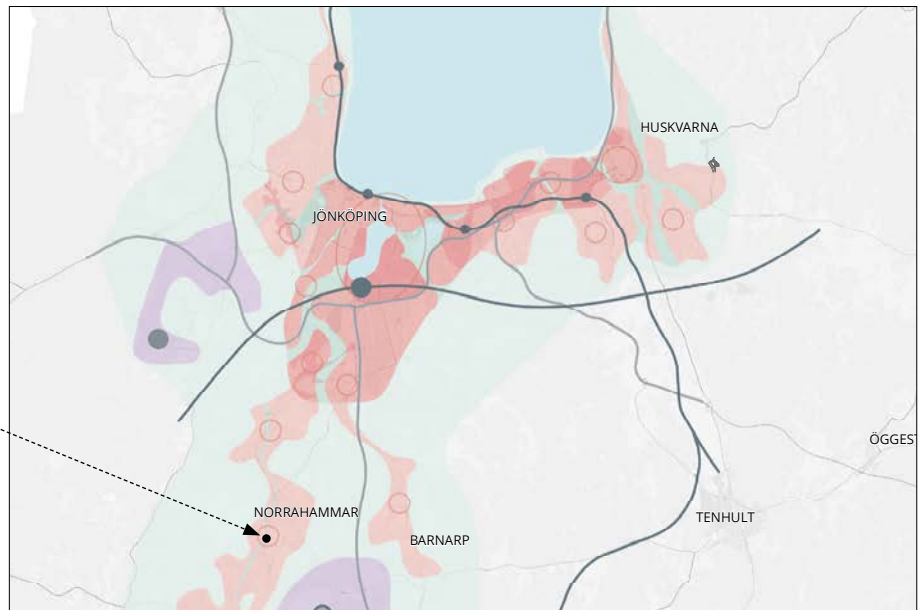
Översiktsplan för centrala tätorten

Figur 4

Gällande översiktsplan,
utvecklingsriktning

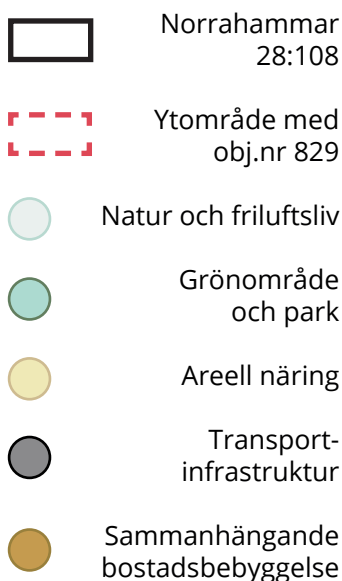


I gällande översiktsplan för centrala tätorten, vilket fastigheten är en del av, redovisas ett antal utvecklingsinriktningar som förbinder kommunens olika tätorter till den regionala kärnan. Målsättningen är att alla boende i tätorterna ska ha tillgång till ett stadsdelscentrum med skola, förskola och mataffär. Inom det egna närområdet är det också viktigt att det finns lekområden och grönområden. För att stärka de mindre stadsdelscentrumen bör ny bebyggelse placeras inom 1000 meter ifrån centrumet. Om bebyggelse placeras längre ut än så blir avstånden långa och möjligheten att färdas med hållbara färdmedel minskar.



Figur 5

Gällande översiktsplan,
kommunens centrala
tätort



I markanvändningskartan för gällande översiktsplan för centrala tätorten är fastigheten inom yta med objektnummer 829 avsedd för "Mångfunktionell bebyggelse" och bedöms utgöra ett utvecklingsområde för centrumverksamheter, bostäder och stadsmiljö för att stärka

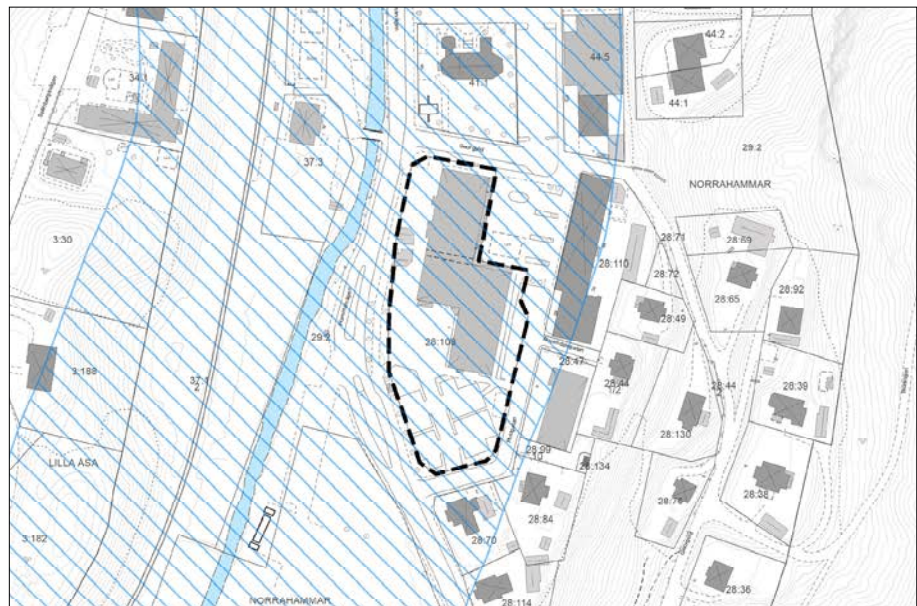
Norrahammars stadsdelscentrum. Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Hammarvägen. Norrahammars stadsdelscentrum ligger centralt i samhället nära gränsen mellan stadsdelarna Norrahammar Norr och Norrahammar Söder. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är önskvärd inom hela centrumområdet utmed Hammarvägen. För utvecklingen av stadsdelen bör antalet arbetsplatser öka. Bostäderna behöver blandas med fler bostadsrätter, i en jämn blandning mellan flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse. Grönområden behöver generellt utvecklas med fler sociala värden. De kulturmiljövärden som finns utmed Tabergsån ska prägla utvecklingen av den byggda närmiljön. En särskild hänsyn bör därför tas till områdets särskilda kulturmiljövärden samt att området är inom 150-meterszon från farligt godsled.

Strandskydd

Figur 6

Strandskydd, karta redovisar fastighetsgräns läge i relation till Tabergsån och ett buffertavstånd på 100 meter från

-  Norrahammar 28:108
-  Strandskydds-område (100 meter)



Fastigheten omfattas av strandskydd. Tabergsån rinner väster om fastigheten och hela fastigheten är inom ett avstånd mindre än 100 meter. När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet vilket innebär att en dispens behöver sökas i en kommande detaljplan. I gällande detaljplan Norrahammar 28:1 antagen 2019-04-17 med ett planområde beläget norr om fastigheten medgavs dispens från strandskyddet efter att ha åberopat följande särskilda skäl till upphävande eller dispens från strandskyddet:

- området har redan ianspråktagits tidigare som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

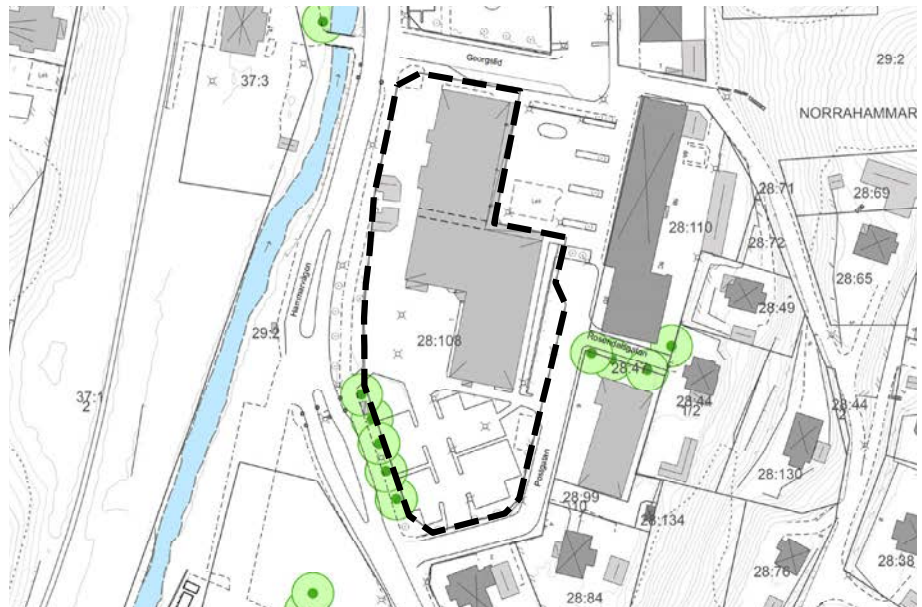
Förutsättningarna att dispens från strandskydd ges bedöms som goda. Det bör dock förtydligas att det är Länsstyrelsen som avgör ifall dispens från strandskydd medges eller inte. Förslagsvis kan därför frågan stämmas av med Länsstyrelsen i ett tidigt skede.

Natur

Utanför fastigheten och öster om körbana för Hammarvägen finns 5 skyddsvärda alléträd (björk). I det fortsatta arbetet behöver ett skyddsavstånd från trädstammarna vidtas så att en eventuell förändring inom fastigheten inte påverkar trädens beståndskraft negativt.

Figur 7
Naturkarta

-  Norrahammar 28:108
 Skyddsvärda träd



Hälsa och säkerhet

Fastigheten är inom utredningsområde för översiktlig ras och skredutredning framtagna år 2011 av MSB. Insatstid till området är enligt uppgifter 1-10 minuter. Öster om fastigheten finns en brandstation (Räddningstjänsten Norrahammar).

Fastigheten är inom 150-meterszon från närliggande järnvägsspår (Vaggerydsbanan) som utgör farligt godsled. Söder om fastigheten pågår en förstudie som syftar att pröva möjligheten utreda om det är genomförbart att omvandla bruksområdet (Norrahammar 31:1) för blandstadsändamål. I förstudien har Vaggerydsbanan identifierats som en riskkälla i framtagna riskutredning och bedömt en förhöjd risknivå inom ett avstånd motsvarande 25 meter från spårmit. Avståndet från fastighetsgräns och spårmit överskrider 60 meter. Med redan genomförd riskutredning i närområdet bedöms det därför inte krävas en ny

riskbedömning för denna fastighet. Det bör även tilläggas att Trafikverket planerar för en ny järnväg tänkt att förbinda Byarum-Tenhult. Med det nya järnvägsspåret vilket enligt Trafikverkets tidplan förväntas byggas ut mellan åren 2029-2033 kommer nuvarande godstrafik att ledas om och inte ledas igenom Norrahammar. På sikt förväntas därför riskfrågan kopplat till transport av farligt gods på Vaggerydsbanan att inte längre vara relevant.

Figur 8
Riskavstånd från järnväg
och fastighetsgräns för
rubricerad fastighet

Norrahammar
28:108

Buffertavstånd från
järnvägsnitt
(25 meter)



VA och fjärrvärme

Fastigheten är inom verksamhetsområde för VA. Fastigheten är anslutet till fjärrvärme. Ledning ansluts inom områdets östra del från Postgatan.

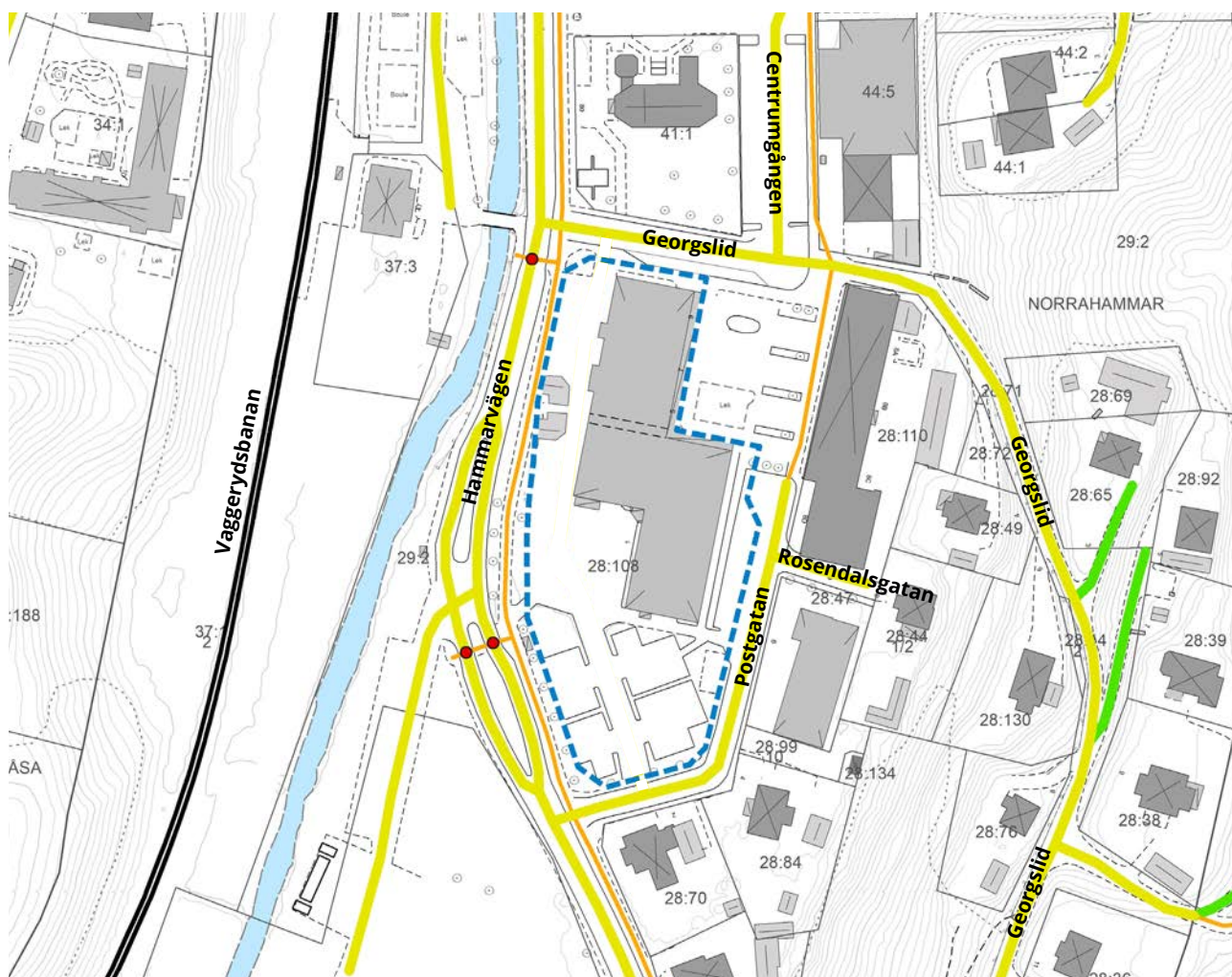
Fjärrvärmeledning är inom fastighetens södra del. I det kommande planarbetet behöver befintlig fjärrvärmeledning beaktas vid avvägning om ev. ändrad byggrätt så att ledning med nuvarande sträckning antingen kan lämnas orörd alternativt att exploitör bekostar flytt av ledning.

Mark

En packningsgradkontroll av komprimerad fyllning inom del av fastigheten genomfördes år 1995. I övrigt saknas geoteknisk undersökning för området.

Uppgifter om kända markföroreningar inom fastigheten saknas. Söder om fastigheten inom bruksområdet har området undersökts beträffande markföroreningar. Av genomförd undersökning är stora delar av fastigheten förorenad. I bruksområdets norra del har det tidigare funnits en bensinstation ca 30 meter från fastighetens södra del.

Trafik och kommunikationer



Figur 9
Trafikkarta

-  Norrahammar 28:108
-  Vägnät (kommunalt)
-  Cykelväg (kommunalt)
-  GCM-passage
-  Vägnät (enskilt)
-  Järnväg

Fastigheten omgärdas av Postgatan, Georgslid samt Hammarvägen varav sistnämnda utgör en viktig kommunikationsled igenom Tabergsådalen och ansluter Taberg i söder med Hovslätt i norr. Mellan Hammarvägen och fastigheten finns en bredare gång- och cykelväg med trafiksäkra passager över Hammarvägen västerut. I kartbilden går att tyda del av Postgatan ämnad åt en vändplan som idag nyttjas för bilparkeringar.



Figur 10

Bild med vy från Postgatan mot norr. Vitstreckad linje anger ungefärlig yta avsedd för ett vändplan som idag nyttjas för bilparkeringar

Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper, som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs inom fastigheten.

Plankostnader för planprogram och detaljplaner kommer debiteras de parter som berörs. Vid starten av planarbetet kommer ett planavtal att upprättas med berörda parter. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Avtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtal ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som ska genomföras före planstart:

- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning samt konstruktionsbedömning av befintlig byggnad

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Miljöteknisk markundersökning (ev. markföroreningar)
- Arkeologi (förfrågan om fornlämning)

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Ansökan om dispens från strandskydd
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Platsanalys
- Solstudie
- Gestaltungsförslag (med utgångspunkt från gällande arkitekturstrategi och tre strategier för arkitektonisk kvalitet)

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkommen ansökan är förenlig med översiktsplanens intentioner och att möjligheterna att ändra byggrätten genom en detaljplan är goda. Med fler arbetsplatser i Norrahammar utökas resunderlaget för kollektivtrafik och kundunderlaget vilket kan stärka närliggande kommersiell verksamhet.

Söder om fastigheten pågår en förstudie för stadsomvandling av bruksområdet vilket föregår kommande detaljplaneprocess med intention att utreda om/hur området kan omvandlas för olika ändamål (bostäder, centrumverksamheter och verksamheter med tillverkning i mindre skala). Möjligtvis kan rubricerad fastighet integreras i kommande detaljplanearbete för bruksområdet (beräknad planstart 2024). Kommande gestaltungsarbete för bruksområdet avgör dock framtida etappindelning. Alternativet blir att pröva möjligheten att genomföra nödvändiga förändringar för Norrahammar 28:108 som ett eget detaljplaneärende med tidigast planstart år 2027. I detaljplanearbetet för bruksområdet ska befintlig bebyggelse integreras i en planstruktur tänkt att även möjliggöra bebyggelse av nya kvarter på idag obebyggd mark. Genom att Norrahammar 28:108 integreras i planarbetet utökas möjligheterna att pröva olika planstrukturer i syfte för att kunna finna en planstruktur som inte bara innebär nyttor för rubricerad fastighet utan även skapar bättre möjligheter förbinda bruksområdet med Norrahammars centrum i norr.

Hur byggrätten kan utökas samt vilka konsekvenser förändringen för med sig behöver undersökas, avvägas och redogöras i kommande detaljplaneprocess. Om fastigheten integreras i kommande detaljplanearbete för bruksområdet behöver den sökande även beakta att det är högst troligt att en etappindelning blir aktuell och att det är för tidigt att göra bedömning om hur en sådan indelning ska genomföras.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Norrahammar 28:108.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 2 år efter det att ett 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 år 2027, alternativt 2024 om det anses lämpligt att integrera fastigheten i kommande planarbete för stadsomvandling av Norrahammars bruksområde.

Stadsbyggnadskontoret

Mattias Bustos

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef