

Lekeryd 5:3

Lekeryd, 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.

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

Att planlägga del av fastighet Lekeryd 5:3 för i huvudsak bostadsändamål.

Beskrivning

Inkommen ansökan avser att avstycka del av fastighet Lekeryd 5:3 i totalt 16 fastigheter för nybyggnation av friliggande småhus. Fastigheternas storlek varierar inom storleksintervall 1200-1700 kvadratmeter per fastighet. In- och utfart till planområdet föreslås ske via befintlig gata Blomodlarvägen med utrymme för tekniska anläggningar och tillhörande vändplan i utredningsområdets östra del.

Fastighetsägare

Pär Klänge
Ing-Mari Klänge

Sökande

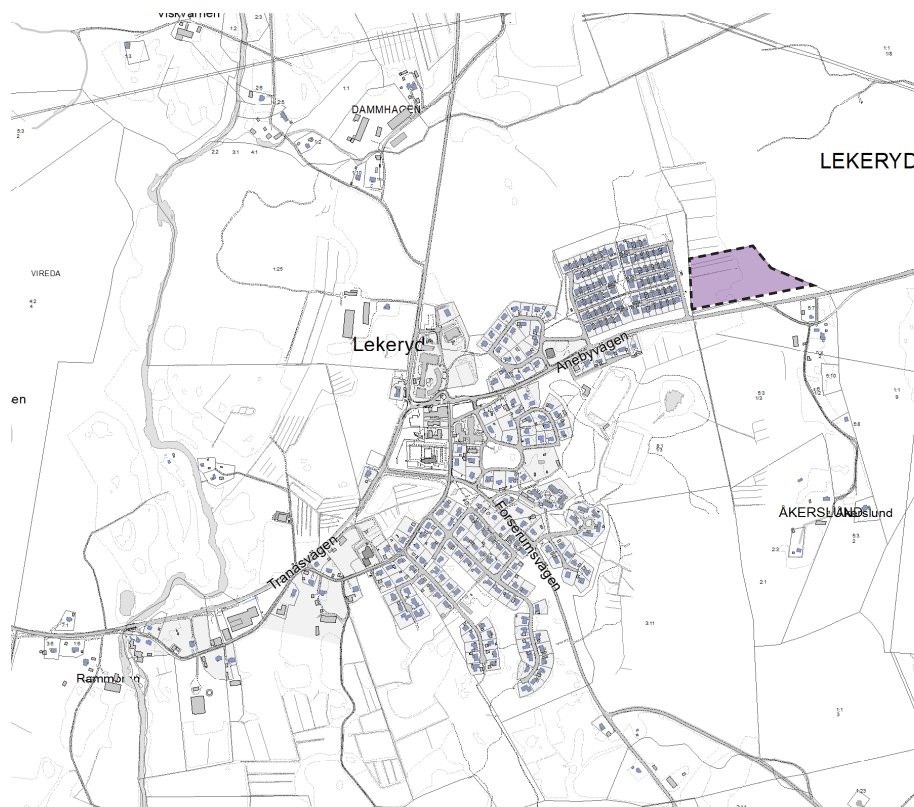
Pär Klänge

2. Beskrivning av området



Karta 1

Översiktskarta. Lekeryds lokalisering i förhållande till övriga tätorter i kommunen



Karta 2

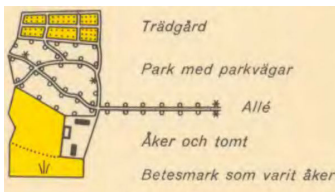
Översiktskarta. Utredningsområdets läge i förhållande till övriga Lekeryd

Enligt ekonomisk karta från år 1954 (Lekeryd J133 - 7e1d56) framgår det att del av utredningsområdet tidigare brukats för jordbruksändamål och specifikt områdets västra delar som idag är belägen på en lägre marknivå.

Karta 3

Ekonomisk karta
(Lekeryd J133 -
7e1d56)

○ Utredningsområde



Väster om utredningsområdet finns ett befintligt bostadsområde bestående av 76 friliggande eller sammanbyggda småhus med en gällande byggnadsplan från år 1974. Ungefär hälften av samtliga hus inom byggnadsplanens östra del ansluts via Blomodlarvägen. Inom bostadsområdet är en del av planområdet utpekad som park med en anlagd gångväg med öst-västlig sträckning.

Bild 1



I bild 1 ovan visas ett flygfoto över del av utredningsområdet och intilliggande bostadsområde. Väster om utredningsområdet sträcker sig ett norr-sydgående dike med tvärgående avvattningsdiken. Inom utredningsområdets centrala och norra delar utgörs marken av buskage och lövblandad skog. Områdets östra delar utgörs av mer tätbevuxen

skogsmark med ett sluttande markplan åt väst med en ungefärlig höjdskillnad på 3-4 meter.

Bild 2

Väst-östliga diken inom utredningsområdet är delvis eller helt täckta med sly och buskar som omges av ett flertal träd, mestadels björkar



Bild 3 & 4

Norr-sydgående dike väster om utredningsområdet är fortfarande vattenfylld, se bild 3 till vänster. Vatten avleds under Anebyvägen genom befintlig kulvert, se bild 4 till höger



Bild 5

Blomodlarvägen är idag anslutningsväg för cirka hälften av småhusen vid närliggande bostadsområde. Utredningsområdet är beläget till höger om Blomodlarvägen



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

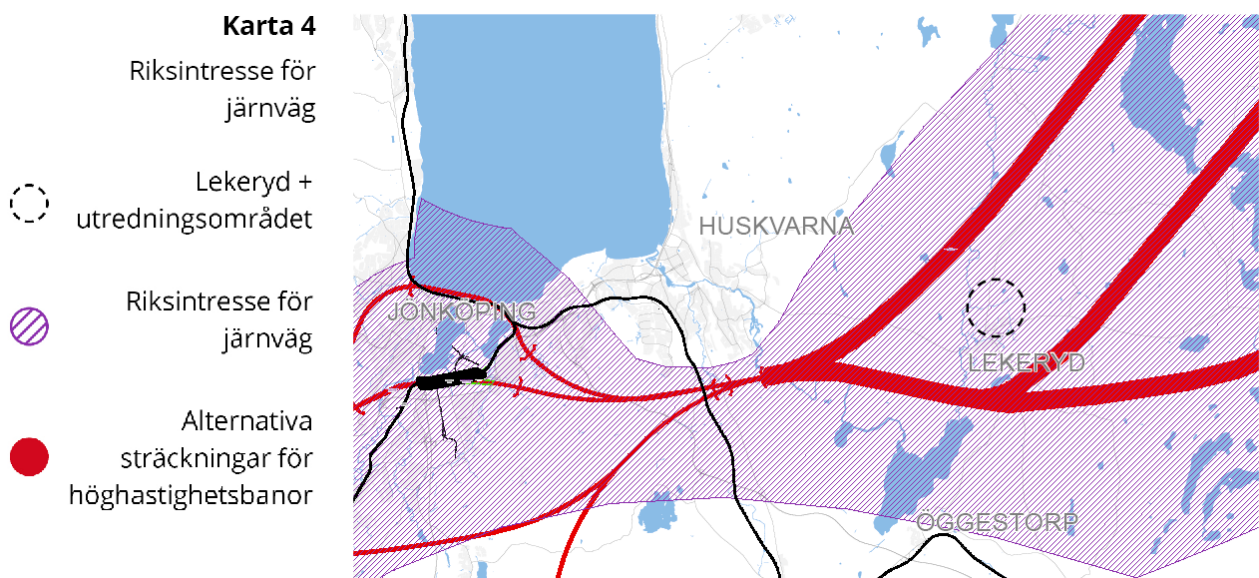
Utpekat utredningsområde har ej planlagts tidigare.

Översiktsplan 2016

Utredningsområdet är i gällande översiktsplan belägen inom kommunens landsbygdzon. Inom landsbygdzonen ska nya bostäder och anläggningar placeras i anslutning till redan befintlig bebyggelse och vägnät med en placering så att de inte inverkar negativt på de areella näringarnas bedrivande. Inkommen ansökan är delvis förenlig med översiktsplanens intentioner. Föreslagen exploatering föreslår en tillkomst av ny bebyggelse i anslutning till redan befintlig vägnät och bostadsområde. En del av utredningsområdet utgörs av betesmark vilket, beroende av val av exploatering, kan påverka de areella näringarnas bedrivande.

Riksintressen

Riksintresset för framtida höghastighetsbana; Götalandsbanan omfattar större delar av kommunens centrala tätort och även berörd fastighet. Trafikverket har inte redovisat någon geografisk avgränsning av riksintresset. Det område som redovisas som riksintresse för Götalandsbanan i översiktsplanen och i karta 4 nedan motsvarar utpekat område i "Förstudie Götalandsbanan delen Linköping till Borås. Underlagsrapport stadspassage Jönköping - utredning om alternativa stationslägen och sträckningar och deras effekter" (juli 2009) och område i "Förstudie Götalandsbanan delen Linköping till Borås" (augusti 2009).



Enligt översiktsplanen ska det vid detaljplaneläggning tas hänsyn till planerad utbyggnad av höghastighetsbanan och stor restriktivitet ska råda för ny bebyggelse och andra anläggningar som kan försvåra järnvägens och stationsområdets tillkomst. Redovisade alternativa sträckningar för höghastighetsbanor i gällande översiktsplan ska om möjligt hållas fria från ny bebyggelse och andra anläggningar som kan försvåra järnvägens tillkomst.

Påverkansgraden på riksintresset för järnväg bedöms vara låg sett till att Lekeryd som tätort är belägen utanför alternativa sträckningar för höghastighetsbanor samt att utredningsområdet är lokaliserat i anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelse.

Jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

Inom utredningsområdets sydvästra del finns ett mindre område som utgörs av jordbruksmark och specifikt betesmark. Betesmarken bedöms som brukningsvärd då den har nyttjats för jordbruksändamål sedan år 2008.

- Karta 5**
- Jordbruksmark
- Utredningsområde
- Betesmark
- Åkermark



Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken inom utredningsområdet bedöms vara brukningsvärd får jordbruksmarken ianspråktagas för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk enligt Miljöbalk 3 kap. 4 § (SFS 1998:808). I proposition med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m. (prop. 1985/86:3, s. 53) ges exempel på väsentliga samhällsintressen varav ett är bostadsförsörjningsbehovet.

Enligt kommunfullmäktigebeslut 2020-09-03 punkt 10.5 fattades beslut om att exploatering av jordbruksmark inte ska ske. I bilaga till beslut under punkt 5 anges däremot att: ”viss jordbruksmark i form av mindre områden som ligger insprängda i tätortsstrukturen eller på annat sätt inte fungerar i en brukningsenhet ska kunna exploateras. Detta gäller även betesmarker av låg kvalitet som ligger isolerade i utkanten av brukningsenheten.”.

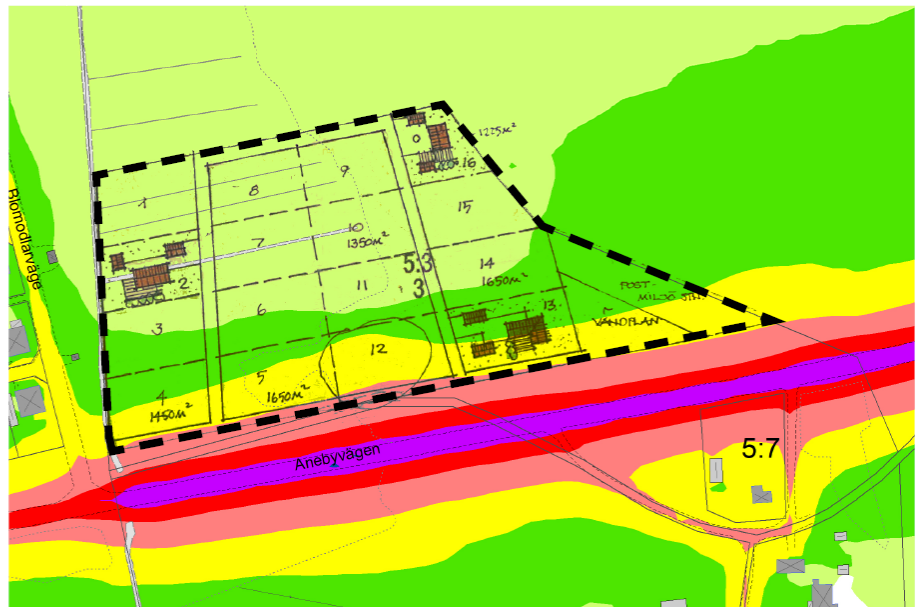
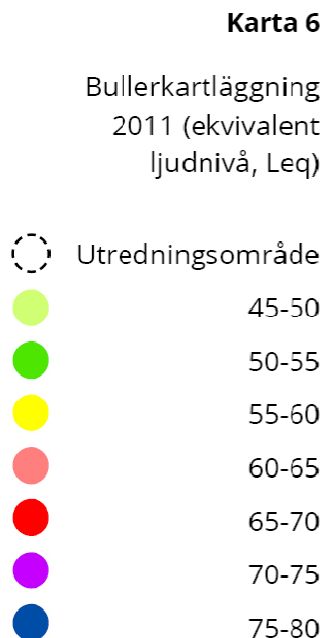
Denna betesmark bedöms inte ha ett stort brukningsvärde då marken är blöt och vattensjuk och därför av låg kvalitet. Av detta skäl bedöms det därför lämpligt att ianspråkta den del inom utredningsområdet som omfattas av betesmark och på så sätt istället skapa en större flexibilitet i kommande exploatering vad gäller bostädernas placering inom utredningsområdet.

Sammanvägd bedömning

Sett till att betesmarken inom utredningsområdet är en mindre med låg kvalitet och isolerad i utkanten av brukningsenheten bedömer Stadsbyggnadskontoret att det är lämpligt att ianspråkta del av utredningsområdet som idag utgörs av jordbruksmark (betesmark).

Övriga planeringsunderlag

Trafikbuller



Anebybyvägen belägen söder om utredningsområdet utgör idag primär bullerkälla i närområdet. I karta 6 nedan redovisas tidigare framtagen bullerkartläggning från år 2011 tillsammans med inkommen illustrationsplan inom utredningsområdet.

I gällande trafikbullerförordning (SFS 2017:359) får buller från

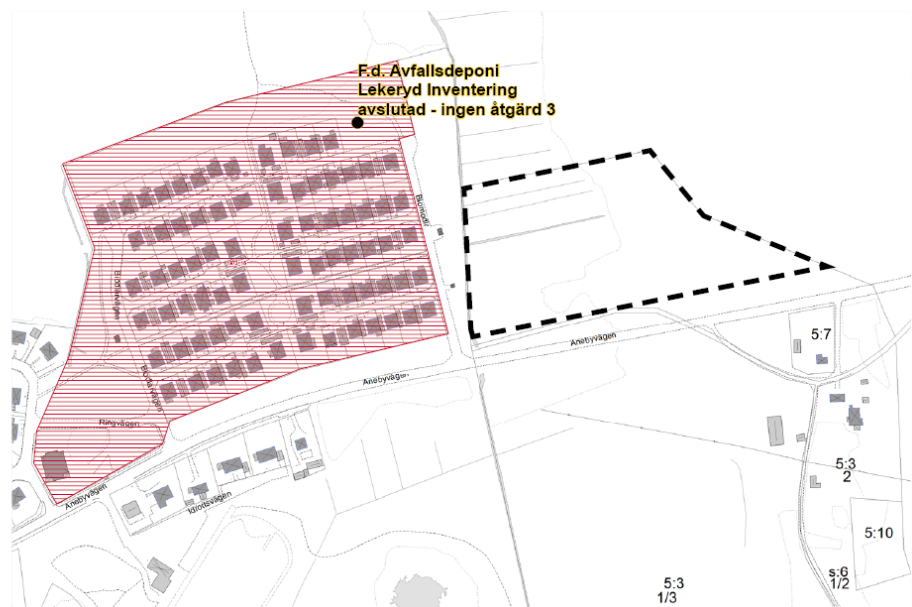
spårtrafik och vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt kartbilden ovan överskrids riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå vid en uteplats inom 8 fastigheter.

I kommande planarbete behöver en trafikmätning samt en trafikbullerutredning genomföras i syfte för att redovisa nuvarande årsdygnstrafik längs med Anebyvägen och spridning av trafikbuller inom utredningsområdet. Beroende på hur trafikbullret sprider sig inom utredningsområdet kan det eventuellt tillkomma särskilda bullerdämpande åtgärder. Exempel på åtgärder är att byggnader ska utföras sammanhängande för att skapa bulleravskärmade uteplatser alternativt krav på uppförande av bullerskydd (ex. bullerplank) mot Anebyvägen.

Geoteknisk undersökning

Karta 7

- Markförhållanden
-  Utredningsområde
 -  Geoteknisk utredning 1973_16
 -  Objekt ID 20194 "Fd. avfallsdeponi Lekeryd"



I samband med planläggning för närliggande bostadsområde väster om utredningsområdet med detaljplanenamn Lekeryd 8:1 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning. I undersökningen redovisades områdets markförhållanden och förslag på grundläggning.

I kommande planarbete behöver en översiktlig geoteknisk undersökning framställas i syfte för att undersöka markens beskaffenhet inom utredningsområdet och rekommendera markförberedande åtgärder och grundläggning för vägar och bebyggelse. Resultatet av den geotekniska undersökningen utgör även grund för dagvattenutredning (se underrubrik "Dagvatten" nedan).

Markteknisk undersökningsrapport

I tidigare framtagen geoteknisk undersökning omnämns att det tidigare i närliggande bostadsområde väster om utredningsområdet varit plats för en soptipp. Objektid 20194 anger plats för den f.d. avfallsdeponi

Lekeryd med riskklass 3. Oberoende av avfallsdeponins läge kan det med åren ha medfört urlakning av markföroreningar mot dess direkta närområde.

I kommande planarbete behöver en markteknisk undersökningsrapport utföras med hänsyn till att det inom utredningsområdet föreslås planläggas för bostäder. Utredningen bör klarlägga om det förekommer förhöjda halter av ämnen som medför hälso- och miljöskadliga effekter och, vid påträffande av markföroreningar, ge förslag på en eller flera avhjälpande åtgärder.

Dagvatten

Enligt generalstabskarta (J243-35-1) från år 1887 har utredningsområdet tidigare varit ett våtmarksområde och enligt ekonomiska karta (se karta 3 s. 5) från år 1954 utgjordes del av utredningsområdet tidigare åkermark. Idag karaktäriseras utredningsområdet av öppen betesmark i söder och igenvuxen åkermark i norr. Rester av det tidigare öppna kulturlandskapet kännetecknas av igenvuxna avvattningsdiken som tidigare använts för avvattna den blöta marken i syfte för att kunna nyttja marken för jordbruksändamål.

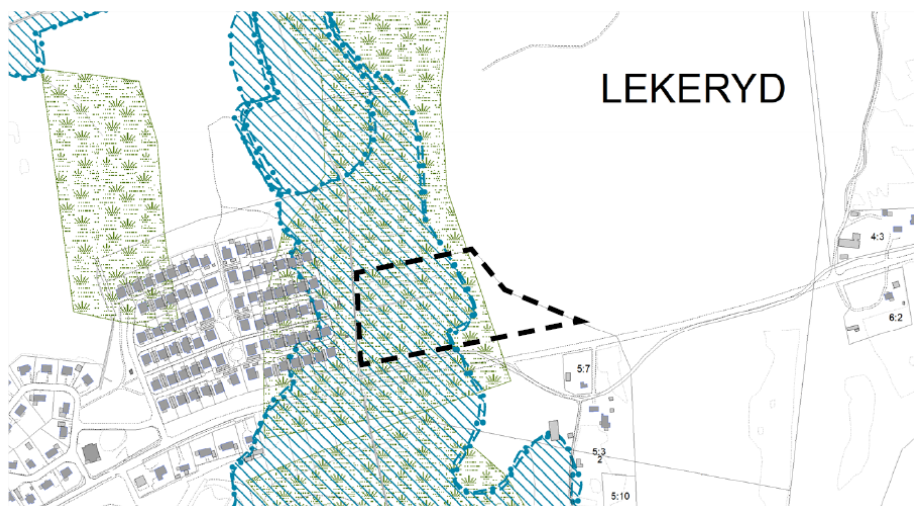
Våtmarksområden kännetecknas av mark med låg genomsläpplighet och hög grundvattennivå. Denna faktor kombinerat med närområdets topografi kan medföra att det föreligger risk för översvämning vid större skyfall inom utredningsområdet och mot närliggande bostadsområde.

I kommande planarbete behöver en dagvattenutredning framställas för att analysera vilka konsekvenser föreslagen exploatering medför ur ett dagvattenperspektiv och vid behov föreslå renings- och fördröjningsåtgärder. Dagvattenutredningen ska applicera klimatfaktor för att ta höjd för kommande klimatförändringar. I dagvattenutredningen bör även en skyfallskartering framställas för att säkerställa att ökad andel hårdgjord mark inom utredningsområdet ej påverkar befintliga närliggande fastigheter negativt.

Markavvattningsföretag

Karta 8

-  Utredningsområde
-  Våtmarksområde
(generalstabskarta
1887)
-  Markavvattnings-
företag



I karta 8 redovisas utredningsområdet i förhållande till tidigare dokumenterade våtmarksområden från generalstabskartan år 1887 samt markavvattningsföretag ”Lilla Lekeryd df 1933”.

När en detaljplan omfattas av ett markavvattningsföretag ska markavvattningsföretaget ges möjlighet att yttra sig och det ska beskrivas i planhandlingarna vart markavvattningsföretaget finns och hur det påverkas av föreslagen exploatering. Inför ett genomförandeskede rekommenderas antingen en omprövning eller avveckling av markavvattningsföretaget för att utesluta den del av markavvattningsföretaget som är inom utredningsområdet.

Fastighetsutredning

Föreslagen infartsväg Blomodlarvägen tillhör idag Lekeryds vägförening, registrerad som Lekeryd ga:3. Om det nya bostadsområdet ska utnyttja denna väg behöver vägföreningen omprövas så att nya fastigheter också får rätt att använda vägen. Om vägen ska planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan vägen också behöva omprövas för att inte ha enskild rättighetsupplåtelse på allmän plats som kommunen är ansvarig för.

Fastighetsgränserna har dålig kvalitet och behöver ses över. Läget för marksamfälligheten Lekeryd s:6 behöva även utredas i kommande planarbete.

4. Utredningsbehov

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

- Arkeologisk undersökning
- Översiktlig geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning
- Markmiljöteknisk utredning
- Fastighetsutredning
- Trafikbullerutredning
- Trafikmätning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Solstudie

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkommen ansökan vad gäller föreslagen markanvändning är förenlig med gällande översiktsplan och strategiska riktlinjer för bebyggelse inom landsbygdzon. Föreslagna bostäder inom utredningsområdet förläggs intill redan befintliga bostäder och har goda förutsättningar att anslutas med olika trafikslag till och från det föreslagna bostadskvarteret.

I kommande planarbete ska lämpligheten av föreslagen exploatering att prövas vilket kan resultera i en eller flera ändringar av redan framtagna illustrationsplan som bifogades i inkommen ansökan.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 - 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 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Bitr. planchef

Mattias Bustos
Planarkitekt