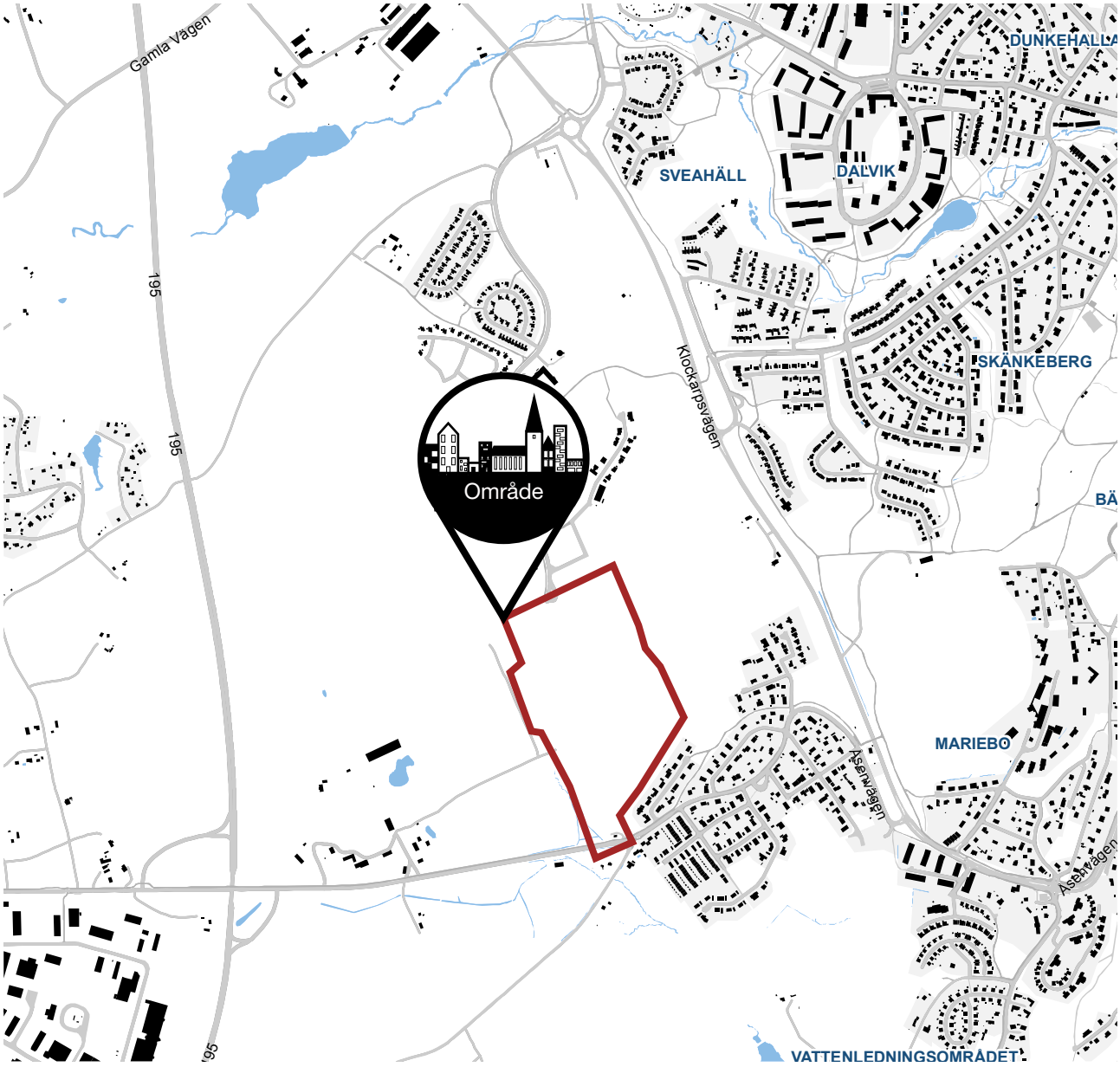
JÖNKÖPINGS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-10-02
Dnr: 2017:75



Åsen 1.2 m.fl.

Mariebo 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 ska 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 Stadbyggnadsnämnden 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 ansnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar och kommentarer

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper. Avsnittet innehåller även stadsbyggnadskontorets kommentarer av förutsättningarna i förhållande till ansökan.

Slutsats

Stadbyggnadskontorets slutsats, argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete

Förlag 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

Tekniska kontoret har skickat in två separata ansökningar som behandlar samma område. Dessa ansökningar har därför slagits samman till ett ärende. Nedan redovisas de två ansökningarna ihop.

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Åsen 1:9

Åsen 1:2, Mariebo 1:2, Samset 3:1

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan

Förskola 8 avdelningar, 120 barn. Skola 350 elever. Särskola 50 elevplatser. Fullstor sporthall.

Byggnation av bostäder och genomgående bussgata.

Beskrivning

Fortsättning på utbyggnad av bostäder inom Åsen. Omfattning enligt bifogat skissförslag.

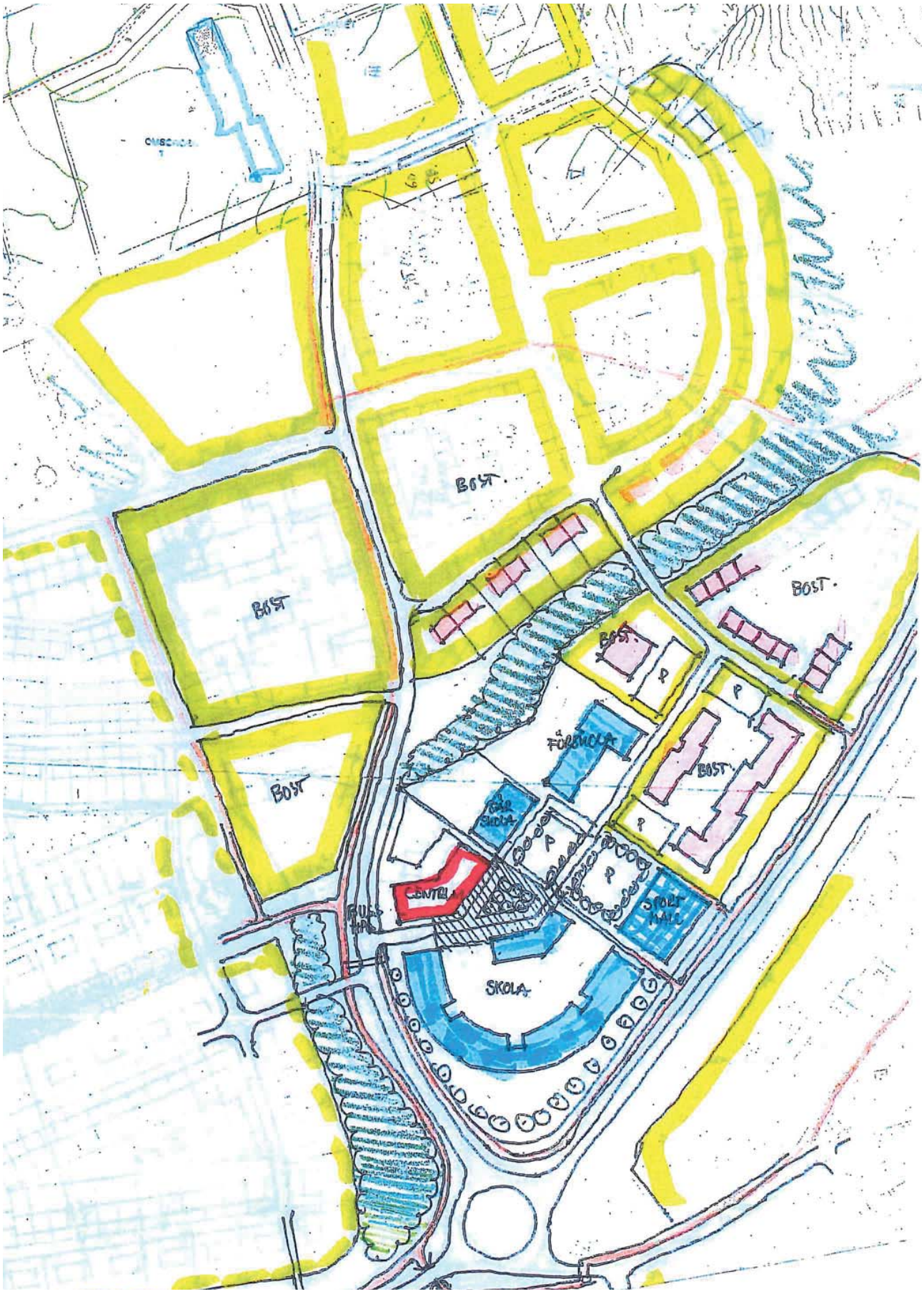
Övriga upplysningar

Areal för skolverksamheten kräver 20 000 m2.

Bilagor

Kartor
Illustration

Bilaga: Illustration



Förutsättningar

Översiktskarta

Ortofoto

Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Utbyggnadsstrategin, som är en fördjupad översiktsplan, antogs 2011-12-22 och rekommendationerna är i stort sett samma i efterföljande digital översiktsplan 2016. Därför har dessa dokument slagits ihop och behandlas tillsammans under samma avsnitt.

Bebyggelse

Området är enligt översiktsplanen utpekat som nyexploateringsområde för bostäder (B:203 B) och ligger inom kommunens bebyggelsezon för tätort. Det är en vidareutbyggnad av Samset och utgör en andra etapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. I området föreslås en blandad bebyggelse med stadskaraktär. Bebyggelsen ska organiseras kring ett centralt kollektivtrafikstråk. Så gott som alla bostäder kommer då ligga inom cirka 400 meter från kollektivtrafiklinjen. Inom närliggande befintliga stadsdelar finns en stor andel äganderätter. Ny bebyggelse bör därför planeras för andra ägandeformer. Klockarpsleden upplevs som en barriär, vilket måste beaktas vid planläggning.

Natur

Angränsande till området finns värdefull natur som tillhör klass 2. Naturområdena består av betesmarker, blandlövskog och en bäckravin. Enligt översiktsplanens riktlinjer för värdefull natur ska:

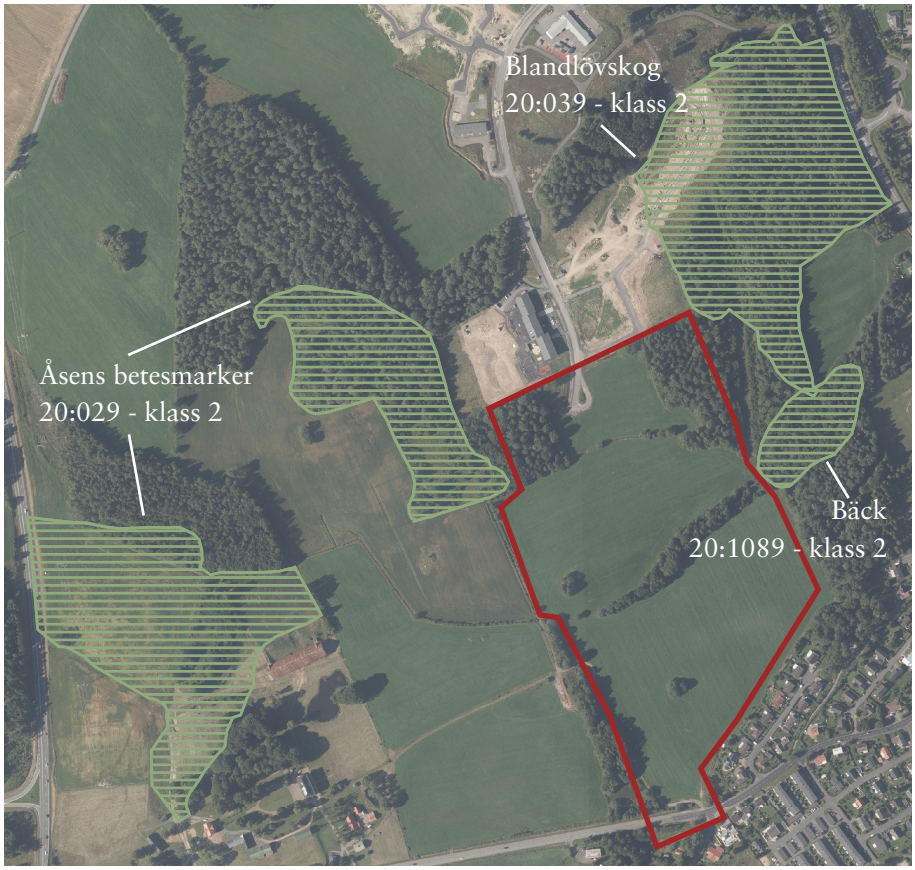
- Värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena.

- Om skadliga ingrepp inte går att förhindra i värdefulla naturområden, ska kompensationsåtgärder genomföras inom kommunen för att naturvärden inte ska gå förlorade.

Åsens betesmarker (22:029) tillhör de få bevarade hagarna inom Samset - Åsen området och är Jönköpings närmaste hagmarksobjekt av klass. Betsmarkerna är därför värdefulla att bevara av sociala och pedagogiska skäl. Markerna hyser en typisk gräsmarksflora och det finns rödlistade arter. Odlingsrösen och välbevarade gamla byggnader ger betesmarken kulturhistoriska värden. För att naturvärdena ska bestå krävs fortsatt bete och gärna högre betestryck i hagen närmst gårdarna. Ingrepp som riskerar att skada naturvärdena, till exempel gödning, bör undvikas.

Blandlövskogen (22:039) i den östra delen har ett historiskt arv av hävd knutet till ängs- och hagmark med framförallt solitära gamla ekar samt ett rikt fält- och bottenskikt med flera signalarter. I området finns dessutom ett värdefullt buskskikt med gott om gammal hassel. Skogen utgör ett tätortsnära strövområde för dagis- och skolbarn och kan bli ett värdefullt grönområde för invånarna i det nya bostadsområdet. Om karaktären av tidigare ekhage ska bevaras måste omfattande gallring och utglesning ske, vilket bör ske med stor försiktighet och ske under lång tid. Södra delen av skogen med blandlövssuccession bör inte röjas eller gallras för att bevara fågellivet. Ved i alla former bör lämnas kvar.

I anslutning till blandlövskogen finns även en 200 meter lång bäck (22:1089) med forsar och mindre fall. Det finns naturvärden som hör hemma i lundmiljö med förhöjd luftfuktighet samt död ved i hasselbuketter och torrträd ek. Miljön är en typisk natur i sluttningarna mot Vättern och bäcken är en av de mest värdefulla. Flerskiktad sluten lövskärm i bäckravinen och en hög andel död ved gynnar naturvärdena i området.

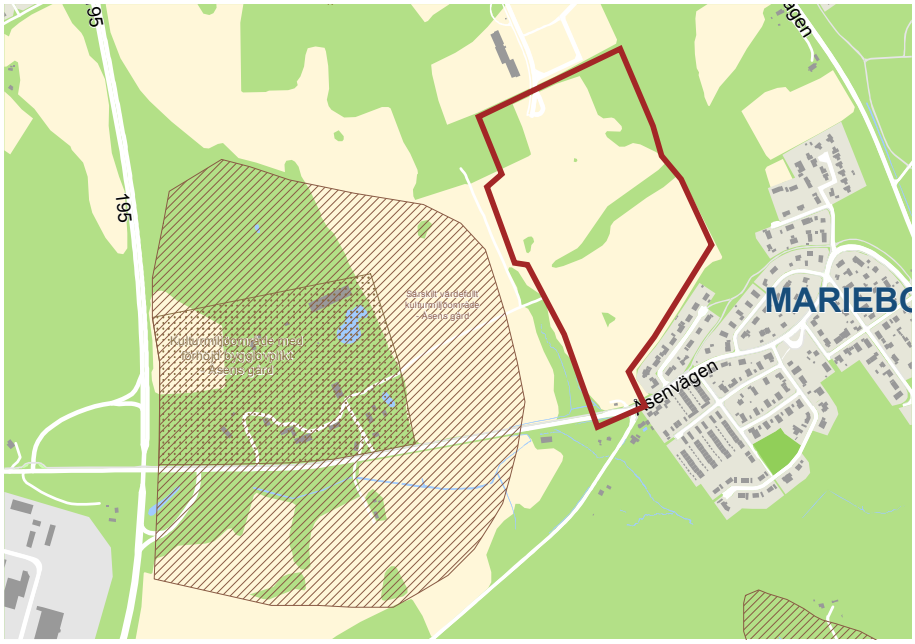


22:029 - Åsens betesmarker
22:039 - Blandlövskog
22:1089 - Bäck

Kommentar Natur

För att inte naturområdena ska påverkas har planområdet avgränsats så att de ligger utanför det ansökta området. Med anledning av de naturvärden som finns intill det ansökta området kommer eventuellt en naturinventering att behöva göras i det kommande planarbetet. Tillkommande bebyggelse och infrastruktur bör placeras med hänsyn till naturområdena och bäckravinen. Om branterna påverkas av planarbetet så bör den geotekniska utredningen beakta skredrisk och klimatpåverkan.

Kulturmiljö



Intill det ansökta området finns kulturhistoriska värden i form av Åsens gård och ett fornlämningsområde med fossil åkermark. Åsens gård som är utpekat som kulturområde med förhöjd bygglovsplikt. Anmälningspliktiga åtgärder som i normala fall inte kräver bygglov enligt PBL 9 kap § 4a-c, är bygglovpliktiga i detta område. Runt om Åsens gård finns även ett särskilt värdefullt kulturområde.

Kommentar kultur

Planområdet har begränsats på ett sätt så att kulturområdet inte ska beröras.

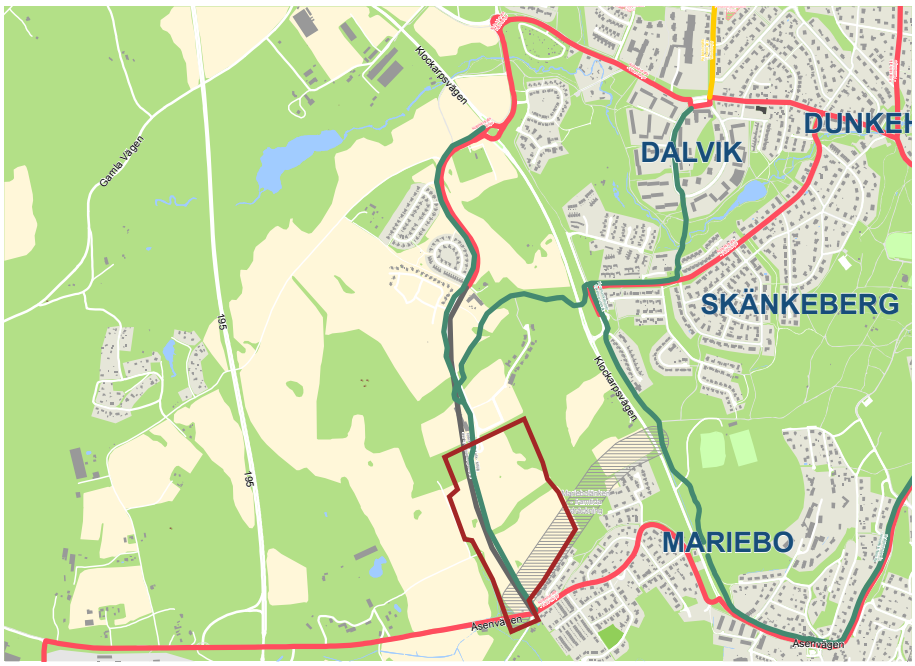
Kommunikationer

I området finns en framtida vägsträckning Mariebolänken utpekad som avser att minska den negativa påverkan som biltrafiken medför för de boende. Vid detaljplaneläggning och annan kommunal planering ska hänsyn tas till den planerade vägen för att säkerställa dess utvecklingsmöjligheter. Denna väg är redan planlagd och ingår inte i detaljplanen.

Genom det ansökta området finns en möjlig sträckning för kollektivtrafik mellan Samsetgatan och Åsenvägen. Idag försörjs det intilliggande området Samset av en befintlig tätortslinje 11, vilken kan göras genomgående i det nya området och ge en högre servicenivå. Den nya stadsdelen får i så fall anknytning både till Dalvik och Mariebo. Bebyggelsen ska organiseras centralt kring kollektivtrafikstråket så att bostäderna kan ligga inom cirka 400 meter till en tätortslinje.

Ett huvudcykelstråk finns längsmed Klockarpsvägens östra sida. Cykelstråket är även utbyggt fram till förskolan Vittra Samset som ligger angränsande till planområdet. Den stora höjdskillnaden från stadscentrum gör att cykelmöjligheterna är begränsade. Området ska trots det planeras med bra cykelvägar som kopplas ihop med befintligt cykelvägnät.

Trafikverket har utrett tre alternativa stationslägen för Götalandsbanan och det ansökta området berörs av alternativet för Jönköpings central där järnvägen går i tunnel under området. Kommunen arbetar dock för en annan lokalisering söder om Munksjön då den bedöms ha de bästa förutsättningarna. Området ligger inom flygkontrollzon. Samråd med flygplatsen ska ske vid detaljplaneläggning och bygglov inom kontrollzonen av objekt som är 20 meter eller högre, detta gäller även tillfälliga objekt som exempelvis byggkranar som överstiger 20 meter inom kontrollzonen.



Kollektivtrafik
Planerad kollektivtrafik
Huvudcykelstråk
Mariebolänken, redan planlagd

Kommentar kommunikationer

Tidig avgränsning av Götalandsbanan är mycket bred och täcker i princip hela Jönköpning. Eftersom kommunen valt att arbeta med ett annat alternativ för Götalandsbanan bedöms inte området beröras av järnvägen. Enligt översiktsplanen är cykelmöjligheterna i området är inte de bästa. Med tanke på att det planeras att anlägga en ny skola och sporthall i området kan cykel men även kollektivtrafik komma att bli viktiga färdmedel. Cykel- och kollektivtrafiken bör därför vara en utgångspunkt vid organiseringen av områdets struktur.

Detaljplaner

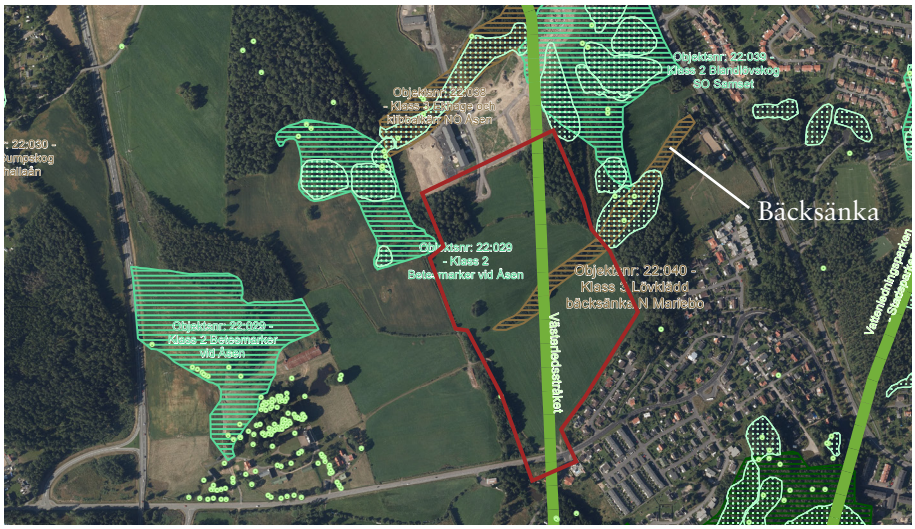
Större delen av området berörs inte av någon gällande detaljplan. Det finns en gällande detaljplan 06-JÖS-1245 för Mariebolänken. Angränsade till området finns gällande detaljplan för Samset 1:1 m.fl. vilken utgör den första etappen av nyexploateringsområdet Samset-Åsen.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Det ansökta området finns utpekat som nybyggandsobjekt A51 i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 2017-2022 (KBFP). Området utgör etapp 2 av utbygganden i Åsen och beräknas kunna påbörjas efter 2020.

Övriga relevanta ställningstaganden och dokument

Naturvårdsprogrammet, nyckelbiotopsinventering samt skyddsvärda träd



- Grönt stråk
- Klass 2
- Klass 3
- Nyckelbiotop
- Skyddsvärda träd

I Naturvårdsprogrammet finns samma naturområden utpekade som i översiktsplanen: Åsens betesmarker och blandlövskogen. Förutom dessa områden finns även en lövklädd bäcksänka av klass 3 utmarkerad som omfattar den bäckravin som finns omnämnd i översiktsplanen. Områdena beskrivs på samma sätt som i översiktsplanen, för att läsa mer fördjupat om områdena se avsnitt översiktsplan.

För att bevara naturvärdena i Åsens betesmarker bör det i området finnas betesdjur och röjas enligt Naturvårdsprogramet. Inom betesmarken finns även områden med nyckelbiotoper i form av ekar. Om naturvärdena ska bevaras ska ingen gödsling ske.

Enligt Naturvårdsprogrammet har bäcksänkans västra del en mycket viktig funktion som näringsfälla för den nedströms liggande bäckravinen. Östra delen av bäcksänkan har nyckelbiotopsstatus, vilken är den del som finns utpekad i översiktsplanen. Enligt Naturvårdsprogrammet bör ingrepp i bäcksänkan undvikas för att naturvärdena ska bestå. Speciellt den östra delen som har nyckelbiotopsstatus bör lämnas till fri utveckling. Det är även viktigt att bevara den västra delen för att undvika påverkan på nyckelbiotopen. Ved i alla former lämnas kvar.

Inom blandlövskogen finns flertalet områden med asp och hassel som har nyckelbiotopstatus. Framförallt finns ett värdefullt buskskikt med gott om gammal hassel. Området har tillväxande hassel och naturvärdena är knutna till hassellund.

I området finns ett antal skyddsvärda träd. Framförallt inom Åsens gård där det finns flertalet skyddsvärda träd i from av ek, lönn, bok och ask. I anslutning till bäcken finns även några skyddsvärda ekar.

Kommentar

Eftersom Naturvårdsprogrammet anger att det bör finnas betesdjur i området för att bevara naturvärdena samt att ÖP anger att hagmarkerna bör bevaras, behöver det utredas om det finns platser där betesdjur kan hållas samt hur nära bebyggelsen betesdjur kan tillåtas.

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen ingår lövbäcksänka och blandlövskogen i det större grönområdet Klockarpskogen. Det är ett område som utnyttjas för rekreation och för närliggande skola och förskolas behov. Ytterliggare två grönområden med skog respektive betesmark finns utpekade som omfattar till stor del Åsens betesmarker. Genom området från norr till söder finns även ett grönt stråk, Västerledsstråket, utmarkerat (se karta ovan). Gröna stråk fungerar som viktiga spridningskorridorer för växter och djur. Enligt Grönstrukturplanen finns det brister i de nord-sydliga grönstråk i Jönköpings västra del, varför Västerledsstråket fyller en viktig funktion. Följande målsättning har satts upp för stråket:

Stråket ska domineras av lövskog med stort inslag av ek. Vidkroniga ekar ska förekomma rikligt. Naturliga betesmarker ska bevaras där livskraftigt jordbruk förekommer. Ridstråk bör anordnas av Jönköpings Fältrittklubb både norrut och söderut till Vattenledningsparken.

Riksintressen

Området berörs av riksintresset för Götalandsbanan. Trafikverket har dock inte redovisat någon exakt geografisk avgränsning av Götlandsbanans riksintresse.

Kommentar kommunikationer

Eftersom kommunen valt att gå vidare med ett annat alternativ bedöms inte riksintresset för Götalandsbanan beröras.

Övriga frågor

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Aktuell del av Åsen 1:1 består av cirka 14 hektar jordbruksmark, primärt åkermark. Totalt består området av cirka 19 hektar. Detaljplaneläggning av området kommer att innebära att jordbruksmarken tas i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ansökan syftar till att planlägga skola och bostäder. Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen

vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga skola och nya bostäder.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt aktuella rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Åkermarken i Åsen arrenderas för närvaranade av en entreprenör, som bl.a. har avtal med Jönköpings fältrittklubb (JFK) vid Klämmestorp, och omfattar drygt 14 hektar. Marken ger goda skördar och består av relativt stora skiften (i genomsnitt ca 6 hektar) med god arrondering. Åkermarken används av arrendatorn primärt för skördar av vall samt kraftfoder till hästverksamhet. Marken fungerar även som sommarbete och har en viktig funktion som spridningsareal av gödsel från ridverksamheten på JFK. Området ligger i ett väl sammanhängande jordbrukslandskap och utgör ett väsentligt inslag i de agrara miljöer som omger storgårdsbebyggelsen vid gårdarna Samset och Åsen. Det är sannolikt också den sista kvarvarande, ännu uppodlade delen av Jönköpings så kallade stadsjordarna och även den sista randen av jordbruksmark mellan tätorten i öster och industriområde, Dumme mosse och skogslandskapet i väster. Sammantaget ger detta aktuell jordbruksmark ett mycket högt brukningsvärde.

Konsekvenserna av att jordbruksmarken försvinner:

Om 14 hektar åkermark exploateras skulle det leda till att spridningsareal motsvarande ca 40 hästar försvinner. JFK måste med andra ord finna alternativa marker eller metoder, t.ex biogas, för att bli av med gödseln. Även JFK:s tillgång till foder skulle försvåras då det idag finns ett sedan länge väl utvecklat samarbete mellan klubben och arrendatorn. Effekterna på jordbrukslandskapet vid en exploatering skulle bli betydande. Den historiska kopplingen mellan stadens beroende av kringliggande jordbruksmark kommer ytterligare decimeras. Även den nutida förståelsen av tätortens behov av livsmedel och andra ekosystemtjänster från jordbruket skulle kraftigt reduceras i stadens västra utkanter.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken i Åsen bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. I propositionen ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Vidare anges i propositionen att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra västenligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand anläggas intill befintliga och framtida kollektivtrafikstråk. En förutsättning för större nyexploateringsområden är att det finns en välutvecklad kollektivtrafik. I översiktsplanen föreslås Åsen

som nyexploateringsområde då det ligger nära stadscentrum och kan få en god kollektivtrafik med kort resväg till centrum. Åsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är en andra etapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. Utbyggnaden ger förutsättningar för en genomgående trafik i både Samset och Åsen vilket ger en anknytning till både Dalvik och Mariebo. Att området ligger intill befintlig tätort gör det dessutom möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur. I närheten finns även ett växande verksamhetsområde Hedenstorp, vilket ger möjligheter till kort resväg mellan bostad och arbetsplats. Att utbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med möjlighet att skapa god kollektivtrafik till arbetsplatser kan därför ytterligare motivera att byggnationen utgör väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Förutom att byggnationen ska utgöra väsentligt samhällsintresse krävs alltså att kommunen gör en lokaliseringsprövning. Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i detta planbesked.

Alternativa platser har analyserats i översiktsplanen men något annat lämpligt markområde som rymmer föreslagen exploatering med de förutsättningar och kvalitéer som beskrivs ovan finns inte.

Inom området planeras det att anläggas en ny skola som är ett stort samhällsintresse. Det finns idag en brist på skolplatser och ett behov av att anlägga nya skolor. Platsen bedöms som lämplig i förhållande till upptagningsområdet. Grundskolan Torpaskolan har upptagningsområde för det intilliggande området Mariebo samt delar av stadsdelen Söder/Torpa. Torpaskolan behöver avlastning genom en ny skola i Jönköpings västra delar på grund av den förtätning som skett i de centrala stadsdelarna samt den kommande bostadsbebyggelse som planeras. Utbyggnad av en tre parallellig skola med förskola i övre Mariebo är därför ett väsentligt samhällsintresse som inte bara löser problem i närområdet utan också tillsammans med Djupadalskolan på Kortebo ska lösa barnomsorgsproblemen inom stadsdelarna Väster, Söder, Torpa och Munksjöstaden, som uppkommit genom en stor ökning av förtätnings och omvandlingsprojekt i dessa stadsdelar.

Det finns således ett behov av pedagogisk verksamhet i området. Placeringen av skolans verksamhet bedöms därför som god då den kommer kunna avlasta omkringliggande skolor såväl norrut som österut. Den nya skolverksamheten omfattar 20 000 kvadratmeter, vilket ses som rimligt utifrån antalet elever och de nya barn- och elevgrupper den nya bostadsetableringen väntas genera. Alternativa lägen österut saknas, då redan tättbebyggd mark där inte kan inrymma föreslagen skola. Alternativa lägen i sydväst rymmer naturvärden eller påverkas av trafikbuller från väg och flyg. Utifrån skolans behov av nya skolplatser i området bedöms således byggnationens lokaliserings som motiverad.

Byggnationen består även av bostäder vilket som tidigare konstaterats utgör väsentligt samhällsintresse. Att anlägga nya bostäder är däremot oftast möjligt

på andra platser som inte omfattas av jordbruksmark. Åsen är dock utpekat som nyexploateringsområde för bostäder i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen finns det således ett behov av utbyggnad bostäder inom Åsen.

Ett alternativ till att exploatera jordbruksmarken skulle kunna vara att lokalisera bebyggelsen inom intilliggande naturområden. Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken måste då vägas mot de värden som finns inom naturområdena. Som tidigare nämndes består dessa områden av natur som främst tillhör klass 2 men även lövbäcksänkan som tillhör klass 3. Delar av naturområdena har också nyckelbiotopstatus och utgör rekreationsvärden för närliggande skolor. Inom naturområdena finns även ett antal skyddsvärda träd. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska värdefulla naturområden av klass 2 undantas från exploatering och om skadliga ingrepp inte går att förhindra ska kompensationsåtgärder genomföras.

Bedömning

Den sammanlagda bedömningen är att ny skola och tät bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Att bebyggelsen anläggs intill befintlig bebyggelse och stärker kollektivtrafiken motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

Hälsa och säkerhet

I översiktsplanen och utbyggnadsstrategin beskrivs att risken för ras, skred och översvämningar ska uppmärksammas i kommande planläggning. Det finns en utredning gällande ras och skred för Dunkehalla som täcker vissa delar av området. Utredning visar att området till stor del är flackt men att det finns en högre lutning mot Klockarpsvägen. Inom större delen av området finns däremot ingen utredning.

För närvarande har området inga höga bullernivåer. Enligt kommunens trafikbullerkartering från 2012 överskrids inte regeringens riktvärden enligt förordning 2015:216 och 2017:359. Enligt både översiktsplanen och utbyggnadsstrategin måste däremot eventuella bullerstörningar från trafiken på väg 26/47, 195 och väg 673 (som är en förlängning av Åsenvägen) beaktas. Utmed väg 26/47, 195 föreslås ett nytt verksamhetsområde V:203. Om det blir aktuellt ska det bebyggas verksamheter som inte är störande för den planerade bostadsbebyggelsen på Åsen.

I delar av området har räddningstjänsten en framkörningstid mellan 11 och 20 minuter och andra delar 1-10 minuter.

Kommentar hälsa och säkerhet

Framkörningstiden kan komma att förkortas vid ny vägläggning. Eftersom det finns branter mot Klockarpsvägen och inte någon kartläggning över risken för ras och skred i hela området kan det behöva göras en ras- och skredutredning.

En trafikbullerutredning kommer att behöva göras, med anledning av den nya vägen och den tillkommande bostads- och skolbebyggelsen. Eftersom att en skola föreslås i början av den nya vägen kommer trafikbullersituationen behöva beräknas utefter hur det ser ut när hela området är utbyggt.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Byggnationen innebär att en ny skola och bostäder tillkommer. I prövningen av ianspråktagandet av jordbruksmark bedöms det väsentliga samhällsintresset av att bygga ny skola och tät bostadsbebyggelse väga tyngre än att bevara jordbruksmarken. Lokaliseringen bedöms som lämplig utifrån skolans behov av nya skolplatser. Att bebyggelsen anläggs i anslutning till befintlig bebyggelse och stärker kollektivtrafiken, motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

Förutsättningar

Det finns idag en brist på skolplatser och ett behov av att anlägga nya skolor i Jönköpings södra och västra delar. På senare tid har det inkommit flertalet planbesked för bostäder inom stadsdelarna Väster, Söder och Torpa där försörjningen av förskole- och skolplatser redan är hårt ansträngd. För en fortsatt utveckling och förtätning i Jönköpings västra delar behöver ställning tas till hur arbetet med detaljplanering ska anpassas till en utbyggnad av nya skolor och förskolor, så tillräckligt många elevplatser kan erbjudas för de nya områdena. En förutsättning för att Åsen och andra förtätningsprojekt i Jönköpings västra delar ska kunna byggas ut är således en utbyggnad av den nya skolan och förskolan. Är det inte möjligt bör området istället anläggas med studentbostäder eller trygghetsboenden som inte genererar samma samhällsbehov.

Bostäderna ska förläggas inom cirka 400 meter till den genomgående kollektivtrafiklinjen och cykelvägarna kopplas samman med befintligt nät. Tillkommande bebyggelse bör placeras med hänsyn till naturområdena och rekreation. Hagmarkerna med betande djur bör bevaras i möjligaste mån och hänsyn bör tas till bäcksänkan som ligger i anslutning till föreslagen bebyggelse för att värna om dess nyckelbiotopstatus. Det gröna stråket Västerledsstråket bör beaktas vid planläggning.

Utredningsbehov

Följande utredningar/undersökningar kan komma att krävas i ett detaljplanarbete. Ytterligare utredningar kan utöver det komma att behövas.

- Geoteknik med hänsyn till rasrisk och klimatpåverkan
- Trafik och buller - uppdatering av trafiksiffror och bedömning
- Dagvatten
- Arkeologi
- Täthet och utformning av bebyggelse, hushöjder samt sol- och skuggstudie

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas och att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5- 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen är högt prioriterad då tillkomsten av skola är en förutsättning för att kunna omforma upptagningsområden inom barnomsorgen. Kommer inte skolan till, så berörs ett 10-tal centrala bostadsprojekt som inte bör bebyggas förrän skolsituationen är löst. Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas under 2018.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Elin Hallström
Planarkitekt