



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-09-21
Dnr: 2017:45

Mjälaryd 3:87

Tenhult 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 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 även en bedömning av när detaljplanen kommer att antas.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Mjälaryd 3:87

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Tekniska kontoret Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Stadsutveckling inklusive markområden för verksamheter, service och bostäder.

Beskrivning

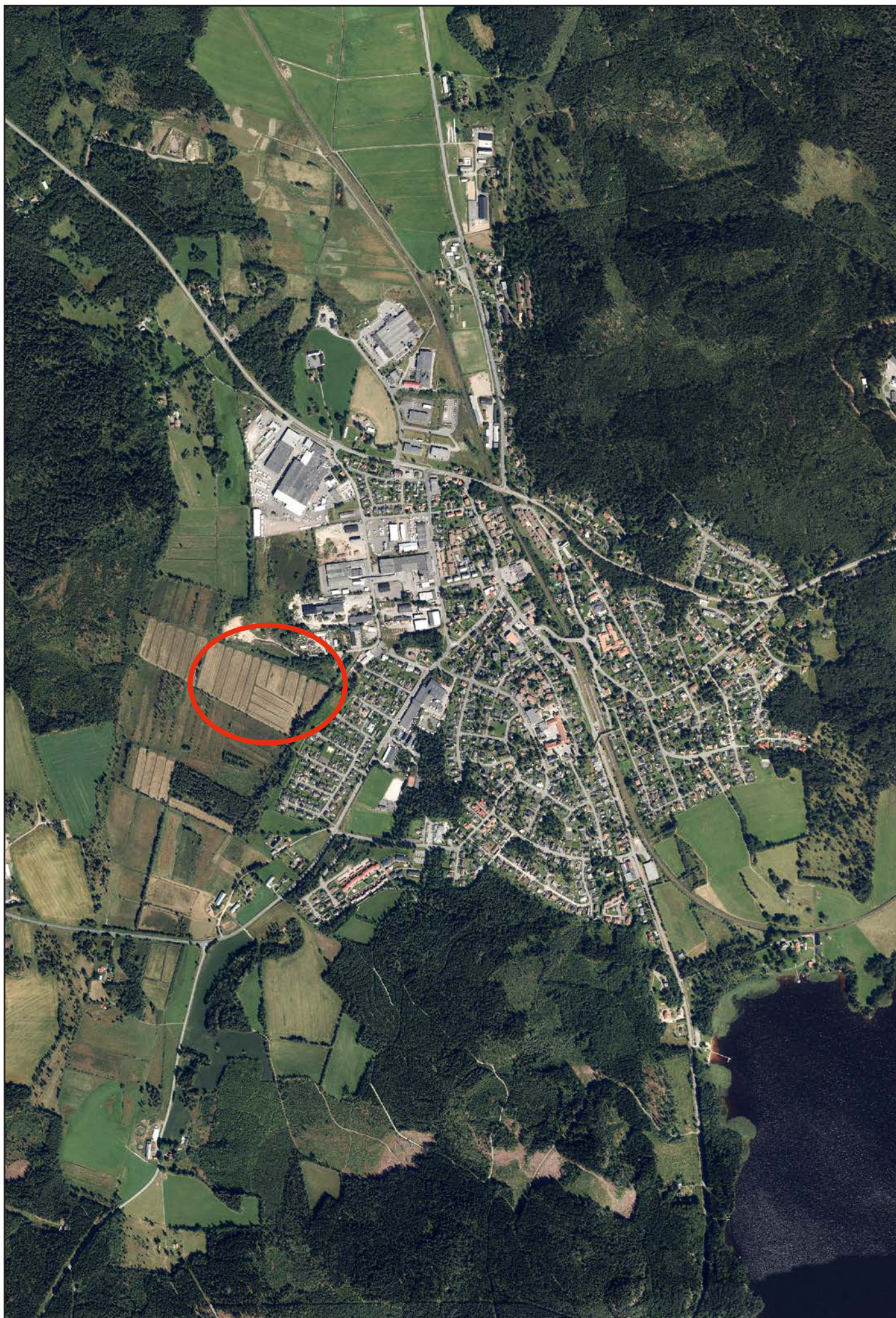
Utökning av Tenhults södra industriområde. I anslutning till befintlig bebyggelse föreslås ett bostadsområde med varierad bebyggelse. Service i form av förskola, skola samt en ny tillfartsväg till centrala Tenhult.

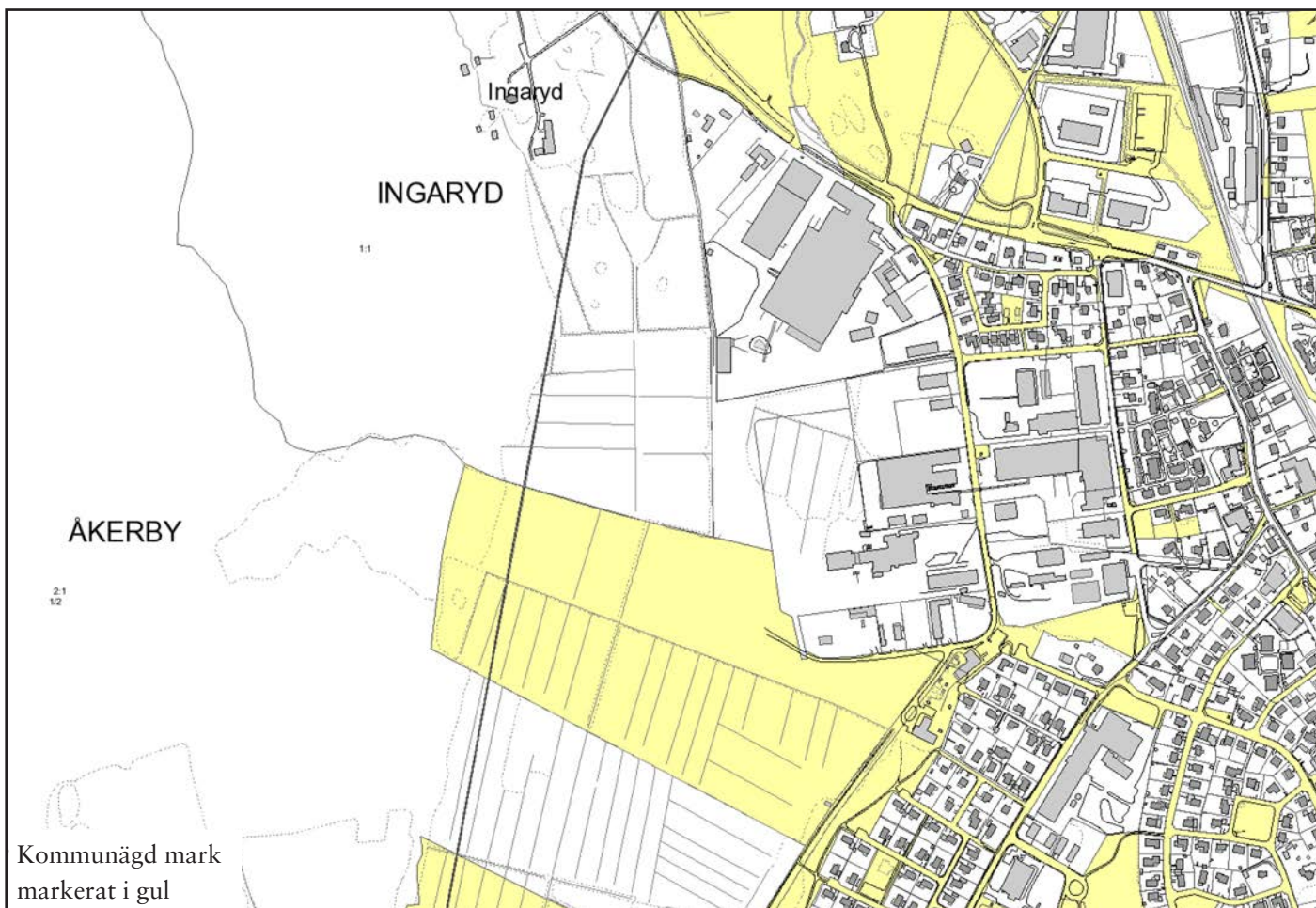
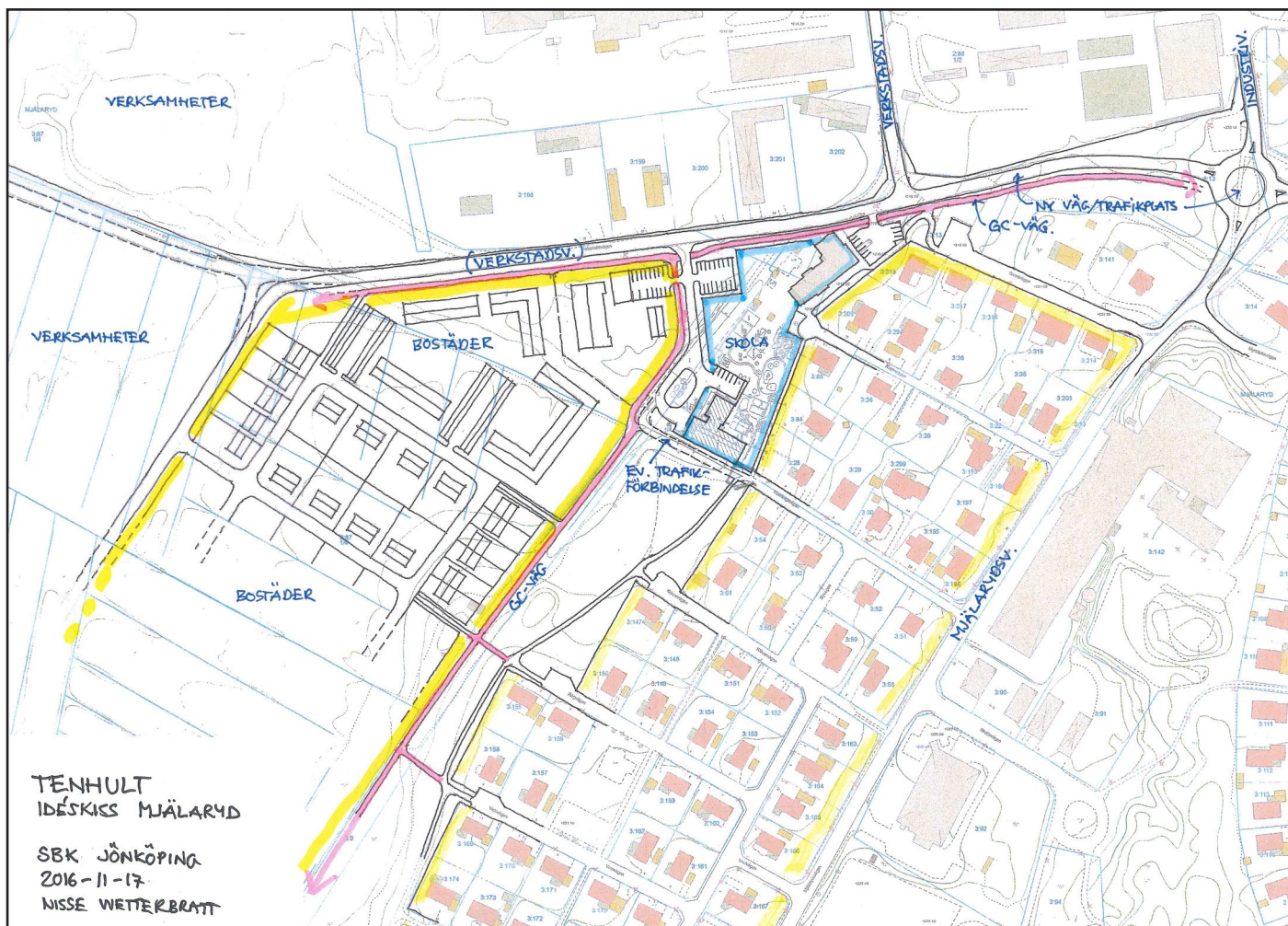
Bilagor

Ortofoto med ungefärlig placering

Idéskiss

Markägoförhållanden





Förutsättningar



Översiktskarta 1

Området är lokaliserat väster om Tenhults tätort i direkt anslutning till verksamheter och villabebyggelse.



Översiktskarta 2

Området består av uppodlad torvmark och används för skörd och bete.

Beskrivning av området

Mjälaryd ligger i västra delen av Tenhult och består av mestadels obebyggd torvmark. Till höger gränsar området till villabebyggelse och i norr av ett större verksamhetsområde. Området har nyligen tillförts två förskolor och ett mindre flerbostadshus är under uppförande. I området finns ett behov av att utöka mark för verksamheter samt bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen där lämpligheten för denna utveckling studeras i detta planbesked.

Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

En ny översiktsplan för Jönköpings kommun har vunnit laga kraft 2017. Planbeskedet tar ställning till de riktlinjer som anges i Digital översiktsplan 2016 som bygger på rekommendationer från utbyggnadsstrategin för 150 000 invånare från 2011. Nedan följer riktlinjer från Digital översiktsplan 2016 områdesvis samt rekommendationer från utbyggnadsstrategin.

Bebyggelse

Området ligger inom tätortzonen för Tenhult med utpekade nyexploateringsområden för verksamheter samt verksamheter/bostäder.

Natur

Genom området går en delvis kulverterad bäck som sedermera rinner ut i Vättern genom Lillån i Huskvarna. Den är klassad som klass 1, särskilt värdefulla vatten och bedöms ha en måttlig ekologisk status. De uppmätta fosforhalterna i Lillån är höga vilket beror på dess stora avrinningsområde på 40 km² där stor del rinner genom skogs- och jordbrukslandskap som har ett näringsläckage till ån.

Nordväst om ansökningsområdet ligger Ingaryds naturreservat med en stor artrikedom knutet till skogs- och odlingslandskap med hög kontinuitet.

Friluftsliv

Ingaryds naturreservat är ett tätortsnära friluftsområde som ger positiva upplevelsevärden och tillgodoser människors dagliga behov av friluftsmarker. Naturreservatet är idag svårtillgängligt från planområdet men en mindre gångstig leder upp till reservatet söder om planområdet. Friluftsområdet ska enkelt kunna nås till fots, cykel eller kollektivtrafik varav ny exploatering bör förhålla sig till friluftsområdets entréer och gångstigar. Då framtida väg och järnvägsdragning kan utgöra en barriär till naturområdet blir vägpassager styrande för hur området kommer användas på sikt. Ett förslag finns om att utvidga naturreservatet österut mot befintligt verksamhetsområde.

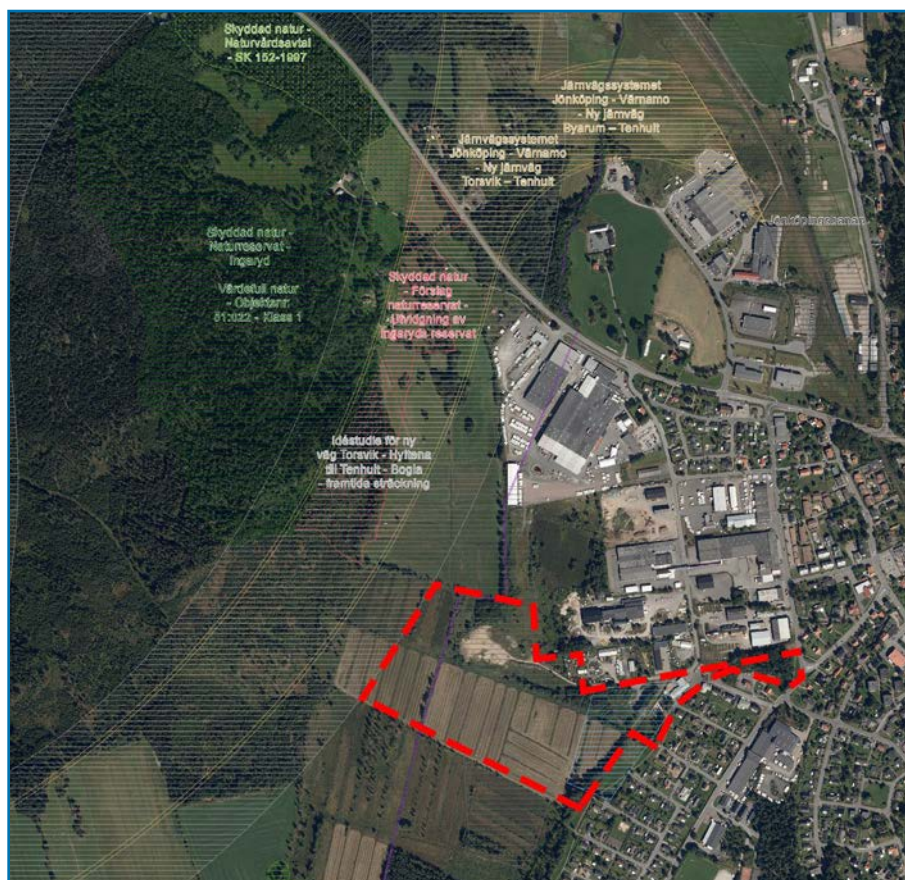
Kommunikationer

Området gränsar till en föreslagen ny vägdragning för att avlasta Tenhult från tung trafik. Kommande detaljplanearbete ska ta hänsyn till eventuell framtida vägdragning för att säkerställa dess utvecklingsmöjligheter. Denna är tänkt att lokaliseras parallellt med en ny järnväg mellan Byarum och Tenhult.

Kommentar Digital Översiktsplan 2016

Denna detaljplan kommer utföras separat från framtida utbyggnad av infrastruktursprojekt då beslut om dess verkställande ej fattats. Detaljplanen för bostäder och verksamheter på Mjälaryd 3:87 avgränsas så att planerade väg- och järnvägsdragningar väster om föreslaget planområde ej kommer att beröras av denna detaljplan. Ett beslut om eventuell utökning av Ingaryds naturreservat kommer fattas först när beslut om väg samt järnvägsdragning finns då dessa föreslås på samma mark.

Vid en framtida västlig förbifart kan verksamhetsområdet anslutas till den vägen varpå en fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet kan bli aktuell. En förlängd vägdragning österut som knyter an till Mjälarydsvägen kan förbättra kontakten till de centrala delarna av Tenhult. Denna förlängning möjliggörs i detaljplanen men kan bli aktuell först i ett senare skede.



Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området finns medtaget i utbyggnadsstrategin som nyexploateringsområde för verksamheter samt bostäder. Verksamhetsområdet föreslås utökas västerut där angöring kan ordnas mot föreslagen ny förbifart mot Barnarp. Nyexploatering för bostäder föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse där det finns god närhet till befintlig service samt kollektivtrafik och tågstationen i Tenhult.

Rekommendationer nyexploateringsområden

- Mindre områden ska ha närhet till en befintlig eller planerad kollektivtrafiklinje.
- Mindre kompletterande bebyggelseområden ska ha god kontakt till befintlig

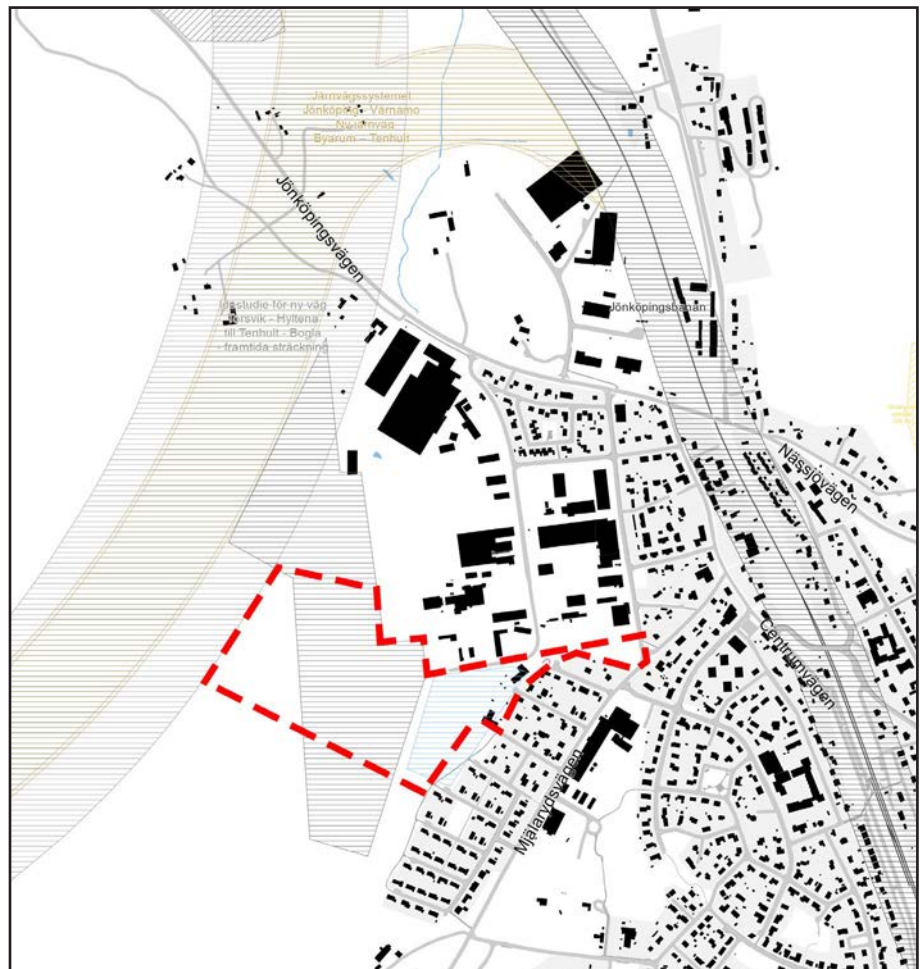
tätortsbebyggelse och närhet till befintlig kollektivtrafik eller förutsättningar för en ny eller förlängd kollektivtrafiklinje.

- Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet.
- Det är särskilt viktigt med en hög exploatering på de platser som ligger riktigt nära en centrumfunktion, en större arbetsplats eller en kollektivtrafiklinje. På längre avstånd kan exploateringsgraden successivt bli lägre.
- Utbyggnaden ska främja den kompletta bebyggelsemiljön, för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.
- Utbyggnadsmöjligheter ska finnas i alla kommundelar och för att tillmötesgå olika människors behov av olika typer av bostäder. Om stadsdelen/tätorten har en brist på en viss bostadstyp eller upplåtelseform ska en nybyggnation komplettera med den sorten.
- Verksamhetsområden ska byggas upp kring hållbara transportsystem och den starka utvecklingen av logistikföretag medför att tillgång till järnvägsspår och det övergripande vägnätet är mycket betydelsefullt.
- Personal- och besöksintensiva verksamhetsområden ska förläggas där kollektivtrafiksörjningen är eller kan bli god.
- Verksamheter ska byggas på ett markhushållande sätt för att motverka en alltför stor utbredning som ger sämre interna kommunikationer och stor markåtgång.

Kommentar nyexploateringsområden

Området för nyexploatering på Mjälaryd 3:87 är placerat i direkt anslutning till befintliga verksamheter och bostäder i utkanten av Tenhults tätort. Goda möjligheter finns för hög närhet till befintlig service och kollektivtrafik. En väganslutning till Mjälarydsvägen som leder in till centrala tätorten möjliggörs i detaljplanen för att på sikt förbättra kontakten till befintlig service. Utvidgning av mark för verksamheter bör ske på ett markhushållande sätt för att minska risken att en ensartad och markkrävande verksamhet tar för stor del mark i anspråk. Detta kan ge svårigheter att utveckla goda kommunikationer och en blandning av olika användningar vid fortsatt stadsutveckling. Platsens närhet till befintliga verksamheter och det övergripande vägnätet motiverar en utbyggnad av verksamheter i anslutning till det befintliga området och ut mot kommande väg och järnväg.

På nästa sida visas tilltänkt avgränsning för detaljplanen i streckad linje. Denna mark ägs av Jönköpings kommun och utgör del av ett framtida nyexploateringsområde för verksamheter, markerad som ett tunt streckat fält. En utökning av området kan bli aktuellt när beslut om järnväg samt väg väster om området har tagits.



Riksintressen

Området innefattas ej av några riksintressen.

Gällande detaljplaner

Området för ansökan är till stor del belägen utanför befintliga detaljplaner. Se kartbild nedan.



Området gränsar till fyra olika detaljplaner som täcker in befintliga bostads- och verksamhetsområden. Nedan illustrerad i en sammansatt kartbild. Inom det ansökta området finns ingen användning eller byggrätt. Marken ägs av Jönköpings kommun Tekniska kontoret.



Övriga förutsättningar

Buller

Området ligger skyddat från trafikbuller orsakat av persontrafik. Viss störning kan komma från befintligt verksamhetsområde som använder platsen för transport och vändplats för fordon. I och med en utbyggnad kommer trafiken till och från området att öka vilket kommer generera ökat buller. En bullerutredning bedöms därmed krävas under detaljplanearbetet för att säkerställa att boendemiljön förblir god även vid ökad utbyggnad av området.

Om utbyggnaden av järnväg samt förbifartsväg fullföljs väster om ansökt område kommer denna utgöra en ny bullerkälla till området. Det är därför viktigt att i ett kommande detaljplanearbete förhålla sig till dessa utbyggnadsplaner och lämna plats för bullerdämpande åtgärder, likt plank eller vall i dess närhet. Om Verkstadsvägen öppnas upp för genomfartstrafik bör kommande bullersituation förutses även på denna så att tillräckliga skyddszoner lämnas.

Framkörningstider

Räddningstjänsten har en framkörningstid till området på 11-20 min. Insatstiden med utskjutsstege är 20 min vilket ligger på gränsen för tillåten insatstid, därav kan särskilda åtgärder komma att krävas. Ett exempel kan vara att förlänga Verkstadsvägen till Mjälarydsvägen som är en prioriterad utryckningsväg, vilket skulle ge kortare utryckningssträcka för räddningstjänst.

Naturvärden

Mellan befintlig bostadsbebyggelse och det ansökta området finns ett grönområde längs en gammal banvall kantad av äldre träd och buskage. Denna utgör en grön korridor i området, använd för promenad medan de öppna ytorna intill används för lek och bollsport. Flertalet blommande lövträd utgör ett naturvärde till parkområdet och särskilt äldre körsbärsträd kan ses som ett kulturhistoriskt värde på platsen.

Jordbruksmark

Området består i huvudsak av organisk mark (torvmark) och är en så kallad mossodling med smala tegar och öppna diken. I norra delen sköts marken genom fårbete. Arrendatorn på Åkerby, som ligger ett par kilometer sydväst om marken, brukar största delen som vall. Dock är avkastningen på aktuellt skifte ca 20 % av en normalskörd på minerogen mark. Avkastningen skulle kunna gå att öka genom täckdikning och kan då komma upp i ca 50 % av en normalskörd. Detta kräver emellertid en långsiktig investering.

I juridisk mening är marken därmed brukningsvärd, men i praktiken har den ett lågt brukningsvärde. Då en mossodling utgörs av organisk mark släpper den ut kol i atmosfären, till skillnad mot vallar på minerogen mark som kan bidra till att binda in mer kol i marken. Detta motiverar till att denna jordbruksmark är mindre lämplig att fortsätta bruka jämfört med annan jordbruksmark i närområdet.

Marken kan ha en vattenreglerande funktion, vilken inte har varit möjlig att utvärdera inför detta planbesked. Dess värde för pollinering anses vara låg.

Samhällsutbyggnad

En utbyggnad av bostäder och verksamheter på Mjälaryd är av högt allmänt intresse. Området ligger i direkt anslutning till tätorten med god service och kollektivtrafik. För en hållbar befolkningsökning i Jönköpings kommun är det viktigt att utbyggnadsmöjligheter skapas i alla kommundelar. Ett större befolkningsunderlag ger möjlighet till utökad service och en utveckling av samhället. Genom bebyggelse av främst flerbostadshus och grupphus skapas bostadsmöjligheter för fler åldersgrupper där även flyttkedjor kan bildas.

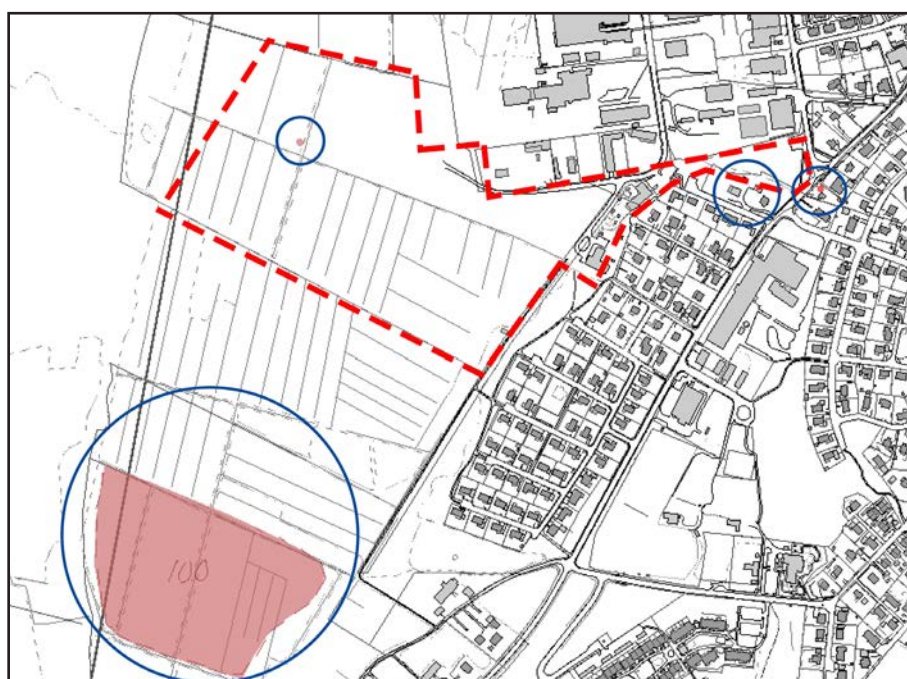
Jönköpings kommun har ett stort behov av fler verksamhetsområden där närhet till järnväg och vägar är av stor betydelse. På Mjälaryd 3:87 finns möjlighet att utöka område för verksamheter i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde samt planerad utbyggnad av väg och järnväg. Det kan därför anses motiverat att utnyttja denna mark för en fortsatt samhällsutbyggnad.

Kulturmiljö

Inom området finns en fornlämning bestående av en röseliknande lämning. Denna plats är enligt tradition känd för slaget mot danskarna anförd av skogvaktare Mickel i Tenhult. Lämningen har betraktats som gravplats över danskarna som besegrades i slaget. Platsen är i folkmun kallad Myrstada slätt.

Söder om området finns ett större fornlämningsområde kallad Mjälarydsfällan som är en fyndplats för trampfälla och påträffades 1910.

Angränsande till planområdet i öster finns två träbyggnader markerade i områdets kulturhistoria. Mjälaryd 3:141 från ca 1900 med tornbyggnad och fasspontpanel, samt Mjälaryd 2:35 från 1800-talets slut till 1900-talets början av timmer, rödfärgad locklistpanel och rött sadeltak.



Omgivningspåverkan

Ny utbyggnad med ökad verksamhet och bostäder i området kommer generera en ökad trafikmängd. Denna trafikmängd bör ej ledas på befintliga säckgator i intilliggande bostadsområde utan genom befintligt verksamhetsområde och vid en framtida utbyggnad även via förlängningen av Verkstadsvägen till Mjälarydsvägen. En förlängd vägdragning österut som knyter an till Mjälarydsvägen kan förbättra kontakten till de centrala delarna av Tenhult. Denna förlängning möjliggörs i detaljplanen men kan bli aktuell först i ett senare skede.

Genom att bevara grönområdet mellan befintligt bostadsområde och den föreslagna bebyggelsen kan utsikten behållas och omgivningspåverkan minimeras. Denna yta är också viktig som promenadstråk och lekmiljö.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet har tillfälliga bygglov på 10 år givits för två förskolebyggnader samt ett flyktingboende. Delar av marken är därmed redan i anspråkstagen för bebyggelse. Detaljplanearbetet kommer studera om denna bebyggelse är lämpliga för permanent verksamhet.

Dagvatten

Det ansökta området består av uppodlad torvmark och har en hög fuktgrad. Kommande markanvändning kommer leda till större andel hårdgjord yta varpå dagvattnet bör tas omhand inom fastigheterna.

Den bäck som rinner genom området klassat som värdefullt vatten klass 1 bör visas extra hänsyn vid exploatering. Då vattendraget har ett stort upptagningsområde finns hög risk för att föroreningar kan spridas nedströms om det sker läckage från industriverksamheter.

Mark och miljö

Utanför planerat detaljplaneområde finns potentiellt förorenade områden i det befintliga verksamhetsområdet. När bostäder bebyggs i direkt anslutning bör avgränsningen av de potentiella föroreningarna utredas så att ingen risk för spridning föreligger. Detta kan kontrolleras genom miljöanalys samt en riskanalys där omgivningspåverkan samt olycksrisken från närliggande verksamheter utreds.

Slutsats

Området är placerat i direkt närhet till tätortsbebyggelse. Genom en förlängning av gatustrukturen kan tillgängligheten till och från det föreslagna området öka och området lämpa sig för utbyggnad. En god blandning av verksamheter och bostäder föreslås för att täcka upp det behov som finns i området.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöanalys
- Riskanalys för omgivande verksamheter

Förslag till process och tidplan

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

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 styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas 2018.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Linn Svahn

Planarkitekt