



Kortebo 2:106
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. 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

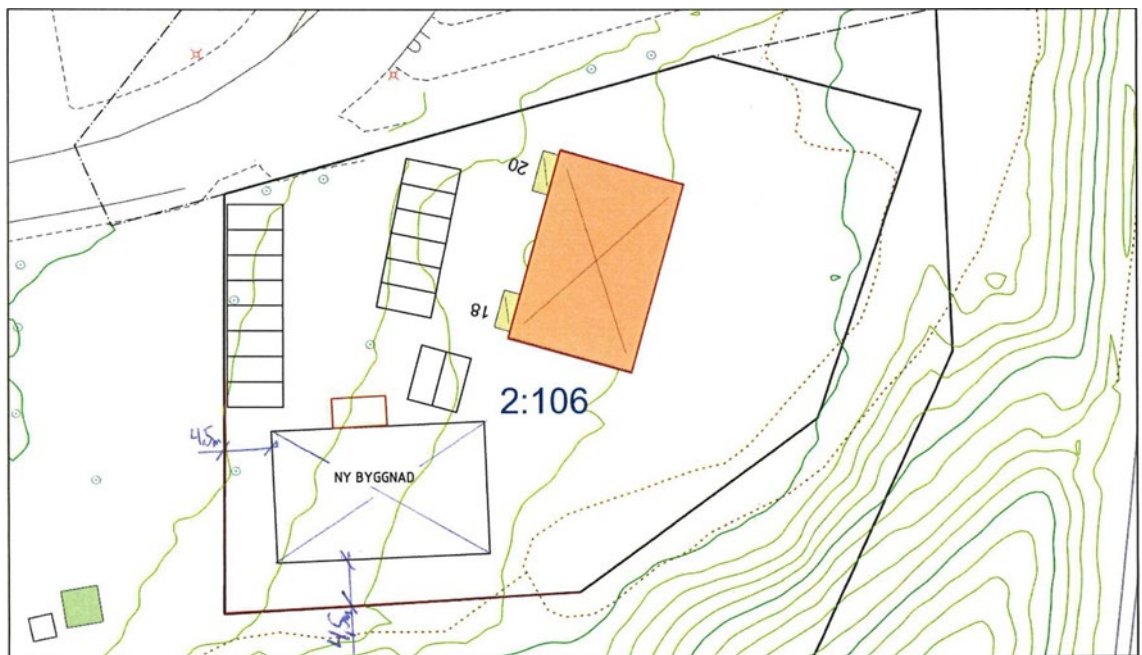
Nybyggnation flerbostadshus.

Exploatörens önskemål

Huskvarna Hem har för önskar fortsätta exploatera området Kortebo 2:106, på samma plats enligt bifogad karta och enligt tidigare bygglovsansökan med ärende nr: 2017-3052.

Exploatörens önskemål med exploateringen är nybyggnation av flerbostadshus innehållande 11 st. lägenheter i ett hus bestående av sutterängplan, två våningar och inredd vind. Utseendet på huset är arkitektoniskt utformat med tidstypiska särdrag från denna tidsepok för att smälta in i den befintliga byggnadsmiljön.

(Se karta och exploatörens önskemål om ny ny byggnad på nästa sida)



Skala 1:400

0 5 10 20 m

29 januari 2021



KORTEBO 2:106

Redovisningen av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.

Området som ansökan omfattar (från ansökan)



Förslag på ny byggnad (från ansökan). Arkonda arkitekter

Fastighet

Kortebo 2:106.

Fastighetsägare

BRF Wilhelmsro 1

Sökande

Huskvarna Fastighetsutveckling AB

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked för att pröva ytterligare byggnation på fastigheten lämnas för fastigheten Kortebo 2:106, dock bedöms inte exploatörens önskade byggnad vara lämplig på platsen utan ny utformning måste studeras i planskedet. Ytterligare information om lämplig byggnad och placering finns under rubriken Bedömning.

2. Beskrivning av området

Området ligger mellan Åbolid och Vilhelmsro/Strandängen i nordvästra Jönköping och gränsar i norr till Ebba Ramsays väg och i söder till Djupadalsbäckens ravin. Jönköpingsbanan passerar 25 meter österut nedanför en sju meter hög slänt. Längs Ebba Ramsays väg finns redan tre bostadshus längs denna del, varav ett inom ansökt område. Ett antal större lövträd skapar karaktär, liksom närheten till Djupadalsravinen omedelbart i söder.



Ansökt område med omgivning

Fastigheten är redan bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar ursprungligen uppfört som arbetarbostäder åt anställda vid Vilhelmsro anstalt på 1920-talet. Marken utgörs huvudsakligen av gräs och inom fastigheten växer några större lövträd.



Flygfoto med området som ansökan avser markerat

Hållplats Vilhelmsro ligger ett hundratal meter nordväst om området och trafikeras av linjerna 17, 111, 112, 113, 114 och 116. Huvudcykelstråket Bankeryd-centrala Jönköping passerar ett hundratal meter österut.



Ansökt område med omgivande gator mm



Från norr längs Ebba Ramsays väg från Strandängen/Vilhelmsro



Från NV vid gång/cykelpassage över Ebba Ramsays väg



Från norr längs Ebba Ramsays väg nära bro över Jönköpingsbanan. Gamla vägen (nu gång- och cykelväg) i bakgrunden.



Från väster längs Ebba Ramsays väg.



Från NO vid broarna över Jönköpingsbanan

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanelagt idag,

Översiktsplan 2016

Fastigheten ingår i tätortszon enligt översiktsplan (ÖP) antagen 2016-06-22. Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik. Exploatering bör ske genom detaljplaneläggning.

Fastigheten är belägen nära Jönköpingsbanan. Enligt ÖP ska Jönköpingsbanan utvecklas för en ökad kapacitet och på ett sätt så att person- och godstrafik inte begränsar varandra. I Trafikverkets åtgärdsvalsstudie för Jönköpingsbanan förordas att kapacitetshöjande åtgärder genomförs på banan. På längre sikt bör banan ha dubbelspår och fler tåghållplatser för en utvecklad pendeltågstrafik.

Fastigheten ligger enligt ÖP i direkt anslutning till nyexploateringsområde Kortebo. Området har goda förutsättningar, det har ett attraktivt läge och närhet till stadscentrum. Exploatering i området ska ske genom detaljplanläggning. Utmed Vätterstranden och mot ravinen kan det finnas en risk för skred vilket måste tas hänsyn till vid en byggnation. Störningar från både väg och järnväg ska uppmärksammas.

Fastigheten ligger enligt ÖP inom 150 meter från farligt godsled järnväg. Innan beslut om detaljplan och bygglov ska en riskbedömning göras då planer finns på att bygga närmare än 150 meter från transportled för farligt gods, samma avstånd gäller för såväl väg som järnväg. Behov av, och bedömning görs i samråd med räddningstjänsten.



Från ÖP 2016

Förenligheten med ÖP 2016 är svår i dagsläget att fullt ut bedöma då inte riskerna i området är utredda. Även om området inte är utpekad i ÖP 2016 så bedöms det ligga i ett närområde där det eventuellt skulle kunna vara möjligt. Förenligheten får studeras i planarbetet.

Eftersom det ligger inom riskområde för farligt gods och inom närområde till en ravin med risk för ras och skred, så finns dock en möjlighet att man vid en riskutredning och geoteknisk utredning finner att området är olämpligt eller att det krävs så stora skyddsåtgärder så att dessa gör projektet ekonomiskt olämpligt.

Riksintressen

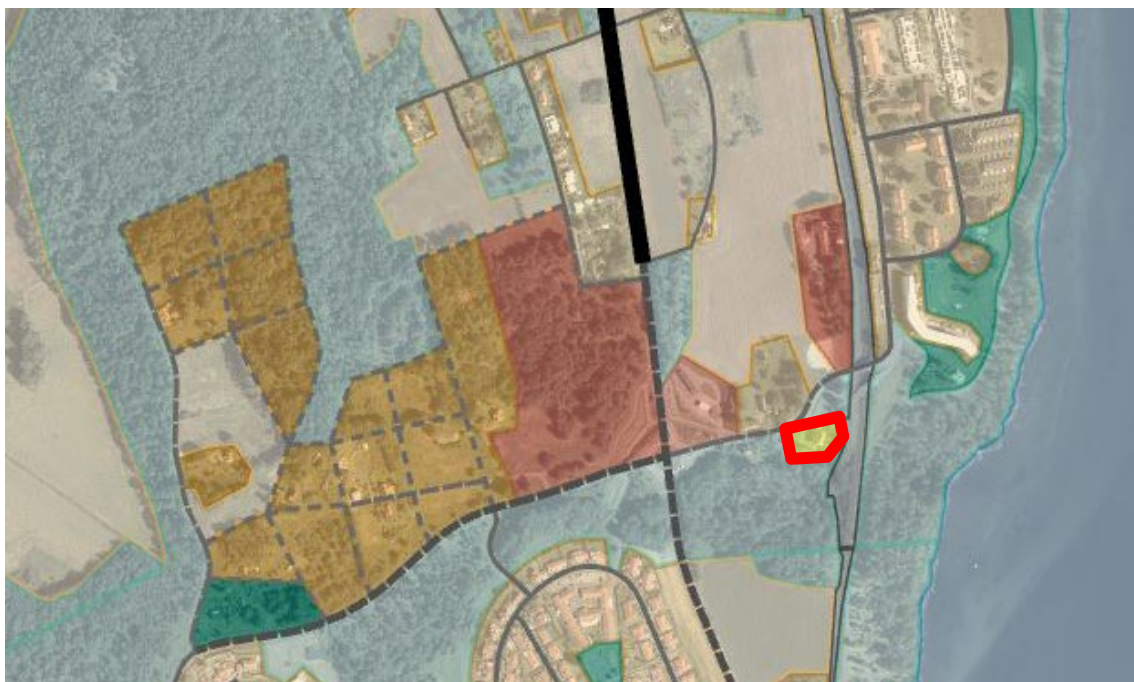
Området berörs av riksintresse för järnväg (Jönköpingsbanan). På lång sikt kan enkelspåret av kapacitetsskäl behöva byggas ut till dubbelspår på hela eller delar av banan. En planläggning bör kunna hantera en anpassning till eventuellt dubbelspår och bedöms inte påverka riksintresset mer än marginellt.



Från ÖP 2016

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Jönköpings kommun växer med i genomsnitt 1000 invånare per år och beräknas inom ett par år uppnå 150 000 invånare. Arbetet pågår därför med en ny utbyggnadsstrategi som hanterar ett scenario där antalet invånare uppnår 200 000.



Från samrådsversionen av utbyggnadsstrategin

Det stora kollektivtrafikstråket på väg med täta avgångar ska koncentreras till Kortebovägen. En eventuell framtida järnvägsstation är önskvärd på Jönköpingsbanan i höjd med Strandängen. Kortebo stadsdelscentrum ligger utmed Kortebovägen i området runt korsningen mot Strandängen och Lerhagen. Utvecklingen av stadsdelen kommer främst att bestå av bostäder, men arbetsplatser kan även med fördel tillkomma i området intill Kortebo stadsdelscentrum och vid platsen för en eventuell framtida station. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler bostadsrätter och äganderätter i en blandning av flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse. Jordbruksmarkens värden ska präglade utvecklingen av området så att stora sammanhängande jordbruksmarksområden inte bebyggs.

En planläggning bedöms inte strida mot utbyggnadsstrategin.

Grönstrukturplan för kommunens tätorter 2019

Ansökt område ligger på norra krönet av Djupadalsravinen, som utpekats som ett grönt stråk. En exploatering bedöms vara möjlig om hänsyn visas till Djupadalsravinen som har stor betydelse i grönstrukturplanen. Utformningen av övergången mellan fastigheten och ravinen behöver studeras.

För att säkerställa att ravinens vegetation kan vara kvar och ravinens möjligheter att erodera bör man utöka avståndet från tomtgräns till byggnad till minst 8 meter, exakt hur mycket får utredningar visa.



Grönt stråk utpekats i grönstrukturplanen

Övriga planeringsunderlag

Friluftsliv

Närområdet utgörs av jordbruksmark i norr och den svårtillgängliga Djupadalsravinen i söder och används troligen inte alls för motion och friluftsliv. Däremot utnyttjas den nedre delen av Djupadalsravinen öster om järnvägen för friluftsliv och MTB-åkning. Även i nordväst inom Hägebergsområdet finns goda förutsättningar för friluftsliv. Båda områdena går att nå trafiksäkert via separat gång- och cykelväg.

Trafikbuller väg

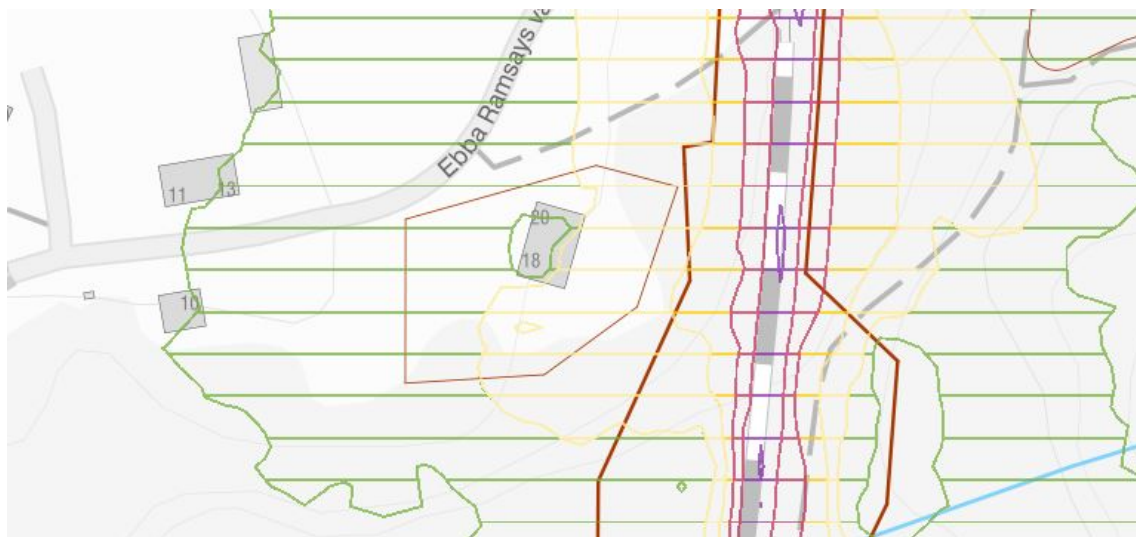
Enligt bullerkartläggningen 2011 uppgår trafikbullret till ca 50 Leq dB(A). Ebba Ramsays väg har sedan dess byggts om i en delvis nordligare sträckning över en ny bro över järnvägen men trafiken har ökat varvid vägtrafikbullret bedöms vara något högre idag. En eventuell planläggning kräver därför en bullerutredning.



Från bullerkartläggningen 2011

Trafikbuller järnväg

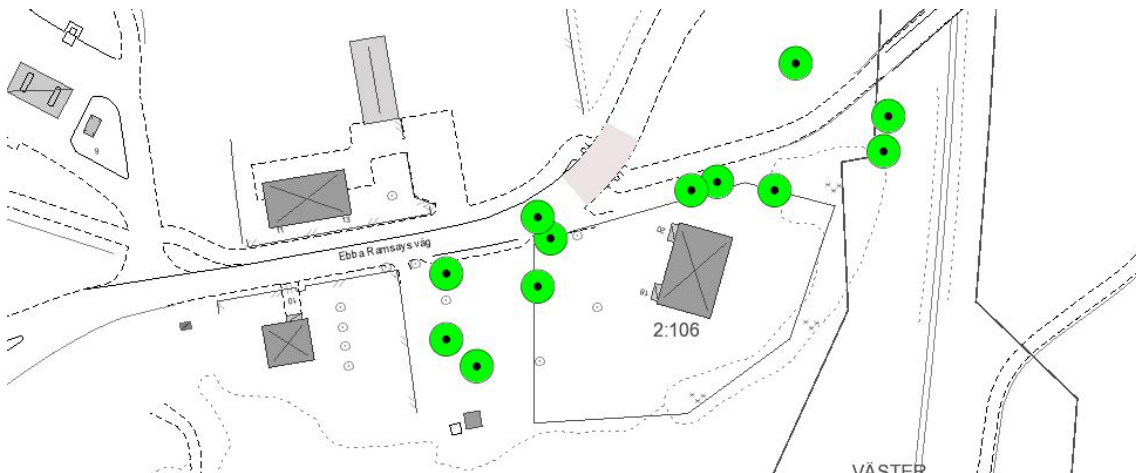
Enligt kartläggningen av järnvägsbuller uppgår detta till ca 55 Leq dB(A). Järnvägen ligger ca sju meter lägre än fastigheten nedanför en brant slänt, som troligen skärmar bullret. Föreslagen ny byggnad ligger dessutom längre från järnvägen än befintlig, som i sig delvis skärmar. En eventuell planläggning kräver en bullerutredning.



Från kartläggning av järnvägsbuller i ÖP

Skyddsvärda träd

Inom fastigheten och i närområdet finns skyddsvärda träd som behöver hanteras vid en eventuell planläggning. Ingen del av byggnad får placeras inom 8 meter från skyddsvärda träd.



Skyddsvärda träd

Värdefull natur

Djupadalsravinen väster om järnvägen är utpekad som värdefull natur klass 2 i gällande översiktsplan.



Värdefull natur söder och väster om fastigheten

Nyckelbiotop

Djupadalsravinen är en ädellövskogklädd 20 meter djup ravin med branta sidosluttningar med ädellövskog i en bäckdal med fin lundmiljö och en bäck med forsar, små vattenfall, några partier med alkärr och översvämningsmark. Den är en av Vätterns många små tillrinningsbäckar. I ravinen dominerar lönn, men här finns också ask, alm, hägg, fågelbär, gråal, någon invuxen äldre ek och närmast vattendraget huvudsakligen klibbal.



Nyckelbiotop söder och väster om fastigheten.

Brandskydd

Området bedöms ligga räddningstjänstens insatsområde med 20 minuter framkomsttid. För bostadshus och mindre kontor kan då räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till och med tredje våningen eller 9 meter till fönsters underkant med bärbar stege. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Vatten och avlopp

Området ligger utanför VA- verksamhetsområde. Befintliga fastigheten är ansluten till vatten och spill via avtal, där spillvatten pumpas. Verksamhetsområde är inte aktuellt för utökning. Ett nytt avtal ska tecknas för nya lägenheter inom planområdet. VA kan inte garantera tillräckligt kapacitet på vatten och avlopp.

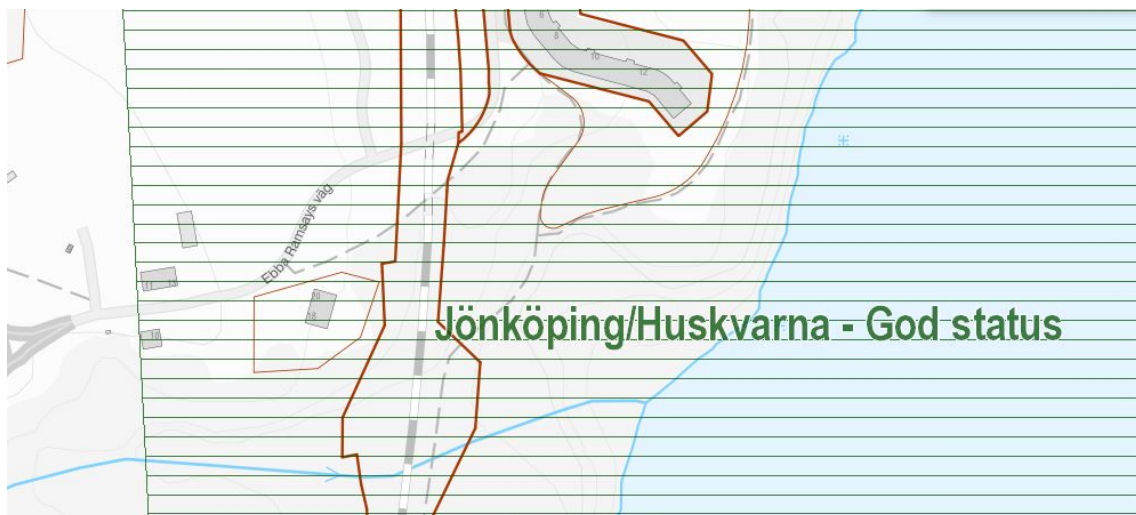
TKva behöver ett U-område för den befintlig avloppsledning som ligger norr om planområde. Se bilden nedan.



Befintlig avloppsledning i områdets norra kant

Miljö kvalitetsnorm för vattenkvalitet

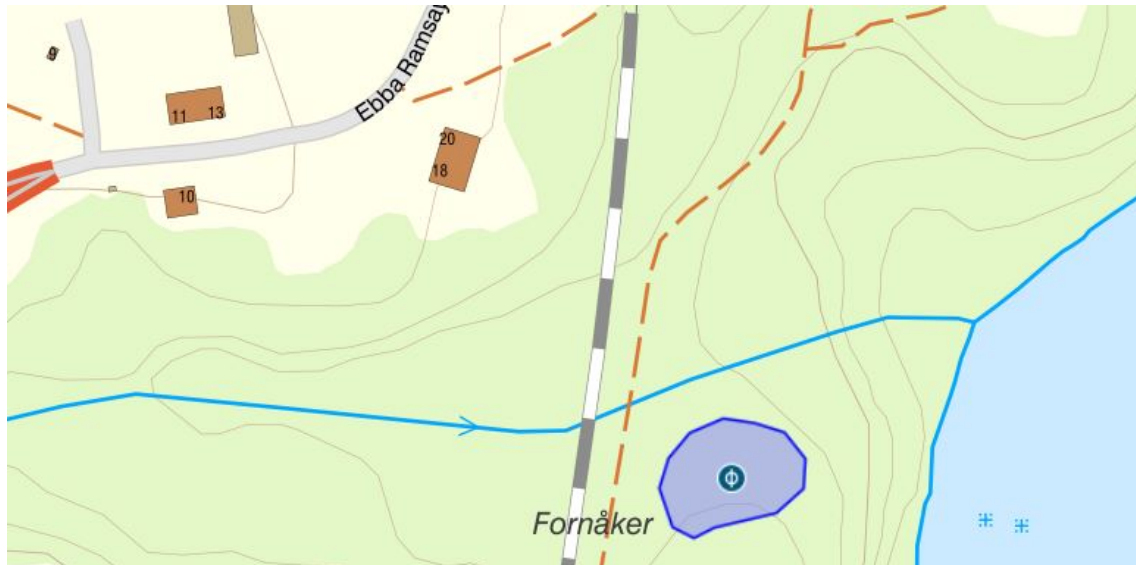
Ansökt område ingår i ett större område utpekat i översiktsplanen för grundvatten med god kvantitativ status.



Grundvatten med god kvantitativ status

Övrig kulturhistorisk lämning

Sydost om fastigheten öster om järnvägen finns en fornåker. Några andra kulturhistoriska lämningar eller fornlämningar är inte kända i närområdet.



Fornåker sydost om ansökt område

4. Utredningsbehov

I ett eventuellt framtida detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Arkeologi

Området behöver vid en eventuell planläggning undersökas avseende behov av arkeologisk undersökning.

Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radon/grundvattenprover och skredrisk

Hela området behöver undersökas avseende geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden. Särskild uppmärksamhet bör ges ras- och skredrisken.

Naturvärdesinventering

Eventuella naturvärden och träd med biotopskydd behöver inventeras. Särskilt i övergången mot Djupadalsravinen.

Riskutredning och Jönköpingsbanan

Fastigheten ligger ca sju meter högre än Jönköpingsbanan, varför risker förknippade med farligt gods bör vara hanterbara. En riskutredning behöver dock genomföras.

En eventuell framtida utbyggnad av dubbelspår behöver studeras särskilt så att en planläggning inte försvårar denna.

Bullerutredning

Studera hur de befintliga och tillkommande bostäderna påverkas av ökad trafik längs Ebba Ramsays väg när Strandängen/Vilhelmsro byggs ut samt hur bostäderna påverkas av nuvarande och framtida järnvägsbuller. Lämpligen bör parkering placeras inom den bullerstörda östra delen av fastigheten.

Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Möjligheten att infiltrera så mycket vatten som möjligt bör undersökas, dock med hänsyn till grundvattenintresset.

Det bör framgå var och hur man har tänkt att hantera/leda/rena dagvatten inom planområdet samt vilka ytor som behöver avsättas.

Med hänsyn till effekterna av klimatförändringarna så bör man i dagvattenutredningen beskriva vilka fördröjnings- och reningsanläggningar man finner lämpliga för dagvatten.

5. Bedömning

Området ligger precis utanför utbyggnadsområde Kortebo enligt samrådsversionen av utbyggnadsstrategin. Fastigheten ligger nära god kollektivtrafik och framtida skola i Kortebo, direkt intill Djupadalsravinen samt höjdmässigt väl avskild från järnvägen genom branta slänter. Fastigheten bedöms dock för liten för att rymma ytterligare en större byggnad om utrymme ska finnas både för skyddsvärda träd, fordonsparkering och en rimlig gårdsmiljö skyddad från buller. En eventuell planläggning förutsätter att en eventuell tillkommande byggnad begränsas där ingen del ligger närmare skyddsvärda träd eller tomtgräns mot ravinen än 8 meter och ingen del ligger närmare tomtgräns i övrigt än 4,5 meter. Detta gäller även eventuella balkonger. Parkering bör placeras i den bullerstörda östra delen av fastigheten och kan lämpligen förses med carport för att ytterligare skärma av från buller.

Faktorer som kan utgöra problem är dagvattenhantering med hänsyn till grundvattenintresset, buller från väg och järnväg och ras- och skredrisk på grund av närheten till Djupadalsravinen.

Byggnadens gestaltning skall anpassas till befintlig huvudbyggnad på fastigheten genom att den underordnar sig och upplevs som en lägre, smäcker sidobyggnad. Gestaltning får diskuteras i planskedet. Då tomten inte är så stor, och ytterligare marktillköp västerut är olämpligt på grund av naturvärden så får en ytterligare byggnad på fastigheten inte avstyckas, utan skall utgöra en helhet ihop med huvudbyggnaden.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked för någon ytterligare byggnation lämnas för fastigheten Kortebo 2:106, dock bedöms inte exploatörens önskade byggnad vara lämplig på platsen utan ny utformning måste studeras i planskedet. Ytterligare information om lämplig byggnad och placering finns under rubriken bedömning.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5-2 år efter det att ett detaljplanearbete startats, 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.

Detaljplanearbetet bedöms kunna påbörjas år 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt