



Dalvik 1:1 (del av)

Dalvik, 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 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

Planläggning för i huvudsak bostäder (företrädesvis trygghetsbostäder) samt med eventuell komplement av centrumbebyggelse i enlighet med inriktning i översiktsplanen.

Beskrivning av ansökan

I ansökan föreslås del av fastighet Dalvik 1:1 bebyggas med bostäder, företrädesvis trygghetsbostäder. Det förtydligas att ansökan är i enlighet med Översiktsplan för centrala tätorten (2023) som utvecklingsområde för centrumverksamheter, bostäder och stadsmiljö för att stärka Dalviks stadsdelscentrum.

Tekniska kontoret ser området som ett viktigt förtätningsprojekt och prövning för lämplig hög exploateringsgrad önskas.



Flygfoto från ansökan med inringat ansökningsområde

Fastighet

del av Dalvik 1:1

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

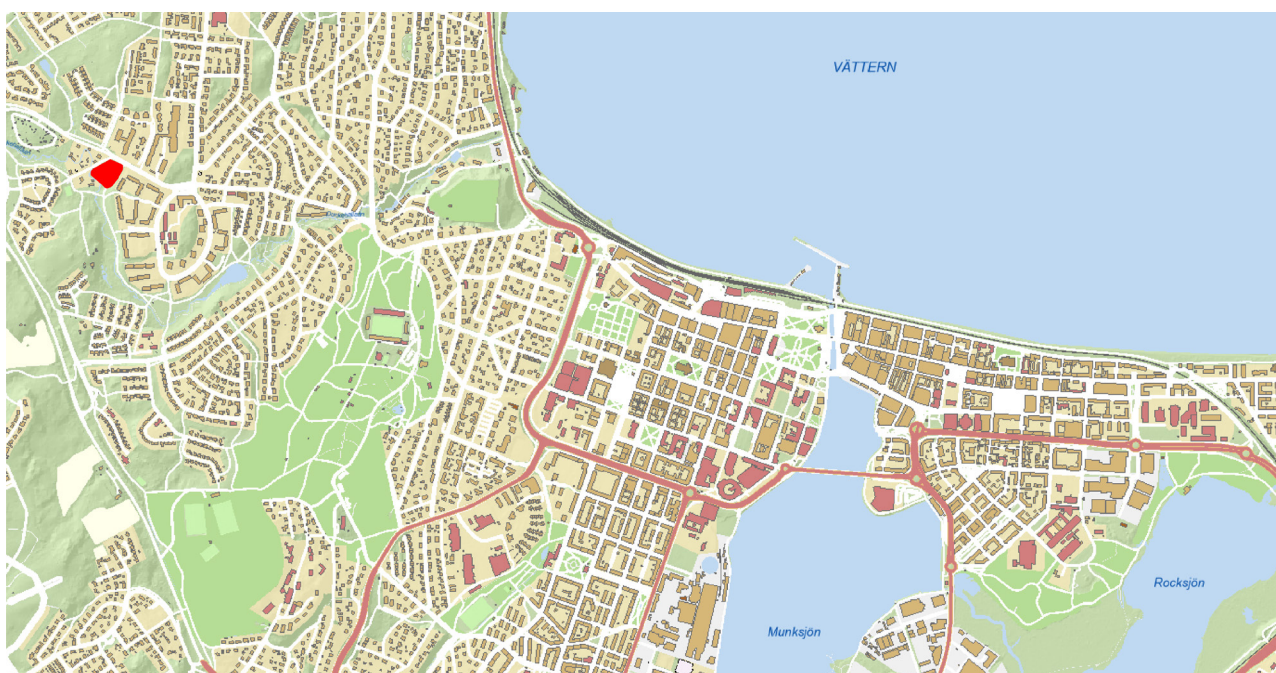
Sökande

Tekniska kontoret

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av Dalvik 1:1.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta över området ansökan berör. Aktuell område markerat i rött i nordväst.



Flygfoto över aktuellt område.

Området som ansökan berör är en del av ett sammanhängande grönområde som sträcker sig längsmed Dunkehallaån och utgör en lågpunkt med sluttningar i alla väderstreck, där det är brantast i nord och öst. Större delen av området är gräsyta som kantas av skogspartiet längs med Dunkehallaån i syd och centrerat finns ett område med träd och buskage med blandning av prydnadsbuskslagen kornell, olvon, spirea, sälg, hassel och några högre pilträd. Längs med Dunkehallavägen i norr finns också en allé med 6 träd. I planarbetet behöver det utredas ifall allén omfattas av det generella biotopskyddet och i det fallet ansöka om dispens. Marken inom planområdet lutar ner mot Dunkehallaån i sydväst och varierar i nivå mellan +194 m i nordöstra hörnet och +189 m i sydväst..



Området från nordöst



Området från sydöst.



Området från väst. Allé längs Dunkehallavägen.



Dunkehallavägen



Området från öst. Träd och buskage i mitten av området.



Fotbollsplan med Klämmestorps hantverksby i bakgrunden.



Området i nordlig riktning. Sluttning upp mot Dunkehallavägen med äldreboende i bakgrunden.



Området från väst. Pumptrack-bana med flerbostadshus i bakgrunden.

Området är lokaliserat mellan ett bostadsområde med flerbostadshus från 1965 på 4 våningar i öst och bostadsbebyggelse med småhus byggda mellan 1725-1909 om 1-2 våningar som ingår i Klämmestorps hantverks by och är av kulturmiljövärde i väst.



Flerbostadsbebyggelse i öst - 1965



Bebyggelse väst om området - Klämmestorps hantverkarby

Norr om området på andra sidan Dunkehallavägen ligger äldreboendet Stattugatan byggt 2005 och bostadshus med 5 våningar byggt 2009.



Äldreboende Stattugatan- 2005

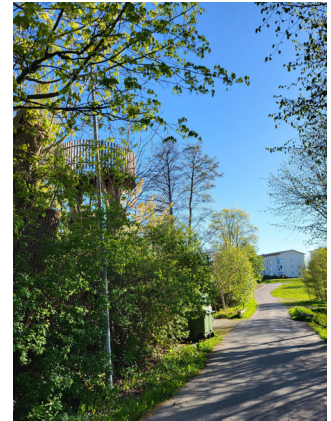


Bostadshus 5 våningar- 2009

Området används idag till olika aktiviteter såsom fotboll och pumptrack-cykling och i områdets östra kant går en gång- och cykelbana som ansluter till vandringsleden längsmed Dunkehallaån. I väst angränsas området av Rydalavägen som utgör en angöringsväg till bostäder.



Gång- och cykelväg östra delen av området



Rydalavägen



Bro över Dunkehallaån strax söder om området



3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Området ingår som en del av översiktsplan för centrala tätorten som antogs av kommunfullmäktige 2023. Planbeskedet stämmer delvis överens med gällande översiktsplan. Huruvida planbeskedet stämmer överens med översiktsplanen beror på byggnadens placering, omfattning och utformning. Dessutom behöver noggrannare utvärderingar av områdets naturvärden genomföras och hänsyn tas till dessa. Utifrån känd kunskap om området är det inte lämpligt att ta större yta i anspråk än vad som är utpekad i översiktsplanen.

Utvecklingsinriktning

Området ligger inom stadsdelscentrum för Dalvik. För att stärka stadsdelscentrumet bör ny bebyggelse ske inom 1000 meter från centrum. Området ligger inom centralort. Planbeskedet går i linje med översiktsplanens utvecklingsinriktning.

Markanvändning

Översiktsplanen pekar ut området dels som utvecklingsområde för centrumverksamheter, bostäder och stadsmiljö för att stärka Dalviks stadsdelscentrum, dels som grönområde och park. Ställningstaganden för stadsdelen området ligger i är att utvecklingen främst bör bestå av bostäder, men att arbetsplatser också är önskvärda. Kulturvärden vid Dunkehallaån och Klämmestorps hantverkarby som ligger intill området bör även prägla utvecklingen av bebyggelsen. I översiktsplanen framgår även att grönområdet längs Dunkehallaån inte ska minska i storlek.

Ansökan går i linje med översiktsplanen gällande att utveckla ny bostadsbebyggelse, enligt ansökan lämpligtvis trygghetsboende. Ansökans utpekade område sträcker sig dock över ett i översiktsplanen utpekad grönområde som inte ska minska i storlek. Om ansökan i sin helhet går i linje med översiktsplanen beror på placering av bebyggelse och om grönområdet fortsatt kommer ha sina natur- och friluftsvärden kvar.

Teckenförklaring

-  Grönområde och park, Ändrad
-  Grönområde och park, Utvecklad
-  Grönområde och park, Pågående
-  Mångfunktionell bebyggelse ändrad
-  Mångfunktionell bebyggelse utvecklad
-  Mångfunktionell bebyggelse pågående
-  Sammanhängande bostadsbebyggelse ändrad
-  Sammanhängande bostadsbebyggelse utvecklad
-  Sammanhängande bostadsbebyggelse pågående



Översiktsplan centrala tätorten

Övriga riktlinjer i översiktsplanen

Området ligger inom ett ekologiskt känsligt område och har naturvärden klass 2. Enligt översiktsplanen ska områden med höga naturvärden inte exploateras. Området är delvis utpekad av översiktsplanen för hantering av översvämningar från Dunkehallaån. Området omfattas även av MSB utredning av skred- och rasrisk. Området omfattas delvis av det generella strandskyddet för Dunkehallaån. Vidare utredningar av områdets natur- och friluftslivsvärden behöver göras för att kunna bedöma vilka delar av området som är lämpliga för ny bebyggelse.

Indikatorer för ett hållbart stadsbyggande

Indikatorer för nybyggnation ska säkerställa att ny bebyggelse utformas enligt översiktsplanens mål och även tillför värden till den befintliga miljön. Det är inte alltid möjligt att nå alla indikatorerna i varje enskilt projekt, men vi bör sträva efter att stadsplaneringen som helhet går i indikatorernas riktning. Nedanstående indikatorer är relevanta för det sökta planbeskedet.

- Övergripande mål för ny bostadsbebyggelse

Vid nybyggnation av bostäder ska minst 90 % av bostäderna vara lokaliserade inom den regionala kärnan eller inom 1000 meter från ett stadsdelscentrum

- Torg, parker och natur

Minst 15 % natur, parker och torg av den totala markytan.

- Exploateringsgrad

Inom 500 meter från stadsdelscentrum e-tal på minst 1,0 E-tal beräknas bruttoarea (BTA)/kvartersmark

- Aktiva bottenvåningar

Max 25 m mellan entréer längs fasad vid huvudgata och lokalgata

- Rymliga gårdar

Minst 1500 kvadratmeter bostadsgård med flerbostadshus.
Minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning

- Gröna gårdar

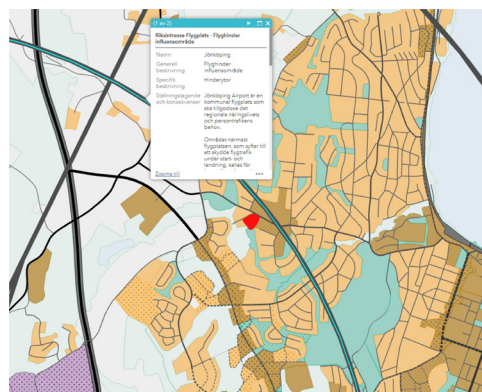
Minst 50 % grönt på kvartersmark vid bostadsbebyggelse

Området som planbeskedet avser är en del av fastighet Dalvik 1:1 och omfattas av ”delar av Dalviks- och Dunkehallaområdena m.fl” fastställd 1959-12-11, då kallad stadsplan med aktbeteckning 06-JÖS-682, samt en ändring av samma plan. Området är planlagt för allmän platsmark, park.

[illegible]

Flygplats

Planområdet berörs av riksintresse för flygplats - *flyghinder influensområde*. Vid bebyggelse som är 20 meter eller högre ska samråd ske med flygplatsen. Detta gäller även tillfälliga objekt som exempelvis byggkranar.



Riksintresse Flygplats - Flyghinder influensområde

Strandskydd



Strandskydd 100 meter

Planområdet ligger inom 100 meter från Dunkehallaån och inkluderas i strandskyddsområde. Kommunen har i Översiktsplan för centrala tätorten pekat ut områdets nordligaste del som utvecklingsområde för centrum och bostäder för att stärka Dalviks stadsdelscentrum. Ansökan kan därmed ses uppfylla angeläget allmänt intresse som är ett särskilt skäl i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § för att upphäva strandskydd. I Angeläget allmänt intresse ingår åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Strandskydd kan upphävas i detaljplan för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark berörs.

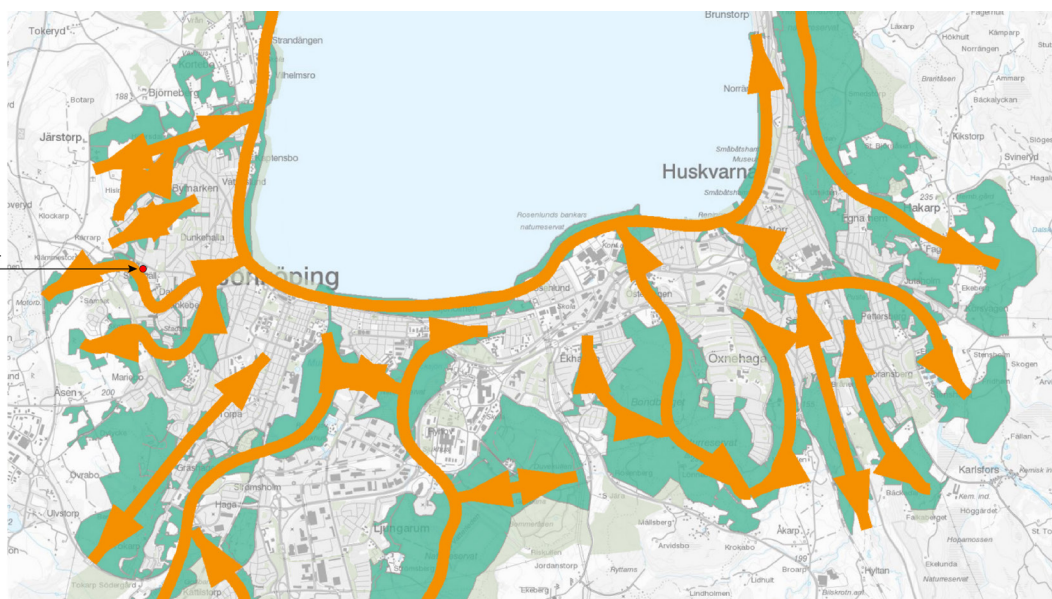
Natur

Området ingår i ett större sammanhängande park och grönområde som sträcker sig längsmed Dunkehallaån i områdets södra kant. Grönområdet är ett naturvårdsobjekt med klass 2, högt naturvärde, vilket enligt naturvårdsprogrammet och översiktsplanen ska undvikas att exploateras. Vid exploatering av dessa områden krävs utförlig utredning.



Urklipp ur Grönstrukturplanen

Ansökt område ingår i större sammanhängande grönstruktur



Längs ravinen till Dunkehallaån finns en nyckelbiotop med typisk ravinmiljö. Alkärret och strandskogen utmed Dunkehallaravinen har stora naturvärden knutna till fågellivet och annan fauna i fuktiga skogar. Området hör till ett grönt stråk och har höga friluftsvärden. I ravinmiljön väster om Dalviksringen (nyckelbiotop 22:1076) finns varierad natur med värden kopplade till stora hasselbuskar med döda stamgrenar, stora ekar, källflöden och svämskog. Denna nyckelbiotop tjänar dessutom som Dalviksskolans skolskog.

Dunkehallaåns dalgång är ett uppskattat rekreationsområde. Dunkehallaleden och Hallbyleden, följer ån från utloppet i Vättern till Hallby friluftsområde. Här finns möjlighet till naturupplevelser, promenad, lek, vattenupplevelser, utsikt, picknick, bollsport, motion och uppleva blomning. Stråket har stor kulturhistorisk betydelse som vagga för Jönköpings industriverksamhet. I den nedre delen av ån finns de största kulturhistoriska värdena. Från stråket kan man nå Stadsparken på andra sidan Dunkehallaavägen samt Hisingstorps gröna stråk.

Grönstrukturplanens ställningstagande är att Dunkehallaån ska vara både kvartersnära rekreation och ett attraktivt besöksmål med god tillgänglighet invid större stigar. För Dunkehallaån finns ett bevarande och utvecklingsprogram. Bevarande- och utvecklingsprogrammet anger antingen skötsel mål öppen gräsmark eller skog. Vid Dunkehallaån är det viktigt att bevara översvämningssytor för att motverka stora skador på byggnader och infrastruktur vid en översvämning.

Hälsa och säkerhet

Ras- och skred

Det ansökta området ingår i område för ras- och skredinventering. I detta fall bedöms det inte behövas undersökning för ras/skred då det inte finns några branta slänter i eller i närheten av området. Beroende på hur nära Dunkehallaån som bebyggelsen planeras kan det finnas en stabilitetsfråga.

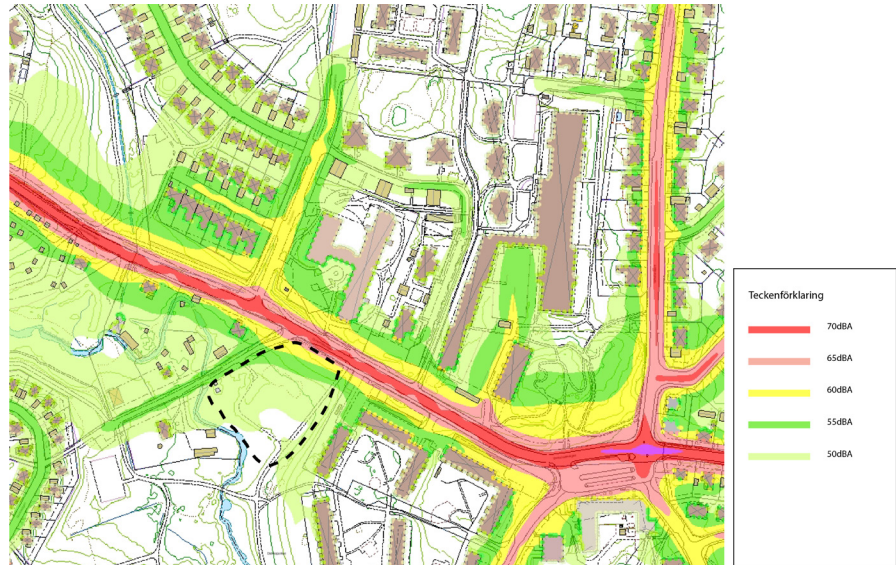
Insatstid och utrymning

Insatstiden är mellan 10-20 minuter. Stegutrymning för trygghetsboende rekommenderas inte av räddningstjänsten.

Buller

I enlighet med förordningen för buller från spår- och vägtrafik bör buller vid fasad inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdena för buller vid uteplats i anslutning till byggnaden är 50 dBA och 70 dBA maximalt. Den kommunala bullerkartläggningen pekar på en bullernivå på 50-65 dBA ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Vid tillförande av bostadsbebyggelse och komplement av centrumbebyggelse kan trafiken komma att öka och påverka bullernivån något. Ny bostadsbyggnad kan troligtvis placeras något längre in på ansökt yta för att uppnå riktvärden vid fasad. Alternativt placeras så att en skyddad sida tillskapas där minst hälften av bostadsrummen vänds mot denna. Längs med Dunkehallaavägen överskrider redan riktvärden för buller i befintlig

äldre bebyggelse och kräver någon form av åtgärder. Vid framtagande av ny detaljplan kommer en bullerutredning behöva tas fram.

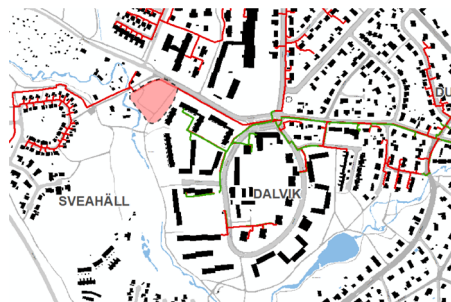


VA och fjärrvärme

Omkringliggande bebyggelse ingår i verksamhetsområde för VA och dagvatten. I fastighetens nordvästra del ligger VA-ledningar och längs med Rydalavägen finns en avloppspumpstation.



Området kan ansluta till fjärrvärmenätet.



Mark

Geoteknik

Geoteknisk undersökning ska utföras för området. Undersökning av stabilitet kan vara aktuellt beroende på hur nära ån bebyggelse planeras.

Vatten

De delar av området som idag är fotbollsplan, pumptrackbana och strandskog utgör ett översvämningsområde för Dunkehallaån. Mitt i området går även en vattenväg för skyfallsvatten som avvattnar ett relativt stort område som är exploaterat sedan innan. Denna hantering måste säkerställas så skyfallsvatten kan fortsätta avrinna mot Dunkehallaån och att inga nya lågpunkter bildas som kan skada befintlig bebyggelse eller infrastruktur.

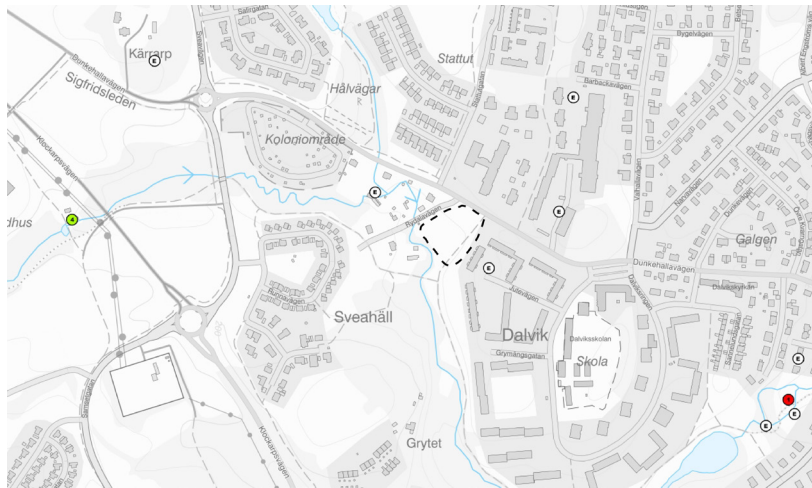
Grundvattenytan kan även vara relativt ytlig och måste beaktas i ett planarbete.



Scalgo kartering avrinning

Föroreningar

Det finns områden som inte är utredda ovan Dunkehallaån och i området nedanför och utgör potentiellt förorenade områden. Intill ån uppströms är det betning av säd vid Jönköpings fältrittklubb med riskklass 4 (liten risk), nedströms har det funnits ett tungmetallgjuteri och sågverk med ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer. Denna verksamhet genererar riskklass 1 (mycket stor risk). Intill planområdet i öst har någon form av förbränningsanläggning funnits, och intill området i väst finns potentiell förorenadmark kategoriserad som Övrigt BKL 4. Dessa två bedöms inte vara riskklassade.



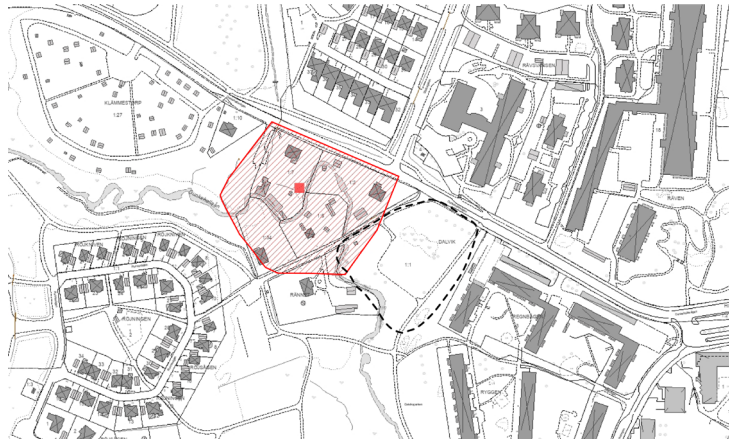
EBH karta

Övrigt BKL 4 innebär *objekt som inte passar under någon annan bransch. Viktigt att vid identifiering och inventering i branschkommentaren (EBH-stödet, MIFO-blanketten) ange varför objektet placerats i en viss BKL, som t.ex. användning av vissa kemikalier. Litet utsläpp till vatten.*

I planarbetet bör de potentiellt förorenade områdena bedömas och beskrivas. I samband med geoteknisk undersökning bör även prover för miljöteknikutredning uttäs. På grannfastigheten finns en släckinsats identifierad vilket innebär att PFAS kan förekomma.

Kulturmiljö

Väst om planområdet ligger Klämmestorp hantverkarby som också delvis ingår i området. Byn har tjänat som hantverkarby under Klämmestorps gård och bebyggelsen är uppförd under 1800-talet. Klämmestorps by är av kulturhistoriskt värde och har förhöjd bygglovplikt.



Kulturmiljöområde Klämmestorps hantverkarby



KLÄMMESTORP 1:6, JÄRSTORPS SOCKEN



KLÄMMESTORPS KVARN, JÄRSTORPS SOCKEN

29. Klämmestorps hantverkarby

Fastigheter: Klämmestorp 1:6, 1:7, stg 613 A Sofia församling.

Beskrivning: Byn ligger vid Dunkehallaåns övre lopp och omges av odlingslandskap med åkrar och lövskog. I öster gränsar den till Dalviks bostadsområde.

Klämmestorps by har tjänat som hantverkarby under Klämmestorps gård. 1:6 har ett bostadshus av timmer i 2 våningar från första hälften av 1800-talet, typ enkelstuga, rödfärgad locklistpanel med vita knutar och omfattningar, förstukvist, enkupigt rött tegel. Här har funnits skomakarverkstad. Till fastigheten hör ett antal uthusbyggnader av timmer från 1800-talet.

1:7 har bostadshus av timmer i 2 våningar från 1800-talets andra hälft, övervåningen påbyggd 1897, rödfärgad locklistpanel med vita knutar och omfattningar, förstukvist som är glasad, tvåkupigt rött tegel; till fastigheten hör uthusbyggnader från samma tid, innehållit snickeri- och smidesverkstad.

Stg 613 A hör till Sofia församling men ingår som en del i Klämmestorps by, bostadshus av timmer i 1 våning, ljus locklistpanel.

Tidigare utredningar: Kulturhistorisk utredning och bevarandeförslag för Jönköpings kommun, Jönköpings läns museum 1978.

Säkerställande: Stor restriktivitet mot förändring av byggnader med ursprunglig karaktär. Stor restriktivitet mot och anpassningskrav på eventuellt tillkommande bebyggelse. Skyddsbestämmelser i detaljplan.

Fornlämningar

Det finns fornlämningar i planområdets omgivning men inget som bedöms påverka eller påverkas av förslaget. Norr om planområdet på andra sidan Dunkehallavägen finns lämningar av troligtvis en gammal krog. I närheten finns även lämningar av boplatser, färdvägar, hålvägar och avrättningsplatser. Länsstyrelsen bedömer att det inte krävs någon arkeologisk undersökning eller tillstånd enligt Kulturmiljölagen inför planarbetet eftersom avståndet till fornlämningarna är tillräckligt stort. Om okänd fornlämning eller fornfynd påträffas under arbetet ska arbetet avbrytas.



Riksantikvarieämbetet fornlämningskarta

Omgivningspåverkan

I ansökan framgår att ny byggnation i form av bostäder och trygghetsboende vill byggas på platsen. Ny bebyggelse kan beroende på höjd, utformning och placering påverka skuggning i dess närområde. Den nya bebyggelsens karaktär kan också påverka intrycket av området och utformning bör förhålla sig till Klämmestorps hantverkarys kulturvärden som kantar området i väst och nordväst. Utformningsfrågor kommer vara en viktig del i planarbetet. Ny bebyggelse kan med fördel placeras längsmed Dunkehallavägen i norr för att möta upp bebyggelsen på andra sidan vägen, samt för att minimera skuggning på befintliga bostäder i öst.

Nyexploatering på området kan innebära att de aktiviteter som finns på platsen idag, fotboll och pumptrack – cykling minskar.

Service och rekreation

Dalviks centrum

I Dalviks centrum ungefär 300 meter från området finns livsmedelsbutik, pizzeria, frisörsalong och familjecentral. I familjecentralen finns barnhälsovård, kvinnohälsovård och öppen förskola. Inom 3 kilometer från området nås Jönköping centrum med mer service och centrumändamål.

Skola och förskola

Förskola och F-6 skola finns inom cirka 350 meter från området vid Dalviks centrum där Dalviksskolan och Dalviks förskola ligger. Det är även nära till Hisingtorpsskolan som ligger ungefär 800 meter norr om området.

Rekreation

Området är idag planlagt för parkmark och ingår i ett större grönområde längsmed Dunkehallaån. Idag används föreslagna området till bland annat fotbollsplan och pumptrack-bana. I syd kantas området av grönområde och vandringsled längs Dunkehallaån som är viktiga för friluftsliv och rekreation.

Trafik och kommunikationer

Området har god tillgång till kollektivtrafik. I anslutning till området finns busshållplats där stadstrafik linje 11 mellan Samset och Ekhagen trafikerar. Vid Dalviks centrum ungefär 300 meter från området går även stadstrafik stomlinje 2 mellan Hisingsången och Öxnehaga.

Gång- och cykelnät är utbyggt och går längs med områdets norra del. Det finns även gång och cykelväg genom områdets östra och södra delar.

Väster om planområdet går en tillfartsväg, Rydalavägen, till Klämmestorps hantverkarby med bostadsbebyggelse. Korsningen Rydalavägen - Dunkehallavägen har dåliga siktförhållanden.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar behövas:

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover
- Miljöteknisk undersökning

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Parkeringsutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Del av det ansökta området på Dalvik 1:1 är utpekad som utvecklingsområde för centrumverksamheter, bostäder och stadsmiljö. Nyexploatering av bostäder och trygghetsboende bidrar till att tillgodose utvecklingen och går i linje med översiktsplanen. Ansökan går även i linje med bostadsförsörjningsprogrammets ambition att utöka andelen trygghetsboenden i kommunen.

Idag är det ansökta området i sin helhet del av ett större grönområde. Delar av det ansökta området är även utpekad som grönområde som inte ska minska i översiktsplan för centrala tätorten. Nyexploatering enligt ansökan kommer innebära att natur- och grönområde minskar i storlek och att pumptrack bana och fotbollsplan eventuellt försvinner. Bebyggelse bör placeras så ianspråkstagande av grönområde är begränsat för att följa Översiktsplanens inriktning. Området angränsas även av kulturmiljö kopplat till Klämmetorps hantverksby med bebyggelse från 1700-tal och tidigt 1900-tal. Utformning av ny bebyggelse bör förhålla sig till kulturmiljön.

Området är en lågpunkt som idag används för dagvattenhantering. Inför ny bebyggelse på platsen behöver geoteknik, miljöteknik, dagvattenhantering och påverkan på grundvatten utredas. Hela området omfattas även av strandskyddet vid Dunkehallaån och behöver i planarbetet bedömas om ansökan uppfyller ett angeläget allmänt intresse och därmed kan upphävas.

Planförfarande får avgöras vid planstart.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Dalvik 1:1.

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 2028.

Stadsbyggnadskontoret

Lova Fällbom

Planarkitekt

Jenny Larsson

Tillförordnad Planchef