



Kv Raststället 1

Dalviks centrum, 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

Syftet är att möjliggöra en utveckling av Dalviks centrum genom ett tillskott av verksamhetslokaler och bostäder, i syfte att stärka områdets funktion som lokalt centrum.

Beskrivning av ansökan

Ansökan gäller fastigheten Raststället 1 i Dalviks centrum, där CA Fastigheter önskar uppföra en byggnad på cirka 15 våningar. De nedersta tre våningarna planeras för verksamheter, medan de övre våningarna ska rymma både hyresrätter och bostadsrätter. Ett tvåvåningsgarage föreslås i byggnadens källarvåningar.

De befintliga lokalerna behöver omfattande renovering, och markens centrala läge gör det möjligt att skapa en mer effektiv byggnad som rymmer mer centrumverksamhet, vilket efterfrågas och stämmer överens med Jönköpings översiktsplan.

Utvecklingen ses som en del av en långsiktig förnyelse av Dalviks centrum och en större satsning för att stärka området längs Dunkehällavägen, vilket bedöms bidra till ett mer levande och attraktivt stadsdelscentrum.

Fastighet

Raststället 1 och del av Raststället 2

Adress: Dalviksringen 20

Fastighetsägare

CA i Huskvarna AB

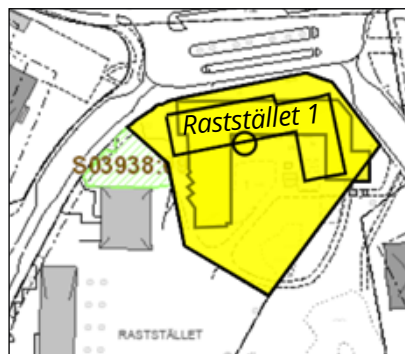
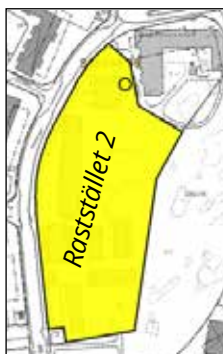
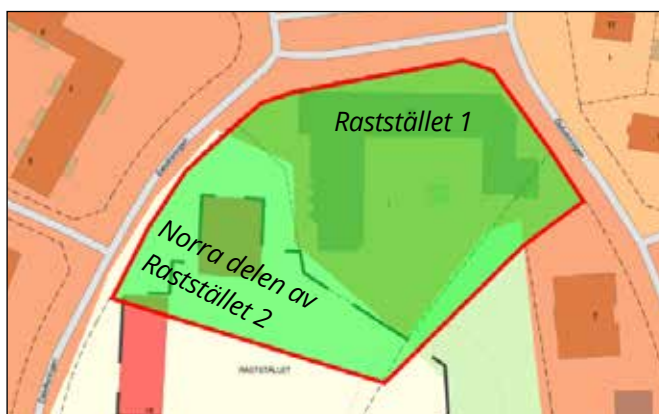
Sökande

CA i Huskvarna AB Jönköpings kommun

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Raststället 1.

Dalviks centrum kan förtätas med bostäder, service och centrumverksamhet, men bebyggelsens volymer och höjder måste utredas i kommande planarbete. Omvandlingen kräver samverkan mellan kommunen och fastighetsägare samt en genomtänkt busshållplats till den fungerande befintliga kollektivtrafiken.



2. Beskrivning av området

Det aktuella området för planbeskedsansökan är i dag bebyggt med en idrottshall och en större tvåvåningsbyggnad i U-form med öppning mot söder. Idrottshallen ligger på fastigheten Raststället 2, som ägs av kommunen. För både Raststället 1 och 2 finns en tomtindelning (akt 0680K-EIII1077), och det finns ett servitut som reglerar utfartsrättigheter.

Handelsbyggnaden/centrumbyggnaden på Raststället 1 har huvudentré mot norr där det finns en torgliknande yta med parkering och en busshållplats där flera busslinjer stannar. Vägarna som möts vid "torget" är delar av Dalviks centrumring, Dunkehällavägen i östlig-västlig riktning samt Valhallavägen som leder norrut mot Hisingstorpsskolan.

I mitten av centrumbyggnaden finns Coop, frisörsalong och pizzeria. I den västra delen finns en Familjecentral med barnhälsovård, kvinnohälsovård, Öppen förskola och Bymarkens hemtjänst som är en kommunal verksamhet. I den östra delen ligger Dalviks förskola med en uteplats som vetter mot söder. Byggnaden är en suterrängbyggnad, vilket innebär att den södra delen ligger högre och i nivå med Dalviksskolans skolgård.

Den omgivande bebyggelsen utgör tydliga bostadsområden som främst byggdes under miljonprogrammet. Det märks i områdets struktur, med öppna gårdar och ganska stora grönytor mellan flerbostadshusen. Söder om Dunkehällavägen är det fem olika typer av kvarters struktur, bestående av lamellhus i tre till fyra våningar och punkthus med sex våningar samt ett nyare punkthus i tio våningar. Norr om Dunkehällavägen domineras bebyggelsen av friliggande villor i 1,5 till två våningar. Villorna i nord och nordöst utgör en tydlig kontrast till den mer storskaliga flerbostadsbebyggelsen söder och nord väst om aktuell plats.



Översikts bild på bebyggelsen runt aktuellt område.

3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingsinriktning

Området ligger inom Dalviks stadsdelscentrum som är en av centralortens särskilt utpekade centrumnoder.

Stadsdelscentrum

Tätortsbefolkningen ska ha förutsättningarna att ha gång- och cykelavstånd eller kortare kollektivtrafikresor till arbete, skola, service och fritidsaktiviteter för att uppnå ett hållbart resande. Målsättningen är att alla boende i tätorterna ska ha tillgång till ett stadsdelscentrum med god kollektivtrafik, skola, förskola och mataffär.

För att stärka de mindre stadsdelscentrumen bör ny bebyggelse placeras inom 1000 meter ifrån centrumet. Om bebyggelse placeras längre ut än så blir avstånden långa och möjligheten att färdas med hållbara färdmedel minskar.

Markanvändning

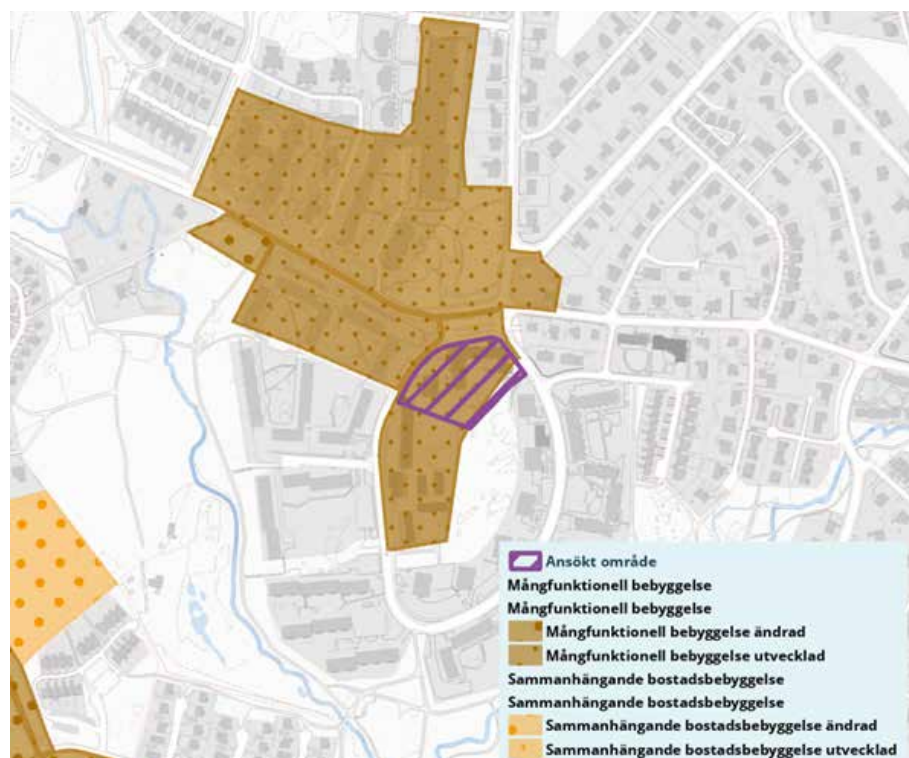
Området för ansökan är i översiktsplan för centrala tätorten planerat för utvecklad mångfunktionell bebyggelse med det platsspecifika ställningstagandet: Utvecklingsområde för centrumverksamheter, skola, bostäder och stadsmiljö för att stärka Dalviks stadsdelscentrum.

Även omgivande områden intill den ansökta fastigheten har samma ställningstagande som utvecklingsområde för att stärka Dalviks stadsdelscentrum.

Översiktsplanens generella ställningstagande för stadsdelen Dalvik: Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Dunkehallaavägen. Dalviks stadsdelscentrum ligger utmed Dunkehallaavägen. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är främst önskvärd inom detta område. Utvecklingen av stadsdelen bör främst bestå av bostäder, men arbetsplatser är även önskvärda i området intill Dalviks stadsdelscentrum och utmed Klockarpsvägen. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler äganderätter och bostadsrätter, i en annan bostadstyp än större flerbostadshus. De kulturmiljövärden som finns utmed Dunkehallaån och Klämmestorps hanterkarby bör prägla utvecklingen av den byggda närmiljön. Grönområdet längs Dunkehallaån och Prostkvärnsdammen ska inte minska i storlek.

Hänsyn ska tas till att området ingår i MSB:s inventering av ras och skredkänsliga områden.

Översiktsplanens områden
för utveckling i anslutning till
Dalviks stadsdelscentrum.



Indikatorer för ett hållbart stadsbyggande

De indikatorer för ett hållbart stadsbyggande som särskilt bör följas upp i detaljplanarbetet är:

- Övergripande mål för ny bostadsbebyggelse
Vid nybyggnation av bostäder grundade på beslut tagna efter översiktsplanens antagande ska minst 90 % bostäderna vara lokaliserade inom den regionala kärnan eller inom 1000 meter från ett stadsdelscentrum
- Exploateringsgrad
Inom 500 meter till stadsdelscentrum e-tal på minst 1,0 E-tal beräknas bruttoarea (BTA)/kvartersmark.

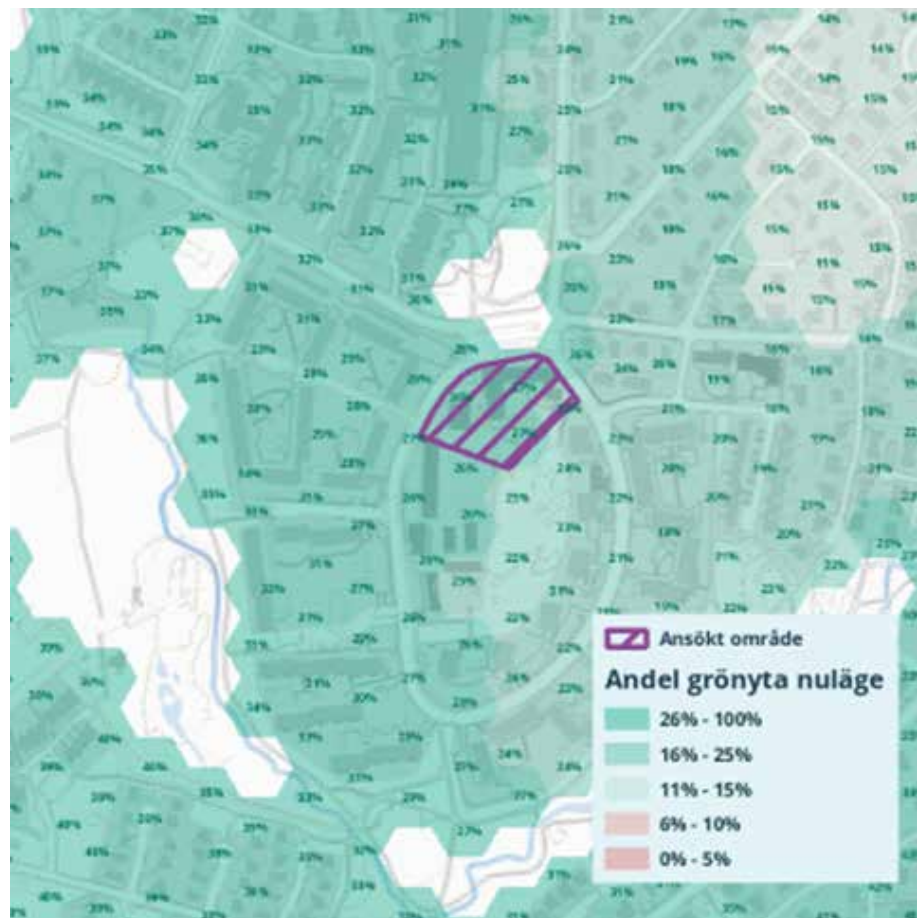
Översiktsplanens områden
för den regionala kärnan
visas i rosa med gator i röd
linje med en omgivande zon
på 1 km.



Andel grönyta av total markyta inom 500m.

Bilden visar hur ett grid med hexagonala ytor har en viss procentuell grönyta som visas med en färg i bilden. aktuell plats är omgivet av mark med grönyta mellan 16-25% i den högra delen av bilden och 26% eller mer i den vänstra delen av bilden.

Det område som är utan färg har hög andel grönyta 100%.



- Torg, parker och natur
Minst 15 % natur, parker och torg av den totala markytan.
- Närhet till mångfald av grönytor
Max 300 meter gångväg till en park/naturområde (minst 0,2 ha) och max 500 m till en större park/naturområde (minst 10 ha)

Avstånd till en park/ naturområde (minst 0,2 ha)

Aktuellt område har lågt avstånd, 0-300 m till park/ naturområde.

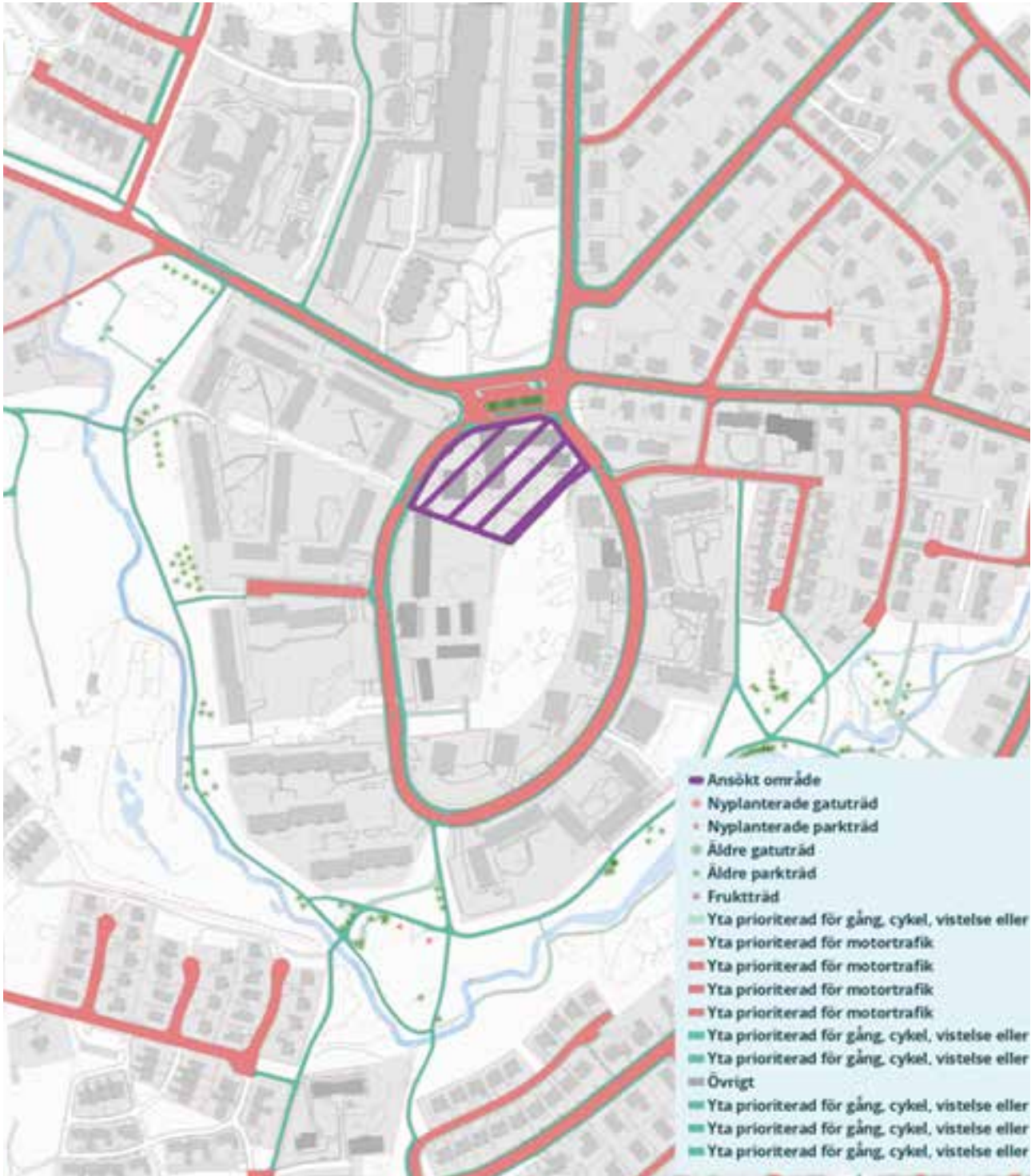


Avstånd till större park/ naturområde De flesta fastigheter och gatunät har en god närhet till närliggande park eller naturområden. Grön färg på gatan visar att avståndet till ett naturområde är 1-500m. Gul färg är ett avstånd på 501-600m till park/ naturområde.



- Aktiva bottenvåningar
Max 25 m mellan entréer längs fasad vid huvudgata och lokalgata.
Minst 75 % gatulokaler utmed stadsstråk. Indikatorn gäller stadsstråk inom den regionala kärnan men är även relevant mitt i ett stadsdelscentrum.
- Rymliga gårdar
Minst 1500 kvadratmeter bostadsgård för flerbostadshus.
Minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning.
- Gröna gårdar
Minst 50 % grönt på kvartersmark vid bostadsbebyggelse

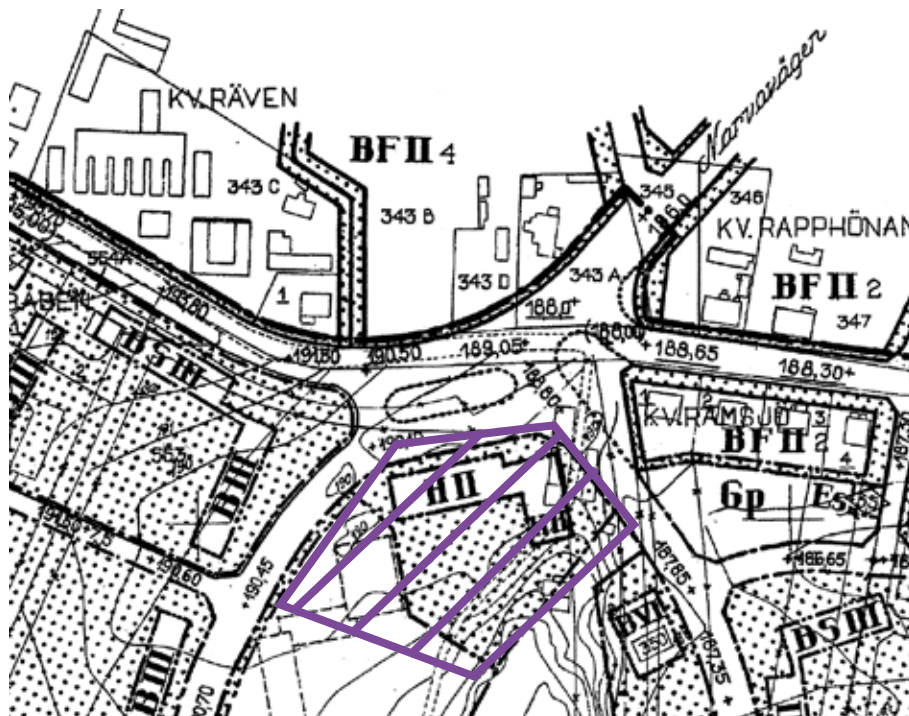
- Blandad bebyggelse, starka stadsdelscentrum och huvudstråk:
I anslutning till stadsdelscentrum bidra till ökad tillgång till service.
- Multifunktionella stadsgator



Bilden visar Ytor för trafikslag: Grön färg för gc-väg och rosa är väg för motortrafik.

Minst 50 % av gatumarken prioriterad för gång, cykel, vistelse och grönt.

Bilden visar ett utsnitt ur gällande Detaljplan. Aktuell byggnad har användningen H-handel två våningar med prickmark kring den planlagda byggnaden.



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan heter "Förslag till ändring av stadsplanen för delar av Dalviks- och Dunkehallaområdena i Jönköping" och är från 1958. Befintlig detaljplan medger två våningar för Handelsändamål.

För att uppnå det som ansökan beskriver så behöver det göras en ny detaljplan. Den nya detaljplanen behöver bland annat lägga till en ny användning av marken som tillåter bostäder samt centrumverksamhet.

Riksintresse

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.

Planprogram/Förstudier

En skiss har tidigare tagits fram i ett annat planförslag (för Råven 18 och 19). Den handlar om att bygga ut gång- och cykelvägen på norra sidan av Dunkehallavägen. Skissen finns inte med i det här planbeskedet, men förbättrade möjligheter att ta sig till och från Dalviks centrum för cykel och gående ska tas med i det framtida planarbetet.

Jordbruksmark

Det finns ingen jordbruksmark i området att ta hänsyn till.

Natur

Den aktuella platsen har inte höga naturvärden men det finns ytor med naturvärden kring platsen. Området ligger i nära Dunkehallaån- och leden. Dunkehalleleden är värdefull ur rekreationssynpunkt och har en långsträckt grönyta. Norr om aktuell plats finns en parkliknande yta, Skäcktabacken. Skäcktabackens parklika grönska med höga naturvärden är i dagsläget planlagd som kvartersmark. Söder om aktuell plats i närhet till Dalviksskolans skolgård finns många gamla bevaransvärda ekar och ytterligare söderut 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.

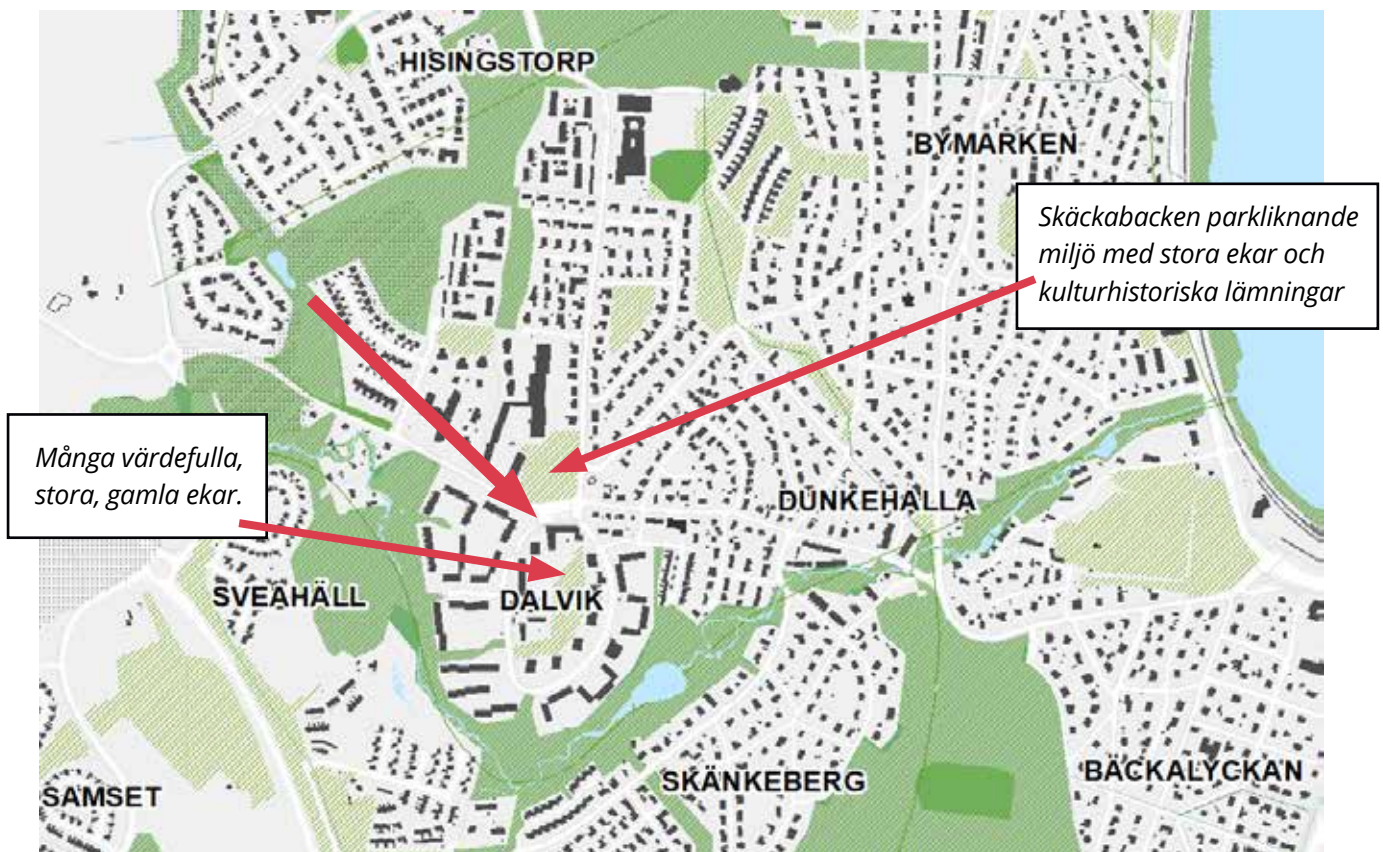


Bild som visar gröna värdebärande naturområden kring stadsdelen Dalvik. De röda pilarna visar aktuella platsen och två naturområden direkt norr och söder om platsen.

Bilden visar en bild av Natur och grönområden i ett större stadssammanhang hur grönstrukturplanen är planerad med gröna stråk där djur och växter kan leva och förflytta sig.



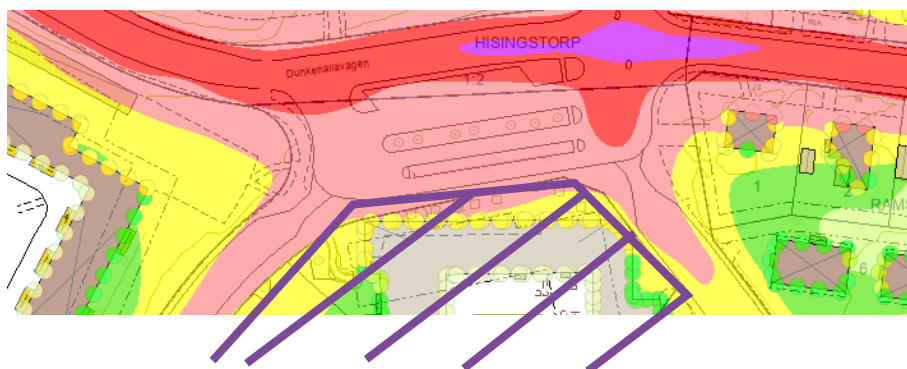
Hälsa och säkerhet

Ras- och skred

Marken för det aktuella området är relativt plan men området ingår i område för ras- och skredinventering så marken ska utredas.

Buller

Buller finns mest vid Dunkehallavägen och ska utredas vid planläggning. Riktvärden för buller för befintlig äldre bebyggelse runt aktuellt område behöver också utredas då en förtätning kan medföra mer trafik för kringliggande bebyggelse.



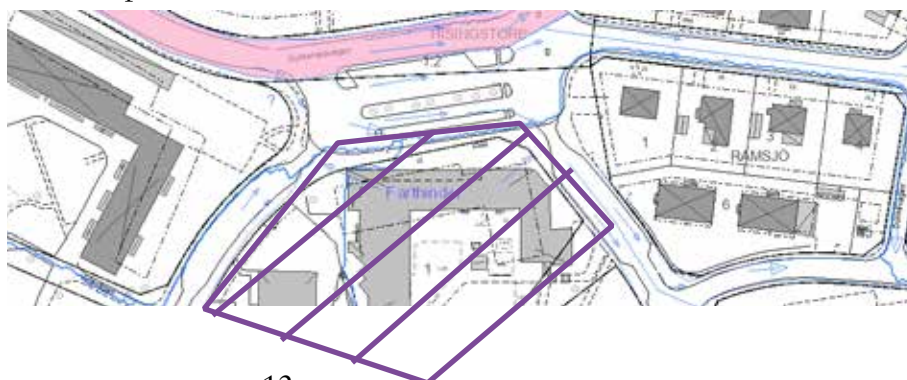
Bullerkartläggning från 2022.

Värmeöar

Planområdet ligger inom ett område med relativt omgivningen höga uppmätta temperaturer i form av värmeöar. framtida planläggning kan motverka uppvärmning som bildas av exempelvis stora solbelysta asfaltsytor.

kraftigt regn

Eftersom marken innehåller berg så är infiltrationsmöjligheten inte så stor vilket medför att frågor om skyfall och regn blir en fråga som ska utredas i planarbetet.



Bilden visar vattnets rinnvägar och ett område (rosa) som får stora mängder vatten vid nederbörd

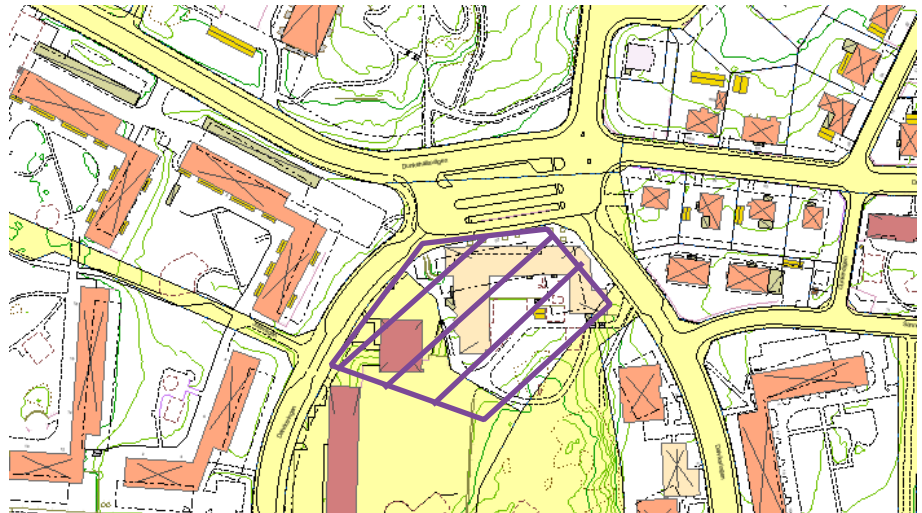
VA och fjärrvärme

Det finns fjärrvärme i närheten till planområdet och det går att ansluta till fjärrvärmenätet.

Mark

Omgivningen har mycket berg i dagen och begränsad infiltration av vatten i marken, vilket tillsammans med markens lutningar påverkar utformningen av torget och byggnaderna. Området väster om planområdet ligger högre än platsen för den nya bebyggelsen, vilket gör det viktigt att utreda hur vatten ska ledas bort för att undvika översvämning som kan skada torget, trafiken och byggnaderna. Det är också viktigt att undersöka hur vattnet kan fördröjas på ett bra sätt.

Bilden visar kommunägd mark i gult. Dalviks centrum och marken norr om torgplatsen är privat kvartersmark (inte allmän plats).



Bilden visar centrumbyggnad till vänster, busshållplats och parkering i mitten av bilden och privatägd kvartersmark som ser ut som en park vid Skäcktabacken till höger i bilden.



Kulturmiljö

Förslaget i dess sökta utsträckning påverkar inte kulturmiljön, men norr om platsen, vid Skäcktabacken, finns fornlämningar som måste beaktas.

Fornlämningar

Skäcktabacken har fornlämningar som inte är helt utredda om planområdet utökas norrut så ska hänsyn tas till detta.

Omgivningspåverkan

Omgivningen kommer att påverkas av en ny bebyggelse, vilket kan leda till skymd utsikt och ökade skuggor jämfört med den nuvarande byggnaden på platsen.

Service och rekreation

service i området

I Dalviks centrum finns livsmedelsbutik, pizzeria, frisörsalong, Dalviks förskola, hemtjänstlokal och Familjecentral med barnhälsovård, kvinnohälsovård och Öppen förskola.

Skola och förskola

Förskola och F-6 skola finns hel nära aktuellt område. Det har funnits fritidsgård i centrumbyggnaden på aktuell plats.

Rekreation

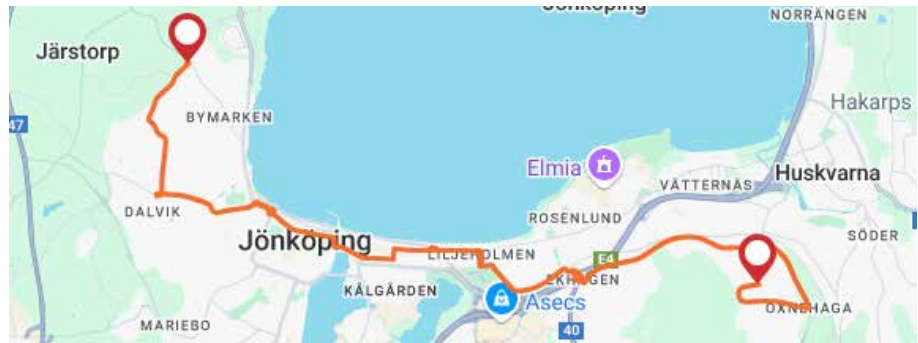
I syd kantas området av grönområde och vandringsled längs Dunkehallaån som är viktiga för friluftsliv och rekreation.

Trafik och kommunikationer

På aktuell plats finn idag en stor busshållplats för flera linjer på den torgliknande ytan norr om centrumbebyggelsen.

På vardagar börjar busstrafiken på linje 2 vid Dalvik omkring klockan 05.00 och under högtrafik går bussarna ungefär var 10:e till 20:e minut.

Stadstrafiklinje 2



På vardagar går buss linje 11 ungefär var 20 min, senare på dagen går den varje timme. Sena avgångar finns på fredagar, lördagar och söndagar.

Stadstrafiklinje 11



Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls.

Då planarbetet startar kommer ett planavtal att upprättas. I planavtalet kommer bl.a. en preliminär kostnad för framtagande av detaljplanen redovisas som sen kommer justeras och debiteras berörd part. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska

ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Översiktlig parkeringsutredning
- Arkeologi- om området utvidgas norrut
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Parkeringsutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- 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

En omvandling av Dalviks centrum går i linje med kommunens översiktsplan. Området vid Dalviks centrum är ett bra läge för nya bostäder, utvecklad centrumverksamhet och service. Torget och parkeringen längs Dunkehallavägen kommer behöva anpassas för att fungera på ett optimalt sätt med olika trafikslag och nya bebyggelse. Gång- och cykelvägar bör förbättras till området.

Den högsta bebyggelsen i närområdet har 10 våningar samtidigt som det framtida planområdet även angränsar till villabebyggelse med 1,5 våningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en högre bebyggelse på platsen är lämplig för att markera var centrum är. Exakt antal våningar och utformning och hur den nya bebyggelsen samspelar och bidrar till befintlig miljö måste dock noggrant studeras vidare i det framtida planarbetet, parkeringsbehovet blir också styrande. För att omvandla området krävs ett helhetsgrepp där både kommun och fastighetsägare samarbetar och finansierar projektet tillsammans.

Planbeskedsansökan omfattar både en privat fastighet samt kommunal mark. En omvandling av Dalviks centrum kommer att kräva en helhetsbedömning av både centrumbyggnader och allmän plats där även kollektivtrafiken har en viktig funktion. Planbeskedsansökan följer en önskad riktning för området men det kommer kräva kommunala resurser för ett genomförande, både för en ev. nybyggnation av sporthall och för ny gestaltning av allmän plats. I dagsläget finns detta inte med i kommunens verksamhets- och investeringsbudget så när detta kan ske är högst osäkert. Utredningsskedet och planarbetet kommer ta tid och resurser så innan faktisk planstart kan ske bör medel finnas i kommunens budget för ett faktiskt genomförande av allmän plats. Finansiella medel för en ny sporthall behöver dock inte finnas för att ett planarbete ska kunna starta, utan en omvandling kan ske även med att den befintliga hallen sparas.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret m.fl. föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Raststället 1 m.fl.

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. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2028, under förutsättning att kommunen har fått avsatt medel för genomförande av allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret

Samuel Oskarsson

Planarkitekt

Jenny Larsson

Tillförordnad planchef