

Del av Häljaryd 1:26

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 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

Att ändra/upphäva detaljplan så att maskinhallar kan uppföras inom utpekat område.

Beskrivning av ansökan

Tenhults naturbruksgymnasium behöver fler maskinhallar för traktorer.

Nuvarande yta för maskinuppställning ligger på Häljaryd 1:168.

Då tekniken i traktorerna blir mer avancerade ökar risken för inbrott i traktorerna och låsta förvaringsytor är ett krav.

Fastighet

Del av Häljaryd 1:26 (1/3).

Fastighetsägare

Region Jönköpings län

Sökande

Region Jönköpings län

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge positivt planbesked för att upphäva gällande detaljplaner på berörda ytor inom fastigheten Häljaryd 1:26 (1/3). Med syfte att möjliggöra önskad åtgärd samt övrig areell näring i enlighet med översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd(antagandeverision).

2. Beskrivning av området



Översiktskarta över Tenhult
med ansökt område
markerat
(Karta från GIS)

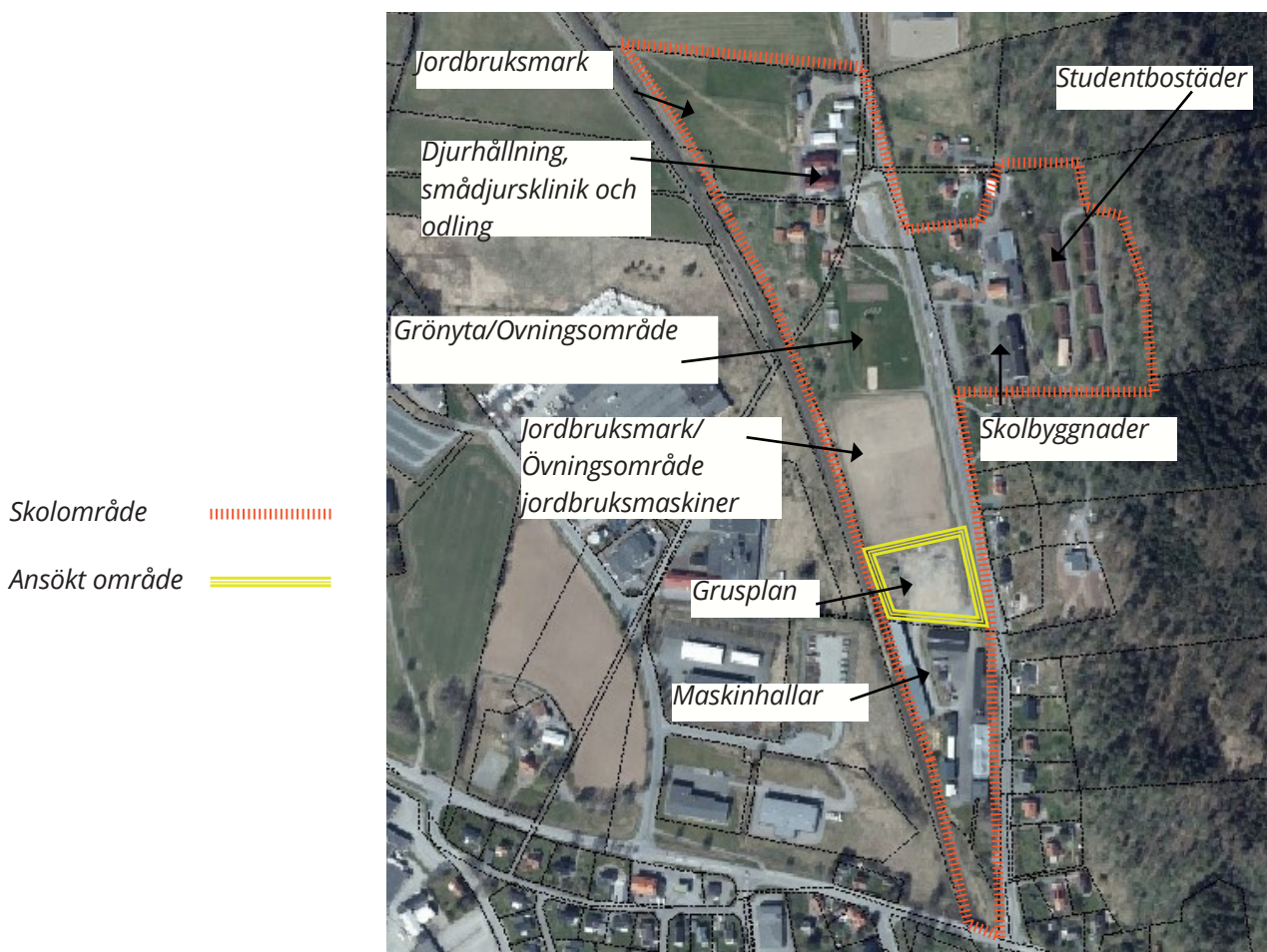


Karta över ansökt område
(Ortofoto)

Ansökningsområdet är en mindre del av det större område som Tenhults naturbruksgymnasium använder till sin verksamhet. Skolan erbjuder utbildning inom djurvård, lantbruk och trädgård. Det finns även en anpassad gymnasieskola för skog, mark och djur. Själva ansökningsområdet består främst av grusad mark och är en del av fastigheten Häljaryd 1:26.

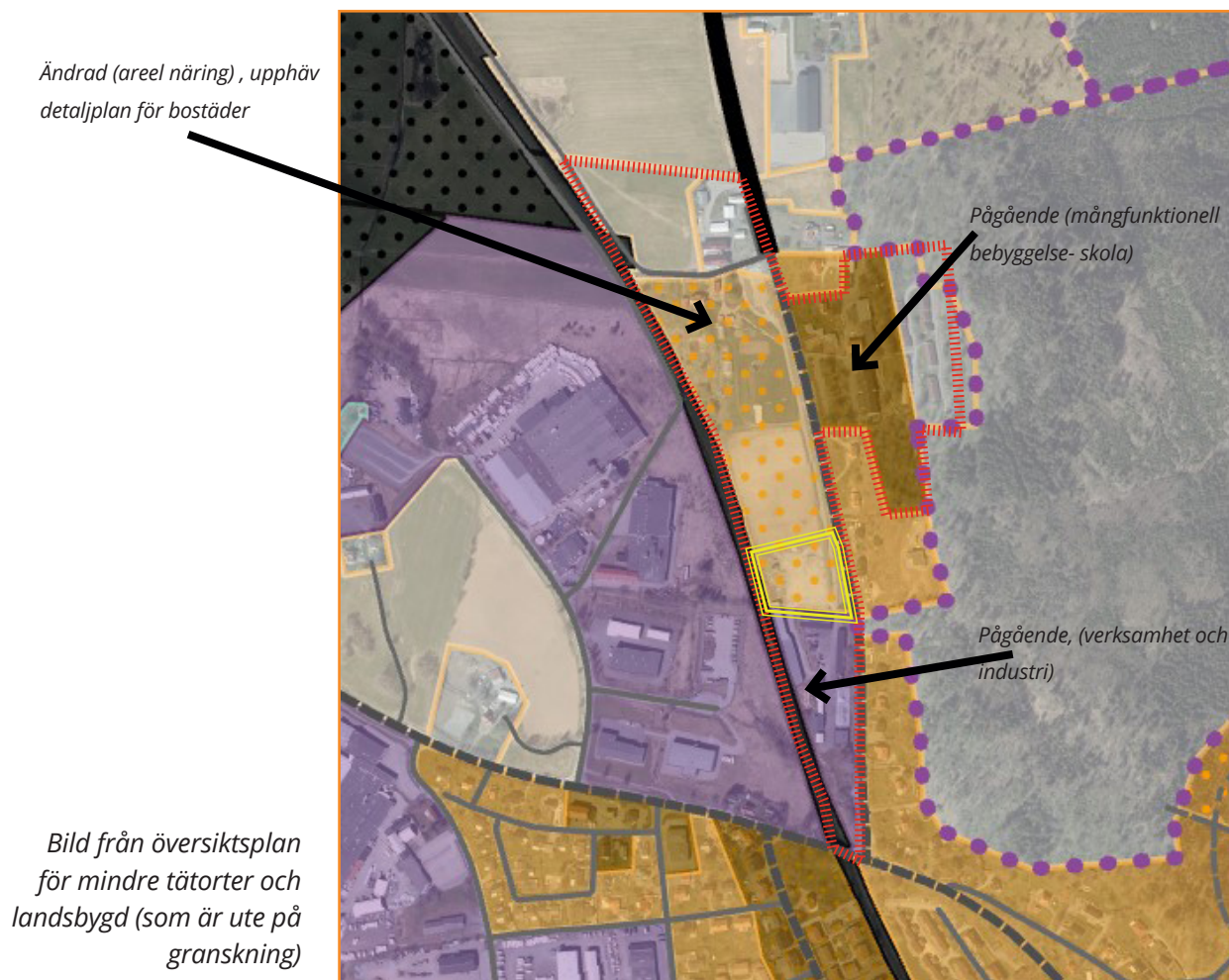
Ansökningsområdet ligger vid norra utkanten av Tenhult som är ett villasamhälle, ca 13 kilometer sydost om Jönköping. Tenhult hade i december 2022 cirka 5 300 invånare med den omkringliggande landsbygden. I tätorten finns förskolor, grundskola F-6, naturbruksgymnasium, äldreboende, livsmedel, frisörer, pizzerior, vårdcentral, diverse butiker men även flera företag och industrier.

Ansökningsområdet ligger mellan Huskvarnavägen och Jönköpingsbanan. Jönköpingsbanan ligger strax väster om området och på andra sidan denna finns det andra verksamheter och industrier. Norr om området finns det jordbruksmark och byggnader som används av naturbruksgymnasiet. Öster om området finns Huskvarnavägen, naturbruksgymnasiets huvudbyggnader och bostadsbebyggelse. Söder ut finns naturbruksgymnasiets maskinhallar.



3. Förutsättningar

Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd



Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd är antagen men har ännu inte vunnit laga kraft.

Översiktsplanen pekar ut ansökt område för areell näring och gör ställningstagandet att gällande planer för bostäder ska upphävas. Kommunens uttalade målsättning är att inte bygga på brukningsvärd jordbruksmark.

Planområdet är lokaliserad i kommunelscentrumet Tenhult och ny bebyggelse bör placeras inom 1000 meter från centrum. I planbeskrivningen står det att ny bebyggelse ska regleras med detaljplan om det är inom tätortsmark samt i anslutning till tätorterna.

Väster om planområdet finns järnvägen, Jönköpingsbanan, som är ett riksintresse. Vid detaljplanläggning bör hänsyn tas till befintligt spår och även eventuella framtida förändringar för att säkerställa järnvägens utvecklingsmöjligheter. En sådan eventuell förändring kan exempelvis vara dubbelspår.

Översiktsplan 2016

Planområdet är lokaliserat i bebyggelsezonen tätort. Enligt ÖP 2016 ska nya exploateringsområden ligga i direkt anslutning till den befintliga tätortsbebyggelsen och vid områden med förutsättningar för en välutvecklad kollektivtrafik samt att det ska vara en varierande bebyggelse som tillmötesgår människors olika behov. Huskvarnavägen pekas ut som tätortslinje för kollektivtrafik.

Översiktsplanen 2016 gör ett liknande ställningstagande som Översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd när det gäller riksintresset Jönköpingsbanan. Enligt Översiktsplanen 2016 bör hänsyn tas för att säkerställa utvecklingsmöjligheter för järnvägen och på längre sikt bör banan ha partiellt dubbelspår. Planområdet är lokaliserad inom detta område vilket innebär att stor restriktivitet och aktsamhet bör tas vid exploatering.



Gällande detaljplan

Fastigheten Häljaryd 1:26 (1/3) omfattas av två byggnadsplaner. Norra delen är *Tenhults stationssamhälle* (1950) och södra delen är *Tenhults stationssamhälle, området öster om järnvägen* (1961).

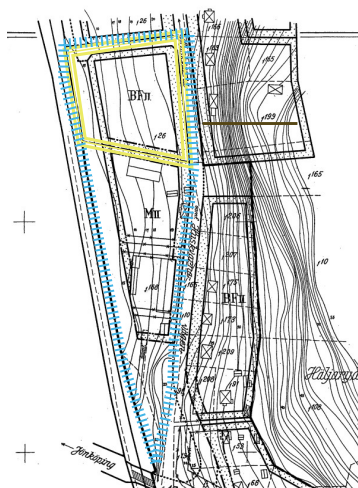
Inom området som planansökan avser gäller planen från -61 och ytan är främst avsedd för bostadsändamål med fristående hus på två våningar. Runt marken avsedd för bostäder är det punktprickad mark som inte får bebyggas. Resterande markytor är planlagda för allmän plats; park och vägmark.

----- Område inom skolytan som berörs av DP från -61

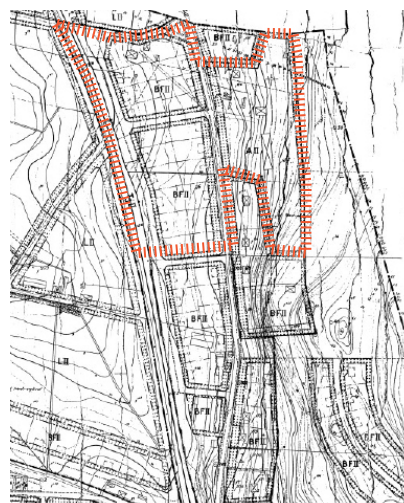
----- Ansökt område

----- Område inom skolytan som berörs av DP från -50

----- Område inom skolytan som saknar detaljplan



DP Tenhults stationssamhälle (1961)



DP Tenhults stationssamhälle (1950)
- området öster om järnvägen

Ytan söder ut som ligger inom skolans område är planlagt för magasinsändamål.

Övriga ytor inom skolans område berörs av detaljplanen från 1950. Ytorna norr om ansökt område är planlagda för bostäder samt utanför planlagt område. De delar som ligger öster om Huskvarna vägen och består av gymnasiets huvudbyggnader är planlagt för allmänt ändamål. Studentbostäderna ligger utanför planlagt område.

För att kunna genomföra det planbeskedsansökan syftar till behöver detaljplanen från -61 att antingen upphävas eller ändras. Om detaljplanen upphävs uppstår ett så kallat planlöst läge. Om en bygglovspliktig åtgärd önskas utföras inom platsen kan den prövas med bygglov direkt så länge det inte uppstår ett krav på ny detaljplan enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL).



Riksintressen

☐ Järnväg, enligt Trafikverkets beslut

Riksintressen

Väster om planområdet ligger Jönköpingsbanan som är ett riksintresse och av nationell betydelse. Banan är viktig för persontrafiken och ingår i det utpekade strategiska godsnätet. Exploatering intill järnvägen ska ske med stor restriktivitet och hänsyn för att inte försvåra järnvägens utveckling.

Trafikverkets och Länsstyrelsens rekommendation är att ny bebyggelse placeras på ett 30 meters hänsynsavstånd men det finns undantag för garage som kan placeras med ett hänsynsavstånd på 15 meter.

Nuvarande byggrätt inom ansökt område ligger på ca 30 meters avstånd räknat från spårmitte. I de södra delarna av skolområdet ligger dock bebyggelse utanför byggrätten och på ett avstånd på ca 10 meter från spårmitte.

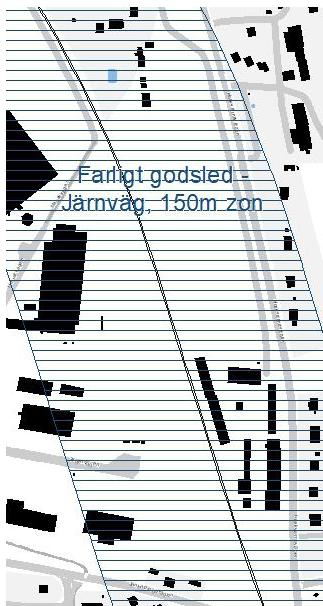
Hälsa och säkerhet

Brand

Räddningstjänstens framkörningstid och insatstid för maskinstege samt utskjutande stege är liknande tider som resterande av Tenhults tätort. För en större del av området är framkörningstiden för räddningstjänsten inom 10 minuter med undantag för ett område i nordvästra delen. Vid planläggning av området bör hela området ha en framkörningstid inom 10 minuter.

Farligt gods

Ansökt område är inom zonen för farligt gods (150 meter) med Jönköpingsbanan i väster. Vid byggnation närmare än 150 meter ska en riskbedömning göras vid planarbete i samråd med räddningstjänsten.



Farligt gods

Bedömningen bör ske enligt riktlinjerna ”Riktlinjer för riskhantering i samhällsplaneringen” som räddningstjänsten tagit fram. Skyddsavstånden skiljer sig en del beroende på om ytor inom planområdet planläggs för känslig verksamhet (exempelvis skola) eller ej känslig verksamhet (exempelvis odling och djurhållning).

5.5.2 Förslag på skyddsavstånd till Jönköpingsbanan

Tabell 17. Förslag till skyddsavstånd invid Jönköpingsbanan för respektive typbebyggelse.

Markanvändning	Skyddsavstånd (meter) för Jönköping - Falköping	Skyddsavstånd (meter) för Jönköping - Tenhult
Ej känslig verksamhet	40	15
Mindre känslig verksamhet	40	25
Normalkänslig verksamhet	40	30
Känslig verksamhet	40	40

VA och fjärrvärme

Ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten finns längs med Huskvarnavägen. Då dessa ligger på en högre marknivå gör VA-avdelningen bedömningen att en annan lösning kommer att behöva anordnas för dagvattnet inom området.

Fjärrvärme är inte utbyggt.

Mark

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består det västra skolområdet av lerig morän och glacial lera. Den östra delen av lerig morän och berg. Enligt jorddjupskartan ligger djupet till berg mellan 0-5 m inom skolområdet.

En geoteknisk utredning har gjorts år 2021 inför byggnation av smådjurskliniken som ligger i skolområdets norra del.

Omgivningspåverkan

Ansökt område är lokaliserat på en lägre höjdnivå än befintliga bostäder, öster om planområdet. Ansökan avser byggnation av nya maskinhallar och bör inte påverka skugga eller utsikt för den befintliga bostadsbebyggelsen runt om. Väster om planområdet är avståndet cirka 100 meter till befintlig bebyggelse som består av industri och andra verksamheter.

I övrigt bedöms inte ansökan eller en eventuell planläggning av skolområdet innebära någon påtaglig påverkan eller förändring från nuvarande situation.

Service och rekreation

Området ligger ca 500 meter från Tenhults centrum med närhet till butiker, bibliotek och vårdcentral med mera. Busshållplatser finns precis utanför skolområdet längs med Huskvarnavägen.

Trafik och kommunikationer

In och utfart från Huskvarnavägen till ansökt område ligger i skolområdets norra del. För att ta sig till maskinhallarna går det att åka på en mindre väg inom skolområdet som går parallellt med Huskvarnavägen.

Behovet av nya hallar har uppstått då nya maskiner innehåller mer avancerad teknik och behöver kunna förvaras säkrare än vad de görs i dagsläget. Trafiken bedöms inte öka nämnvärt.

Rättigheter

Det finns ett servitut längs med järnvägen som bör tas hänsyn till vid en eventuell byggnation.



Servitut

Sammanvägd bedömning

Ansökan bedöms stämma överens med intentionerna i översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd (antagandeverSIONen). Ansökt område pekas ut som område där gällande detaljplan ska upphävas och användas för areell näring. Syftet med ansökan är att möjliggöra för maskinhallar till traktorer som används av ett naturbruksgymnasium.

Ansökt område består av en grusad yta och bedöms vara den yta inom skolområdet som bäst lämpar sig för en ny byggnation. Lämplig volym och avstånd från järnväg (både med hänsyn till farligt gods och riksintresse) behöver dock studeras vidare med hjälp av de framtagna skydds- och hänsynsavstånd som finns framtagna av Räddningstjänsten och Trafikverket.

Ärendet bör kunna hanteras genom ett upphävande av detaljplan. Åtgärden bedöms inte förutsätta planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § PBL utan borde kunna prövas i en bygglovsprocess.

Utöver ansökt del bör även den yta norr om, som är planlagt för bostäder i detaljplan från -51, inkluderas i planområdet. Även denna bör upphävas i enlighet med översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd(antagandeverSIONen).

Finansiering och avtal

Vid ett planarbete 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 eventuella utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen.

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.

4. Utredningsbehov

Då ärendet kommer att hanteras som ett upphävande av detaljplan bedöms inga särskilda utredningar behövas i detaljplaneprocessen. Vid en kommande bygglovsprocess för maskinhallar bedöms i dagsläget följande frågor att behöva studeras närmare:

- Geoteknik
- Risk från järnväg- med hjälp av de riktlinjer Räddningstjänsten tagit fram
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys

5. Bedömning

Det bedöms lämpligt att upphäva gällande detaljplaner för de ytor inom skolområdet som pekas ut för upphävande i översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd(antagandeverionen).

Önskad åtgärd bedöms kunna vara lämplig på platsen. Byggnadens volym och omfattning får studeras i en kommande bygglovsprocess.

Ärendet bedöms kunna hanteras med ett förenklat standardförfarande i enlighet med 5 kap 38b § PBL.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för området.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 10-12 månader 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 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Felicia Mölmen/ Louise Petersson Jenny Larsson

Planarkitekt Biträdande planchef