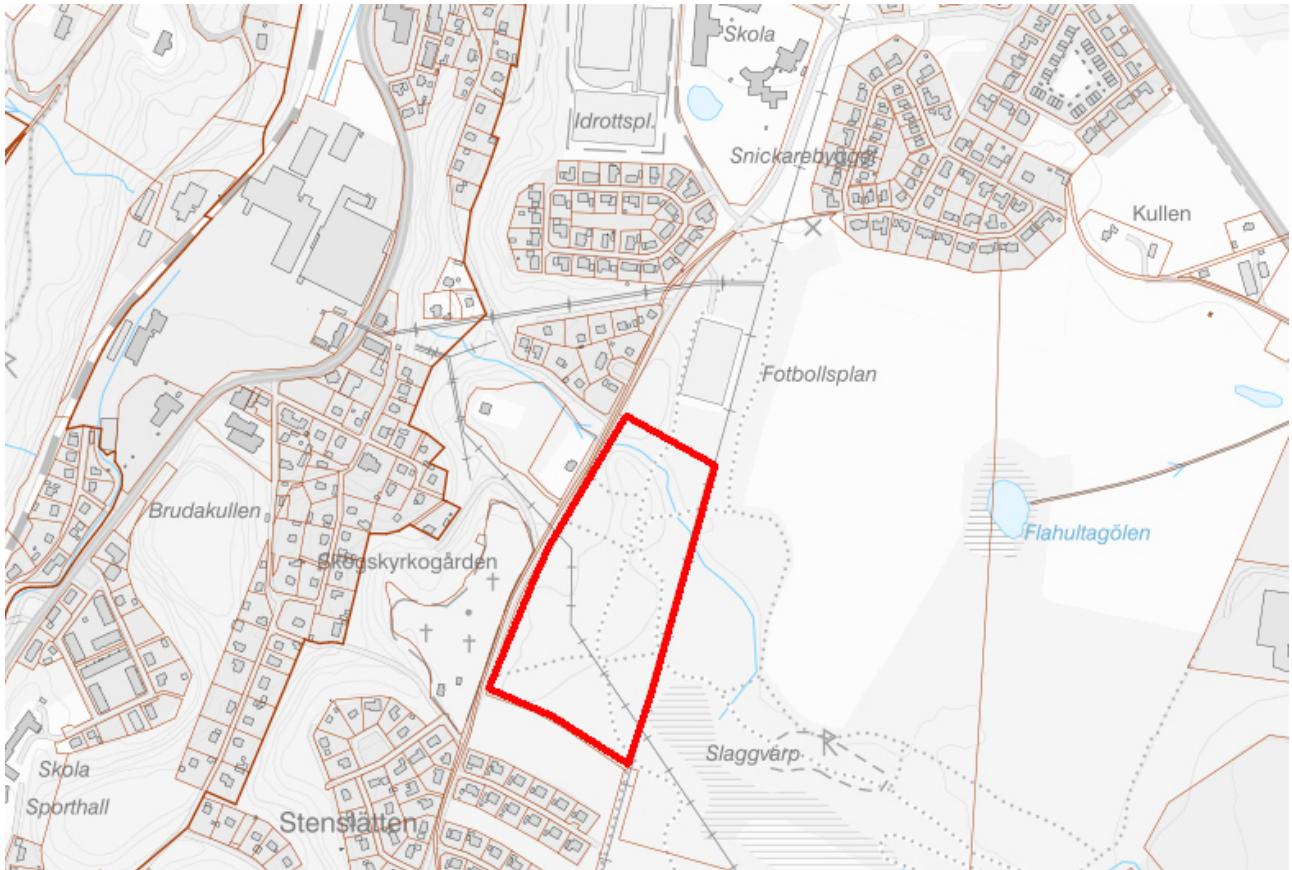




Flahult 3:230

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

Huvudsakligt syfte

Upprättande av detaljplan för bostadsbyggnation och utökning av begravningsplats.

Beskrivning

Blandad bebyggelse av grupphus, villor, flerbostadshus. Sydvästra delen avses lämnas som reserv för en eventuell framtida utbyggnad av Skogskyrkogården.



Området som ansökan omfattar (från ansökan)

Bygglov



Fastighet

Flahult 3:230.

Fastighetsägare

Prästlönetillgångar i Växjö stift.

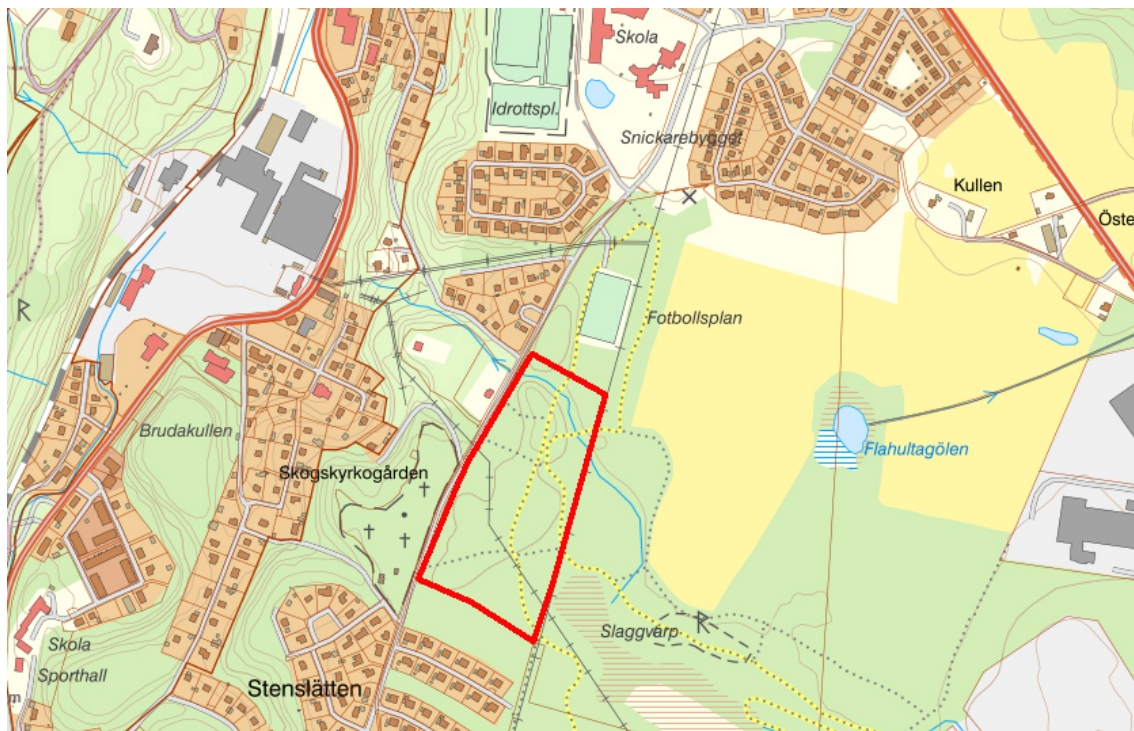
Sökande

Prästlönetillgångar i Växjö stift.

2. Beskrivning av området



Flygfoto med området som ansökan avser markerat



Ansökt område med omgivningar

Området ligger öster om Kyrkogårdsvägen och Skogskyrkogården och gränsar till skogsmark och en grusad fotbollsplan i norr, samt skogsmark i öster och söder. I östra kanten löper en kraftledningsgata. Kraftledningen planeras rivas.

Området utnyttjas främst för motion och friluftsliv. Ett motionsspår som drivs av Norrahammar GIS med elbelysning korsar området, liksom ett antal stigar. Området är måttligt kuperat, främst i söder, och lutar ner mot en bäck som passerar området i öst-västlig riktning i dess norra del.



Ansökt område från sydväst. Kyrkogårdsvägen i förgrunden.

Genom området rinner en bäck med utlopp i Tabergsån. Området vid naturvårdsobjekt 1857 utgör ett utströmningsområde/källflöde. Bäck och utströmningsområde utgör sannolikt en temperatursänka som bidrar till att sänka vattentemperatur i Tabergsån. Det är viktigt att hydrologin i området inte påverkas på ett sätt, som medför att temperatursänkor till Tabergsån försvinner.

Angöring kan ske mot Kyrkogårdsvägen, där det även finns en hållplats för JLT linje 28. Separerad gång- och cykelväg finns längs Kyrkogårdsvägen.

Till Norrahammar centrum är det ca 900 meter längs Georgslid, som dock är väldigt brant. I centrum finns olika typer av service samt närmaste järnvägsstation.

Närmaste skola är Flahultsskolan ca 700 meter norrut.

Förutom motionsspåret finns en idrottsplats med simhall vid Flahultsskolan och ishallen Smedjehov ca 700 meter söderut.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

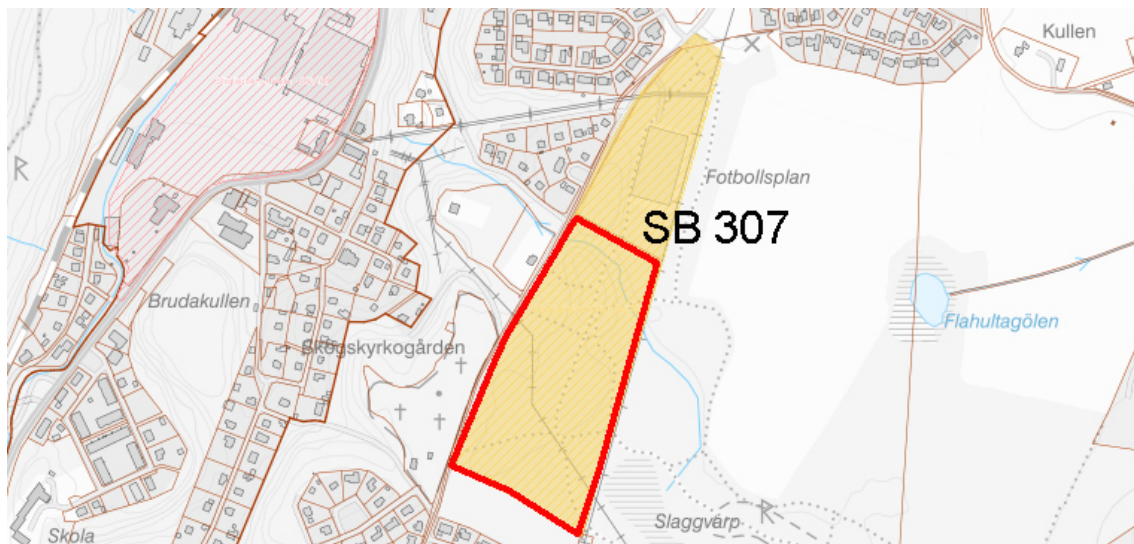
Området är inte detaljplanelagt idag,

Översiktsplan 2016

Gällande översiktsplan anger aktuellt område som så kallat strategiskt område., med beteckningen SB 307. Om och när det blir aktuellt att utveckla Vaggerydsbanan till ett modernt lätt spårtrafiksystem blir det intressant att utveckla flera nya bostadsområden utmed järnvägen. En nyinvestering i ett spårtrafiksystem är mycket kostsamt och behöver därför en kraftig förstärkning i befolkningsunderlaget. Det är särskilt viktigt med nybyggnadsmöjligheter i direkt anslutning till kommande stationer och de måste få en hög exploatering. Inom en zon på 400-600 meter behöver många nya bostäder tillkomma. Visserligen är det lättare att acceptera ett längre gång- och cykelavstånd till en station än till en busshållplats eftersom resan i allmänhet är både snabbare och bekvämare. Det nya spårtrafiksystemet är för närvarande inte genomförbart men det finns ändå skäl att bevaka denna utvecklingsmöjlighet för framtiden. Visserligen är nivåskillnaden ner till stationen avsevärd, men det horisontella avståndet bedöms som rimligt. Detta gäller för övrigt även befintlig bebyggelse på Flahultsplatån. Planläggning av området för bostadsändamål är därför förenligt med översiktsplanen.

Det strategiska området SB 307 är dock större än nu ansökt område, varför frågan om samtidig planläggning även av övriga delar bör bedömas vid ett eventuellt positivt planbesked och följande planuppdag.

Se karta på nästa sida.



Ansökt område i förhållande till det strategiska området SB 307

Rikssintressen

Området berörs av rikssintresse för totalförsvaret. Rikssintresset täcker dock ett mycket stort område och är inte koncentrerat specifikt till aktuellt område varför det finns anledning att anta att en planläggning kan vara möjlig att pröva.

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.

Samrådsversionen anger att det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Kyrkogårdsvägen. Det konstateras vidare att närmaste centrum är Norrahammars stadsdelscentrum.

För utvecklingen av Flahult bör främst antalet bostäder öka. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler bostadsrätter och hyresrätter, främst i flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse. Grönområden behöver generellt utvecklas med fler sociala värden.

Övriga planeringsunderlag

Anläggning för energiöverföring

I östra kanten av ansökt område finns en luftledning för elkraftöverföring. Denna planeras dock rivas. Tidplanen för rivning påverkar tidplanen för planläggning och genomförande av en eventuell detaljplan.

Friluftsliv

Området används flitigt för motion och friluftsliv och här finns även en elbelyst motionsslinga som drivs av Norrahammar GIS. Hur en planläggning påverkar motions- och friluftslivet behöver utredas, samt vilka åtgärder som krävs för att minska negativ

påverkan. Eventuellt skulle en planläggning kunna anpassas så motionsslingan kan ligga kvar, eller ledas om utanför ansökt område. Om det är nödvändigt att dra om vissa delar ska det belasta exploateringsprojektet.

Det är bra att tänka på att koppla ihop gångstråken ut mot befintliga bostadsområden så att det lätt går komma ut i naturen.

Ras- och skredriskinventering

Ansökt område ligger inom det område där risken för ras- och skred behöver uppmärksammas vid en eventuell exploatering.

Planprogram för Målö ängar och Målön

Söder om ansökt område pågår arbete med att ta fram ett planprogram för bostäder, skola, verksamheter och industri. Det är viktigt att ansökt område knyts samman med Målö ängar och den framtida permanenta F-6 skola som planeras där. Planer finns att anlägga en gen gång- och cykelväg från Målö ängar och Målön mot ansökt område. Denna förbindelse får studeras närmare i ett eventuellt planarbete.

Miljö kvalitetsnorm för vattenkvalitet

Nordöstra hörnet av ansökt område ingår i ett större område utpekade i översiktsplanen för grundvatten med god kvantitativ status.

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.

Markföroreningar

På grannfastigheten Flahult 2:356 finns det en f.d. industrideponi branschklass 2. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar uppgifter om deponin. Frågan om hur deponin påverkar planområdet behöver studeras under planarbetet.

Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys

Eventuella naturvärden behöver inventeras. En ekosystemtjänstanalys för hela det ansökta området bör genomföras.

Bullerutredning

Studera hur de befintliga bostäderna påverkas av ökad trafik samt hur planerad bebyggelse påverkas av trafikbuller från Kyrkogårdsvägen.

Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Det går en bäck/dike genom området ner mot ravinen västerut som man ska försöka behålla i så stor omfattning som möjligt. Möjligheten att infiltrera så mycket vatten som möjligt bör undersökas.

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.

Koncession för omläggning av kraftledning

En eventuell planläggning förutsätter att befintlig luftledning för elkraftöverföring rivs eller att skyddsavstånd läggs in i detaljplanen.

Parkerings- och trafiksituationen vid en eventuell ny ishall

Tomten precis norr om tänkt planområde (f.d. fotbollsplan där det precis byggts en pump track) utreds för framtida ishallsbyggnation. Trafiksituationen och parkeringsmöjligheterna behöver utredas med detta i åtanke.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsgränserna för Flahult 3:230 har en lägesnoggrannhet på 0,5 meter. Dessa behöver ses över.

Det finns 2 ledningsrätter (0680K-3559.1 och 0680K-5960.1) i anslutning till planområdet.

5. Bedömning

Området bedöms kunna planläggas för bostadsändamål och i dess sydvästra del för kyrkogårdens långsiktiga utvecklingsbehov. I planarbetet behöver särskild vikt läggas vid påverkan på och anpassning till motions- och friluftslivets behov, dagvattenhantering, ras- och skredrisk, markföroreningar samt hur området kopplas till Målö ängar och den framtida skolan där.

Eventuellt skulle en planläggning kunna anpassas så motionsslingan kan ligga kvar, eller ledas om utanför ansökt område. Om det är nödvändigt att dra om vissa delar ska det belasta exploateringsprojektet.

Exploateringsens omfattning mot bakgrund av kommunens befolkningsutveckling och det relativt centrala läget i Norrahammar och till kollektivtrafik behöver studeras vidare.

Området berör riksintresse för totalförsvaret, men eftersom detta område berör stora delar av kommunen bedöms inte detta utgöra något hinder för planläggning.

I samband med framtagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och byggaktören som reglerar mark- och genomförandefrågor bl.a. för iordningställande av allmän plats samt anvisningsrätt. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Det finns ett arrendeavtal med Norrahammars GIS, avseende elljusspår på Flahult 2:365 på kommunal mark som även går över Flahult 3:230.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5-2 år efter det att 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 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt