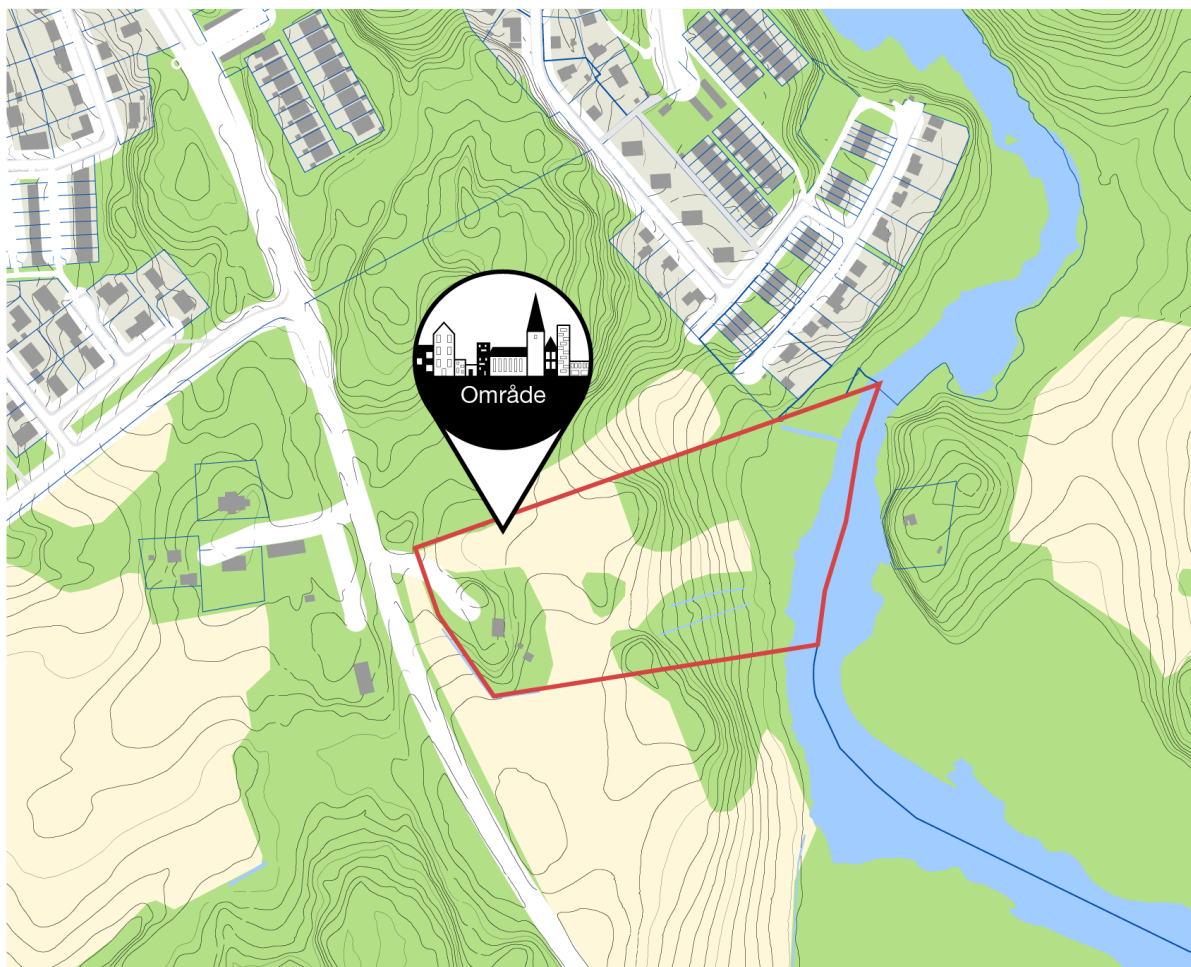




Jöransberg 1:30

Huskvarna 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.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när 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.

Innehåll

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

En sammanvägd bedömning mellan jordbruksmarken som allmänt intresse och motivering till ett ianspråktagande av marken för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

4. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Jöransberg 1:30

Fastighetsägare

Martin Härenstam & Ida Härenstam

Sökande

Företag

AEM Byggkonsult AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Planlägga område för villabebyggelse på befintlig fastighet Jöransberg 1:30

Beskrivning

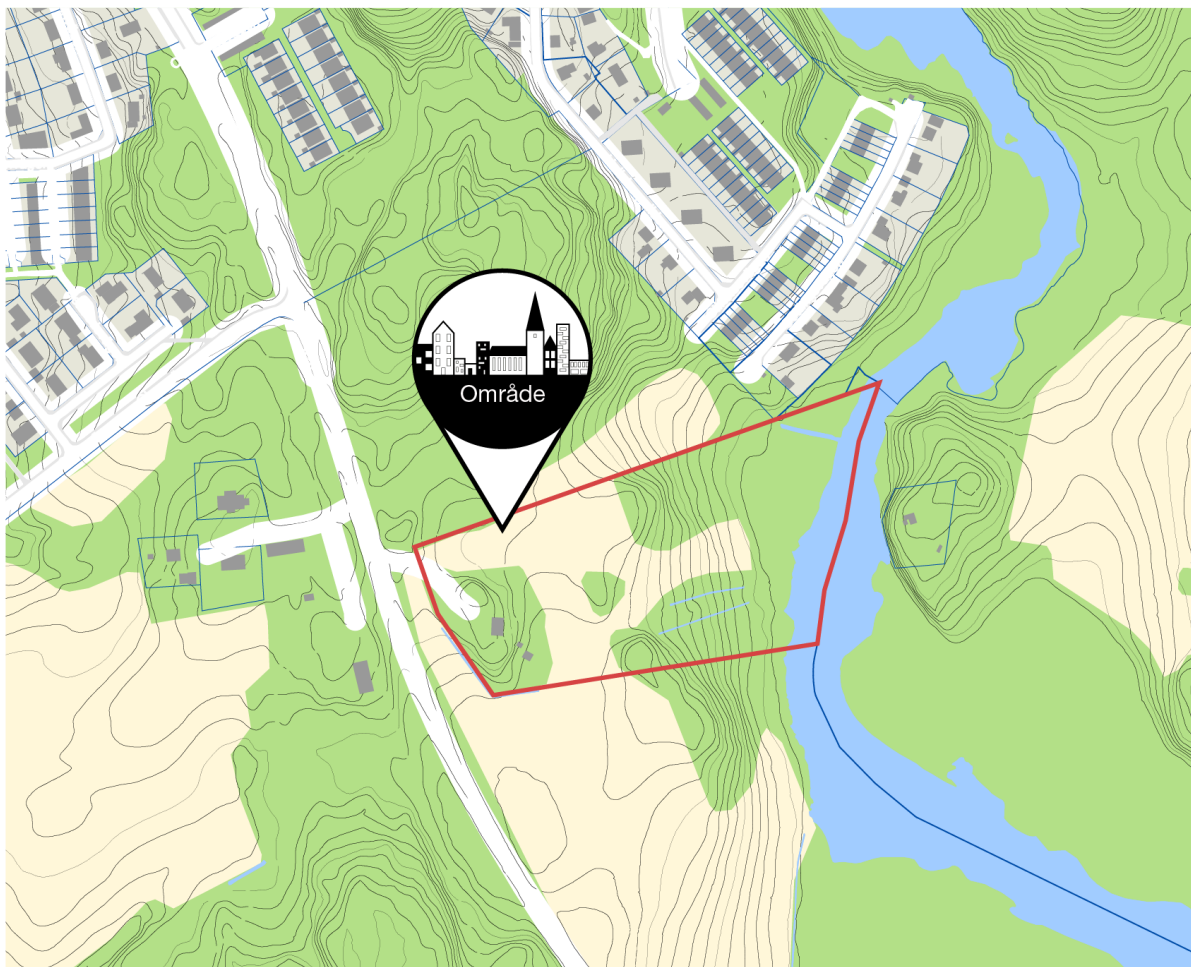
Område med enbostadshus i friliggande form och radhus

Bilagor

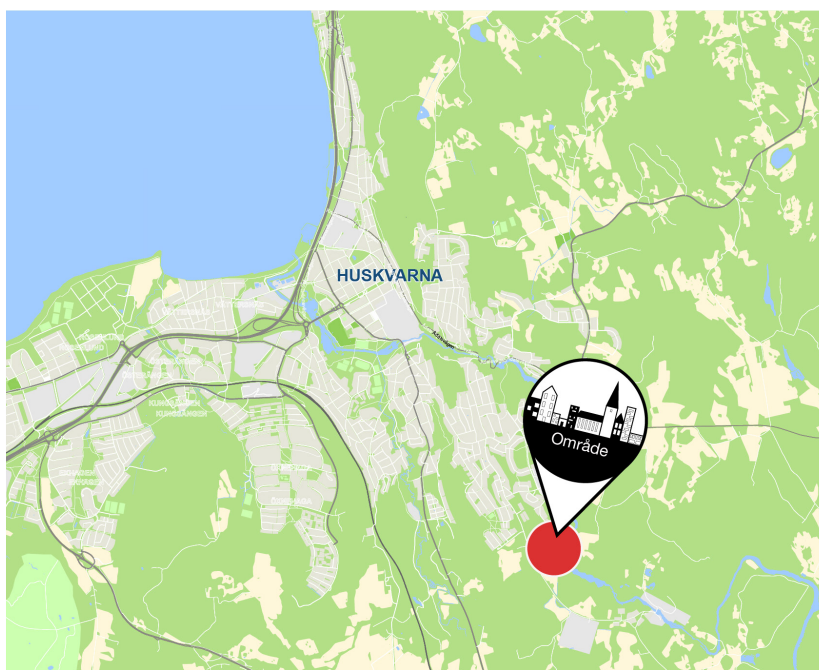
Projektbeskrivning

Skiss

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta 1



Översiktskarta 2

Beskrivning av området

Fastigheten som ligger cirka 3,3 km från Huskvarna centrum utgörs idag dels av skog och dels av jordbruksmark samt ett bostadshus. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Huskvarnaån. ca 620 meter norr om planområdet finns närmsta busshållplats. Fastigheten ligger utmed Carlforsvägen, som saknar separat cykelväg på dess första cirka 380 meter, denna vägsträcka är idag heller ej kommunalt ägd. Fastigheten ligger nära annan sammanhängande bebyggelse men saknar direkt anslutning till denna. Platsen ligger ca 1,2 km från närmsta mataffär men ligger däremot nära för- och grundskola samt har väldigt nära till rekreationsområde i norr.

Översiktsplan 2016

Området ligger på gränsen mellan tätortszonen och den tätortsnära zonen. Ny bebyggelse, enstaka och i grupp, ska inom den tätortsnära zonen endast lokaliseras i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och bebyggelsestråk. Bebyggelse inom tätortszonen ska placeras i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik. Ny bebyggelse ska sträva efter att placeras inom minst 600 från busshållplatser.

Då det inte finns några avsikter att planlägga för mer exploatering i området, bortsett från ett mindre förtätningsområde på andra sidan vägen, är sannolikheten låg att framtida utökning av kollektivtrafik kommer att ske utmed Carlforsvägen. Området ligger däremot ca 620 meter från närmsta hållplats, vilket är på gränsen till vad som eftersträvas i kommunens översiktsplan. Området ligger inte i direkt anslutning till bebyggelse i nordost, men eventuellt finns möjlighet att en sådan koppling kan skapas i ett framtida detaljplanearbete.

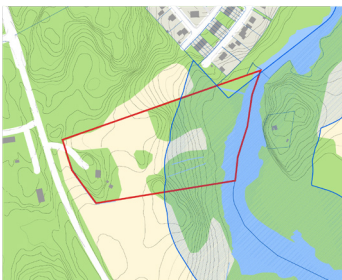
Strandskydd

Del av fastighet ligger inom strandskyddsområde. Ny bebyggelse behöver förhålla sig utanför strandskyddat område.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

Fastigheten har vid platsbesök och med hjälp av flygfoton och GIS-inventering bedömts utgöra jordbruksmark. Jordbruksmarken på fastigheten uppgår till cirka 1 ha och är därav av mindre storlek. Marken är idag röjd och har så varit i intervaller under historien. Även om den under någon tid varit igenväxt och sedan röjd, är detta ändå att betrakta som jordbruksmark. Marken kan dock anses vara av begränsad betydelse i förhållande till nyttan med att exploatera marken. Bortsett från jordbruksmarken mindre omfattning ytmässigt är den



Del av fastighet som berör strandskydd.



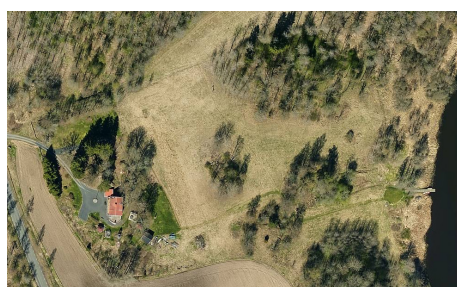
Lilamarkerade ytor utgör jordbruksmark. Fastighetens del av jordbruksmarken kan anses tillhöra en större helhet. Den aktuella och norra delen av denna helhet är dock mindre rationell än den större södra delen.

även mindre rationell då den bryts upp av vad som ser ut som åkerholmar och skog.

Väsentligt samhällsintresse



Fastigheten röjd 1955-1967



Fastigheten röjd 2014-2017



Fastigheten röjd även idag. Vid platsbesök kunde tre betande får hittas, samt ett antal höbalar.

Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera byggnation på jordbruksmark. Ett sådant väsentligt intresse är bostadsförsörjningsbehovet. Det är då av vikt att antalet bostäder som tillkommer är större än enstaka byggnader. I planbeskedet framgår att det finns utrymme för ca 20-25 bostäder på fastigheten. Detta skulle kunna anses vara av väsentligt samhällsintresse.

Ett led i att bedöma lämpligheten av att exploatera på jordbruksmark är att se över möjliga alternativa utbyggnadsområden. Det går att identifiera åtminstone 3 separata sådana områden. Alternativ 3 är betydligt mindre till ytan och kan inte ses som ett fullvärdigt alternativ i sig självt till den föreslagna bebyggelsen. Alternativ 2 är kommunägt och utpekad i översiktsplanen som utbyggnadsområde och har direkt anslutningsmöjlighet till kommunal gata. Alternativ 1 är privatägt och inte utpekad i översiktsplanen. Nackdelen med alternativ 1 och 2 är att de idag säkerligen används som rekreationsområden för de boende. Det finns dock flera rekreationsområden även om samtliga alternativa områden skulle byggas ut. Vidare kan det vara möjligt att komplettera radhusområdet i norr, mitt emot alternativ 2, men då detta område har svåra terrängförhållanden har det exkluderats som alternativ. Övriga 'tomma' markytor inom närområdet finns i norra delen av bilden nedan. Dessa områden är dock inom säkerhetsbuffert från industrimark eller belägna på en gammal deponi.



Alternativa utbyggnadsområden som numrerade röda ytor. Byggbar mark som framgår i planbeskedet visas som yta utan färgfyllning.

En utbyggnad av alternativ 2 har på flera sätt fördelar jämfört med det i ansökan föreslagna utbyggnadsområdet. Alt. 2 kan bebyggas utan att jordbruksmark tas i anspråk, kan byggas samman med kringliggande bebyggelse,

är kopplat till kommunal gata och har närmre avstånd till all service och kollektivtrafik. Fastigheten som ansökan avser är dock större till ytan än alt. 2 och kan på så vis förse området med fler bostäder. Alt. 1 har liknande storlek som den aktuella fastigheten och därmed snarlika möjligheter att försörja området med bostäder. Alternativ 1 saknar dock även det koppling till kommunalt vägnät.

I bilden till höger kan vi se de två alternativen tillsammans med alternativ 0, som motsvarar sökandes fastighet. Alternativ 2 ligger på kommunal mark i anslutning till kommunal väg. Alternativ 1 och 0 ligger på privat mark utan koppling till kommunal gata. Alternativ 1 och 2 ligger inte på jordbruksmark.



Alternativ 1 och 2 är alternativa utbyggnadsområden som ligger något närmre service och där jordbruksmark inte tas i anspråk. Alternativ 2 är dock mindre till ytan och har jämförelsevis begränsad möjlighet att förse kommunens bostadsförsörjning på samma sätt som alternativ 0. I dagsläget saknas rådighet över marken för alternativ 1, och det är därför osäkert att detta alternativ kan tillgodose kommunens bostadsförsörjning alls.

Sammanvägd bedömning

Föreslagen bebyggelse bedöms vara av väsentligt samhällsintresse för kommunens bostadsförsörjning med cirka 25 nya bostäder i ett läge med närhet till skola. Om alternativ 1 och 2 exploateras istället för alternativ 0 undviks ianspråktagande av jordbruksmark. Jordbruksmarken som utgör delar av alternativ 0 är dock både liten till ytan och kan betraktas som mindre rationell och kan därför skapa mer samhällsnytta som exploateringsområde. Alternativ 2 kan inte förse Huskvarna med bostäder i samma omfattning som alternativ 0. Alternativ 1 har snarlika förhållande som alternativ 0, men kommunen saknar rådighet över denna marken. Trots att det finns alternativa områden där jordbruksmark inte tas i anspråk görs bedömningen att fastigheten i ansökan är lämplig att exploatera för att möta kommunens bostadsförsörjning på ett effektivt sätt.

4. Utredningsbehov

Området är beläget vid Huskvarnaåns strand och dess geotekniska förutsättningar kommer att behöva klarläggas i eventuellt planarbete.

I eventuellt detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning

5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 - 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 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Martin Månsson

Planarkitekt

Bygglov

