



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-03-08
Dnr: 2015:228

Hällstorp 1:20

Norrahammar 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 ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk innehåller även 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 vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara 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

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets slutsats, argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns det även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Fastighet Hällstorp 1:20

Fastighetsägare

Pålssons bygg i Huskvarna AB

Sökande

Företag

Hovslätts ängar AB (gnm Pålssons bygg)

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Detaljplansarbete för etapp 2, Hovslätts ängar

Beskrivning

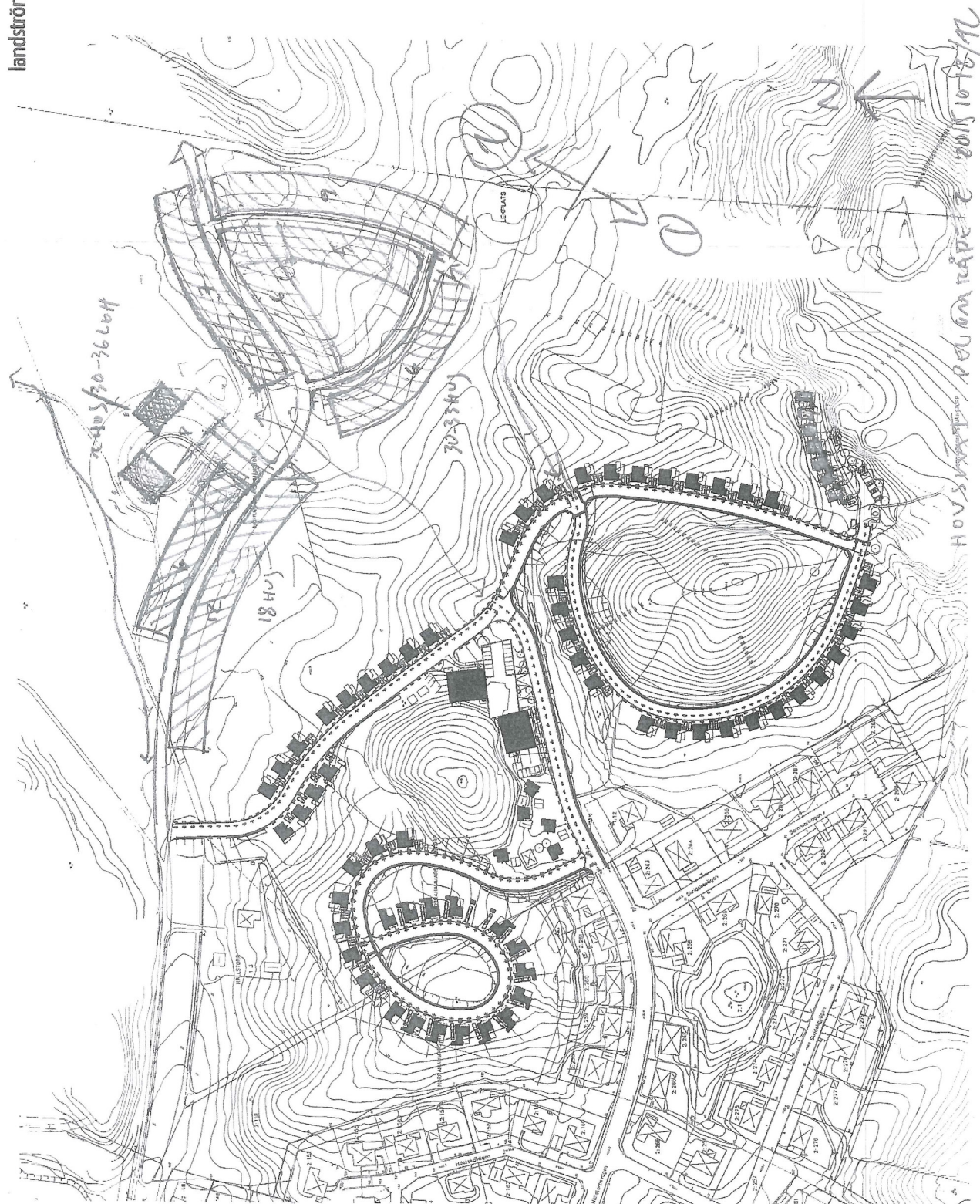
Syftet är att göra det möjligt att bygga ca 50 småhus och ett par flerbostadshus med ca 35 lgh enligt den medföljande handlingen.

Bilagor

Plankarta

Projektbeskrivning 1

Projektbeskrivning 2



Projekt beskrivning

Ansökan om planbesked , delområde 2 Norrahammar Månstorp 2:& mfl

Området ligger direkt nordost om den antagna planen för Hovslätts ängar och Idrottsgatan. I förarbetet antogs att området skulle planläggas för bostadsbebyggelse efter delområde 1, Dnr 2010:175.

Skisser visade att området på båda sidor av dalsänkan var väsentligt att planlägga för att uppfattas som en sammanhållen bebyggelse i landskapet . Förstudier visade på en självklar angöring genom att förlänga Idrottsgatan. Skisser visar att i området är det möjligt att bygga ca 50 småhus och ett par flerbostadshus med ca 35 lgh..

I dalsänkan utförs i delområde 1 fördröjnings dammar mm som även rymmer behov för bebyggelse i delområde 2. Grönstråk, cykelvägar och strövstigar är principiellt studerade för att fungera i området och dess utkanter.

Bilagat finns en principiell plan skiss dat 2015-10-12 som visar hur området kan disponeras med vägar och hus grupper.

2015-10-14

Anders Landström
Arkitekt sar/msa

Projektbeskrivning

Ansökan om planbesked, delområde 2 Norrahammar Månstorp 2:& mfl

Området ligger direkt nordost om den antagna planen för Hovslätts ängar och Idrottsgatan. I förarbetet antogs att området skulle planläggas för bostadsbebyggelse efter delområde 1, Dnr 2010:175.

Skisser visade att området på båda sidor av dalsänkan var väsentligt att planlägga för att uppfattas som en sammanhållen bebyggelse i landskapet. Förstudier visade på en självklar angöring genom att förlänga Idrottsgatan. Skisser visar att i området är det möjligt att bygga ca 50 småhus och ett par flerbostadshus med ca 35 lgh.

I dalsänkan utförs i delområde 1 fördröjnings dammar mm som även rymmer behov för bebyggelse i delområde 2. Grönstråk, cykelvägar och strövstigar är principiellt studerade för att fungera i området och dess utkanter.

Bilagt finns en principiell plan skiss dat 2015-10-12 som visar hur området kan disponeras med vägar och hus grupper. Nedan en beskrivning av preliminära faktauppgifter för delområde 2.

<u>Fakta:</u>	<u>Flerbostadshus</u>	<u>Enbostadshus</u>	<u>Summa</u>
Antal hus:	2 st	ca 50 st	
Antal våningar:	5 bostadsvåningar	ca 2-3 våningar (suterräng)	
Antal bostäder:	30-36 lägenheter	50 hus	ca 85 st
BOA, per hus:	ca 1500 m2	ca 160 m2	
BOA, totalt:	ca 3000 m2	ca 9600 m2	ca 12600 m2
BYA, per hus:	ca 450 m2	ca 123 m2	
BYA, totalt:	ca 900 m2	ca 6600 m2	ca 7500 m2

REV 2015-12-10

Anders Landström
Arkitekt SAR/MSA

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Jönköpings kommun har för närvarande följande översiktsplaner som berör denna ansökan:

- Översiktsplan 2002, en kommunomfattande översiktsplan som är antagen och gällande
- Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare, en fördjupad översiktsplan antagen 2011 som berör utbyggnad av bostäder och verksamheter
- Digital översiktsplan 2015, pågående arbete med en kommunomfattande översiktsplan som har samrådsbehandlats under våren 2015. Planförslaget har reviderats till en utställningsversion och en utställning planeras till februari-april 2016. Antagande planeras till juni 2016.

Översiktsplan 2002

Den gällande översiktsplanen, antagen 2002, anger det ansökta programområdet som närströvområde. Närströvområde innebär att området har ett värde och bör därför ej exploateras. Skogsområdet norr om det ansökta området utgör den viktigaste delen av Hovslätts och Grästorps närrekreationsområden, vilket också redovisas i grönstrukturplanen. En del av detta närströvarområde ligger inom det ansökta området.

Ny Översiktsplan 2015 (utställningsversion)

Bebyggelse

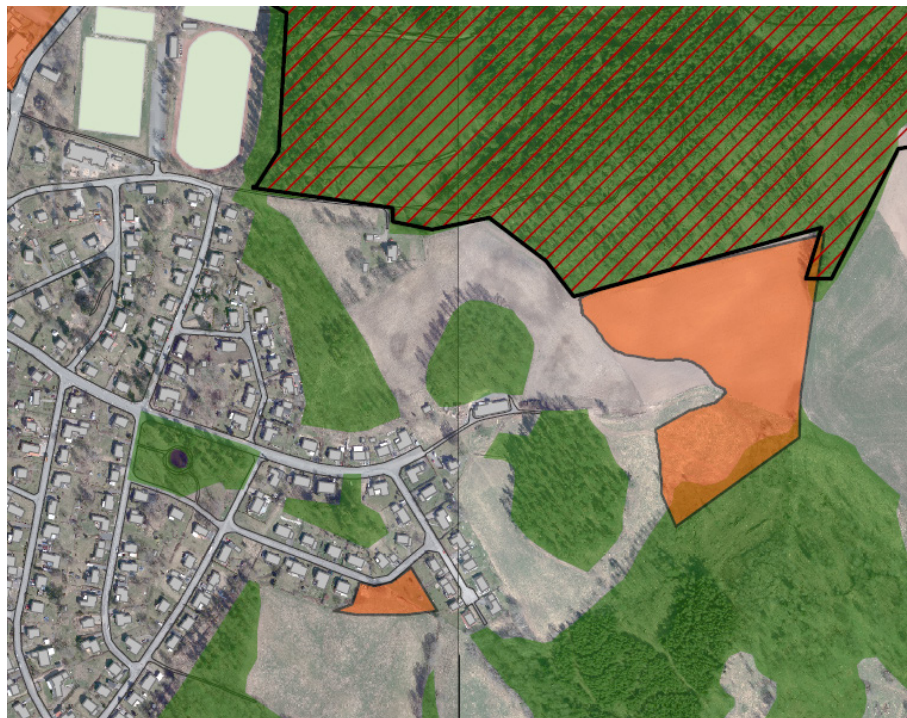
Delar av det områdesom ingår i ansökan redovisas som ett nyexploateringsområde. Nyexploateringsområdena definieras som än obebyggda markområden, som tas i anspråk för en tätortsexpansion. De utpekade områdena ligger i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och planeras bli bostads- och verksamhetsområden med blandad markanvändning.

Det ansökta området ligger inom tätortszonen som ett nyexploateringsområde och har bland annat följande riktlinjer:

- Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.
- Blandade bostadstyper ska eftersträvas och området ska ha en balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- En hög exploateringsgrad ska eftersträvas inom områden som ligger inom 400 meter från ett kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Värdefulla grönområden ska inte exploateras.
- Utbyggnader ska främja den kompletta bebyggelsemiljön för att ge

förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnet. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

De utpekade nyexploateringsområdena i översiktsplanens utställningsversion i orangea markeringar och grönstrukturplanen/tätortsnära friluftsområde i röd skraffering.



De i översiktsplanens utställningsversions utpekade nyexploateringsområdena i orangea markeringar, grönstrukturplanen/tätortsnära friluftsområde i röd skraffering, befintligt detaljplaneområde för Hovslättsängar etapp 1 i svart skraffering och blå linje samt ansökt planområde (etapp 2) markerat i gul streckad linje. Observera att ansökt planområde är lokaliserat utanför utpekad nyexploateringsområde och därmed delvis ligger inom det tätortsnära friluftsområdet.

Natur

Utställningsversionen av översiktsplan 2015 pekar ut området som tätortsnära friluftsliv. Översiktsplanen pekar inte ut området som värdefull eller skyddad natur.

Tätortsnära friluftsområde

Hällstorp 1:20 ligger delvis inom ett tätortsnära friluftsområde. Översiktsplanen anger att de tätortsnära områdena ska undantas från exploatering och andra ingrepp som kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Friluftsområden är tätortsnära områden som skall gå att nå från tätorterna till fots, cykel eller med en kortare kollektivtrafikresa. Allteftersom invånarna i Jönköpings kommun blir allt fler, blir det allt viktigare att bevara och utveckla tätortsnära naturområden för friluftsliv och rekreation. Ju närmare människor har till gröna områden desto troligare är det att de tar sig dit. Täta bebyggelsemiljöer med god tillgång till service, grönområden och välutvecklat gång- och cykelvägnät främjar fysisk aktivitet och friluftsliv. Skogsområdet i den norra delen av det ansökta området bedöms vara av så stort värde för friluftslivet att en exploatering av den delen skulle skada friluftslivets intressen. Det är också den del som avgränsats som värdefullt i grönstrukturplanen. I utställningsversionen redovisas därför den norra delen som rekreationsmark och den övriga delen som nybyggnadsområde.

Kulturmiljö

Området utgörs inte av en särskilt värdefull kulturmiljö eller kulturmiljöområden med förhöjd bygglövsplikt.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Kommunens utbyggnadsstrategi är en fördjupning av översiktsplanen som syftar till att föreslå en utbyggnad för bostäder och verksamheter om kommunen växer från 126 000 till 150 000 invånare. Behovet är då 15 000 nya bostäder och mark för verksamheter som motsvarar 10 000 nya arbetstillfällen. För att klara detta behov behöver kommunen ha en strategi och en markberedskap. Strategin ska tillgodose det långsiktiga utbyggnadsbehovet och samtidigt uppnå en hållbar utveckling. Enligt utbyggnadsstrategin ska nya utbyggnadsområden koncentreras till platser där det finns kollektivtrafikstråk eller där sådana kan utvecklas. Det ansökta området ligger inte inom denna zon, dock är Hovslätt attraktiv som ort och därmed kan det antas finnas en efterfrågan på nya bostäder. Även i Utbyggnadsstrategin redovisas skogsområdet som rekreationsmark och den övriga delen som nyexploateringsområde.

Planprogram Hovslättsängar

Fastigheten Hällstorp 1:20 ingår i ett planprogram som gjorts för bostäder på del av Månstorp 2:6 (Hovslätts ängar), vilket var föremål för samråd år 2010. Planprogrammet hade till syfte att pröva möjligheten att planlägga en del av fastigheten Månstorp 2:6 för bostadsändamål och därmed utgöra en grund för kommande detaljplanläggning. Det nya planområdet benämns som etapp 3 och 4 i text och skisser i planprogrammet. Skisserna på etapp 3 och 4 (som benämns som etapp 2 i detta planbesked) är tillsynes identiska med planskissen som tillhör detta planbesked. I tidigare planarbete har det framkommit att det nya planområdet, etapp 2, skall inrymma en ny förskoletomt på ca 5000 kvm. Planprogrammet redogör för att det finns goda förutsättningar för ny

bebyggelse i planområdet och indikerar således ett positivt ställningstagande till detta planbesked. Planprogrammet anger att planområdet ska bebyggas och betraktas som en komplettering av en befintlig ort, där befintlig service får ett förstärkt befolkningsunderlag.

Detaljplaner

Fastigheten Hovslätt 1:20 täcks delvis av *detaljplan för del av Norrahammar Månstorp 2:6 m.fl., Hovslätts ängar och Idrottsgatan*. Restrerande del av Hovslätt 1:20 är ej planlagt och således inte heller det ansökta området.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Delar av fastigheten Hällstorp 1:20 finns utpekad i KBFP, det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Det ansökta området ingår dock inte i det utpekade området i KBFP.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Här beskrivs huruvida det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet eller inte, exempelvis om bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark så att en stadsutbredning kan undvikas. I åtagandena finns rubriken ”Planering och stadsbyggnad” som säger:

Vi åtar oss att till förmån för alla ge stadsplanering och stadsbyggnad en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala ekonomiska och kulturella frågor. Vi kommer därför att arbeta för att:

1. Återanvända och revitalisera övergivna och utsatta områden.
2. Undvika stadsutbredning genom att uppnå lämpliga bebyggelsetätheter i staden och genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser framför oexploaterad mark i stadens utkanter.
3. Se till att ha en blandning av olika användningar och verksamheter i byggnader och bebyggelse med en bra balans mellan arbete, bostäder och service, och med en prioritering av bostäder i stadens centrala delar.
4. Se till att vårt urbana kulturarv bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt.
5. Tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande och främja arkitektur och byggteknik av hög kvalitet.

Planområdet är inte lokaliserat inom tidigare använd mark och den planerade bebyggelsen består inte av olika användningar. Dessutom planeras en relativt gles bebyggelse. Det aktuella planförslaget kan därmed inte sägas gå fullständigt i linje med åtagandet.

Barnkonventionen

Frageställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad

Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggherrar, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen.

Naturvårdsprogram 2009-2013

Planområdet finns inte beskrivet i Jönköpings naturvårdsprogram 2009-2013. Dock återfanns beaktansvärda naturvärden vid en inventering av Hovslättsängar etapp 1, vilket indikerar att potentiella naturvärden kan finnas inom planområdet. En naturinventering kan därmed beräknas vara nödvändig.

Grönstrukturplan

Skogsområdet i områdets norra del återges i Jönköpings kommuns grönstrukturplan. Målsättningen beskrivs vara att skapa och tillhandahålla en vistelsevänlig och tillgänglig blandskog.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Övriga frågor

Trafikflöden

I den del av Hovslätt 1:20 som redan har detaljplanlagts planeras trafiken att fördelas huvudsakligen på den nya matargatan Idrottsgatan, men även på en mindre del av Västra Hällstorpsvägen. I medföljande skiss till detta planbesked går det att utläsa att planområdet, etapp 2, är tänkt att få tillfart från Idrottsvägen och etapp 1. I planprogrammet för Månstorp 2:6 (Hovslätts ängar) anges att en ny anslutning mot södra Grästorp kan komma att utredas vidare. Trafikfrågan kommer att behöva utredas vidare i kommande planarbete.

Biltrafik

I skissen, tillhörande ansökan, föreslås att huvudsaklig trafik till området ska ske via Idrottsgatan. I planbeskrivningen till Detaljplan för Månstorp 2:6 (Hovslätts ängar) etapp 1 beskrivs att östra delen av programområdet, när det aktualiseras för detaljplanläggning, planeras att anslutas mot Idrottsgatan. Genom en utbyggnad i enlighet med planskissen fördelas således trafiken från det planerade bostadsområdet Hovslätts ängar på Västra Hällstorpsvägen och den nya Idrottsgatan. Idrottsvägen skall fungera som huvudinfart till området för biltrafik. Västra Hällstorpsvägen är därmed ej tänkt att användas som någon huvudtillfart till området, utan fungera som led för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

I syfte att öka kollektivtrafikresandet och få en minskad miljöpåverkan har kommunen tagit fram ett handlingsprogram för kollektivtrafiken inom ramen för stadsbyggnadsvisionen. Här beskrivs hur kollektivtrafiken kan utvecklas. Den icke spårbundna kollektivtrafiken genom Tabergsådalen kommer troligtvis även i framtiden trafikera Norrahammarsvägen/ Barrsätragatan samt Hällstorpsvägen. Enligt utveckling- och trafikavdelningen samt JLT är det inte aktuellt att köra bussar i området annat än vad som idag körs genom Hovslätt samt via Hällstorp.

Arkeologi

En arkeologisk utredning för området krävs.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning kommer att behöva göras.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts för Hovslätts ängar etapp 1, vilken även inkluderar Hovslätts ängar etapp 2. Hur dagvattenhanteringen skall ske får undersökas vidare i kommande planarbete, i etapp 2.

Fjärrvärme

Den 31 januari 2012 beslutade Jönköpings Energi att Hovslätt skulle innefattas i fjärrvärmens försörjningsområde. Tanken är att hela Hovslätt ska kunna erbjudas fjärrvärme i framtiden, dock befinner sig fjärrvärmen på en konkurrensutsatt marknad. Förutsättningen för en fjärrvärmeutbyggnad inom planområdet är att det finns ett ömsesidigt intresse från exploatör och Jönköpings energi.

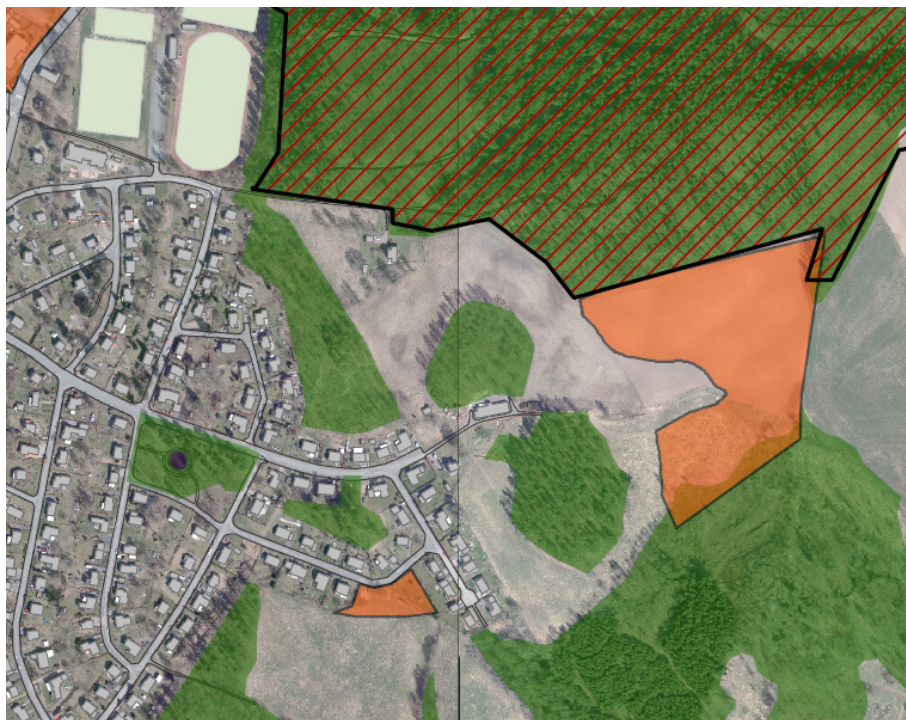
Markföroreningar

Enligt kommunens karteringar finns inga kända föroreningar i planområdet.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

I kommande detaljplanearbete ska hänsyn tas till det tätortsnära friluftsområdet som redovisas i grönstrukturplanen. Avgränsningen i områdets norra del i skisserna, tillhörande ansökan om planbesked, godkänns därmed inte. Således är det nyexploateringsområdet, utpekade och markerat i orange i översiktsplanens utställningsversion, som godkänns för vidare detaljplanearbete. Lokalisering av infartsväg får studeras i kommande skede.



De i översiktsplanens utställningsversion utpekade nyexploateringsområdena i orangea markeringar och grönstrukturplanen/tätortsnära friluftsområde i röd skraffering.

Utredningsbehov

Det som i dagsläget finns behov av att utreda särskilt är trafiklösningar, höjdsättning av vägar, dagvatten, geoteknik, naturvärden samt arkeologi. Listan kommer sannolikt att behöva kompletteras under arbetets gång.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas och att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen förväntas kunna påbörjas år 2017 och beräknas ta 1,5-2 år.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Klara Alexanderson
Planarkitekt