



Del av Mariebo 1:2

Mariebo, 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

Framtida plan för att möjliggöra för livsmedelsbutik och tillhörande bebyggelse för att inleda stadsdelscentrumutveckling i Mariebo, där ett större bostadsprojekt med fördel ingår för att skapa en blandad bebyggelse.

Beskrivning av ansökan

Ansökan avser området mellan Klockarpsvägen och Åsensvägen. I planbeskedet har ytterligare en yta lagts till söder om området (se karta nästa sida) som kan bli aktuell för att kunna hantera dagvatten vid en eventuell exploatering.



Karta från inkommen ansökan.

Fastighet

Del av Mariebo 1:2

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

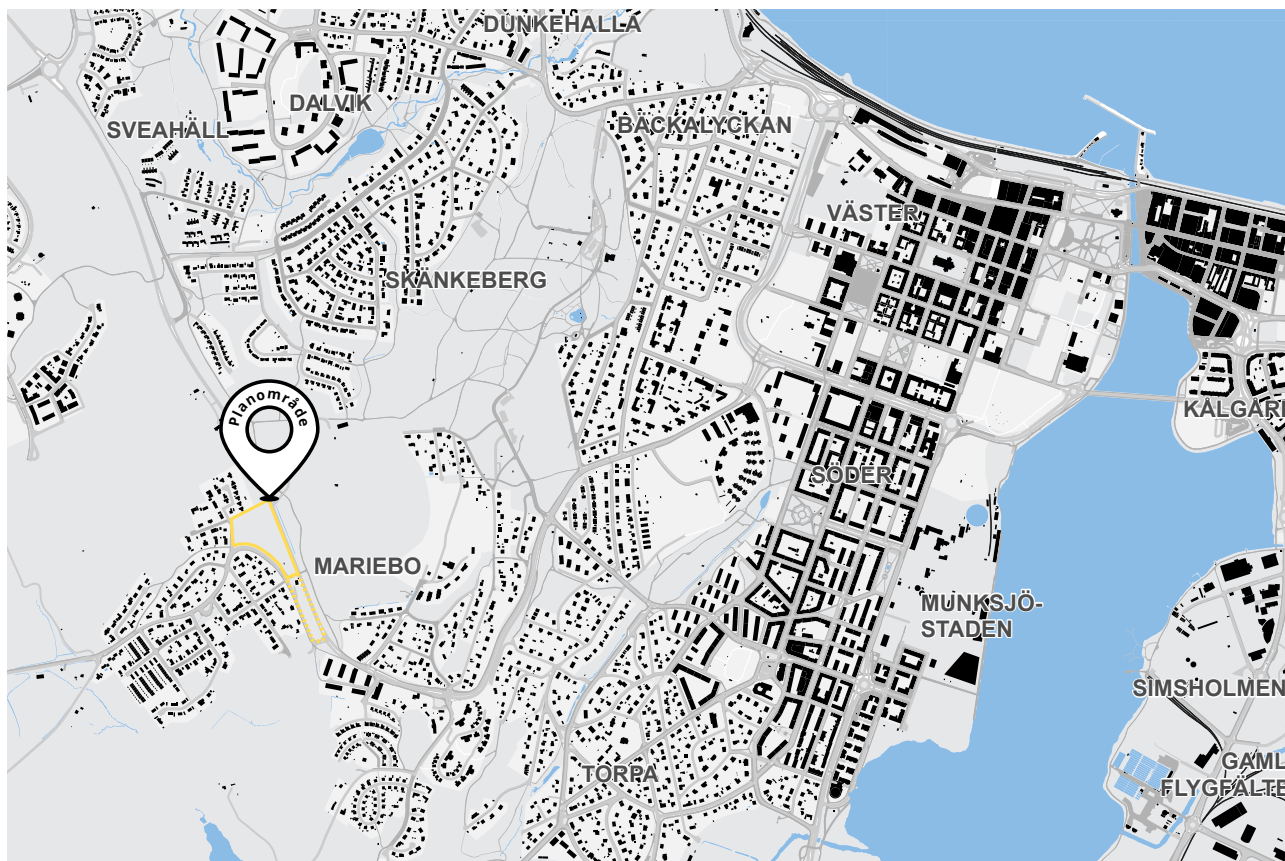
Sökande

Jönköpings kommun

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av Mariebo 1:2. Innan planarbetet påbörjas behöver en övergripande förstudie genomföras.

2. Beskrivning av området



Lokalisering av området som ansökan avser. Det streckade området visar en eventuell avgränsning för att möjliggöra dagvattenhantering. Exakta gränser studeras i eventuellt planarbete



Flygfoto över området med ungefärliga plangränser i gult.

Det aktuella området ägs av Jönköpings kommun och är sammanlagt ca 2,3 ha stort. Området är beläget i östra Mariebo, inkilat mellan Klockarpsvägen och Åsenvägen. I nuläget är norra delen (fylld linje) bevuxet med träd och högrötsvegetation, bland annat två större ekar. I denna del är höjdskillnaderna stora med lutning mot Klockarpsvägen.

*Delar av norra planområdet.
Foto taget från gång- och
cykelöverfarten över
Klockarpsvägen.*

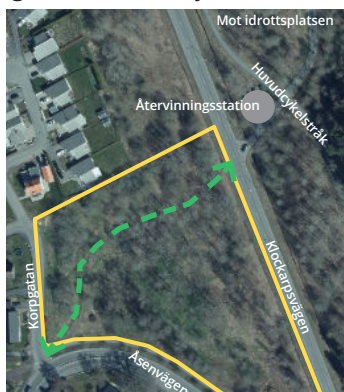


Den södra delen (streckad linje) består av en gräsyta med enstaka träd. Längs Åsenvägen används en del av området till parkering.

*Södra delen av planområdet.
Foto taget från norr.*



*Stigen genom planområdet
(grönstreckad linje).*



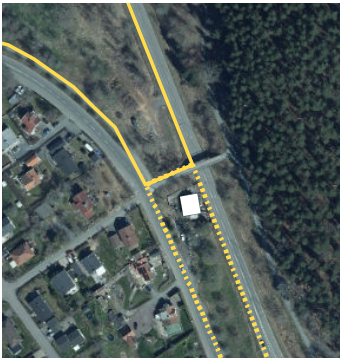
En stig genom norra delen av området tyder på att det används som genväg, kanske för att nå Mariebo idrottsplats eller huvuscykelstråket på motsatt sida om Klockarpsvägen. Under platsbesöket identifieras spår från människor och hund på stigen.



Bebyggelsen på området består av en transformatorstation. Ytan framför transformatorstationen används i nuläget av Tekniska kontorets Gata/Park-avdelning som upplag för ris vid gallring och avverkning av skogar.

Beroende på vilken plangräns som blir aktuell kan även en befintlig villa beröras av en framtida exploatering (se bild). Omkringliggande bebyggelse består av villor från olika årtionden i varierande storlekar.

Befintlig villa inom eventuellt planområde. Villan är markerad i vitt på flygfotot.



Exempel på omkringliggande villabebyggelse längs Åsensvägen.



Exempel på omkringliggande villabebyggelse längs Åsensvägen och Korpgatan.

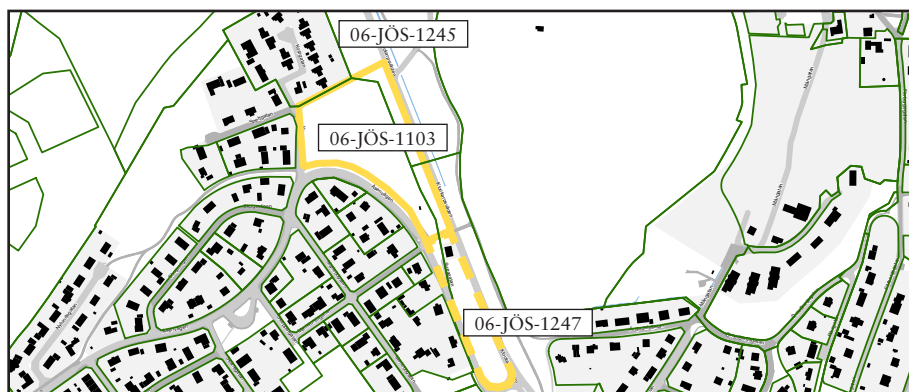


3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Beroende på plangräns kan tre gällande detaljplaner beröras:

Kartan visar gällande detaljplaner (gröna linjer) som skulle kunna beröras av en framtida detaljplan.



Största delen av området ingår i planen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för övre delen av Marieboområdet i Sofia församling inom Jönköpings kommun* (S820115), där tillåten användning på aktuellt område främst är fritidsområde med ett tillåtet våningsantal på två våningar (6 meter). En mindre del av området är även planlagt för park, allmänt ändamål, gata samt transformatorstation.

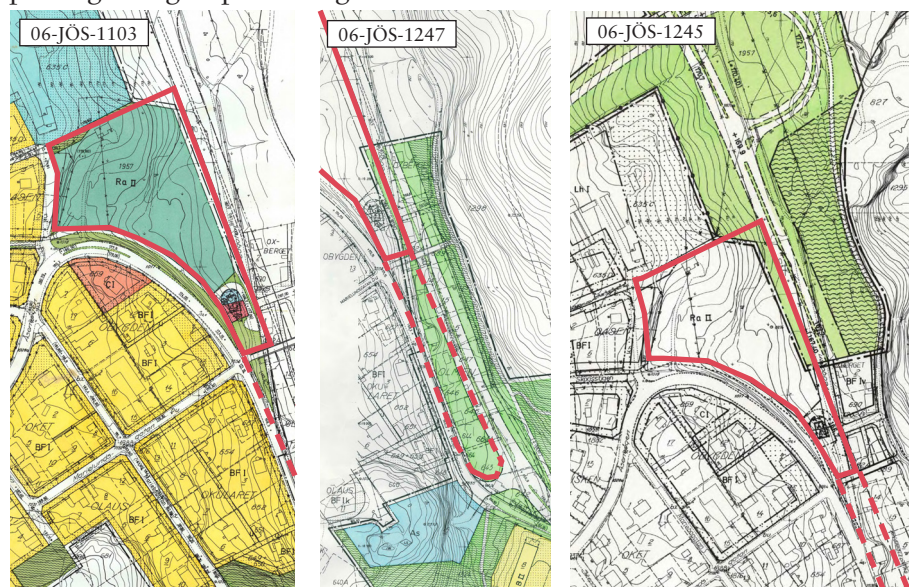
I den södra delen berörs *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nedre delen av Mariebo-området i Sofia församling inom Jönköpings kommun* (S790730a). På nordvästra delen gäller planen *Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för Åsenvägsleden (delen Prostkvargatan-Kv. Oxberget) samt för anslutningar till Göteborgsvägen och Prostkvargatan m.m. i Sofia församling inom Jönköpings kommun* (S790730b). I dessa planer är aktuellt område planlagt för gatuplantering.

Planbestämmelser för aktuellt område i gällande detaljplaner.

06-JÖS-1103	
	GATA OCH PLANTERING
	PARK
	OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
	ES TRANSFORMATORSTATION
	FRITIDSOMRÅDE
	ANTAL VÅNINGAR

06-JÖS-1247	
	ALLMÄN PLATS
	GATA OCH GATUPLANTERING

06-JÖS-1245	
	ALLMÄN PLATS
	GATA OCH GATUPLANTERING



För att möjliggöra livsmedelsbutik och andra centrumfunktioner samt bostäder i enlighet med ansökan behöver centrumanvändning och bostäder tillåtas. En ny detaljplan behöver därför upprättas. Höjd på bebyggelse samt omfattning får utredas vidare i ett planarbete.

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen för centrala tätorten antogs av kommunfullmäktige 2023-02-23. Planen går att överklaga inom tre veckor efter att protokollet har justerats.

Utvecklingsinriktning

I översiktsplanen för centrala tätorten är det aktuella området utpekad som tyngdpunkten för ett helt nytt stadsdelscentrum och en strategiskt viktig plats i ett nytt större stadsutvecklingsområde utmed Klockarpsvägen. Stadsdelscentrumet kommer ha befintlig och kommande bebyggelse i främst Mariebo, med Åsen, Samset, Sveahäll och Skänkeberg som upptagningsområde. Platsen har även ett strategiskt läge i den övergripande strukturen och är lätt att nå från hela den västra delen av staden. Översiktsplanens ställningstaganden för Mariebo stadsdel är:

”Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till Åsenvägen och Klockarpsvägen.

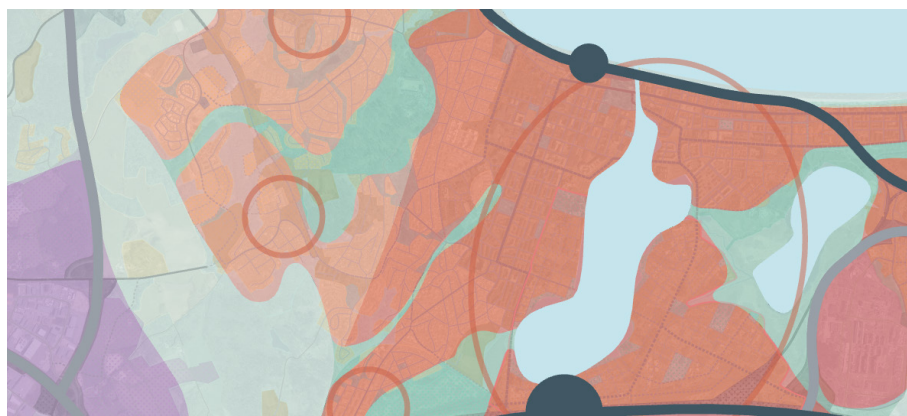
Mariebo stadsdelscentrum ligger utmed Klockarpsvägen. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är främst önskvärd inom detta område.

För utvecklingen av stadsdelen ska främst antalet bostäder öka, men med en viss ökning av arbetsplatser fördelaktligen mot Åsenvägen och Klockarpsvägen. Bostäderna behöver blandas med fler hyresrätter och bostadsrätter, i en jämn blandning av och tätare småhusbebyggelse. Stadsparken ska kopplas till vattenledningsområdet genom en grön länk vid korsningen Åsenvägen/Klockarpsvägen.

Området närmast Vattenledningsområdet bör utvecklas så att det bildas en tydlig gräns mellan de privata fastigheterna och den allmänna parken.

Det behövs en samlad dagvattenhantering utmed Klockarpsvägen.”

Mariebo stadsdelscentrum
och stadsutvecklingsområde
Klockarpsvägen i karta
för utvecklingsinriktning i
Översiktsplan för centrala
tätorten.



Mark- och vattenanvändning

Området för planbeskedet ingår i ett utpekat utvecklingsområde i översiktsplanen (Mariebo-186) där det enligt översiktsplanen kan ingå bostäder, service och skola. Servicefunktioner är prioriterat på grund av nuvarande brist på bland annat matbutik i närområdet men även för att möjliggöra ett stadsdelscentrum. Det kan lämpligen kombineras med ett större bostadsprojekt. I översiktsplanen föreslås även en ny lokalgata i norra delen av planområdet.

Ställningstagaden för det aktuella området i översiktsplanen är:

”Utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och skolor. Området har ett strategiskt läge mellan Mariebo, Samset-Åsen, Skänkeberg och Dalvik och en viktig funktion i den nya bebyggelsen är att koppla samman stadsdelarna. Ett stadsdelscentrum ska etableras i områdets södra del. Publika verksamheter ska placeras utmed Klockarpsvägen som utformas som en stadsgata med plats för alla trafikslag. Gatan har även en viktig funktion för dagvattenhantering. Viktiga gröna kopplingar är i öst-västlig riktning från Stadsparken, över Klockarpsvägen och vidare mot Samset-Åsen samt stråket mellan Vattenledningsparken och Stadsparken.”

Föreslagen användning är helt enligt riktlinjerna i översiktsplanen och en strategiskt viktig del i genomförandet av den.

Översiktsplan 2016

Fram tills Översiktsplan för centrala tätorten fått laga kraft gäller formellt sett fortfarande Översiktsplan 2016. Området för planbeskedet är inte särskilt redovisat men följer Översiktsplanens övergripande mål och riktlinjer.

Förstudier

Undersökningar för geoteknik, inklusive stabilitet, och markföroreningar har genomförts. Resultaten från dessa beskrivs under rubriken *Mark* nedan. Innan planarbetet påbörjas behöver en övergripande förstudie tas fram för all framtida utveckling utmed Klockarpsvägen.

Jordbruksmark

Inom aktuellt område finns ingen jordbruksmark.

Natur

Det aktuella området ingår i grönområdet Klockarpsvägen norra som är utpekad i Jönköpings kommuns Grönstrukturplan. Grönområdet beskrivs som ett *"Smalt område utmed Klockarpsvägen som utgör skydd mot trafiken för bostadsbebyggelsen på Mariebo. Området är ett igenväxningsområde med träd och slyig högrötsvegetation."* Målsättningen med grönområdet är att vara en visuell barriär mot Klockarpsvägen. Vid exploatering skulle området inte fungera som grön barriär mellan bostadsbebyggelse och trafik. Ny byggnation längs Klockarpsvägen kan däremot utgöra en annan slags barriär mot till exempel buller för den befintliga bebyggelsen.

Åt sydväst angränsar området till en grön länk som kopplar samman Stadsparken med Klockarpsskogen. Söderut från denna länk finns en saknad grön länk till Junebäcken

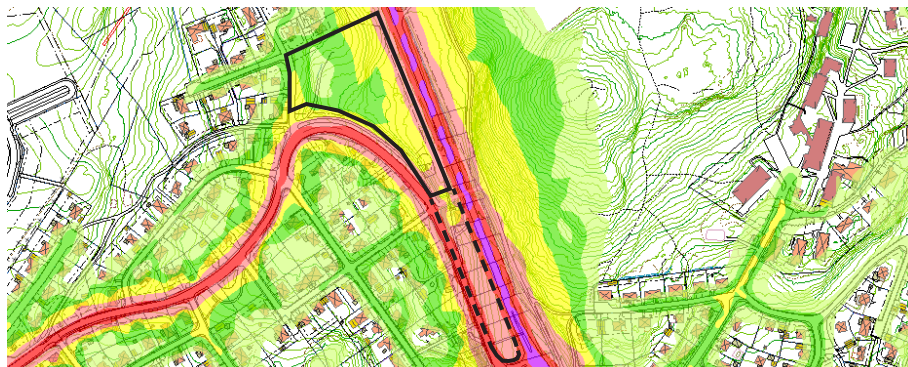
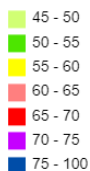
Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt bullerkartläggning från 2011 utsätts stora delar av området av ljudnivåer mellan 50-60 Leq. Ca 20-30 m från Klockarpsvägen uppnår ljudnivåerna mellan 60-70 Leq. Särskilt den södra delen av aktuellt område är extra utsatt för buller. Bebyggelse längs Klockarpsvägen behöver därför ha lämplig användning och utformning för att undvika för höga bullernivåer. Detta behöver utredas vidare i planarbetet både på övergripande nivå i förstudien och i kommande detaljplanearbete.

Utsnitt ur Bullerkartläggning 2022.

Buller från väg och järnväg (Leq)



VA och fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte framdraget idag till närområdet. VA och elledningar finns både öster om Klockarpsvägen och i Åsensvägen. Läge för transformatorstationer kan behöva ses över i kommande förstudie och detaljplanearbete. En spillvattenledning korsar tänkt planområde, denna kommer behöva läggas om vid eventuell byggnation.

Dagvatten och ytvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns dagvattenutlopp som rinner ut på området. Vid 100-årsregn går sekundära ytvattenflöden genom området och längs Åsensvägen. Primära och sekundära ytvattenflöden går även längs Klockarpsvägen vid ett 100-årsregn.

Förstudien som behöver genomföras före planarbetet ska beskriva hur dagvattnet vid normalregn och skyfall ska lösas för ett betydligt större område än planområdet eftersom ett vattenstråk går genom området. Utrymme för dagvatten från områdena Samset, Åsen och Samsetrondellen kommer behövas.

Under 2023 påbörjar Jönköpings kommun utredningar för dagvattnet. Resultatet av utredningen kommer kunna påverka utformningen av planområdet för att vattnet ska kunna passera området som ska exploateras på ett säkert sätt.

Mark

Markföroreningar

Sydväst om området (ca 90 m) har det funnits en kemptvätt som ingår i den högsta riskklassen; riskklass 1. I norra delen av planområdet har det tidigare bedrivits handelsträdgård. På grund av närheten till de potentiellt förorenade områdena har det under sommar/höst 2022 genomförts en översiktlig utredning kring markföroreningar.

De påvisade föroreningshalterna i jord och grundvatten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö enligt utförda markundersökningar. Halterna leder inte heller till några rekommendationer om ytterligare utredningar. Förekomsten av vissa föroreningar behöver dock beaktas i masshantering vid en eventuell byggnation. Ytterligare grundvattenmätningar rekommenderas också för att kunna urskilja eventuella årstidsvariationer. Inför byggskedet och en eventuell grundvattenavsänkning/pumpning rekommenderas att halterna i grundvattnet följs upp för att även här titta på möjliga haltvariationer.

Geoteknik

Geoteknik och stabilitet har också utretts översiktligt på området. Dessa undersökningar visar att stabiliteten mot Korpgatan väster om området är fördelaktig medan stabiliteten åt norr antagligen inte är lika gynnsam. Mot Åsensvägen är stabilitetsförhållandena osäkra eftersom inget berg kunde bekräftas. Beroende på om det är berg eller jord behöver ny byggnations grundläggning anpassas i enlighet med undersökningens rekommendationer. I utredningen rekommenderas kompletterande undersökningar när förslag för framtida byggnation utvecklats.

Kulturmiljö

Ingen värdefull bebyggelse ur kulturmiljöperspektiv finns inom området. Det närmsta utpekade objektet, en före detta missionshusbyggnad flyttad från Dunkehalla, är lokaliserad ca 40 m åt söder.

Omgivningspåverkan

Omkringliggande bebyggelse består mestadels av en- och tvåplansvillor. Ny bebyggelse närmast villaområdena ska anpassas i skala till befintlig bebyggelse. Bebyggelse mot Klockarpsvägen kan däremot vara i större skala för att åstadkomma en stadsgata. Eftersom tillkommande bebyggelse är tänkt att fungera som ett stadsdelscentrum kommer exploateringen att vara högre jämfört med omkringliggande villaområden. Volym, utformning och exploateringsgrad behöver utredas vidare i ett eventuellt planarbete.

Den yta som Tekniska kontoret använder till upplag för ris behöver ersättas med en annan yta. Lämplig placering av denna behöver utredas i samband med detaljplanens framtagande.

Service och rekreation

Ett genomförande av föreslagen exploatering med en livsmedelsbutik skulle minska avståndet till närmsta butik, som idag ligger 2-3 km från området. Förslaget i inkommen ansökan kan därför med fördel studeras vidare i ett planarbete för att minska detta avstånd och möjliggöra utveckling av ett stadsdelscentrum i Mariebo.

I nuläget finns ingen annan typ av service i närområdet. De närmsta förskolorna, Mariebos förskola åt söder samt Skänkebergs förskola och Skänkebergs förskola II åt norr, finns runt 500 m från området. Till närmsta grundskola är det ca 730 m. På Åsen, ca 200 m väster om planområdet, kommer en ny skola och förskola att byggas med sporthallar. Byggstarten är planerad till 2024.

Mariebovallen, med flera fotbollsplaner, är lokaliserad ca 200 m nordost om planområdet.

Trafik och kommunikationer

Området omringas av vägar för biltrafik; Åsensvägen, Klockarpsvägen samt Korpgatan. Tanken är att Klockarpsvägen på sikt ska omvandlas från trafikled till stadsgata. Gatusektioner behöver därför läggas fast i den övergripande förstudien för att kunna bryta ut framtida utbyggnadsetapper. En trafiksäker angöring till planområdet behövs från den relativt hårt trafikerade Klockarpsvägen. Tills Klockarpsvägen omvandlats till en stadsgata behöver trafiklösningar som tas fram inom planarbetet ta hänsyn till rådande trafiksituation för samtliga slag av trafikanter.

Längs Åsensvägen och Klockarpsvägen går en linjsträckning för högkvalitativ kollektivtrafik. Närmsta hållplatsen är Marielundsgatan, ca 100 m från områdes mitt, som trafikeras av stadstrafik 31 samt regionbuss 131. Genomförande av föreslagen utveckling kan ha en positiv inverkan på kollektivtrafikanvändningen eftersom blandningen av service i form av livsmedelsbutik och bostäder skulle innebära fler personer i rörelse under fler tider på dygnet och därmed ett större behov av tillgänglig kollektivtrafik.

Öster om Klockarpsvägen går ett gångstråk och ett huvudcykelstråk. Längs Åsensvägen går en GC-väg som leder till huvudcykelstråket via en bro över Klockarpsvägen.

4. Utredningsbehov

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

Övergripande utredningar som ska tas fram i en förstudie för området längs Klockarpsvägen:

- Övergripande dagvattenutredning
- Övergripande höjdsättning
- Övergripande gatuutformning
- Övergripande bulleranalys

Utredningar för planområdet som kan genomföras före planstart:

- Arkeologi
- Naturvärdesinventering

Utredningar för planområdet som kan genomföras i samband med planarbete:

- Detaljerad geoteknisk utredning
- Detaljerad miljöteknisk utredning
- Bullerutredning
- Detaljerad dagvattenutredning
- Anslutning till ledningar och flytt av ledningar (fjärrvärme, el, VA, dagvatten)
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- 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 planarbetet.

5. Bedömning

Inkommen ansökan går i linje med föreslagen utveckling för ett framtida stadsdelscentrum i Mariebo i kommande översiktsplan för centrala tätorten. För denna del ska serviceverksamheter prioriteras, vilket överensstämmer med livsmedelsbutiken som ansökan avser.

För att kunna skapa ett stadsdelscentrum med blandade funktioner är det lämpligt att kombinera med ett större bostadsprojekt.

De översiktliga utredningarna som genomförts för geoteknik och markmiljö visar att marken kan vara lämplig att bebygga. Ytterligare geotekniska utredningar behövs dock i ett eventuellt detaljplanearbete.

Planarbetet behöver föregås av en översiktlig förstudie av all kommande bebyggelse längs med Klockarpsvägen. Förstudien beräknas påbörjas under 2024. Det som framförallt behöver utredas för ett större område är dagvatten och skyfallshantering, höjdsättning och framtida gatusektion på Klockarpsvägen. Bebyggelsens skala och gestaltning i förhållande till befintlig bebyggelse och en framtida stadsgata längs Klockarpsvägen behöver också studeras vidare i ett planarbete. Slutligen behöver även fastighetsgränserna ses över i samband med planarbetet.

Under det framtida planarbetet kommer kommunen bjuda in till markanvisning för marken för att därefter tillsammans med en exploatör kunna forma såväl detaljplanen som projektet i stort.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av fastigheten Mariebo 1:2.

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 samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2026 och måste föregås av en övergripande förstudie.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Andersson
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef