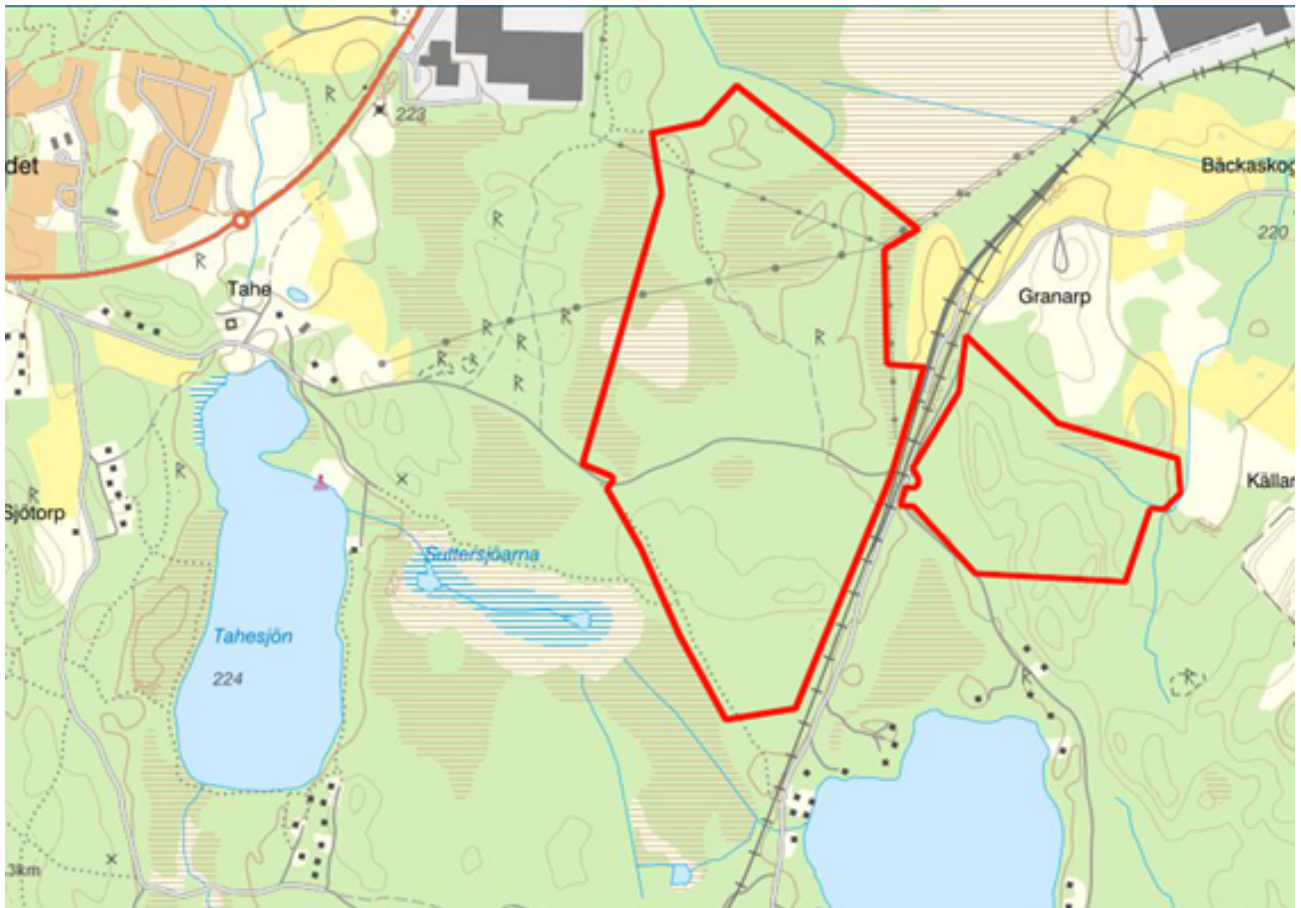




Del av Granarp 1:1

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 områdes-bestämmelse 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 och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Att utveckla skogsmark på del av fastigheten till verksamhetsmark för industri och logistik.

Beskrivning av ansökan

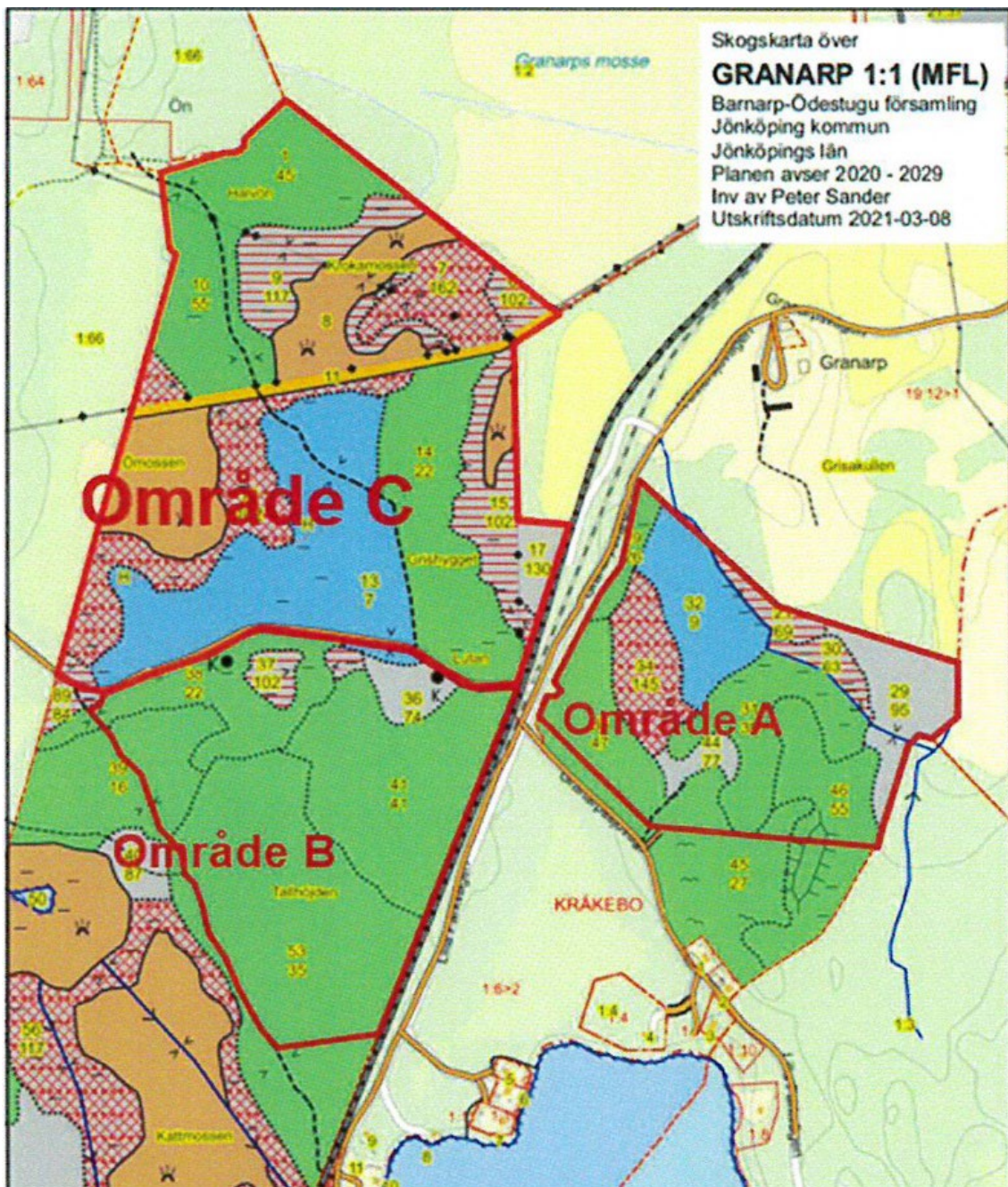
Ansökan avser område "A", "B" och "C" markerat på Skogskarta över Jönköping Granarp 1:1. "A" och "B" angränsar till, medan område "C" ingår i planprogramområdet Målön/Målö ängar.

Prioritering av denna ansökan motiveras av det omedelbara behovet av koordinerad planläggning av område "A" och "B" med planprogram för Målön/Målö ängar.

Planläggningen av dessa utvecklingsområden krävs för att möjliggöra optimerad förläggning av tomtmark och den trafikled i nord-sydlig riktning som ska förbinda Målön med trafikplats Torsvik södra.

Med anpassning till jordarter och ståndortsegenskaper samt angränsande områden med befintligt naturskydd, kan även utformningen av gröna korridor förbättras. Resultatet blir jämfört med föreliggande förslag inom planprogrammet för Målön/Målö ängar, en högre andel exploaterbar mark och mer funktionella gröna korridorer.

Totalt kan ytterligare minst 10 ha tomtmark tillgängliggöras inom område "C", varav merparten utgörs av fastmark.



Områdena som ansökan omfattar (från ansökan)

Fastighet

Granarp 1:1.

Fastighetsägare

Prästlönetillgångar i Växjö stift har lagfart på hela fastigheten.

Sökande

Prästlönetillgångar i Växjö stift.

Förslag till beslut

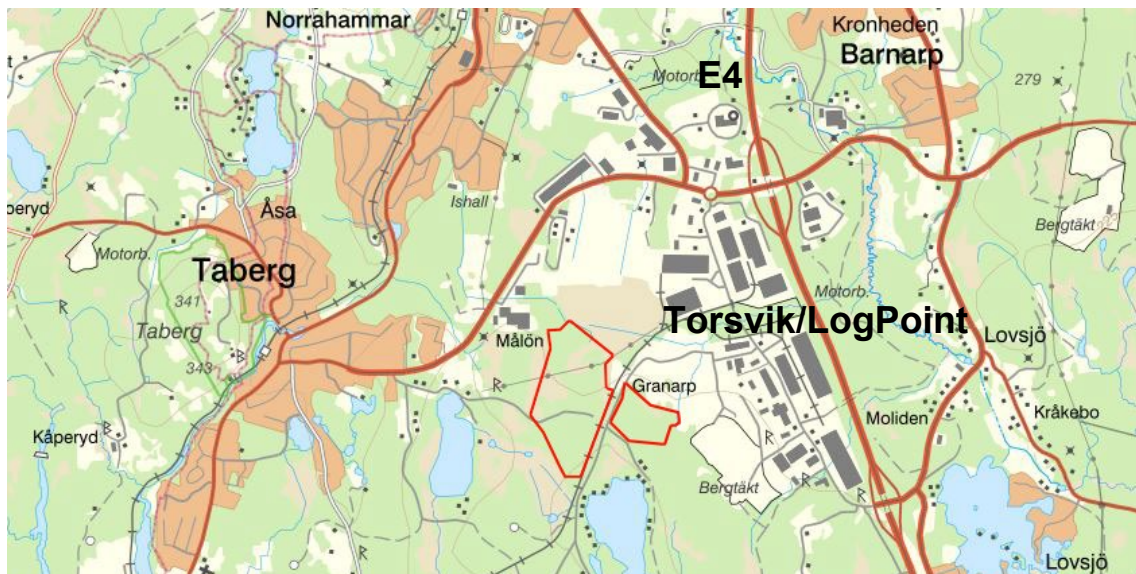
Positivt planbesked har redan givits för norra delen av område C i ansökan i och med godkännande av planprogrammet och planarbete kan startas under 2025. Mindre delar ingår i pågående planläggning för etapp 1.

Positivt planbesked ges för södra delen av område C i ansökan, motsvarande etapp 3 i planprogrammet, samt för område B i ansökan.

Planavdelningen ges i uppdrag att planmässigt pröva etapp 3 av Målöns verksamhetsområde (där södra delen av område C i ansökan ingår), samt utöka planområdet till att omfatta även område B i ansökan. Exakt avgränsning får bli en del av kommande planarbete.

Negativt planbesked ges för de delar av område A i ansökan som inte omfattas av pågående planläggning eller av markområde som krävs för fortsatt utbyggnad av matargata mot sydost.

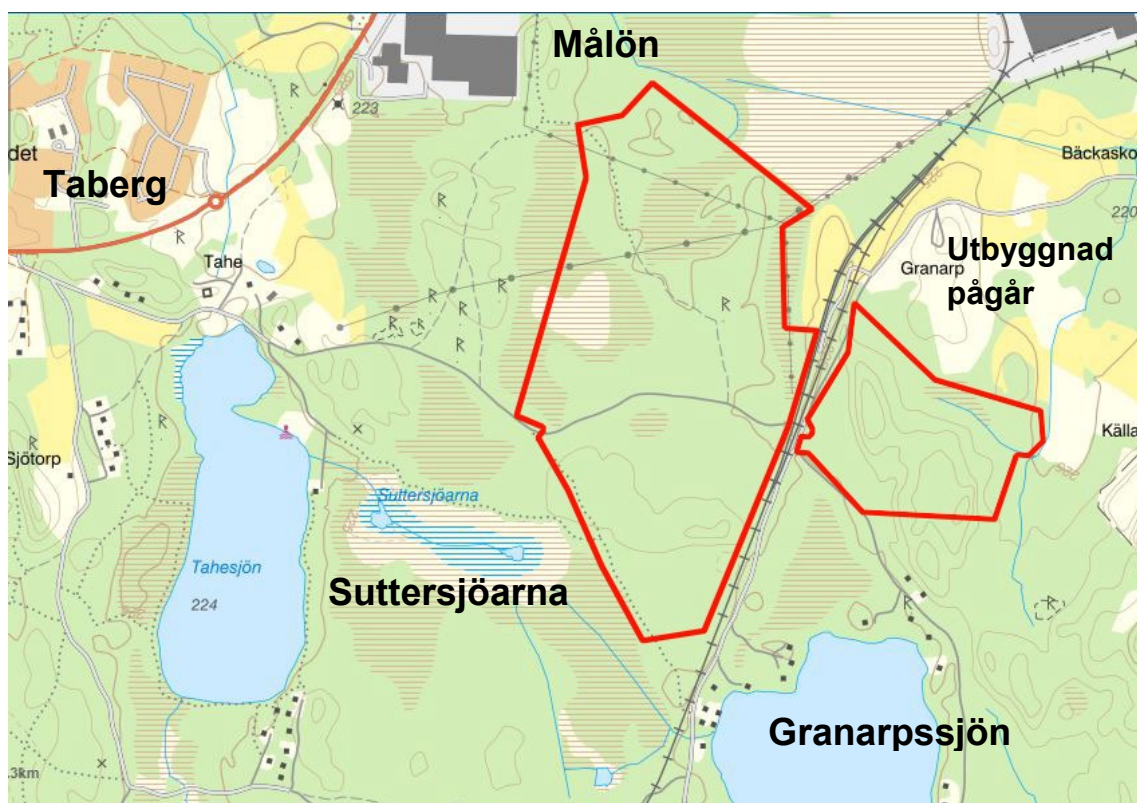
2. Beskrivning av området



Ansökt område med omgivningar



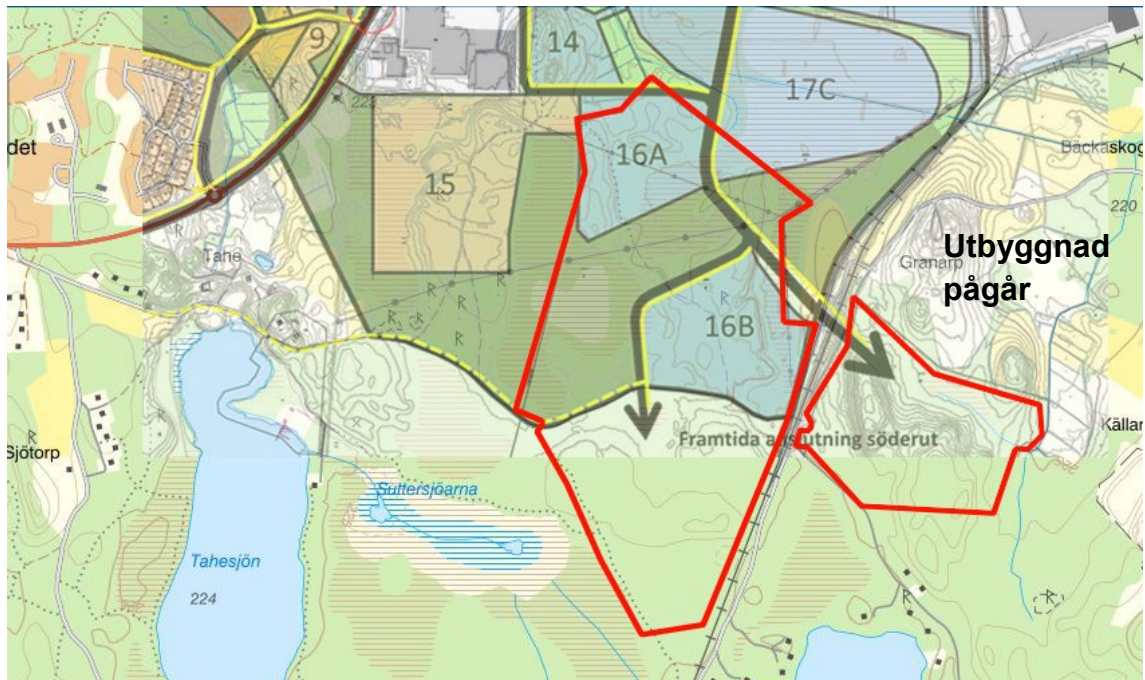
Flygfoto med ansökt område



Ansökt område med de närmaste omgivningarna

Området ligger mellan Taberg och Torsvik/LogPoint logistik/industriområde i södra delen av Jönköpings kommun.

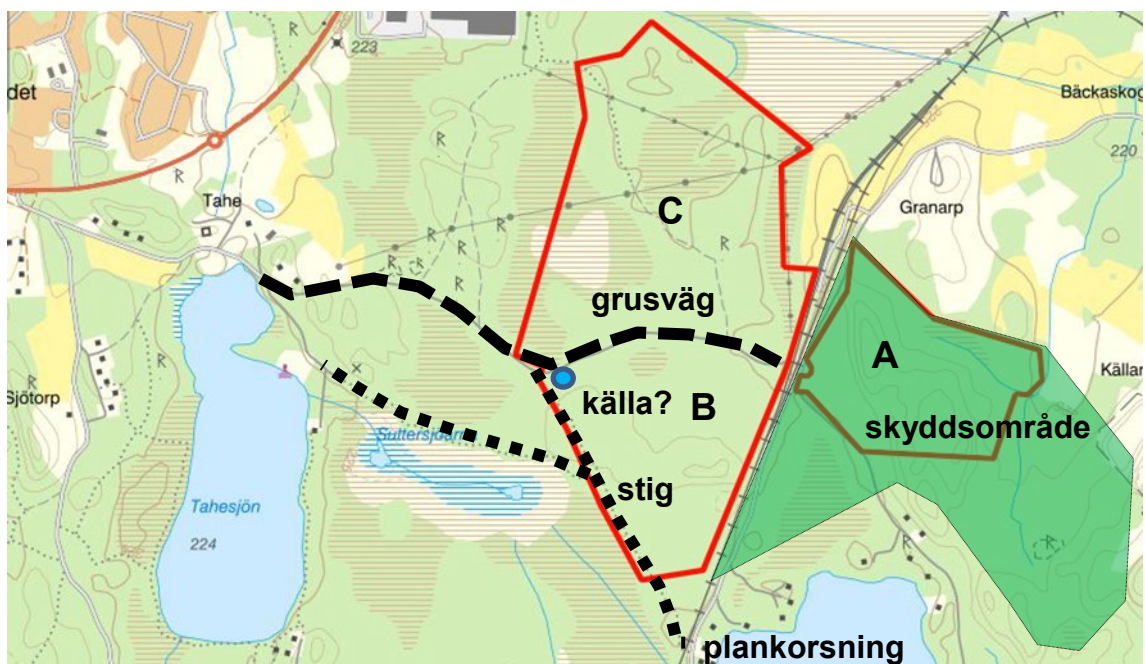
I nordväst omfattas området av det nyligen av Stadsbyggnadsnämnden godkända planprogramsområdet Målö ängar/Målön och i nordost ansluter ett nyligen detaljplanlagt område för industri som håller på att byggas ut.



Ansökt område i relation till planprogrammet för Målö ängar/Målön

I sydväst angränsar området till myrkomplexet Suttersjöarna. Området delas i en östlig och västlig del av befintlig järnväg mellan Vaggerydsbanan och Torsvik/Logpoint. I sydost angränsar området till bostadsbebyggelse runt norra delen av Granarpssjön.

Området, som utgörs av produktionsskog, främst tall och gran av olika ålder, genomkorsas av en grusväg mellan område B och C och utnyttjas troligen i övrigt för motion och friluftsliv. Grusvägen saknar idag plankorsning med järnvägen. Jakttorn och jaktkoja finns inom området. Längs västra kanten av område B löper en tydlig stig som ansluter till en plankorsning över järnvägen. I nordvästra hörnet av område B finns en möjlig källa.



Områdets nuvarande funktioner

I östra delen finns en höjdrygg som tidigare planerats utgöra en visuell barriär mellan Torsvik/LogPoint och bostäderna vid Granarpssjön, men som också bedömts kunna fungera som bullerskydd. (grönmarkerat på kartan ovan)



Skyddsområde norr om bostäderna vid Granarpssjön (Område A i ansökan)



Grusvägen mellan område B och C

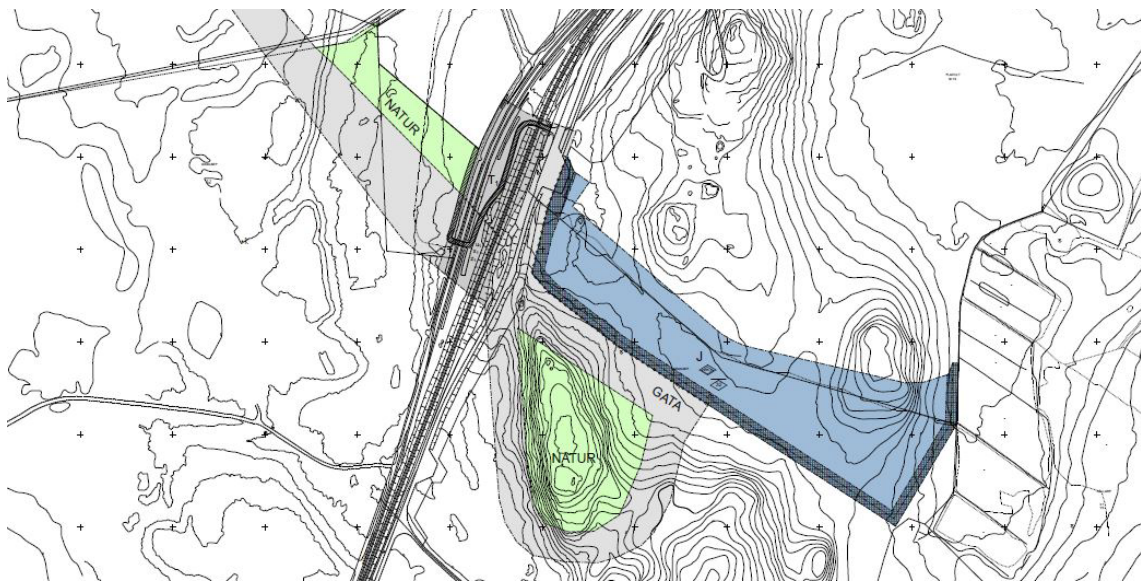


Stigen i västra kanten av område B



"Källan" i nordvästra hörnet av område B.

Angöring kan ske indirekt mot den planerade matargatan mellan Tahevägen och trafikplats Hyltena. Planläggning pågår för den norra delen upp mot Tahevägen, men anslutningen vidare söderut mot trafikplats Hyltena bedöms dröja ett antal år.



Utdrag från samrådsversionen av plankarta från pågående planläggning på del av Flahult 19:8 m.fl.



Pågående planläggning i norra delen av område A i ansökan

Eftersom befintlig järnväg passerar intill det ansökta området bör möjligheten att ansluta stickspår utredas under ett eventuellt planarbete.

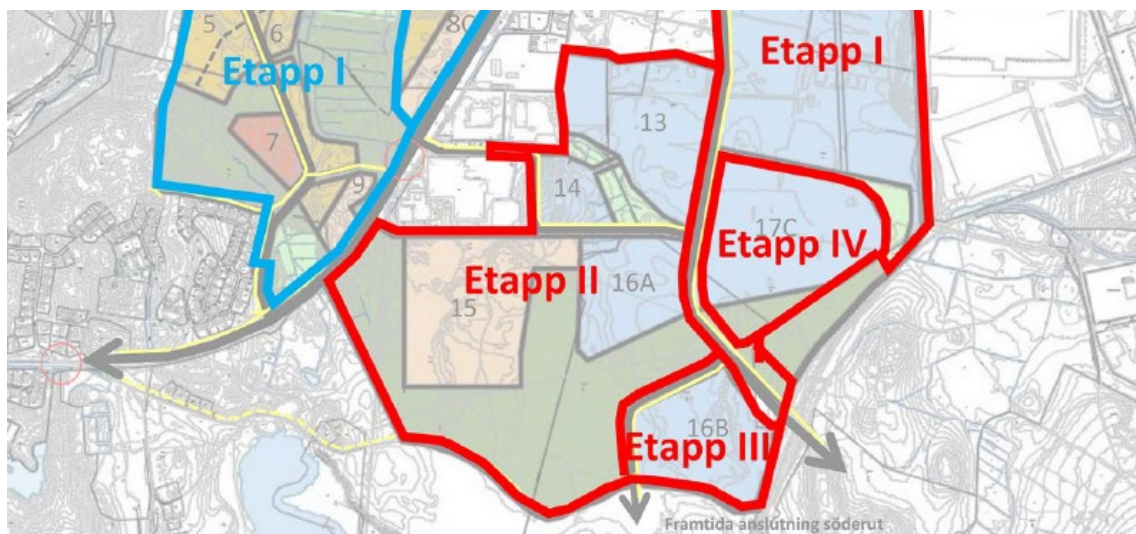
3. Förutsättningar

Gällande detaljplan/planprogram

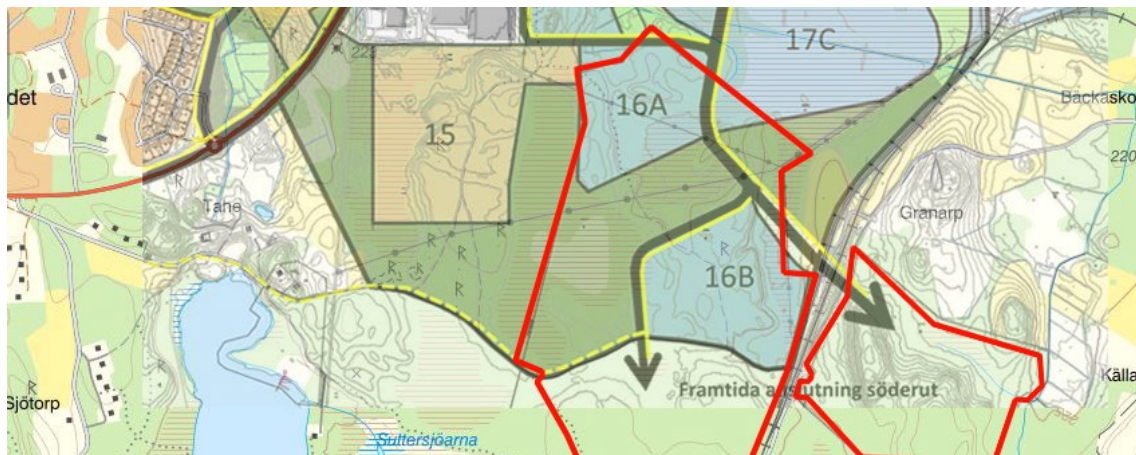
Området är inte detaljplanlagt idag, men omfattas delvis av planprogram för Målö ängar/Målön.

De delar som omfattas är delområdena 16A och 16B samt en mindre del av 17C. Dessa delområden föreslås i planprogrammet planläggas för mer storskalig industri eller logistik.

Övriga delar som omfattas av planprogrammet föreslås planläggas som naturmark eller gatumark. Eftersom detaljplanläggning redan pågår av etapp 1 för bland annat matargatan, och positivt planbesked redan givits för delområde 15 inom etapp 2, behöver en anpassning göras av den planstruktur som antyds i ansökan. Inom etapp 2 ingår även delområde 13, 14 och 16A.



Etappindelning i planprogram för Målö ängar och Målön



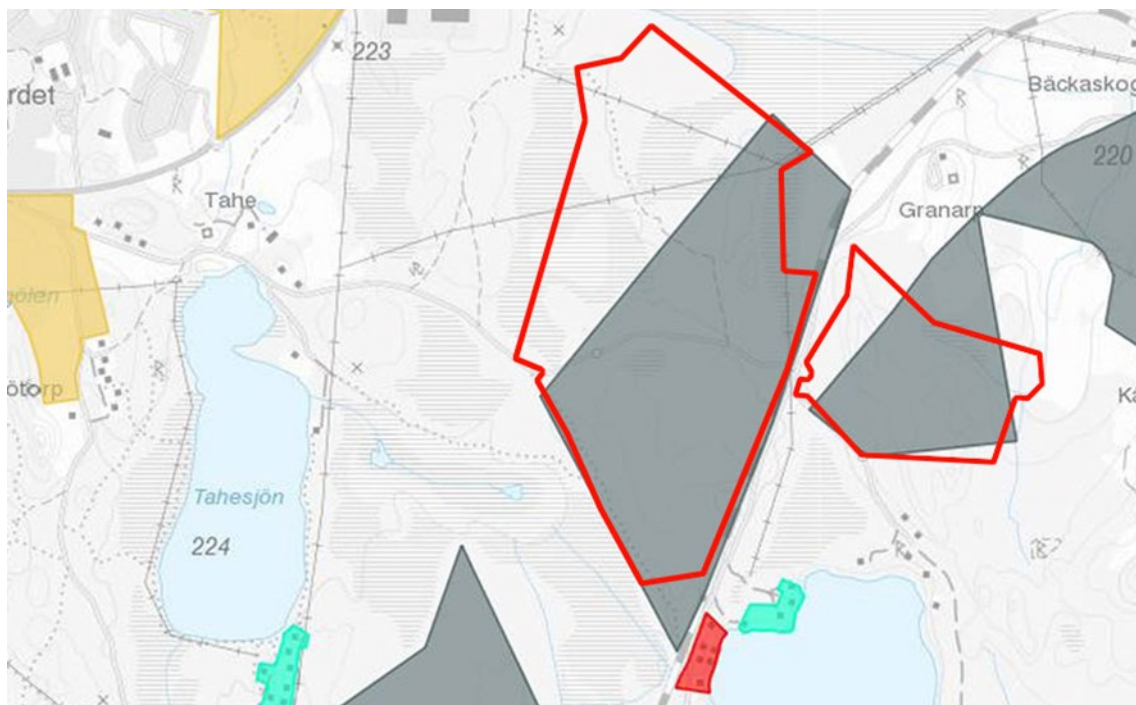
Ansökt område i förhållande till planprogrammet. Endast område C behandlas i planprogrammet. Däremot antyds en fortsatt utbyggnad söderut mot område B.

Översiktsplan 2016

Gällande översiktsplan behandlar aktuellt område och föreslår för delar av området en utbyggnad för verksamheter. Verksamhetsområden ska byggas upp kring hållbara transportsystem och den starka utvecklingen av logistikföretag medför att tillgång till järnvägsspår och det övergripande vägnätet är mycket betydelsefullt.

Omedelbart sydost om ansökt område finns småskalig bostadsbebyggelse kring Granarpssjön. ÖP2016 anger för blåmarkerade områden att områdets karaktär och småskalighet ska bevaras. Rödmarkerade områden ska inte utvecklas för mer bebyggelse eftersom de utsätts för betydande störningar från godstågstrafik på järnvägen.

Området ligger också inom vad som i översiktsplanen kallas kommunens centrala tätort. Tätortsbebyggelsen ska här utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Marken är inte exploaterad varför planläggning för verksamheter inte är förenligt med ÖP2016.



Nybyggnadsområden och riktlinjer för småskalig befintlig bebyggelse i ÖP2016

Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik. Marken ligger i direkt anslutning till pågående utbyggnad av Målön och Granarp och längs den planerade matargatan bör i framtiden finnas förutsättningar till kollektivtrafik varför en planläggning bedöms vara förenligt med ÖP 2016.

För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service. Ansökan avser endast verksamhetsmark för industri och logistik men bostäder och viss offentlig service planeras inom Målö ängar inom rimligt cykelavstånd. För ett bredare utbud av såväl offentlig som kommersiell service hänvisas till Tabergs centrum och andra delar av Torsvik/LogPoint.

Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde,

odlingslotter och/eller ekosystemtjänster. Området utgörs av produktionsskog med ekonomiska värden och bidrar med ekosystemtjänster och har ett vist värde för motion och friluftsliv, men saknar större naturvärden.

Sammantaget bedöms en planläggning vara förenlig med ÖP2016, men denna ska inom kort ersättas av ny ÖP (Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare).

Riksintressen

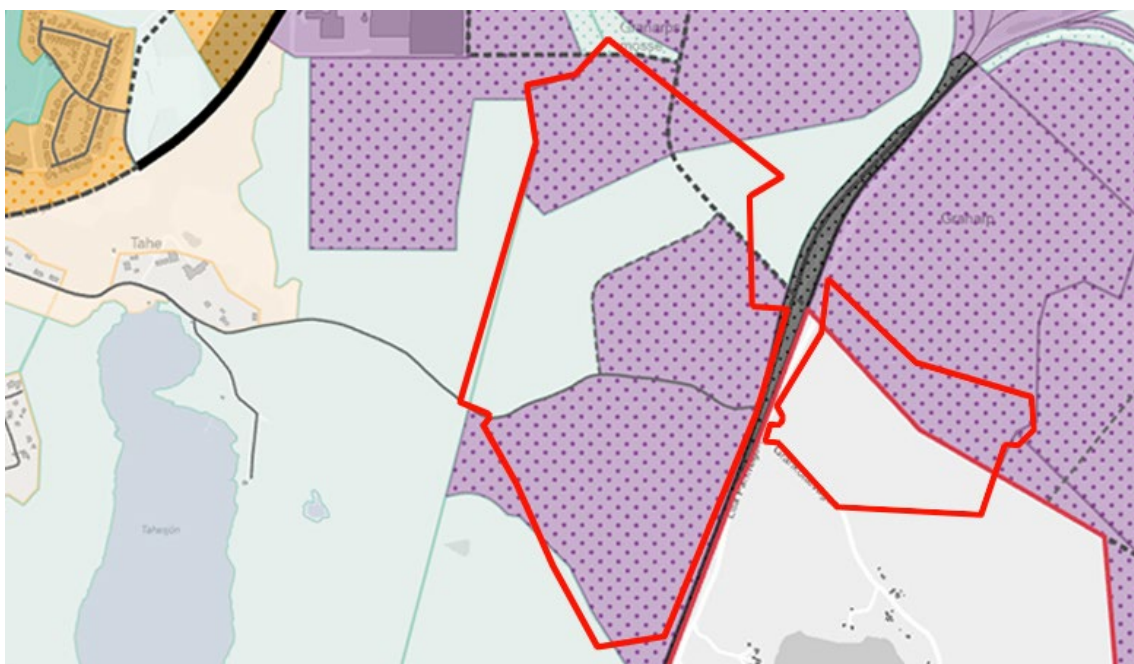
Området berörs av riksintresse för totalförsvaret. Riksintresset täcker dock ett mycket stort område och är inte koncentrerat specifikt till aktuellt område varför det finns anledning att anta att en planläggning kan vara möjlig att pröva.

En planläggning bedöms som förenlig med riksintresset.

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Jönköpings kommun växer med i genomsnitt 1000 invånare per år och beräknas inom ett par år uppnå 150 000 invånare. Arbete pågår därför med en ny utbyggnadsstrategi som hanterar ett scenario där antalet invånare uppnår 200 000.

Granskningsversionen av den nya utbyggnadsstrategin omfattar större delen av område C och B, men endast norra delen av område A där den planerade matargatan mot sydost tar i anspråk större delen.



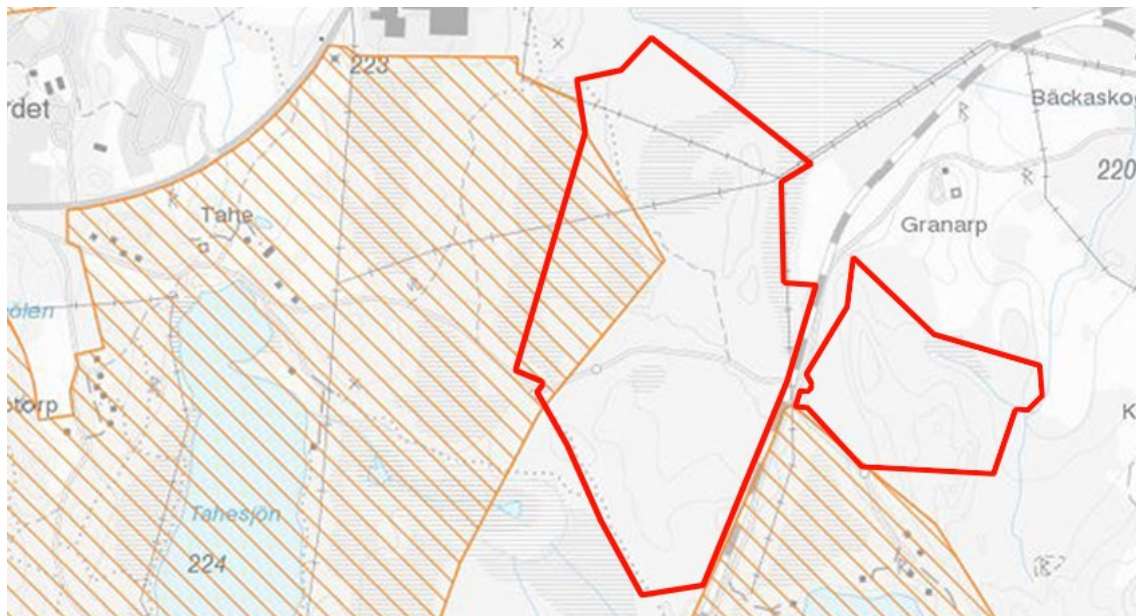
Utdrag ur granskningsversionen av utbyggnadsstrategin med ansökt område markerat.

Sammantaget bedöms en planläggning delvis vara förenlig med granskningsversionen av utbyggnadsstrategin.

Övriga planeringsunderlag

Friluftsliv

Området används idag i viss utsträckning för allmän motion och friluftsliv och är tillsammans med ett större område runt Tahesjön och Granarpssjön utpekade som tätortsnära friluftsområde.



Tätortsnära friluftsområden i ÖP2016 med ansökt område markerat

Strandskydd 100m

Inom ansökt område saknas utpekade strandskydd.

Brandskydd

Insattiden till området är mellan 11-20 minuter.

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Om fastigheterna är storakna det innebära att för att tillgodose möjligheten till släckinsats kan brandpostnät behöva anordnas på enskild fastighet.

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Hantering av släckvatten kan utgöra en utmaning och bör beaktas tillsammans med dagvatten.

Miljö kvalitetsnorm för vattenkvalitet

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

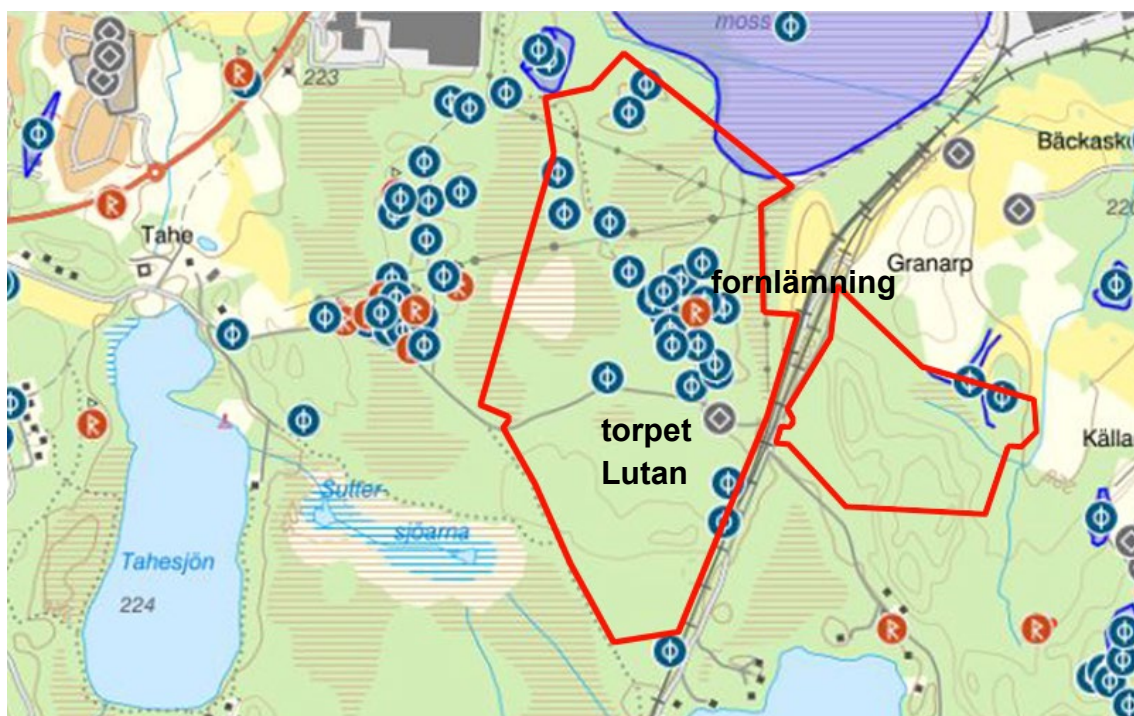
(Se karta på nästa sida.)



Grundvatten med god kvantitativ status

Kända fornlämningar

I norra delen av ansökt område finns en fornlämning L2020:9231. (röd markering) Lämningen utgörs av en kolningsgrop 2 x 1 m (Ö-V) och 0,2-0,3 m djup. Endast antydan till vall. För efterkolning till intilliggande kolbottnar? Främst i norra delen, men även längs järnvägen och i norra kanten av område A finns ett antal övriga kulturhistoriska lämningar i form av kolningsanläggningar. Vid grusvägen finns även en skylt som markerar läget för torpet Lutan. (grå markering).



Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom ansökt område.

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. (Kan påbörjas innan planstart)

Geoteknisk utredning

Hela området behöver undersökas avseende geotekniska förhållanden. (Kan påbörjas innan planstart)

Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys

Eventuella naturvärden behöver inventeras. En ekosystemtjänstanalys för hela det ansökta området bör genomföras. (Kan påbörjas innan planstart)

Bullerutredning

Studera hur de befintliga bostäderna i sydost påverkas av ökad trafik och verksamheter. (Kan påbörjas i samband med planstart)

Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Möjligheten att infiltrera så mycket vatten som möjligt bör undersökas, dock med hänsyn till grundvattenintresset.

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.

(Kan påbörjas i samband med planstart)

Trafikutredning

Områdets påverkan på det omkringliggande vägnätet måste analyseras och bedömas. Trafiken från området behöver fördelas för att kunna hantera trafikflödena i det övergripande vägnätet. Särskild hänsyn behöver tas till E4 och dess trafikplatser. Områdets gatustruktur behöver utformas för att leda verksamheternas trafik mot trafikplats Hyltena.

(Kan påbörjas i samband med planstart)

Fastighetsrättsliga frågor

I kommande detaljplanearbete finns officialservituten 0680K-22159.1-2, 0680K-4646.1 samt 0680K-3559.1 för väg och starkström som behöver beaktas.

En del av de fastighetsgränserna som det tilltänkta planområdet kommer att ansluta mot har dålig kvalitet, varför, som ett första steg, befintliga gränser behöver inventeras i fält.

(Kan påbörjas i samband med planstart)

5. Bedömning

Delar av området bedöms kunna planläggas för industri, icke störande verksamheter, gata och natur/dagvattenanläggning. Anpassning ska göras till planprogrammet avseende område C. Område A utesluts från planläggning.

Faktorer som måste beaktas är dagvattenhantering med hänsyn till grundvattenintresset, skyddsavstånd till bostäder, anslutningsmöjlighet för stickspår samt avgränsning mot naturvärden och stigen i sydväst.

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

Området berör riksintresset E4, varför planområdet kan innebära behov av åtgärder i trafikplatserna Hyltena och Torsvik.

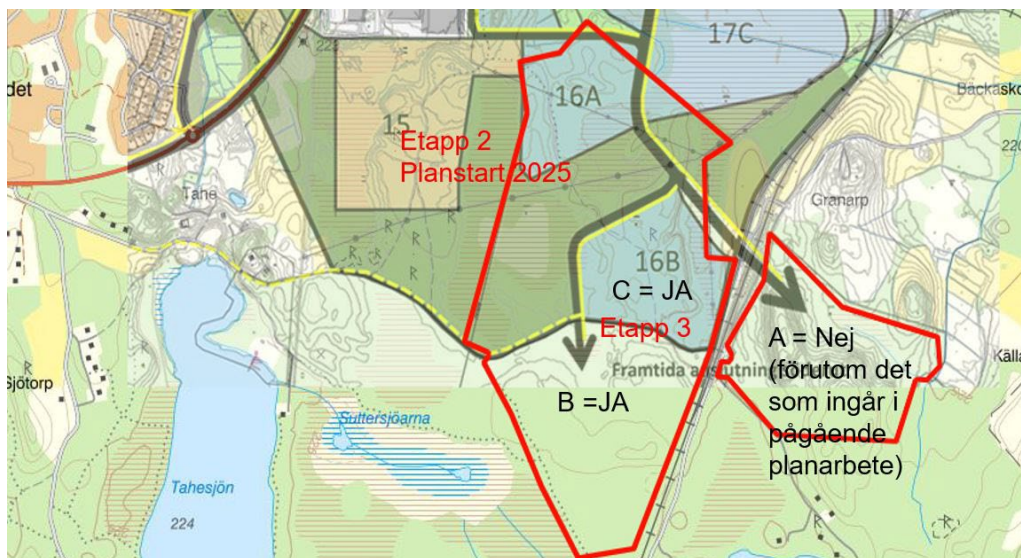
6. Förslag till beslut

Positivt planbesked har redan givits för norra delen av område C i ansökan i och med godkännande av planprogrammet och planarbete kan startas under 2025. Mindre delar ingår i pågående planläggning för etapp 1.

Positivt planbesked ges för södra delen av område C i ansökan, motsvarande etapp 3 i planprogrammet, samt för område B i ansökan.

Planavdelningen ges i uppdrag att planmässigt pröva etapp 3 av Målöns verksamhetsområde (där södra delen av område C i ansökan ingår), samt utöka planområdet till att omfatta även område B i ansökan. Exakt avgränsning får bli en del av kommande planarbete.

Negativt planbesked ges för de delar av område A i ansökan som inte omfattas av pågående planläggning eller av markområde som krävs för fortsatt utbyggnad av matargata mot sydost.



Förenklad karta som visar förslag till planbesked för områdena A, B och C i ansökan

Detaljplanen för etapp 3 bedöms få laga kraft 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 för etapp 3 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2028.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt