



Bankeryd 2:2 m.fl.

Bankeryd, 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

Ansökans syfte är att möjliggöra en höjning av maximal byggnadshöjd i gällande detaljplaner för de befintliga industriområdena norra Bankeryd

Beskrivning av ansökan

22 fastighetsägare inom Backamo och Domsands industriområden har gått ihop och ansöker om att öka byggnadshöjden inom de två områdena. En höjning av byggnadshöjden kan öka möjligheterna till expansion inom de befintliga industrifastigheterna och ge möjlighet till att företag kan stanna kvar och utvecklas i Bankeryd. Totalt berör planerna (förutom fastigheter för gator, natur och tekniska anläggningar) 51 industrifastigheter och 48 fastighetsägare. Av de övriga 26 fastighetsägarna är det ingen som ställer sig emot frågan om ökad byggnadshöjd.

Fastigheter

Se bild sid 5 samt separat dokument.

Fastighetsägare

Se separat dokument.

Sökande

Ägare till nedan nämnda fastigheter via Mikael Ronder, ordförande i styrelsen Bankeryd Business Network.

BACKEN 1:106

BACKEN 1:113

BACKEN 1:107

BACKEN 9:16

BACKEN 1:148

BACKEN 1:138

BACKEN 1:116

BACKEN 9:25

BACKEN 1:121

BACKEN 9:21

BACKEN 1:132

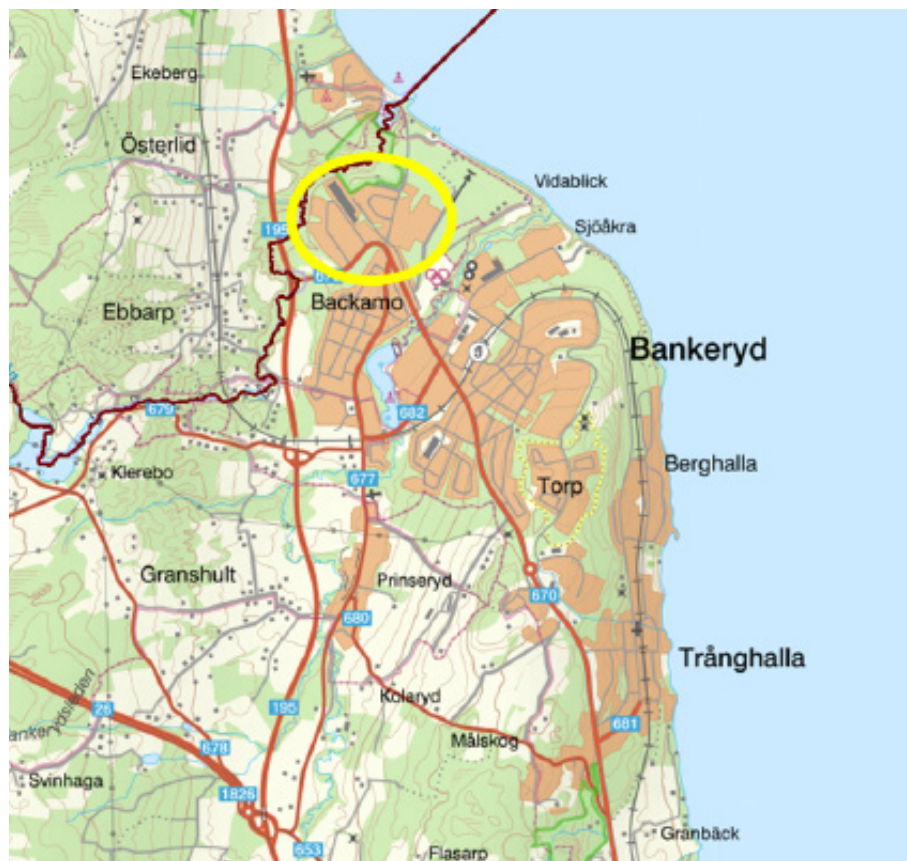
BACKEN 1:117
BACKEN 2:46
BACKEN 2:108
BACKEN 2:33
BACKEN 2:29
BACKEN 2:39
BACKEN 2:40
BACKEN 2:37
BACKEN 9:23
BACKEN 9:36
BACKEN 9:31

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Bankeryd 2:2 m.fl.

2. Beskrivning av området

Höger: Översiktskarta över Bankeryd, området är markerat med gul ring.



Nedan: Översiktskarta över det verksamhetsområde som ansökan avser. Berörda detaljplaner är markerade med gula linjer. Fyra detaljplaner berörs av ansökan.



Området är ett blandat småindustriområde i 1-2 våningar. Området medger inga större expansionsmöjligheter idag. Det är mycket stora hårdgjorda ytor och det känns lite ostrukturerat där det ibland är svårt att se vad som är körbana, gångbana, parkering eller tomtmark.

*Foton från området,
bebyggelsen är till största del
i 1-2 våningar.*



Området är omgivet av naturmark, varav en del har mycket höga naturvärden och är skyddade på olika sätt, se mer under rubriken Förutsättningar - Natur.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

För området finns det idag fyra gällande detaljplaner. Samtliga detaljplaner har industriändamål som huvudsaklig markanvändning och med tillägget att verksamheten inte får vara störande för

omgivningen. Maximalt tillåten byggnadshöjd i området är 6-9 meter.

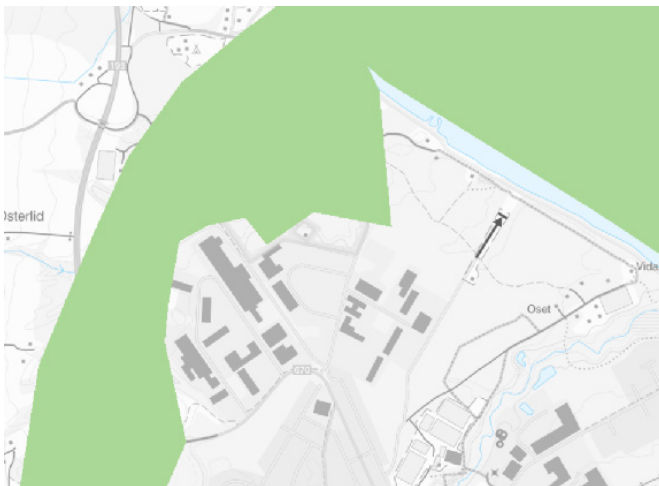
- Backen Västergård 1:1 m.fl, 1967-04-25, ÄDP 2023-08-16
- Backen Västergård 1:113 m.fl, 1986-06-12, ÄDP 2023-08-16 (en mindre del av denna plan berörs)
- Del av Bankeryd 2:2 m.fl, 1987-01-22, ÄDP 2023-08-16
- Horstorp 1:170 m.fl, 1998-11-19

2023 gjordes ändringar (ÄDP) i tre av detaljplanerna när den allmänna platsmarken överfördes från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. I samband med denna planändring upphävdes även en mindre del i två av dessa planer.

Den sökta åtgärden, höjning av byggnadshöjden i området, bör även den kunna ske med hjälp av ändring (ÄDP) av de befintliga planerna.

Riksintressen

Ravinområdet ner mot Domneån är av riksintresse för naturvård. Denna del gränsar i direkt anslutning till industriområdet och ingår delvis i en av detaljplanerna. Skogsområdena runt planområdet är även av riksintresse för rörligt friluftsliv.



Vänster: Riksintresse för naturvård



Höger: Riksintresse för rörligt friluftsliv

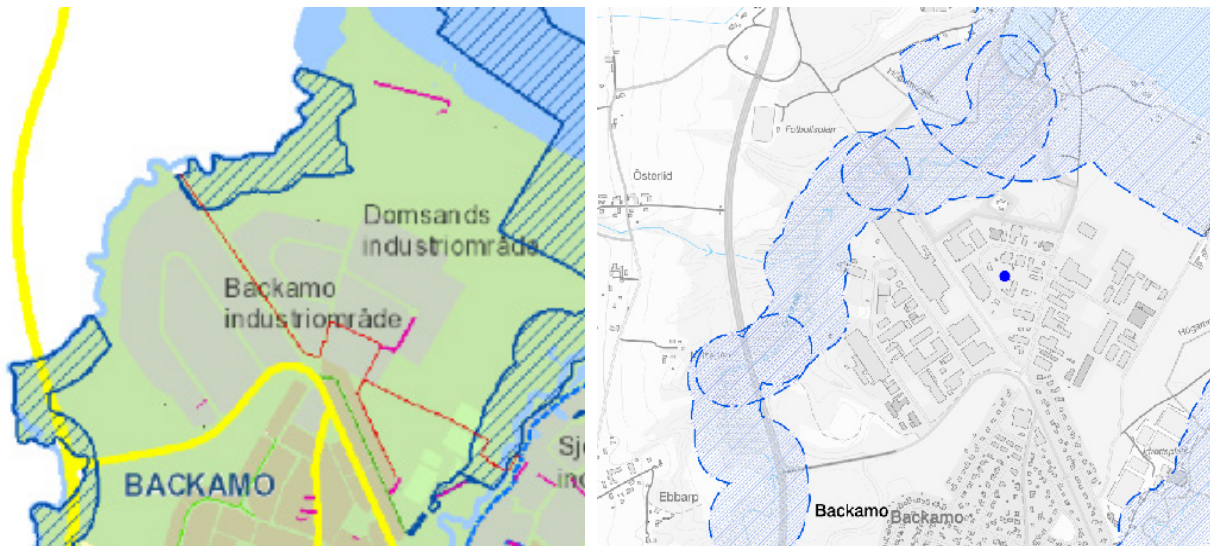
Översiktsplan för centrala tätorten

I översiktsplanen är området fortsatt utpekat som verksamhetsområde.

Under avsnittet "Verksamheter och industri" står att läsa "För att bygga markbesparande bör kommunen överväga exploatering med högre byggnader och även att om möjligt begränsa tomtytorna." Detta stämmer överens med ansökan för planbesked.

Strandskydd

Strandskyddet (längs med Domneån) är upphävt i detaljplanen, men ska prövas igen om man gör en ny plan. Förvaltningen förslår dock ändring av detaljplan (ÄDP) som inte behandlar strandskyddsfrågan och då behöver en ny prövning inte göras.



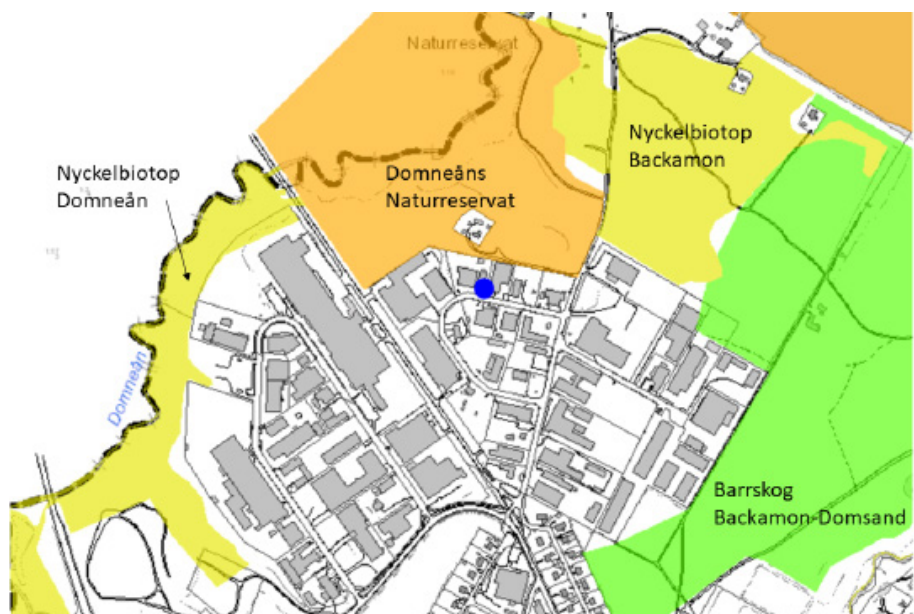
Vänster: Hur strandskyddszonen ser ut idag

Höger: Hur strandskyddszonen kommer se ut om det återinträder

Natur

Industriområdet är omgivet av skog med höga naturvärden, vilket är något som behöver belysas i det kommande planarbetet. Skogsområdena är populära strövområden och ett sätt att nå dessa är genom industriområdet, varför det bör kännas påbjudet att man får röra sig som gående genom området.

Naturvärden runt
industriområdet



Domneåns naturreservat, klass 1

Domneåns mynningsområde har mycket höga ekologiska och geologiska naturvärden. Området har en mycket intressant flora och fauna med riklig förekomst av den rödlistade dunmossan och har dessutom stort vetenskapligt värde för studier av inlandsisens avsmältningsförlopp. Reservatet utgör ett välbesökt friluftsområde.

Det övergripande målet med skötseln av reservatet är att de geologiska värdena ska bibehållas intakta. Dessutom ska kärrområdets vegetation kunna utvecklas naturligt. Därutöver bör naturvärdena i skogen bibehållas och utvecklas genom att flerskiktning och luckighet samt mer död ved skapas.

Länsstyrelsen har precis påbörjat ett arbete där man tittar på att utöka naturreservatet i flera riktningar. Detta arbete kommer att pågå under 2024. En framtida utökning av naturreservatet kan eventuellt påverka den del av planområdet som ligger intill Domneån. Ravinen är till största delen planlagd som natur, men vissa delar av ravinbranterna är planlagda som industrimark, dock är inte all denna mark ianspråktagen som industrimark idag. Detta kan behöva ses över i det fortsatta planarbetet.

Karta över Domneåns naturreservat, orange linje symboliserar vandringsled som man kan nå via industriområdet.

Bild: Länsstyrelsen



Nyckelbioptop Domneån, klass 2

Området består av en barrskogsklädd ravinsida ner mot Domneån och av svämskogen längs ån. I kanterna finns ganska många källmiljöer med utströmmande grundvatten. Skogen är ganska gammal, åtminstone över 120 år och bitvis grov. Området har vissa naturvärden knutna till gammal sandbarrskog och till källmiljöer. Inom kort kommer barrskogens värde öka kraftigt när död ved blir rikligare och träden ålder högre.

Nyckelbiotop Backamon, klass 3

Området består av gammal tallskog med visst graninslag på sandig mark. De flesta granar är unga men någon enstaka gammal gran finns också. Tallarna däremot är av ganska hög ålder, 140 till 170 år och kommer snart att vara lämpliga för krävande insekter. Eventuellt kan området hysa någon ovanlig marksvamp men mosstäcket är generellt väl tjockt.

Området har vissa naturvärden knutna till gammal tall och gran och till gammal skog i allmänhet. Inom några decennier kommer värdena knutna till tall öka kraftigt om tallarna får stå kvar och död ved lämnas.

Nyckelbiotop Domneån, klass 2

Området består av en barrskogsklädd ravinsida ner mot Domneån och av svämskogen längs ån. I kanterna finns ganska många källmiljöer med utströmmande grundvatten. Skogen är ganska gammal, åtminstone över 120 år och bitvis grov. Området har vissa naturvärden knutna till gammal sandbarrskog och till källmiljöer. Inom kort kommer barrskogens värde öka kraftigt när död ved blir rikligare och träden ålder högre.

Barrskog Backamon-Domsand, klass 3

Talldominerad skog. Blomkålssvamp i skogslandskapet signalerar oftast tallbestånd med höga naturvärden. Området är viktigt för det rörliga friluftslivet. Tallar med blomkålssvamp är naturvårdsträd och bör lämnas kvar som evighetsträd. Viss minskning av gran, samt bränning eller beteshävd är önskvärt.

Särskilt värdefulla vatten

Domneån är klass 2 och Vättern är klass 1

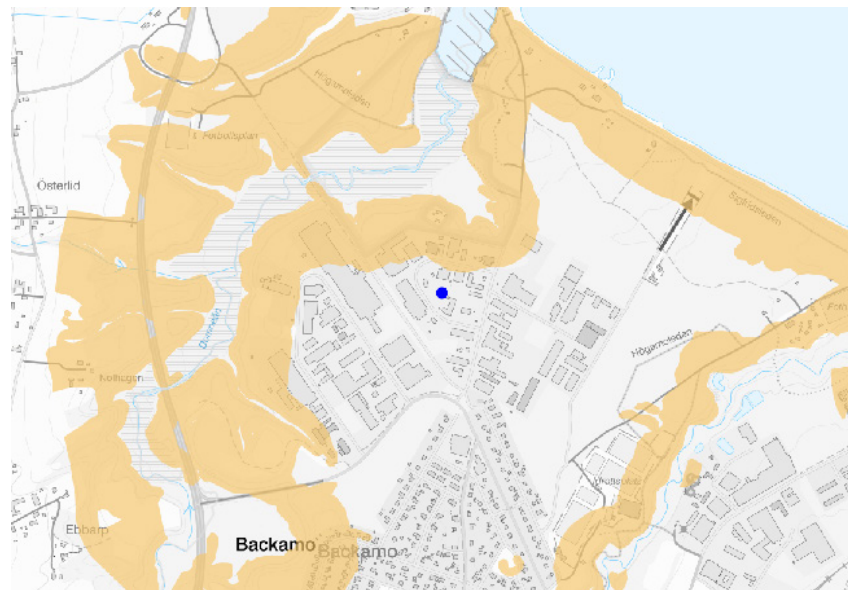
Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark berörs av det område som planbeskedet omfattar.

Hälsa och säkerhet

Verksamhetsområdet gränsar mot Domneån som ligger i en ravin. Det är stora höjdskillnader från området ner mot ån och risk för ras och skred ska utredas i samband med kommande planarbete. Geotekniska utredningar i övrigt ska också tas fram i samband med planarbetet. Om påbyggnader är aktuellt ska en bedömning av befintlig grundläggning samt den befintliga byggnadens konstruktion göras. Både marken och den befintliga byggnaden ska kunna bära den nya lasten.

Aktsamhetsområde skredrisk



Trafikbullerkartläggning 2022



Området alstrar redan idag trafik med tunga transporter och detta kan komma att öka vid en framtida utveckling av området. Buller och luftföroreningar alstras både från trafik och industrierna i sig och behöver värderas vid ett framtida planarbete. En bullerutredning kan eventuellt behöva tas fram i det kommande planarbetet.

På Kortebovägen finns en mottagare av farligt gods i form av drivmedel. Om avståndet till industrifastigheterna överstiger 30 meter till Kortebovägen förväntas inget behov av åtgärder i enlighet med Hallands läns riskanalys för farligt gods.

Flera industrier ligger på nära avstånd, inom 150 meter från bostäder. Risken för olyckor till följd av brandfarliga och explosiva ämnen som

överskrider tillståndspliktig mängd förväntas vara beaktat inom ramen för tillstånd. Mängden brandfarliga varor som tillåts för industrier är högre än för andra verksamhetstyper och därför kan det vara nödvändigt att inventera mängder och placering för att bedöma risken och om säkerhetshöjande åtgärder behövs.

Konsekvensen till följd av brand i industri kan vara kraftig rökutveckling då storleken på brandceller generellt kan vara mycket större än för andra verksamheter. Industriområdet ligger väldigt nära ett bostadsområde vilket vid brand kan medföra en hälsorisk för boende. Generellt anser räddningstjänsten att en riskutredning bör upprättas om avståndet mellan industrier och bostäder eller samlingslokaler understiger 150 meter.

VA och fjärrvärme

VA-nätet räcker till. Möjligen är dagvattennätet dimensionerat för litet i dagens läge om det blir nya krav.

Dagvatten och skyfall

Det finns en hel del instängda lågpunkter inom planområdet som behöver hanteras i kommande planarbete, se bild nedan (de blå områdena i bilden är där vatten samlas vid större regn). Vattendjupet är 10 cm eller mer inom de färgade områdena. Vid analys i Scalgo ses att ingen bebyggelse nedströms området berörs av dessa lågpunkter och skyfallsvatten från området. Kommande dagvatten- och skyfallsutredning behöver ta hänsyn till framkomna uppgifter i den geotekniska utredningen. Det är viktigt att inte dagvattenhanteringen påverkar stabiliteten negativt.

Instängda lågpunkter inom området där vatten samlas vid större regn.



Mark

En inventering har gjorts över potentiellt förorenade fastigheter i området. Detta behöver utredas ytterligare i ett framtida planarbete. I området finns många potentiellt förorenade områden som behöver utredas. Skälen till detta är delvis närheten till Domneån och Vättern som är dricksvattentäkt, samt att man måste säkerställa att markanvändningen är fortsatt lämplig enligt nu gällande lagstiftning.

Inventering av potentiellt förorenade områden



Omgivningspåverkan

På grund av att flera industrier ligger på nära avstånd, inom 150 meter från bostäder, och ett flertal av dessa har brandfarliga ämnen i sin verksamhet kan det vara nödvändigt att inventera mängder och placering för att bedöma risken och om säkerhetshöjande åtgärder behövs.

Konsekvensen till följd av brand i industri kan vara kraftig rökutveckling då storleken på brandceller generellt kan vara mycket större än för andra verksamheter. Då industriområdet ligger väldigt nära ett bostadsområde kan en eventuell brand medföra en hälsorisk för närboende. Även detta talar för att en riskutredning kan behöva upprättas.

En utökning av byggnadshöjden i området kan innebära en ökad verksamhet, vilket kan alstra mer trafik. Mer trafik innebär mer buller och luftföroreningar gentemot omgivande bebyggelse, vilket behöver värderas. Industrin i sig kan också orsaka buller och luftföroreningar.

En av vägarna att ta sig ut till omgivande naturområden är genom verksamhetsområdet. Under sommarhalvåret är det många som går och

cyklar genom området för att ta sig till hamnen och badstranden. Det finns anslutande gång- och cyklevägar till området men inom området finns inga uppmärkta gång- och cykelvägar. En ökad trafikbelastning i området kan göra det krångligare att ta sig ut i naturområdena.

Övriga planeringsunderlag

Området strax väster om det sökta området är utpekad i översiktsplanen som en framtida expansion av industriområdet. Om man i kommande planarbete kommer fram till att det är att föredra att göra en helt ny plan, istället för en ändring av planen, så bör översiktsplanens område för ny industrimark väster om befintligt industriområde tas med.

Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls. I de fall kommunen är med och ska bekosta delar av detaljplanen kan kommunen, om utredningar och undersökningar bör utföras av samma konsult för hela planområdet och om det exempelvis finns samordningsvinster av något slag, beställa sådana utredningar och undersökningar. Fördelning av kostnader görs upp mellan parterna innan beställning av utredningar och undersökningar.

Plankostnader för planprogram och detaljplaner kommer debiteras de parter som berörs. Vid starten av planarbetet kommer ett samverkansavtal och/eller planavtal att upprättas med berörda parter. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Avtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtal ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Geoteknisk utredning med hänsyn till ras och skredrisk
- Markföroreningar
- Utredning av befintliga verksamheters omgivningspåverkan

Innan man beställer utredningar ska dock alltid kontakt tas med planavdelningen.

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Övrig geoteknik
- Dagvatten och skyfall
- Riskutredning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång, till exempel kan en bullerutredning behöva tas fram.

5. Bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att det bedöms lämpligt att öka byggnadshöjden i området. Det innebär inte någon ändrad användning jämfört med idag, utan bara ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detta stämmer även med rekommendationerna i översiktsplanen.

Geotekniska utredningar behöver tas fram för att se hur en påbyggnad/högre bebyggelse påverkar marken och omgivande raviner. Ökade krav inom miljöområdet innebär att man behöver titta på markföroreningar och eventuellt buller i det fortsatta planarbetet. Frågan om dagvatten och skyfall, samt risker gentemot omgivande bostadsbebyggelse behöver också utredas.

De framtida geotekniska utredningarna kan visa på att inte alla delar av området är lämpliga för en ökad byggnadshöjd, av säkerhetsskäl kopplade till ras och skred. Då kan det bli aktuellt att titta på olika byggnadshöjder inom området.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Bankeryd 2:2 m.fl.

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.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2027.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson

Biträdande planchef

Maria Persson

Planarkitekt