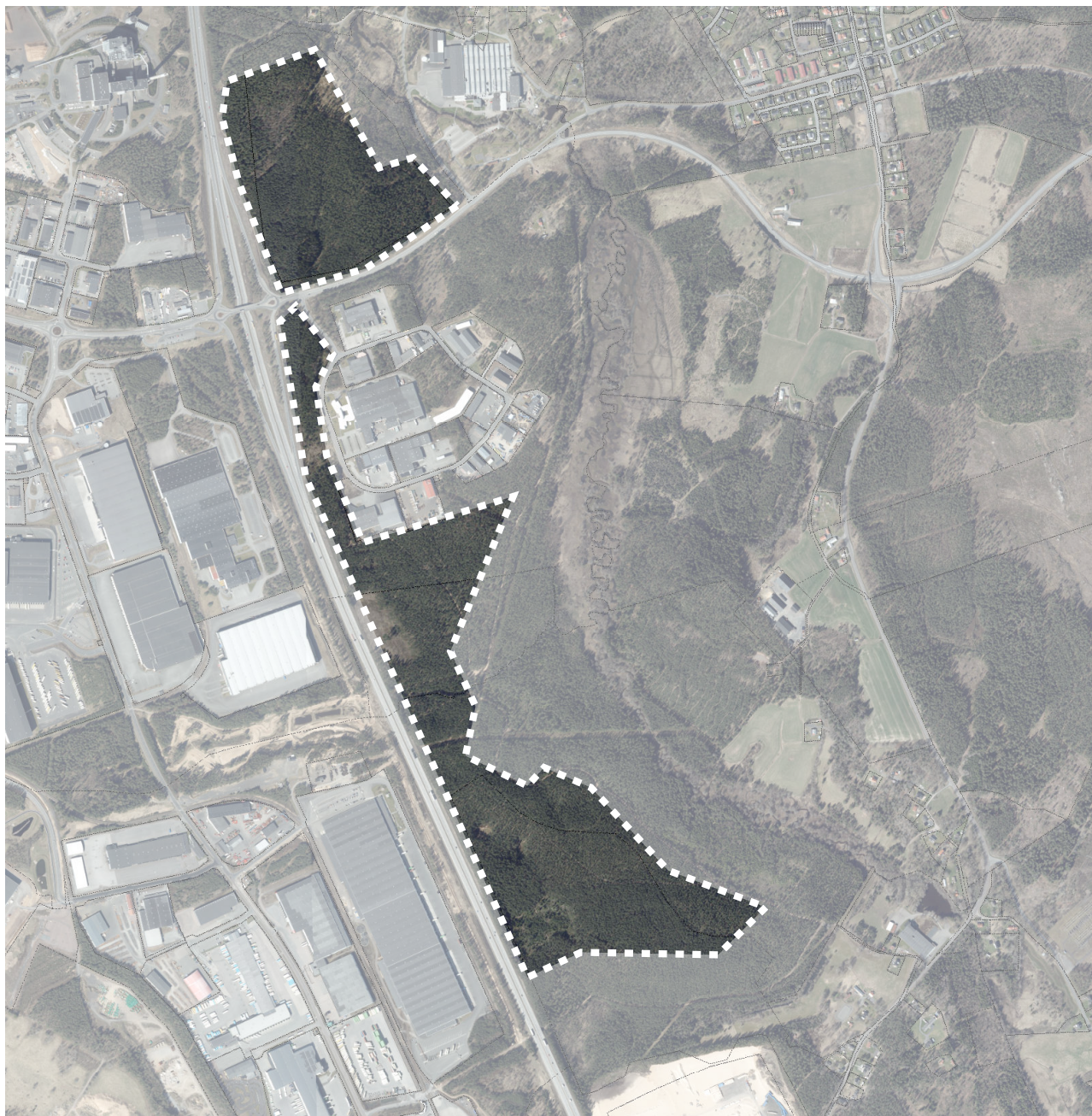




Hyltena 1:98, Flahult 19:12 m fl

Torsvik, 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).

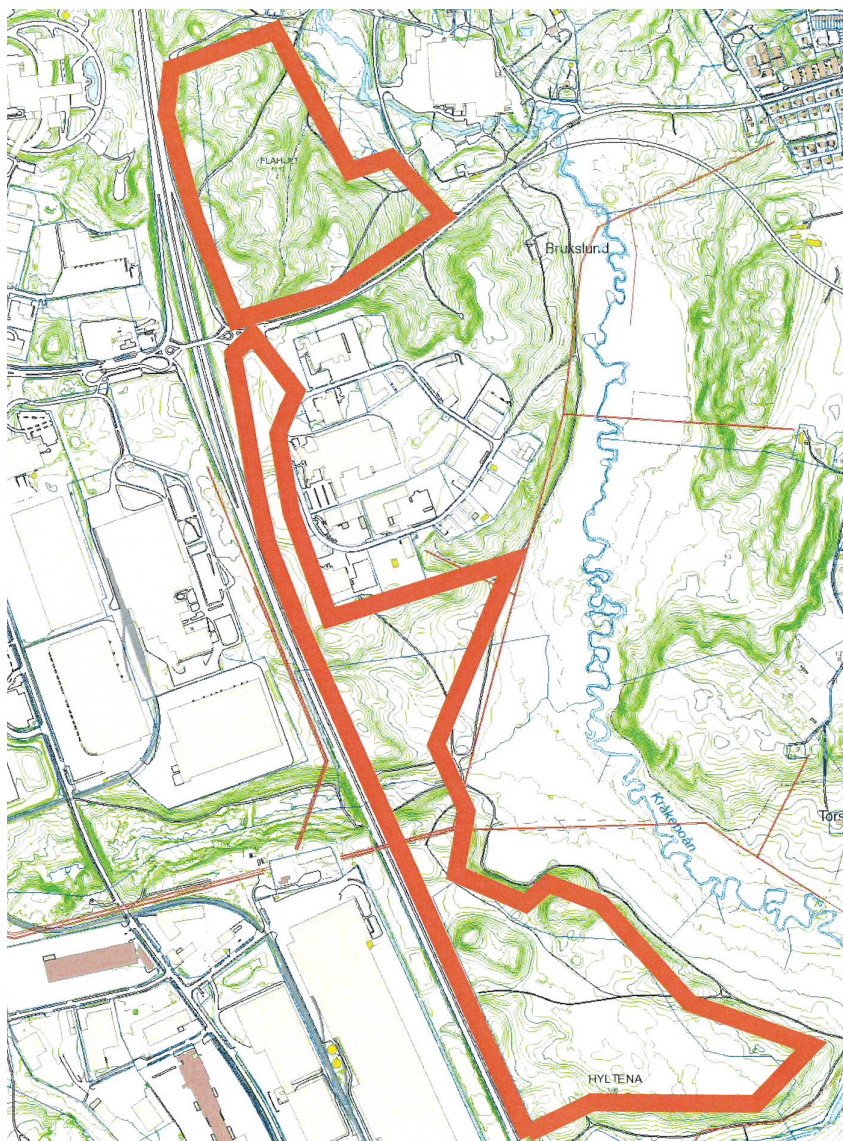
1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Syftet med ansökan är planbesked om nytt verksamhetsområde i direkt anslutning till Torsvik.

Beskrivning av ansökan

Ansökan om planbesked har inkommit från Södra Munksjön Utvecklings AB. Sökande önskar tillskapa nya verksamhetsområden i direkt anslutning till Torsvik.



Karta med markerat ansökt område i rött inlämnad av sökanden i samband med begäran om planbesked

Fastighet

Planbeskedet omfattar Flahult 19:12, del av Flahult 21:1, del av Granarp 1:1, del av Barnarps-Kråkebo 1:6 och del av Hyltena 1:98.

Fastighetsägare

Ansökt område för planesked består av fastigheterna Flahult 19:12 och Hyltena 1:98 ägs av Södra Munksjön Utvecklings AB (SMUAB). Fastigheten Granarp 1:1 som ägs av Svenska kyrkan samt fastigheterna Flahult 21:1 och Barnarp-Kråkebo 1:6 som ägs av Jönköpings kommun.

Sökande

Sökande för planbesked är Södra Munksjön Utvecklings AB.

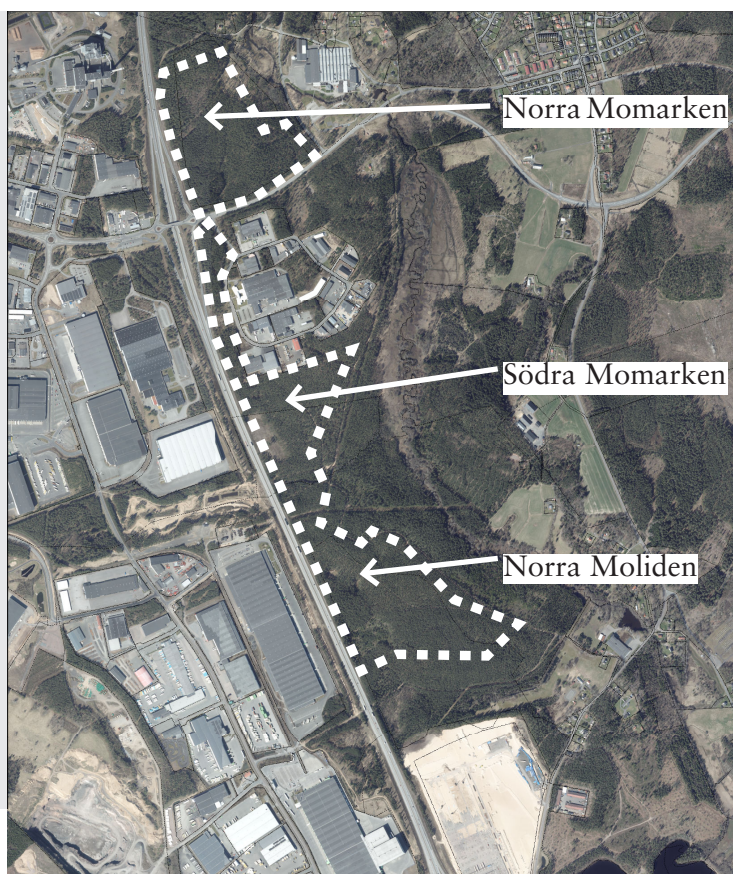
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Hyltena 1:98, Flahult 19:12 m fl. Avgränsningen för området kan komma att ändras i samband med fortsatt utredningsarbete i ett kommande planarbete.

2. Beskrivning av området



Bilden visar en översiktskarta från Jönköpings kommun. Röd markering är en ungefärlig gräns på ansökt område



Bilden visar ett ortofoto från Jönköpings kommun. Vit streckad linje är en ungefärlig gräns på ansökt område. Då ansökan omfattar ett större område hänvisas på vissa ställen i planbeskedet till: Norra Momarken, Södra Momarken och Norra Moliden.

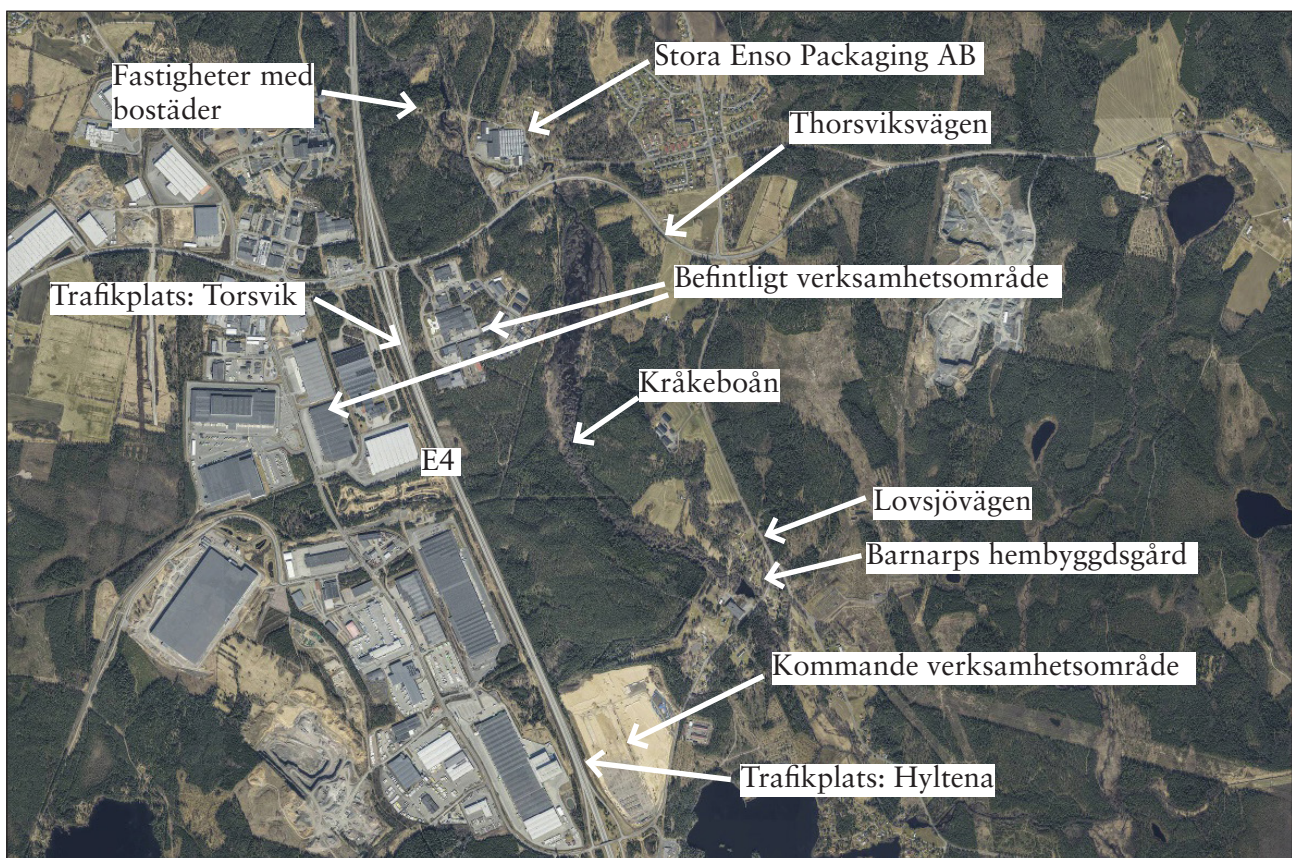
Området är lokaliserat i vid Torsvik industri- och verksamhetsområde som ligger mellan Taberg och Barnarp i Jönköpings kommun.

Ansökt område ligger direkt öster om E4an i anslutning till befintligt industri- och verksamhetsområde. Från motorvägen finns det två trafikplatser, Torsvik och Hyltena som ansluter området till E4. Thorsviksvägen sträcker sig i områdets norra del och Lovsjövägen sträcker sig öster om ansökt område.

Den norra delen av ansökt område angränsar till två mindre verksamhetsområden. Söder om ansökt område pågår arbetet med ett nytt verksamhetsområde.

Cirka 100 meter norr om ansökt område finns två fastigheter med bostäder. Längst Lovsjövägen cirka 400 meter söder om ansökt område finns sammanhållen bebyggelse med bland annat villor och Barnarps hembygdsgård.

Området som omfattas av ansökan är idag obebyggt och utgörs av till största delen barrskog i kuperad terräng. I öster angränsar ansökt område till Kråkeboån.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

I anslutning till ansökt område för planbesked finns en yta på fastigheten Flahult 76:1 som idag inte är detaljplanlagt. I ett eventuellt kommande planarbete bör det utredas om den här ytan ska tas med i planarbetet för att samtlig bebyggd mark i området ska beröras av detaljplan.

Söder om Thorsviksvägen i anslutning till befintligt verksamhetsområde finns beslut om anvisad plats för 4 stugor för bostäder för socialförvaltningen. Detta ska beaktas i ett eventuellt kommande planarbete.

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingsinriktning

Ansökt område för planbesked är i översiktsplanen utpekad med utvecklingsinriktning Industri och verksamheter. Utvecklingsinriktning innebär hur kommunen på en mycket övergripande nivå tänker samhällsutvecklingen när det gäller bebyggelse, natur- och friluftsliv och kommunikationer.

INDUSTRI OCH
VERKSAMHETER

CENTRALORT

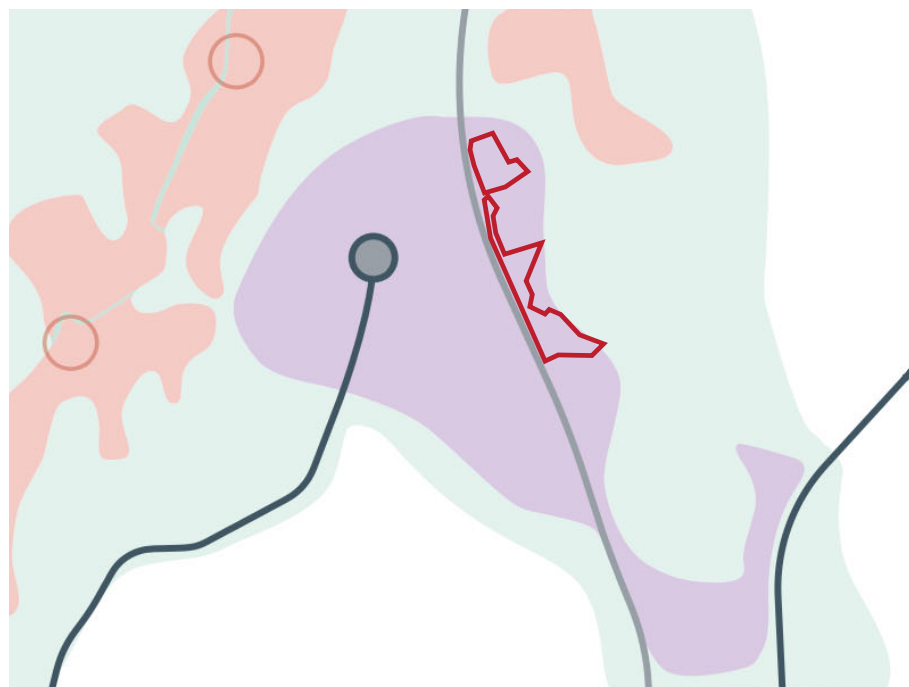
NATUR OCH
FRILUFTSLIV

JÄRNVÄG

OMLASTNINGS-
PUNKT FÖR
GODS

FÖRBINDELSE
FÖR ÖVRIG
PERSONTRAFIK

STADSDELSCENTRUM



Bilden visar utvecklingsinriktning på platsen enligt översiktsplanen. Röd linje är en ungefärlig gräns på ansökt område

Mark och vattenanvändning

Mark och vattenanvändningen för området som ansökan om planbesked avser är i översiktsplanen utpekad för verksamheter och industri (lila färg) samt natur och friluftsliv (grön färg).

Verksamheter som avses i den här användningen är på något sätt störande och inte förenliga med bostäder. Det kan till exempel vara verksamheter som är ytkrävande, genererar tung trafik eller påverkar omgivningen med buller eller lukt. Här ingår såväl traditionella industriområden som större handelscentrum, sportarenor och annan verksamhet.

Natur och friluftsliv innefattar större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet.

Ansökan för planbesked berör fyra utpekade områden för verksamheter och industri i mark och vattenanvändningskartan: Objekt-id 1066, Objekt-id 1647, Objekt-id 1952 och Objekt-id 1061.



Utdrag från mark och vattenanvändningskartan i Översiktsplanen som visar mark och vattenanvändningen på platsen för ansökt område. Vit streckad linje markerar objektområden för verksamheter och industri från Översiktsplanens plankarta. Röd linje är en ungefärlig gräns på ansökt område.

Information från Översiktsplanen för de berörda objektområdena

Objekt-id 1066, Objekt-id 1647, Objekt-id 1952 och Objekt-id 1061

Mark- och vattenanvändning

Ändrad till verksamheter och industri.

Ställningstagande och konsekvenser

Utbyggnadsområde för industri.

Hänsyn

Området ligger inom 150-meterszon för farligt gods. Området ligger inom Lillån i Råslätts avrinningsområde. Lillån har måttlig ekologisk status. Området ligger på en grundvattenförekomst.

Stadsdel

Torsvik

Generellt ställningstagande för stadsdelen

Service ska koncentreras till servicenoderna Torsvik och Hyltena.

Stadsdelens ska fortsatt utvecklas som ett verksamhets- och industriområde. Det ska finnas genomgående gröna stråk och länkar inom området för dagvattenhantering och rekreation.

Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatu- och kvartersmark.

Utbyggnadsordning

2020-2030

Invändning från länsstyrelsen

Översiktsplanens inriktning att förtäta med ett stort antal nya bostäder och mångfunktionell bebyggelse centralt i nära anslutning till väg E4, kan komma att påverka riksintressets funktion om biltrafiken ökar. Länsstyrelsen är av uppfattningen att det kommer krävas kraftfulla åtgärder vad gäller utvecklad kollektivtrafik och infrastruktur för gång och cykel för att nå kommunens målsättning att stadens tillväxt ska ske utan ökad biltrafik. Den trafikstrategi som kommunen avser att ta fram är nödvändig som underlag för kommande stadsutvecklingsarbete.

Även om kommunen i översiktsplanen inte anger områden för omhändertagande av dagvatten utan hänvisar till kommande planprograms- och detaljplanearbete, anser Länsstyrelsen att en övergripande bild för hur dagvattenhanteringen ska lösas behöver tas fram utifrån ett helhetsperspektiv och inte för en enskild detaljplan. Detta är särskilt viktigt då en utbyggnad enligt översiktsplanen innebär att jord- och skogsbruksområden uppströms/ovanför staden exploateras vilket medför att ytor hårdgörs.

Riksintressen

Riksintresse väg - Befintlig

E4:an omfattas av riksintresse för väg och ligger i direkt anslutning till området som ansökan om planbesked avser. I ett eventuellt fortsatt planarbete behöver hänsyn tas till riksintresset.

Trafikverket bedömer vilka områden som är av riksintresse samt anger rekommenderade minsta hänsynsavstånd till dessa kommunikationsleder. Riktvärdena nedan är hämtade från *Översiktsplan för centrala tätorten* och presenterar Trafikverkets rekommendationer på hänsynsavstånd:

- Ny bebyggelse ska placeras på avstånd av 50 meter från vägområdets gräns
- Ny bebyggelse nära trafikplatsers ramper ska placeras på ett avstånd av 30 meter från belägningskant
- Parkering/uppställning eller interna körytor ska placeras på ett avstånd av 30 meter från belägningskant

Vid uppförande av byggnader och anläggningar längs vägar eller järnvägar där Trafikverket är huvudman ska kommunen samråda med Trafikverket för att staten ska kunna tillgodose de långsiktiga funktions- och hänsynsmålen. Trafikverkets rekommenderade minsta avstånd till kommunikationsleder av riksintresse i Jönköpings län ska i möjligaste mån följas.

Riksintresse totalförsvaret - Influensområde för luftrum

Området som ansökan för planbesked avser ligger inom totalförsvarets riksintresse - Influensområde för luftrum vilket är kopplat till Jönköpings flygplats.

Det som främst utgör risk för påtaglig skada på området är höga objekt, såsom master och vindkraftverk. Höga objekt är objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Vid detaljplanehandläggning av objekt högre än 20 meter ska samråd ske med försvarsmakten.

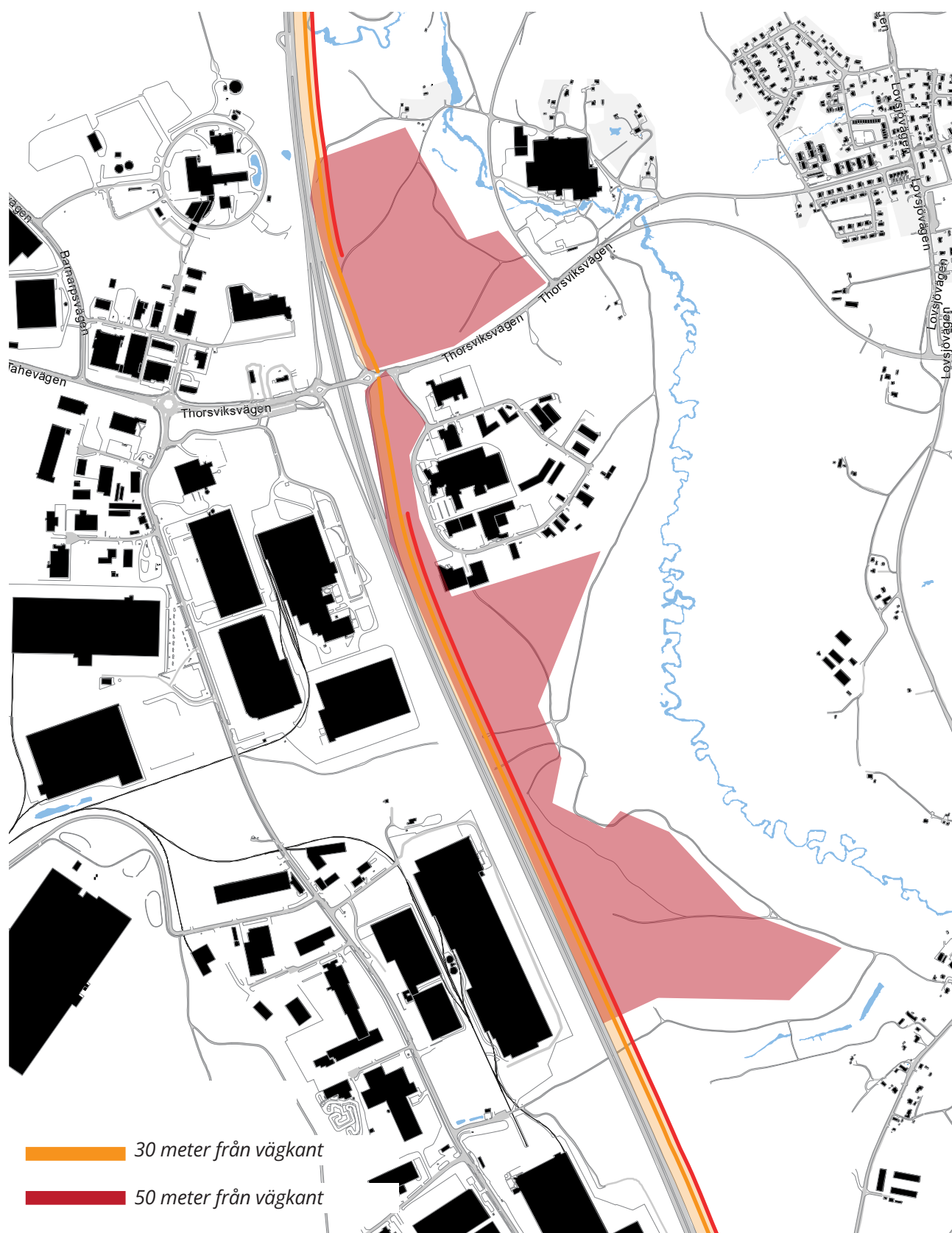


Bild som visar Trafikverkets rekommenderade minsta avstånd till kommunikationsleder av riksintresse. Röd yta är en ungefärlig markering för ansökt område

Natur

Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun 2019

I Jönköpings kommuns Naturvårdsprogram finns information om alla naturområden som har fastställts utifrån lokala, regionala och nationella inventeringar. Objekten har klassificerats i 5 klasser, där klass 1 är Högsta naturvärde, 2 är Mycket högt naturvärde, 3 är Högt naturvärde och 4 är Naturvärde. Klass 5 består av 10 större oexploaterade och i hög grad opåverkade områden upptagna för bevarande på grund av sin låga exploateringsgrad och sina höga natur- och friluftsvärden.

I anslutning till ansökt område för planbesked finns fyra objekt registrerade i Naturvårdsprogrammet. De objekt som berörs är Lillån vid Råslätt med objektnummer 33:039, Våtmarkskomplex vid Kråkeboån med objektnummer 33:009, Bäckdal med tallmosse och fattigkärr V Kråkebo med objektnummer 33:014 och Tallmo vid Hyltena med objektnummer 33:504.

Då en naturvärdesinventering har genomförts efter de inventeringar som gjordes till naturvårdsprogrammet är det klassbedömningen i naturvärdesinventeringen som ska användas.

Naturvårdsobjekt - Lillån vid Råslätt (Kråkeboån)

Öster om ansökt område sträcker sig Kråkeboån som är en del av Lillån vid Råslätt. Vattendraget har i naturvårdsprogrammet naturklass 2 vilket innebär mycket högt naturvärde. Vattendraget klassas som regionalt särskilt värdefullt med avseende på miljö och med avseende på fiske då ån är ett viktigt reproduktionsområde för vätteröring och har en bottenfauna med högt naturvärde.

Naturvårdsobjekt - Våtmarkskomplex vid Kråkeboån

Öster om ansökt område sträcker sig Kråkeboån och omgivande våtmarkskomplex. I söder angränsar och berör ansökt område till naturvårdsobjektet.

Naturvårdsobjekt - Bäckdal med tallmosse och fattigkärr V Kråkebo

Söder om ansökt område finns en bäckdal med tallmosse och fattigkärr.

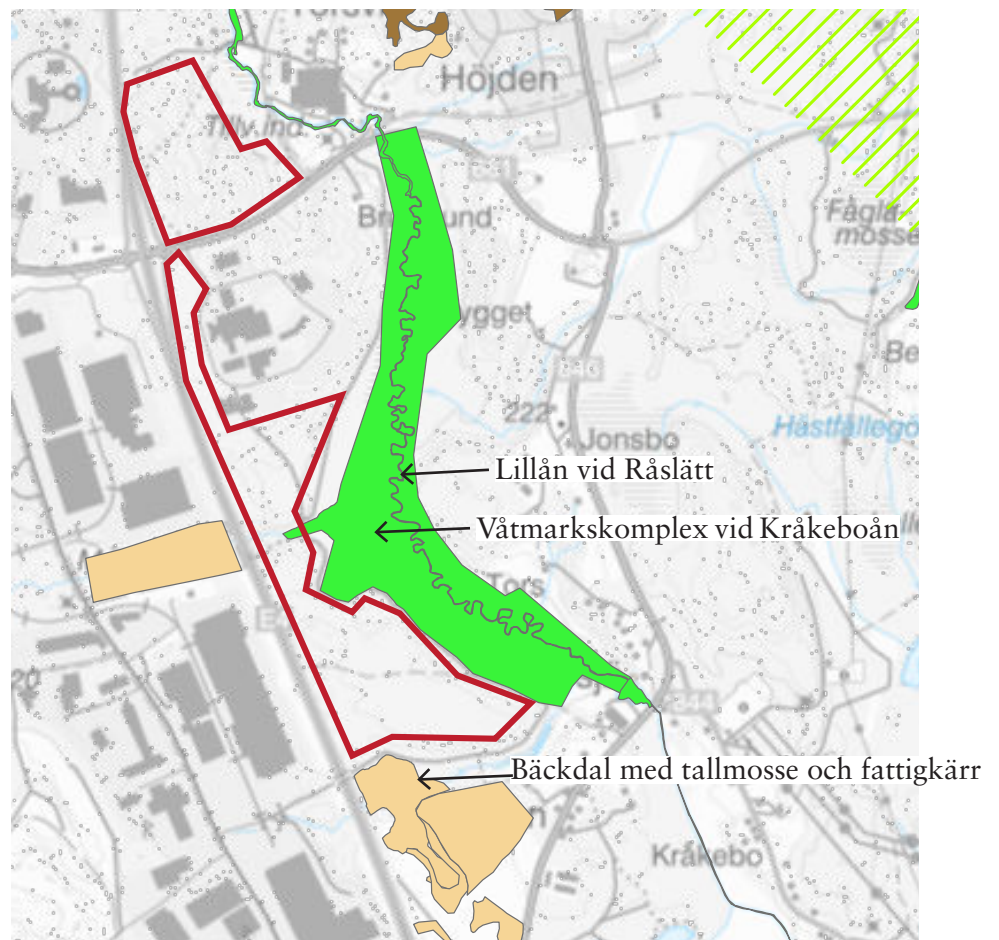
Naturvårdsobjekt - Tallmo vid Hyltena

Söder om ansökt område finns ett område med plan tallmo (öppen tallskog).

Övrigt

I södra delen av området (Södra Momarken) finns en dödisgrop som kan ha ett visst naturvärde.

Bilden visar ett utdrag från kommunens naturvårdsprogram från 2019 med markerade naturvårdsområden i anslutning till ansökt område för planbesked



Naturvärdesinventering, 2021

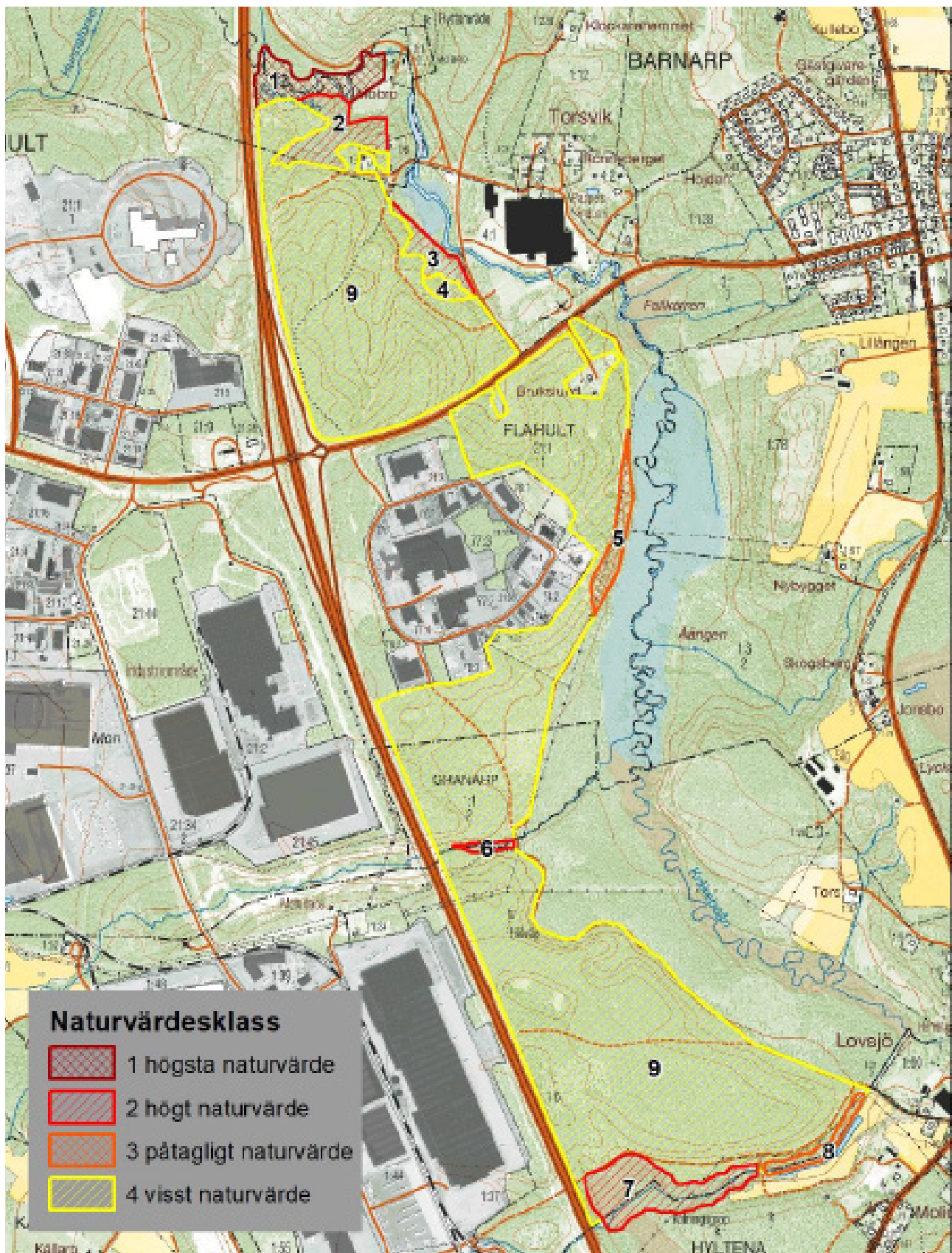
En naturvärdesinventering har genomförts av Fennicus Natur i samband med att området vid Torsvik öster om E4 utretts för exploatering. Det inventerade området i utredningen omfattar till största del ansökt område för planbesked.

Naturmiljön på platsen består till största del av barrskog, främst tallskog på sandiga isälvsavlagringar. Området är i huvudsak kuperat med dödisgröpar och rundade ravinformationer. Välutvecklade källkärr och små bäckar med en rik flora med många specialiserade arter finns i kanterna på området och i ett par sänkor. Särpräglad flora finns även på torra sandiga miljöer i området.

Större delen av området har ett visst naturvärde kopplat till de speciella geologiska förutsättningarna på platsen. Här finns enstaka förekomst av naturvårdsarter knutet till både sandbarrskog och sandiga hävdade marker.

Områden med höga naturvärden är främst kopplade till källkärr och anslutande bäckmiljöer och till gammal örtrik sandbarrskog. Dessa miljöer är främst lågt liggande i kanterna på det inventerade området. Dessa områden är rika på naturvårdsarter.

Naturvärdesinventering - Naturvärdesobjekt och dess klassning



Av Fennicus Natur AB

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Föreslagen exploatering innebär en ökad andel hårdgjord yta som hindrar naturlig infiltration av dagvatten på platsen. Det bör beaktas att en stor mängd dagvatten kommer in i området från uppströms område väster om E4:an. En dagvatten- och skyfallskartering är nödvändig för att säkerställa en god hantering och beredskap för nederbörd på platsen. Utredningen ska även visa vad som händer vid ett 100-års regn och ta hänsyn till framtida klimatförändringar.

Aktuell exploatering kommer ställa höga krav på dagvattenrening, då det sker en förändring av markanvändning från naturmark till industrimark.

Farligt gods 150 meterszon

Området ligger i direkt anslutning till E4:an som är en transportled för farligt gods. Vid etablering av ny bebyggelse ska riskerna från farligt godsleder beaktas för att minska risken för skador på människor och egendom. För att avgöra vilka riskerna är och behovet av skyddsåtgärder, ska en riskutredning göras vid exploatering inom 150 meter från transportleder för farligt gods.

I "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" som är framtagen av Länsstyrelsen i Halland anges rekommenderade avstånd mellan transportleder och olika typer av bebyggelse kopplat till farligt gods. För industri rekommenderas ett avstånd på 50 meter från väggkant samt rekommenderas en bebyggelsefri zon på 30 meter från väggkant.

Bilden visar yttre gräns (150 meter) för riskbedömningsområde av farligt gods samt rekommenderade avstånd från väggkant enligt rapport från länsstyrelsen i Halland. Röd yta är en ungefärlig markering för ansökt område

- ■ ■ ■ ■ 150 meter från väggkant
- 50 meter från väggkant
- 30 meter från väggkant



Insatstid

Insatstiden till hela området är mellan 10-20 minuter. Det innebär att för kontor kan räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till tredje våningen eller 9 meter med bärbar stega. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:721

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. För att tillgodose möjligheten till släckinsats kan brandpostnät behöva anordnas på enskild fastighet.

VA och fjärrvärme

Ansökt område omfattas idag inte av VA-verksamhetsområde vad gäller dricksvatten, dagvatten eller spillvatten.

Vattenkapaciteten på Torsvik är bra vilket ger förutsättning för etablering av blandade typer av verksamheter.

Kapacitet finns för släckvatten i brandposter. Sprinkleranslutning kan inte ges då det inte finns någon vattenreservoar i området.

Ansökt område omfattas idag inte av fjärrvärme. Områden i direkt anslutning till ansökt område är anslutna till fjärrvärme.

Mark

Geoteknik

Sondering har genomförts på delar av ansökt område samt på delar av befintligt verksamhetsområde.

Området är mycket kuperat, särskilt i norr, men även i söder. I dagsläget är det svårt att vet hur marken ska disponeras och bebyggas samt om utjämning av marken ska ske och hur. Med tanke på kuperingen och att området består av flertalet slänter och raviner ska stabiliteten undersökas.

Geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning samt utredning av ras- och skredrisker med hänsyn till klimatanpassning behöver tas fram i samband med eller inför detaljplanearbetet.

Utredningen ska visa stabilitetsförhållandena för ett scenario idag samt för ett scenario om cirka 100 år (cirka år 2100) där framtida klimatförändringar beaktas. Stabilitetsberäkningar ska utföras som

baseras på långtidsmätning av grundvatten och/eller porttrycksmätning. Detta för att kunna bedöma grundvattenytan fluktuation samt att kunna bedöma framtida förhållanden. Undersökningen ska beakta framtida laster som kommer av byggnader, körytor och järnvägsspår.

Föroreningar

Ansökt område är sedan tidigare obebyggt och består av skog. I dagsläget finns det därför inget som tyder på att marken skulle vara förorenad.

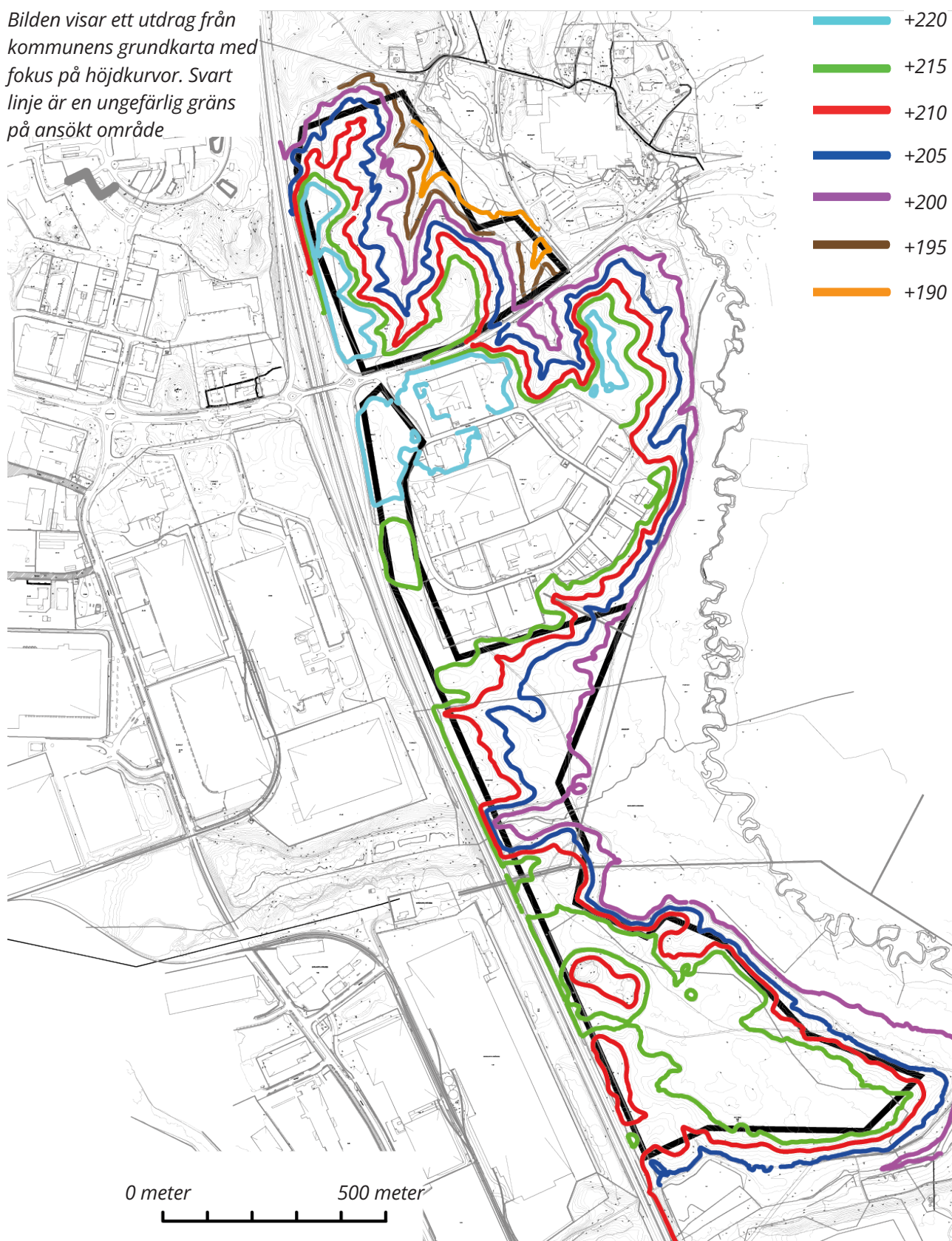
På verksamhetsområdet som ligger i direkt anslutning till ansökt område i norr har potentiella förorenade områden undersökts. Identifierade punkter har haft riskklass 3 eller 4 och inga dokumenterade åtgärder har genomförts. Undersökningar måste göras för kontrollera om området är påverkat av eventuella föroreningar i närområdet.

På verksamhetsområdet som ligger direkt söder om ansökt område (Södra Moliden) har det påträffats alifater. Detta bör beaktas i eventuellt kommande planarbete.

Topografi och masshantering

Massbalansering ska utföras inom ett framtida planområde med syfte att minimera massförflyttningar och samtidigt tillgodose behovet av naturlig markavrinning av dagvatten vid kraftiga regn.

Bilden visar ett utdrag från kommunens grundkarta med fokus på höjdkurvor. Svart linje är en ungefärlig gräns på ansökt område



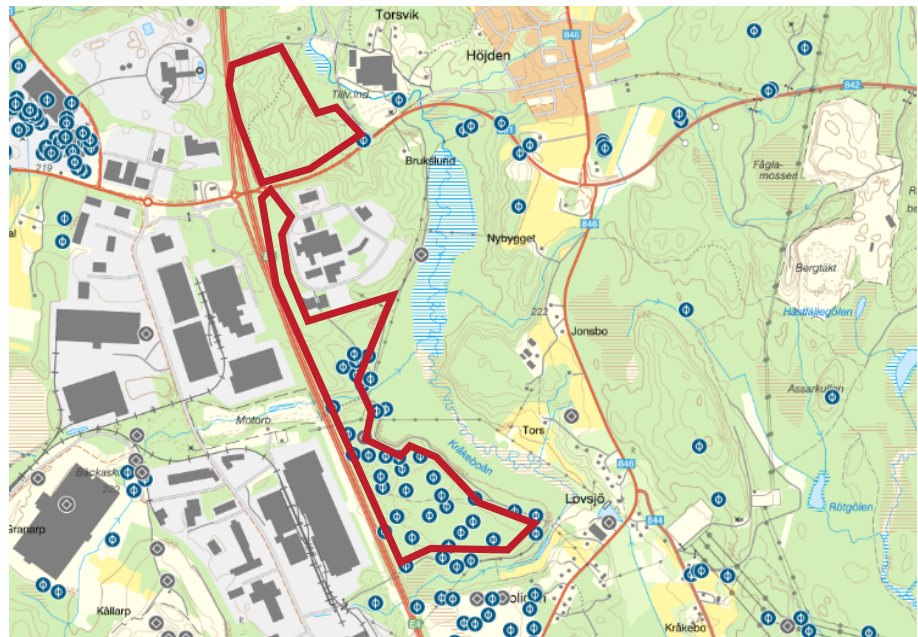
Det finns stora nivåskillnader inom ansökningsområdet som behöver hanteras i ett eventuellt kommande planarbete.

Kulturmiljö

Övriga kulturhistoriska lämningar

Området för ansökt planbesked är rikt på övriga kulturhistoriska lämningar i form av kolningsanläggningar och områden med skogsbrukslämningar. Dessa återfinns i södra delen av området.

Bilden visar ett utdrag för fornsök från Riksantikvarieämbetet. Röd linje är en ungefärlig gräns på ansökt område



Övriga kulturhistoriska lämningar innebär lämningar som inte uppfyller alla kriterier för att bedömas som fornlämningar. Dessa omfattas inte av det direkta skyddet i 2 kap i kulturmiljölagen (1988:950) men ingår i det som sägs inledningsvis i kulturmiljölagen ”Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.”

Utanför ansökt område längst med Kråkeboån finns fornlämningar i form av tre Hyttområden/Hyttlämningar med slaggvarp från 1600-talet. För en av hyttorna har slagg sålts till vägstyrelsen och för en av hyttorna har sannolikt slagen borttransporterats.

Omgivningspåverkan

Ansökan för planbesked innebär att idag oexploaterad mark bebyggs med ett storskaligt verksamhetsområde. Detta kommer innebära en påverkan på området och omgivningen bland annat genom förändrad landskapbild för förbipasserande på E4, befintliga verksamheter samt för andra angränsande fastigheter.

Arkitekturstrategi

I ett fortsatt planarbete och vid utformningen av området ska framtagna arkitekturpolicy följas, policyn är antagen av kommunfullmäktige 2022. Det är viktigt att byggnader och omgivning utformas med god gestaltning. Även utformningen av fasadskyltar är viktig. Föreslagen bebyggelse och struktur ska i ett eventuellt fortsatt planarbete granskas utifrån arkitekturstrategin. Baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Trafik och kommunikationer

Flygkontrollzon

Område för sökt planbesked ligger inom flygkontrollzon för Jönköpings Airport. Vid detaljplanehandläggning av objekt som är 20 meter eller högre ska samråd med flygplatsen ske.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av buss finns på Thorsviksvägen och på E4an i form av tätortslinje och landsbygdslinje vilket innebär en turtäthet på avgång minst en gång i timmen. Närmsta busshållplatser till området är Torsvik östra som ligger i norra delen av området och trafikeras av buss 24 och Torsviksmotet som ligger längst E4an och trafikeras av buss 37, 141, 500 och 536.

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelbana finns på Thorsviksvägen i norra delen av området. Denna förbinder band annat Barnarp och Flahult med verksamhetsområdena på Torsvik.

Trafikutredning Östra Torsvik

I samband med att området vid Torsvik öster om E4 utretts för exploatering har en Trafikutredning tagits fram. Syftet med utredningen är att studera vilken trafikpåverkan som genereras av exploateringen.

I utredningen antas att trafik till och från E4 kommer att ansluta de nya exploateringsområdena via trafikplats 93 Torsvik (som ansluter Thorsviksvägen till E4).

En kapacitetsanalys har tagits fram för att undersöka befintliga och eventuella nya korsningar och vilken belastning som uppkommer med planerad exploatering. Sammanfattningsvis visar utredningen att korsningar som "samlar upp" alstrad trafik blir väldigt belastade på huvudvägen och trafikplatsernas avfartsramper.

Ett förslag till hur angöring ska ske till exploateringsområdena har tagits fram av Pontarius under 2023 (se bild nedan).

Förslaget innebär att en ny cirkulationsplats placeras på Thorsviksvägen för infart till norra och södra området. Nya gator anläggs längst med E4 i både norra och södra området och ansluts till cirkulationsplatsen.

Vid befintligt vattendrag och gångtunnel föreslås en förlängning av de kulverteringar och tunnlar som finns idag. Ny gata föreslås placeras så nära E4 som möjligt för att minimera förlängning av kulvert och tunnel.



Trafikutredning - Plan

Övriga planeringsunderlag

Avtalsservitut

Ansökt område belastas av ett avtalsservitut, akt 73/4140, för en vattenledning samt av ett avtalsservitut för en elledning.

Arrende

Inom området finns ett jaktarrende.

4. Utredningsbehov

Innan utredningar beställs ska alltid kontakt tas med planavdelningens plankoordinatorer. Kommunens specialister ställer upp med hjälp vid startmöte mellanmöte och slutmöte med konsulterna.

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

Utredningar som har genomförts innan planstart:

- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning

Utredningar som ska genomföras innan planstart:

- Geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning samt utredning av ras- och skredrisker med hänsyn till klimatanpassning. Utredningen ska visa stabilitetsförhållandena för ett scenario idag samt för ett scenario om cirka 100 år (cirka år 2100) där framtida klimatförändringar beaktas. Stabilitetsberäkningar ska utföras som baseras på långtidsmätning av grundvatten och/eller porttrycksmätning. Detta för att kunna bedöma grundvattenytan fluktuation samt att kunna bedöma framtida förhållanden. Undersökningen ska beakta framtida laster som kommer av byggnader/körytor/järnvägsspår.

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Arkeologi

- Trafikutredning
- Dialog med Trafikverket (angående rekommenderade minsta avstånd till kommunikationsleder av riksintresse).
- Riskanalys

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Översiktlig exploateringskalkyl
- Miljöteknisk markundersökning inklusive grundvattenprover. Förslagsvis grundvattenrör på lämpliga platser för att kontrollera eventuell spridning av föroreningar från närområdet
- Ekosystemanalys med avseende på naturvärdena och den stora mängd träd som behöver avverkas för exploateringen
- En industribullerutredning behöver tas fram i syfte är att utreda tänkbart buller från planerade industrifastigheter
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.
- Massbalansberäkningar

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Ansökan innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för att utveckla nytt verksamhetsområde i direkt anslutning till Torsvik.

I översiktsplanen har området en övergripande kommunal utvecklingsinriktning som industri och verksamheter. Markanvändningen på ansökt område är till största del utpekad i översiktsplanen för verksamheter och industri. Ravinen som sträcker sig genom ansökt område är utpekad för natur och friluftsliv. Ansökt område sträcker sig längre åt öster än vad översiktsplanen pekat ut för markanvändning för verksamheter och industri. Exploateringen innebär risk för påverkan på höga naturvärden. Det är viktigt att se till att genomgående gröna stråk och länkar finns inom området och att dessa blir tillräckligt stora.

Innan planarbete kan påbörjas ska en geoteknisk undersökning genomföras.

I planarbetet ska en översiktlig exploateringskalkyl tas fram där bedömning utifrån vilka infrastrukturåtgärder och markarbeten inom området som kommer att behövas. Detta för att tidigt få bedömning om det går att få ihop totala planekonomin.

I ett kommande planarbete är det viktigt att fortsätta utreda hur ny vägdragning inom området kan genomföras. Förslaget i trafikutredningen kan innebära att områden med höga naturvärden kan komma att påverkas. Det behöver även beaktas Trafikverkets rekommenderade minsta avstånd till E4 som kommunikationsled av riksintresse vilket kan komma att påverka läget för föreslagen vägdragning.

I planarbetet behöver det noga utredas hur exploateringen kan undvika ianspråktagande av naturvärdena samt hur skadan på dessa kan minimeras. Slutligen behöver det undersökas kompensationsåtgärder för kvarstående skada på naturvärden.

I ett fortsatt planarbete kommer det finnas behov att ta hänsyn till aspekter som bland annat miljöteknisk markundersökning, dagvattenhantering, arkeologi och farligt gods. En översiktlig dagvattenutredning bör genomföras i början av planarbetet för att kunna avsätta naturmark för naturliga vattenflöden genom området.

I ett eventuellt detaljplanearbete behöver planområdets avgränsning undersökas närmre men hänsyn till ovanstående punkter.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Hyltena 1:98, Flahult 19:12 m fl. Avgränsningen för området kan komma att ändras i samband med fortsatta utredningar i ett kommande planarbete.

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 2025.

Stadsbyggnadskontoret

Matilda Eriksson

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef