



Detaljplan för industri- och lagerverksamhet på del av Hyltena 1:11 m.fl. Torsvik, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Plankarta och bestämmelser.	6
Planens konsekvenser	8
Förutsättningar	9
Genomförande av detaljplanen	12

Handlingar

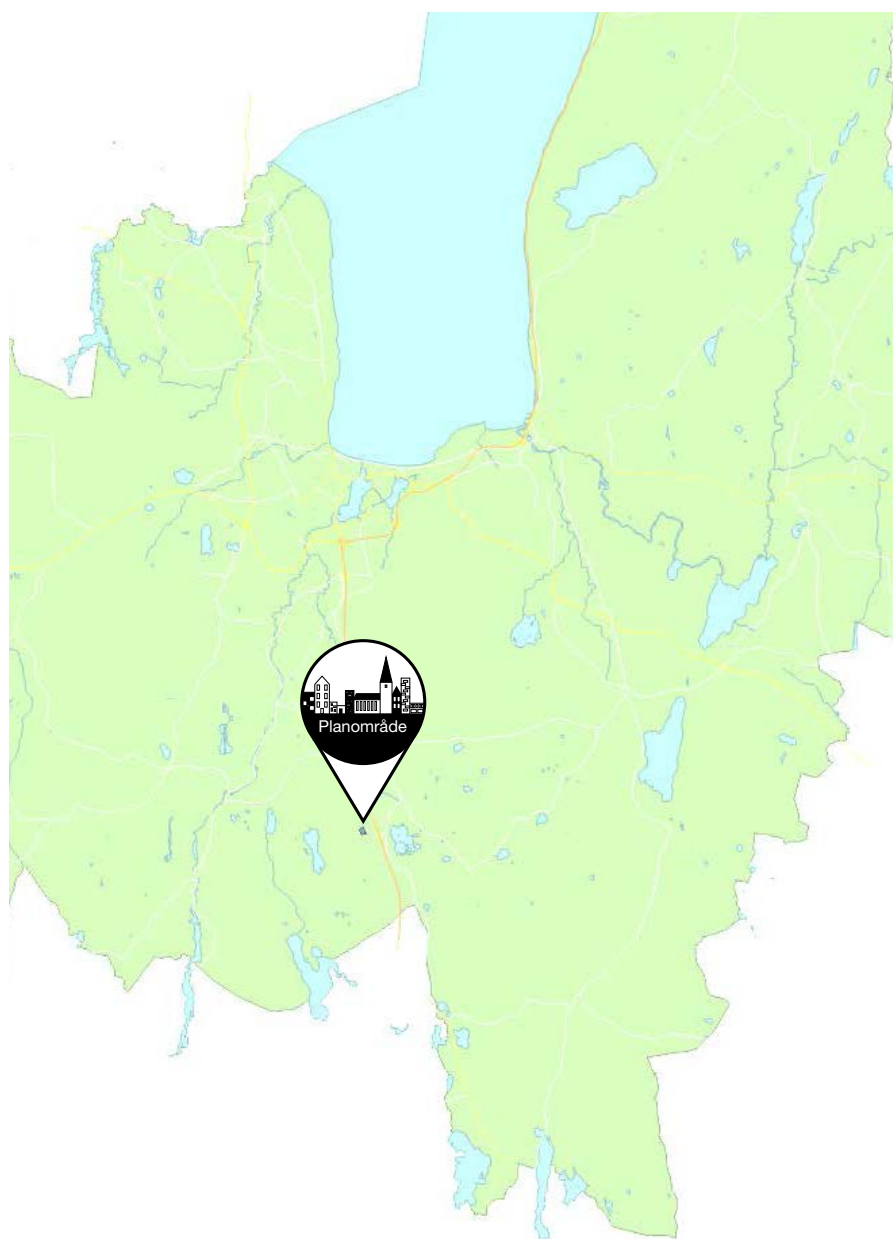
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Hyltena 1:11 mfl.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för ny lager- och försäljningslokal på fastigheten Hyltena 1:11 mfl. Planområdet utgörs av fastigheterna Hyltena 1:11 och Barnarps-kråkebo 1:70, på fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:70 bedrivs redan verksamhet. Tillfart till området kommer att ske i de norra delarna ifrån Lampvägen. Planområdet är cirka 65 000 kvm stort. Planen möjliggör för en utveckling av Atteviks Bil ABs verksamhet på fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:70.

Översikt

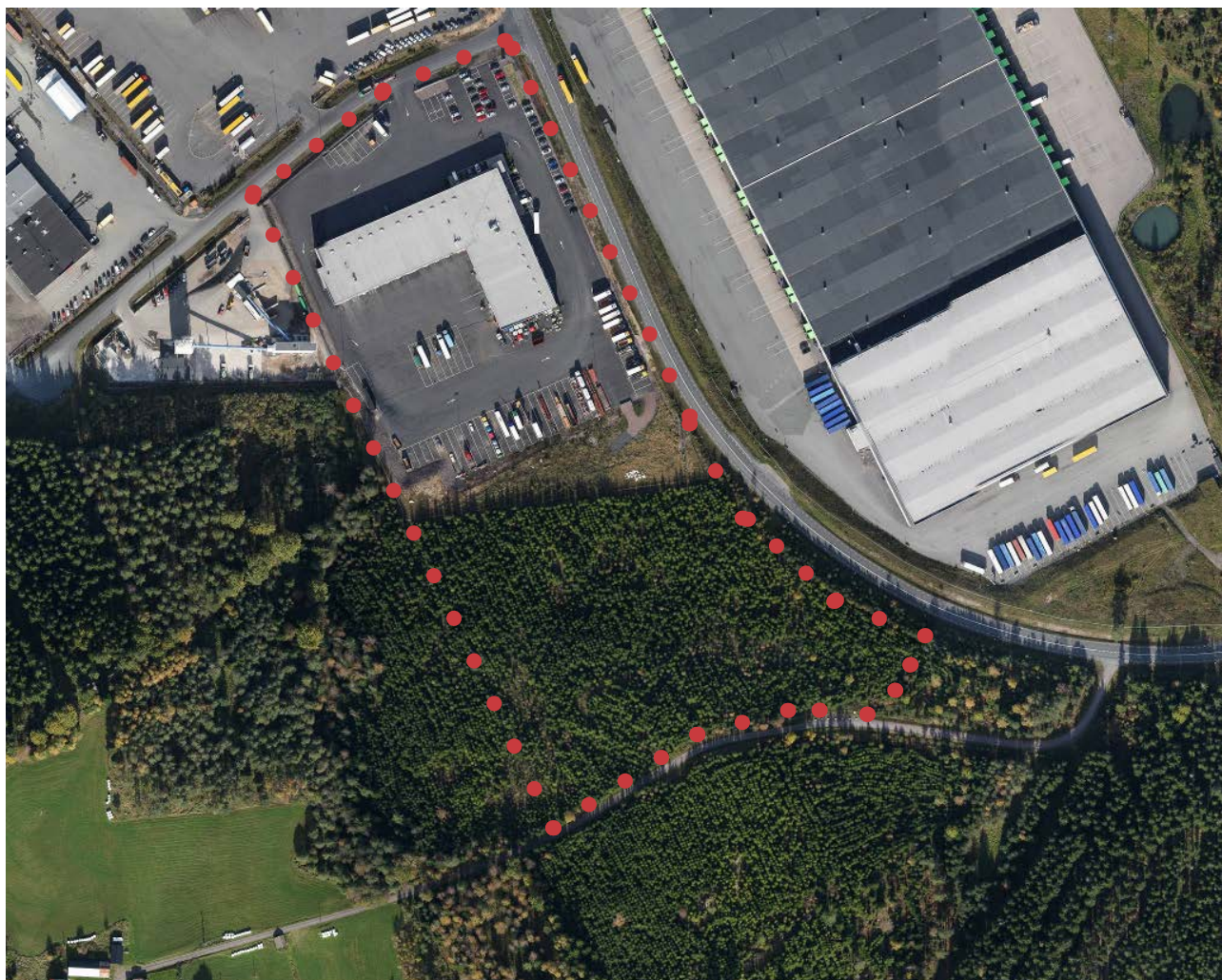


Planförslag

Plandata

Läge, areal och avgränsning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hyltena 1:11 och hela fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:70. Planområdet är cirka 65 000 kvm stort.



Planområdets ungefärliga avgränsning

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelsen kommer att utgöras av lager- och försäljningslokal. Byggnaden bör placeras så att estetiskt tilltalande fasad hamnar ut mot Möbelvägen då detta är en genomfartsväg för hela området.

Trafik

Gång- och cykel

Ingen ny gång- och cykelväg är tänkt att tillkomma i och med planförslaget.

Bil

Till- och utfart till området kommer att ske ifrån Lampvägen i norr.

Parkering

Parkering och lastning/lossning kommer att ske på kvartersmark.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:70 är idag VA-ansluten till ledningar i Lampvägen. Då planförslaget är en utökning av fastigheten behövs ingen ytterligare anslutning.

Dagvatten

Vatten från tomtmark ska omhändertas lokalt på fastigheten. I samband med byggnation kan dagvattnet omhändertas i diken och fördröjas i damm. Det måste finnas möjlighet att rena dagvattnet då inga diffusa utsläpp får nå grundvattnet. Marken sluttar mot befintlig fastighet i norr och ett avskärande dike kommer här troligen att behövas. Ett dike kan förläggas i söder där vattnet leds längs med de östra delarna till en fördröjningsdamm.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar är idag framdragna nuvarande fastighet Barnarps-Kråkebo 1:70.

Ei

Befintlig transformatorstation finns på fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:50 norr om planområdet. Då planförslaget är en utökning av Barnarps-Kråkebo 1:70 finns möjlighet att lösa energiförsörjningen med internledningar.

Avfall

Avfallshanteringen får skötas inom tomten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Grundvattenförekomst

Planområdet ligger delvis inom tillrinningsområdet till grundvattenförekomsten Barnarp. I det geohydrologiska PM:et kan utläsas att:

”Sannolikheten att det vid schaktarbete påträffas kraftigt vattenförande partier

i bergmassan är troligen liten då topografin i området inte indikerar förekomst av kraftiga förkastningar som kan föra större mängder vatten. I förekommande fall med omfattande vattenflöden kan dessa reduceras genom injektering i bergmassan.”

Det bedöms därmed som att grundvattenförekomsten inte påverkas om ovanstående åtgärder tas vid påträffande av större mängder grundvatten.

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området är mellan 11-20 minuter.

Tillgänglighet

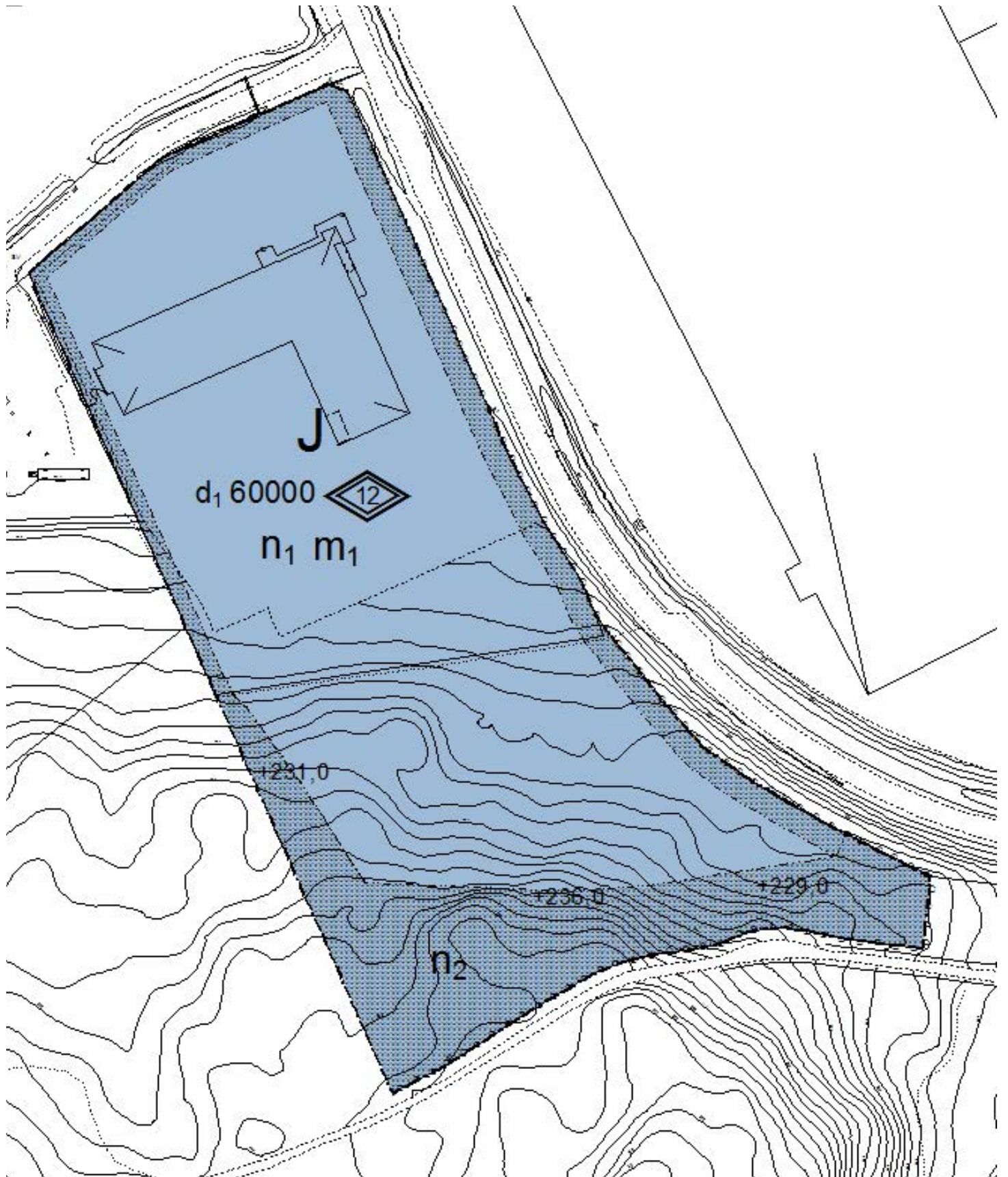
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter.

Brandvatten

Brandvatten ska annordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg. Närmsta brandpost finns placerade i Lampvägen och överstiger således 100 meter. För att förbättra tillgången till vatten i händelse av brand, ska särskilda dammar/reservoarer finnas.

Området är beläget så att räddningstjänsten inte kan nå det inom en godtagbar insatstid. Det föreslås krav på brandkårsansluten automatisk vattensprinkleranläggning eller brandlarmanläggning beronde av vilken verksamhet som kommer att bedrivas eller i vilken omfattning som brandfarligt material kommer att förvaras eller hanteras.

Plankarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

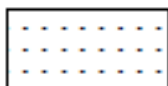
J

Kvartersmark

Industri, logistik, lager, lastbilservice

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en vidareutveckling av befintlig verksamhet på Barnarps-Kråkebo 1:70.

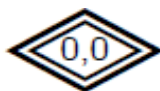
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns. Begränsningen är större ut mot Möbelvägen då denne är trafikerad av tung trafik.



Höjd på byggnader

Högsta totalhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter omkringliggande bebyggelse samt även för tillkommande verksamhet.

d₁ 000

Fastighetstorlek

Minsta storlek på fastigheter är 60 000 kvm

Bestämmelsen syftar till att garantera att marken vid planens genomförande regleras till en fastighet. Detta för att möjliggöra energiförsörjningen genom internledningar.



Stängsel och utfart

Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att framtida utfart sker via Lampvägen i norr då det bedöms att utfart i öster eller söder kan störa befintlig- och kommande verksamhet.

m₁

Störningsskydd

Bestämmelsen syftar till att garantera säkerheten utanför planområdet i söder. Detta då ett kommande utförande av detaljplanen kan skapa stora höjdskillnader.

n₁

Mark

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten tas om hand inom fastigheten.

n₂

Markens höjd får inte ändras

Planbestämmelsen syftar till att skydda områdets mest kuperade områden från exploatering.

+0

Markens höjd över nollplanet

Syftet är att säkerställa den nuvarande höjdnivån inom område n2.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Hyltena 1:11

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativet är att ingen planändring görs. Ställningstagande har gjort i den gällande Översiktsplanen från 2002 att området är lämpligt för industriverksamhet. Även den kommande Digital a Översiktsplanen 2016 (antagandehandling) markerar området för verksamhetsutveckling. Således har inga övriga lägesalternativ bedömts eller diskuterats då detta redan avgjorts i tidigare dokument.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Den planerade verksamheten innebär mer trafik i området och även ökad störning på omgivningen. Dock alstrar de befintliga verksamheterna inom Torsvik redan idag en omfattande trafik varför förändringen bedöms som liten. Områdets läge intill trafikplats Hyltena innebär också att lastbilar kan nå området utan att passera några bullerkänsliga verksamheter eller bostäder.

Grundvatten

Sannolikheten att det vid schaktarbete påträffas kraftigt vattenförande partier i bergmassan är troligen liten då topografin i området inte indikerar förekomst av kraftiga förkastningar som kan föra större mängder vatten. I förekommande fall med omfattande vattenflöden kan dessa reduceras genom injektering i bergmassan.

De omfattande sandakvifererna som finns i området för grundvattenackumulering kommer inte att påverkas i någon märkbar omfattning vad avser volym, då ytterst ringa grundvatten avleds. Dock är det inte helt osannolikt att ytvattenbrunnar i byn Hyltena kan komma att påverkas av exploateringen i det fall bergsschakten öppnar nya vattenvägar efter sprängning av bergslänten. Detta kan åtgärdas genom att sanden lokalt grävs bort där läckage förekommer och ersätts med tät jord som hindrar läckage ner över bergslänten. Denna åtgärd minimerar effekten av yt-läckage av grundvatten och bibehåller vatten i ytvat-

tenbrunnar.

Geoteknik

Avståndet mellan planerad bergsschakt och byggnaderna i Hyltena by är mellan 250 och 300 m. Detta bedöms vara ett betryggande avstånd vid bergsschakt. Sprängningsarbetenas vibrationer torde inte påverka kringliggande byggnader.

Omgivningspåverkan

Höjdskillnaderna inom hela planområdet uppgår totalt till cirka 21 meter. Höjdskillnaden på den yta som redan idag är bebyggd har en höjdskillnad på cirka 4-5 meter. Enligt det geohydrologiska PM:et anges att bergschakten utförs till en nivå på + 228, detta innebär att marknivån i detaljplanens södra område sänks med som mest 10 meter. En sådan sänkning innebär att södra delen av planområdet kan innehålla en brant slänt.

För påverkan av bergsprängning se rubrik ovan.

Den planerade verksamheten bedöms inte få någon större påverkan på angränsande fastigheter då dessa används till likartade verksamheter.



FN:s Barnkonvention

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt, direkt eller indirekt. Dels eftersom planområdet ligger i ett industriområde där barn normalt inte vistas och dels eftersom planförslaget inte bedöms medföra risker på barns hälsa och säkerhet i ett större perspektiv.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan då exploateringen sker på ett område avsett för logistik, verksamheter och industri.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för totalförsvaret med influensområde luftrum. Även riksintresset för järnväg ligger inom området. Planförslaget påverkar dock inte dessa direkt.

Detaljplaner

Området är delvis planlagt sedan tidigare då fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:70 har en gällande detaljplan ifrån 2011 vilken medger för Lastbilsservice, logistik, lager och industri. Totalhöjden regleras här till 12 meter. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 17 februari 2016. Den nya detaljplanen medger för samma typ av verksamhet som den gällande.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Exploatering sker delvis på mark som ej tidigare är exploaterad, dock är intilliggande fastigheter exploaterade.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Följande punkter är riktlinjer för klimatanpassning i Jönköpings kommun och ska följas vid genomförande av detaljplanen.

- Säkerställa att ingen inredd yta eller känslig utrustning i ny bebyggelse, ny samhällsviktig infrastruktur eller nya farliga verksamheter/varor förläggs till områden som kan översvämmas enligt klimatplaneringsförutsättningarna utan att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.
- Säkerställa att ingen ny bebyggelse eller ny samhällsviktig infrastruktur förläggs till områden med förhöjd ras- och skredrisk utan att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.
- Vid planering av ny bebyggelse utforma dagvattensystem enligt gällande klimatplaneringsförutsättningar.
- Planera krisberedskap och dimensionera räddningstjänst med utgångspunkt från gällande klimatplaneringsförutsättningar.
- Beakta kommande behov av kylning av lokaler för samhällsviktig verksam-

het vid ny- och ombyggnation.

Dagvatten - policy och handlingsplan

De övergripande målen för dagvattenpolicyn innebär att dagvattenhanteringen ska ske på ett sätt som:

- Medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark
- Minimera risken för skador på byggnader och anläggningar
- Berika bebyggelsemiljön och synliggör vattenprocessen

Planbestämmelserna reglerar hur dagvattenhanteringen ska ske för att uppnå målen.

Bebyggelse

Bebyggelse

Befintligt bebyggelse finns i planområdets norra delar.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Området består idag delvis av ett skogsbeklätt berg.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes i samband med detaljplanearbetet för Barnarps-Kråkebo 1:70 (2011-02-17). Undersökningen visade att området kopplat till den delen av planområdet till största del bestod av sandigt material. Det obebyggda området i detaljplan kännetecknas av sandavlagringar på kristallint berg.

Grundvatten

Planområdet ligger delvis inom tillrinningsområdet till grundvattenförekomsten Barnarp. Dagvattenåtgärder ska tas för att förhindra att den kemiska statusen för grundvattnet försämras.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg är utbyggt norrifrån till och med Skåpvägen. Befintlig gång- och cykelbana bör byggas vidare till Lampvägen söderut för att i framtiden underlätta för cykelpendling till och från området.

Kollektivtrafik

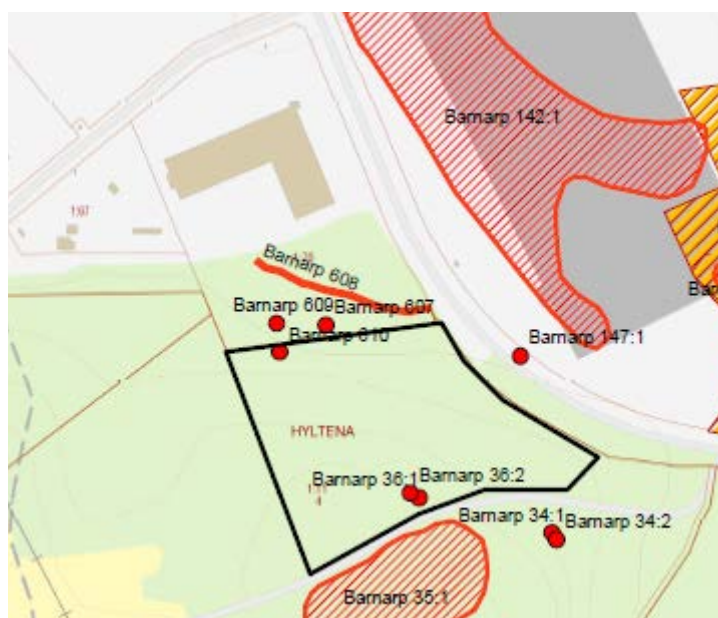
Bussförbindelser finns till området och där restiden varierar ifrån cirka 20- till 30 minuter med avgång ifrån Juneporten. Turtätheten varierar från 20- till 40 minuter. Busshållplatser finns på gångavstånd ifrån planområdet.

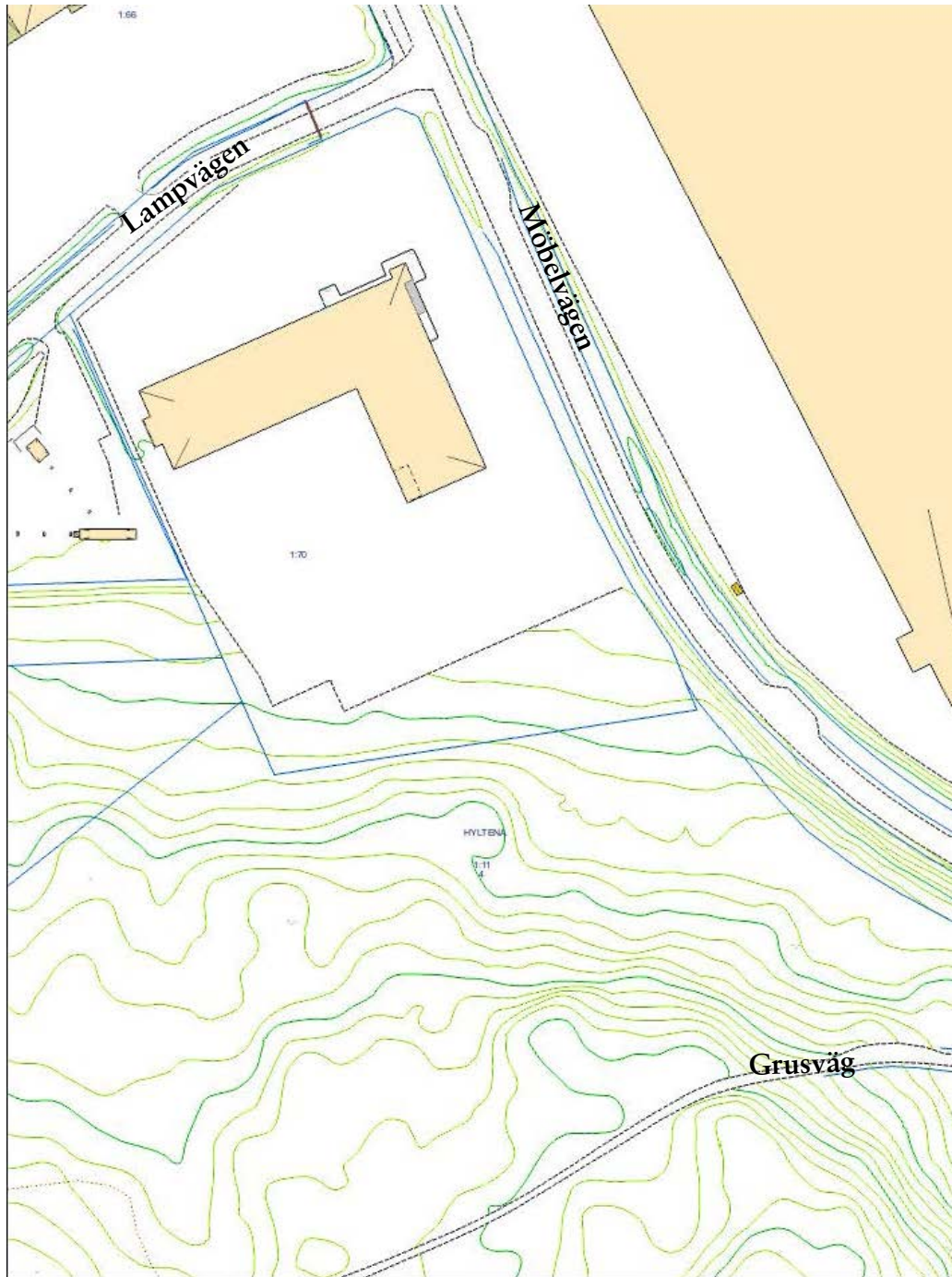
Bil

Idag finns det anslutningar till området ifrån Lampvägen i norr. Söder om planområdet ligger en mindre grusväg och i öster ligger Möbelväg.

Fornlämningar

Vid arkeologisk utredning utförd av Jönköpings läns museum under mars och april 2017 framgick att de fokuserade fornlämningarna antingen kunde avskrivras eller ej återfinnas. Inga ytterligare lämningar kunde iakttagas vid schaktning eller inventering. Inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs i området.





Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2015

Februari STBN- planuppdrag

2016

Maj STBN-beslut om samråd

Maj Samråd

2017

Juni-Augusti Granskning

16 November Antagande

Avtal

Genomförande av kommande byggnation av lokaler inom planområdet kommer att hanteras av det bolag som ska bygga inom fastigheten. Angränsande kommunal mark, Möbelvägen, förutsätts inte beröras eftersom tillfarten till planområdet kommer att ske över Barnarps-Kråkebo 1:70. Något avtal behöver inte träffas mellan kommunen och bolaget för genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunen har inga kostnader eller intäkter som en följd av detaljplanen. Ansvaret för finansieringen av samtliga kostnader som hör ihop med detaljplan och byggnation ligger hos det bolag som ska bygga lokalerna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet

samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvarterersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplanen möjliggör en utökning av befintlig industrifastighet, Barnarps-Kråkebo 1:70, med mark från skogsbruksfastigheten Hyltena 1:11. Bestämmelser om minsta tomtstorlek innebär att den nytillkomna industrimarken ej kan avstyckas till en egen fastighet.

Rättigheter

Inga nya rättigheter behöver tillskapas för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses ej föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Hyltena 1:11	Planen möjliggör en försäljning av ett markområde som industrimark. På grund av bestämmelser om minsta tomtstorlek måste marken i så fall fastighetsregleras till närliggande industrifastighet Barnarps-Kråkebo 1:70.
Barnarps-Kråkebo 1:70	Planen möjliggör en utökning av fastigheten med mark från Hyltena 1:11.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Jacob Thörnblad - Lantmäteriafdelningen

Linus Welin - Trafikavdelningen

Tekniska kontoret

Lise-Lotte Johansson- Mark och exploatering

Anders Larsson- VA

Räddningstjänsten

Henric Dovrén

Liselott Johansson

Planchef

036-10 57 78

Martin Månsson

Planarkitekt

036-10 52 68