



Källarp 1:7

Molidens industriområde 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

Planläggning av tomtmark för industriändamål.

Beskrivning av ansökan

Enligt ansökan föreslås fastigheten Källarp 1:7 planläggas för industriändamål.

Fastighet

Källarp 1:7

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

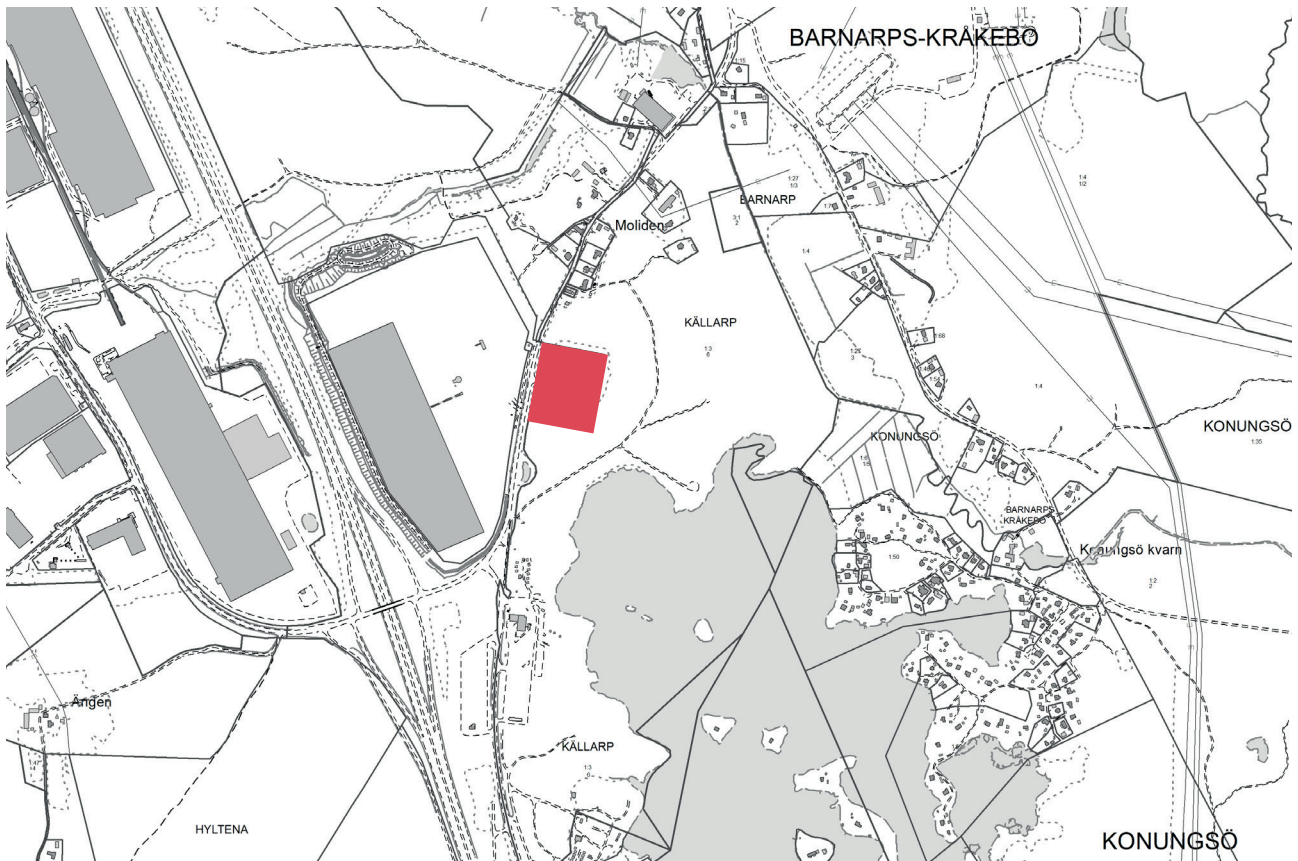
Södra Munksjön Utvecklings AB

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Källarp 1:7.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2025.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1

Källarp 1:7 samt del av
Källarp 1:3 markerat i rött
(Karta från GIS)



Översiktskarta 2

Källarp 1:7 samt del av Källarp 1:3
markerat i rött
(Ortofoto 2023)

Området omfattas av fastigheten Källarp 1:7 samt del av Källarp 1:3, lantmäteriförättning pågår för ombildning av Källarp 1:7. Platsen består idag till stor del av hårdgjord yta, tre byggnader samt en mindre del tallskog. Byggnaderna inom platsen är en våning höga med sadeltak. Platsen används som upplagsplats/förvaring och den hårdgjorda ytan består av asfalt eller grus.

Platsen ansluter till Lovsjövägen som passerar väster om området. Öster om platsen är det idag tallskog samt, cirka 130 meter från området ligger Lovsjöns badplats. Väster om platsen ligger Molidensindustriområde. Cirka 500 meter sydväst om platsen ligger Hyltena trafikplats och anslutning mot E4. Norr om platsen ligger bostadsbebyggelse, samt tallskog. Söder om området, cirka 220 meter, ligger campingstugor, Hyltena rastplats samt uppställningsplats för lastbilar.

3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Planområdet omfattas av Översiktsplan för centrala tätorten antagen av kommunfullmäktige 23 februari 2023. Planbeskedet avviker inte från kommunens översiktsplan.

Utvecklingsinriktning

Översiktsplanens utvecklingsinriktning ger en bild av tätortens långsiktiga utveckling på en mycket övergripande nivå. I översiktsplanens utvecklingsinriktning ligger området i utkanten av det område som är redovisat som ett stort sammanhängande verksamhets- och industriområde utmed motorvägen. Det gränsar mot det natur- och friluftsområde som omger Lovsjön.

Markanvändning

För hela det aktuella området är markanvändningen i översiktsplanen mångfunktionell bebyggelse. Området ingår i ett utvecklingsområde för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, tänkbart är även drivmedel för att stärka Hyltenas servicenod. Hänsyn som behöver tas är att området har avrinning till en bäck från Lovsjön med måttlig ekologisk status samt ligger på en grundvattenförekomst. Området ligger inom Riksintresse för totalförsvaret vilket innebär att höga byggnader sak remissas till försvarsmakten.

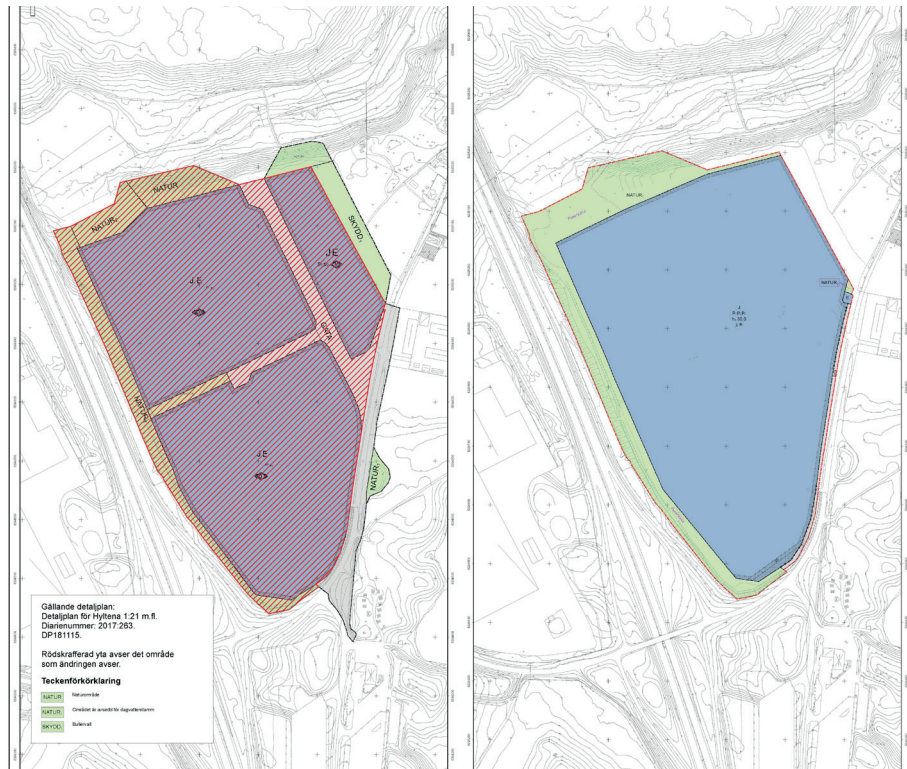
Indikatorer för ett hållbart stadsbyggande

I översiktsplanen finns ett antal indikatorer. Indikatorerna är inte direkt tillämpbara i aktuellt planbesked.

Gällande detaljplan

Området omfattas ej av någon detaljplan men ansluter mot detaljplan Ändring av detaljplan för Hyltena 1:98 m.fl. (laga kraft 2023-05-18). Området ansluter mot GATA i gällande detaljplan, inget i gällande detaljplan antas behövas ändras för genomfrandet av ansökt planbesked.

Ändring av detaljplan för
Hyltena 1:98 m.fl.



Riksintressen

Ansökt planområde ligger inom riksintresse för totalförsvarets influensområde för luftrum. Ansökan för planbesked anses vara förenlig med riksintresset och riksintresset antas ej beröras av ansökan.

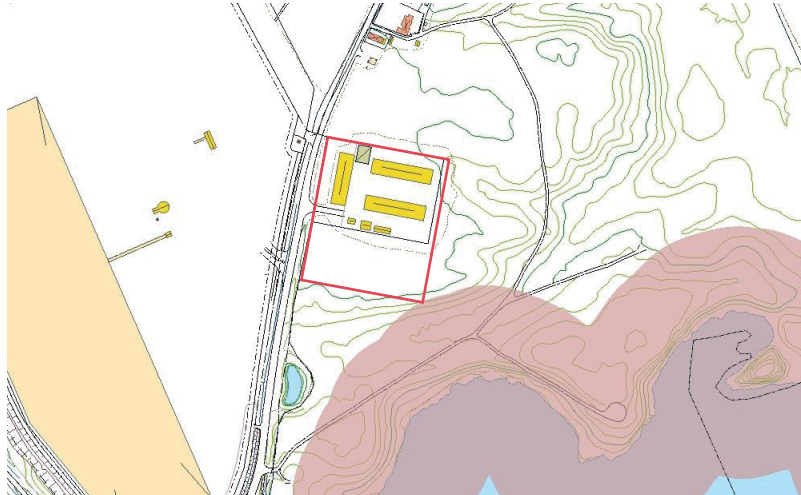
Cirka 430 meter från ansökt planområde finns riksintresse för väg E4 Helsingborg-Haparanda. Ansökan medför en ökad trafik vid trafikplats Hyltena och riksintresset, dock antas påverkan vara begränsad/liten på trafikplatsen och rikintresset.

Strandskydd

Strandskydd för Lovsjön ligger diktan fastighetsgränsen i sydöst.

*Strandskydd Lovsjön. Aktuell
område i rött*

Vatten med generell och utvidgat strandskydd



Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark finns inom eller i direkt anslutning till ansökt planområde.

Natur

Området omges av tallskog, inga naturvärden har påträffats inom området. Träd inom områdets södra och östra del kommer behöva avverkas för genomförande av detaljplanen. Området ligger inom habitatnätverk för fladdermöss.

En naturvärdesinventering behöver tas fram i det kommande planarbetet för att säkerställa att inga naturvärden eller invasiva arter förekommer inom området. En fladdermusinventering behöver genomföras då området ligger inom habitatnätverk för fladdermöss.

Hälsa och säkerhet

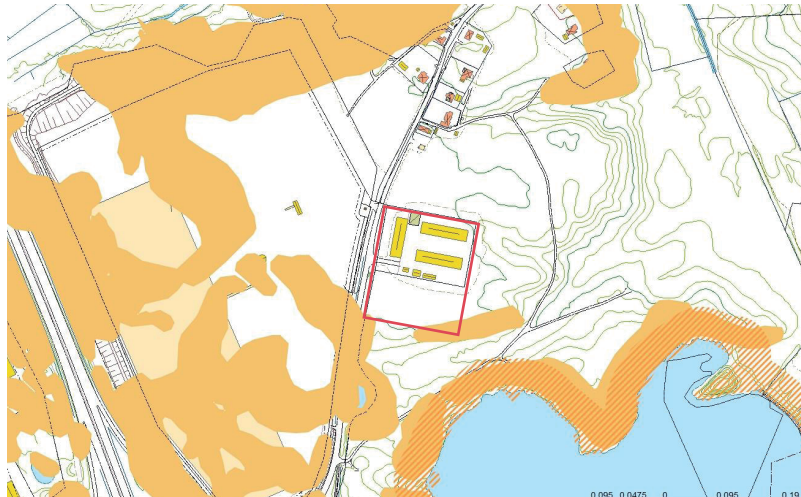
Ras och skred

I den södra delen av området förekommer höjdskillnader ned mot Lovsjön samt ett utpekade aktsamhetsområde gällande skredrisk. Ras och skred behöver utredas för det aktuella området i kommande planarbete.

Karta över områden med aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Aktuellt område markerat i rött.

(Karta från GIS - SGU skredrisk i finkorniga jordarter)

 Aktsamhetsområde efterarbetad lutningsanalys



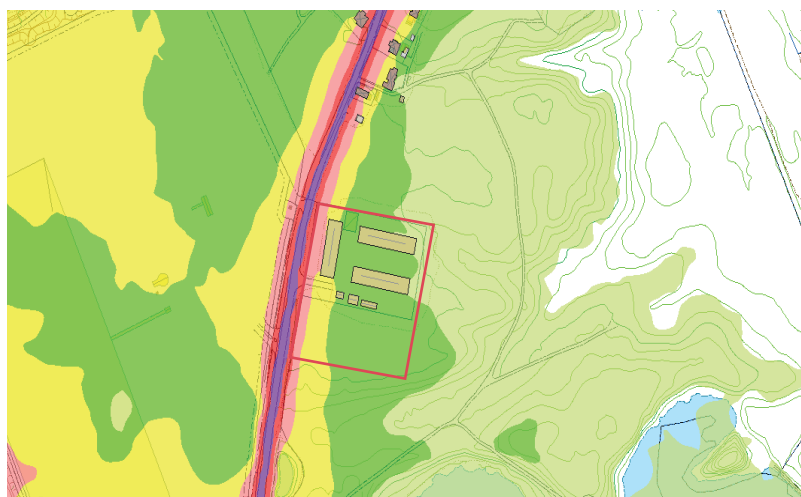
Buller

För större delen av området uppnår bullernivåerna från Lovsjövägen 45-55 dBA. Närmast Lovsjövägen uppnår bullernivåerna 60-65 dBA. Idag står en av byggnaderna på platsen utmed Lovsjövägen och agerar bullerskydd för resterande del av fastigheten. Då ansökan om planbesked avser industriändamål behöver en bullerutredning tas fram i planarbetet. I utredningen behöver industribuller utredas då det förekommer bostäder cirka 130 meter norr om området samt Lovsjöns badplats cirka 230 meter öster om området.

Karta över kommunens bullerkartering 2022. Aktuellt område markerat i rött.

Bullerkartläggning 2022, väg och järnväg Leq

 45 - 50
 50 - 55
 55 - 60
 60 - 65
 65 - 70
 70 - 75
 75 - 100



Dagvatten och skyfall

Innom området förekommer en del lågpunkter, dock rinner inget vatten in på fastigheten idag utan vatten som förekommer i lågpunkterna är från fastigheten. I ny detaljplan behöver även dagvatten utanför området undersökas då detaljplanen Hyltena 1:98 m.fl. avvattnas söder om området. En dagvattenutredning behöver tas fram för ny detaljplan som

utreder hantering av dagvatten inom och utanför området.

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är 10-20 minuter.

VA och fjärrvärme

Området ingår ej i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Möjlighet till va-anslutning finns intill fastigheten. Ingen fjärrvärme finns framdragen till området i nuläget.

Mark

Geoteknik

Ingen tidigare geteknisk utredning finns för området, dock finns ras och skredrisk inom områdets södra del. I framtagandet av detaljplan behöver geoteknik inklusive ras- och skredrisk samt belastning intill slänter att utredas.

Marföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom området. På grannfastigheten Hyltena 1:102 påträffades oljeföroreningar, provtagning med avseende på föroreningar bör övervägas i ett kommande planarbete.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö antas bli påverkad eller påverkar förslaget. Samråd med Länsstyrelsen angående fornlämningar har genomförts. Länsstyrelsen bedömer att det inte krävs arkeologisk utredning.

Omgivningspåverkan

Cirka 130 meter norr om området ligger bostadsbebyggelse. Detaljplanen och dess bebyggelse behöver anpassas för att inte störa eller påverka bostäderna gällande blanda annat buller. Bullervallar eller bullerplank kan behövas att uppföras runt fastigheten.

Riskutredning gällande buller och säkerhetsavstånd mot bostäder i norr samt mot Lovsjöbadet i öster behöver genomföras i ett kommande planarbete.

Service och rekreation

Ingen service förekommer inom området. Cirka 380 meter söder om området är Cirkel K Jönköping Hyltena beläget med en mindre butik samt uppställningsplats för lastbilar. Intill finns även ett par campingstugor belägna. Lovsjöbadet är beläget cirka 230 meter öster om området.

Trafik och kommunikationer

Gång och cykelväg finns utbyggd utmed Lovsjövägen från området till Hyltena rastplats söder om området. Närmaste busstation ligger vid rastplatsen, där stadstrafik linje 24 mellan Centrum och Hyltena trafikerar. Även regionbuss 135 mellan Jönköping och Vaggeryd samt reionbuss 141 mellan Jönköping och Sävsjö trafikerar.

Tillfart till området sker från Lovsjövägen, via Lovsjövägen nås E4 sydväst om området. En trafikutredning för sikt vid in- och utfarter behöver tas fram inom planarbetet.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- Geoteknisk utredning med ras och skredrisk/ byggnadsavstånd till slänter
- Naturvärdesinventering samt fladdermusinventering
- Arkeologi - Samråd med Länsstyrelsen är genomfört, Länsstyrelsens bedömning är att det inte krävs arkeologisk undersökning.

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Riskutredning
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Aktuellt område är utpekade i översiktsplan som mångfunktionell bebyggelse, området ingår i ett utvecklingsområde för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Ett nytt mindre industriområde på platsen enligt inkommen ansökan bedöms därför gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Troligen behöver hela fastigheten avgränsas med plank eller jordvall för att säkerställa bullervärden mot omgivningen. Vid utformning av plank eller jordvall ska det ske med arkitektonisk omtanke.

Planförfarande avgörs vid planstart.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Källarp 1:7.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 1 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 starta 2025. Detta för att möjliggöra genomförandet av detaljplan för Fridhem 1 och flytt av verksamheter till ny plats.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Olsson

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef