



Södra Jorstorp 6:2

Gränna 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. 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

Huvudsakligt syfte

Förändring/förbättring och uveckling av befintlig detaljplan för att skapa förutsättning för attraktiva och mer ändamålsenlig planläggning av industrimark i Gränna.

Fastighet

Södra Jorstorp 6:2

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Jönköpings kommun

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1



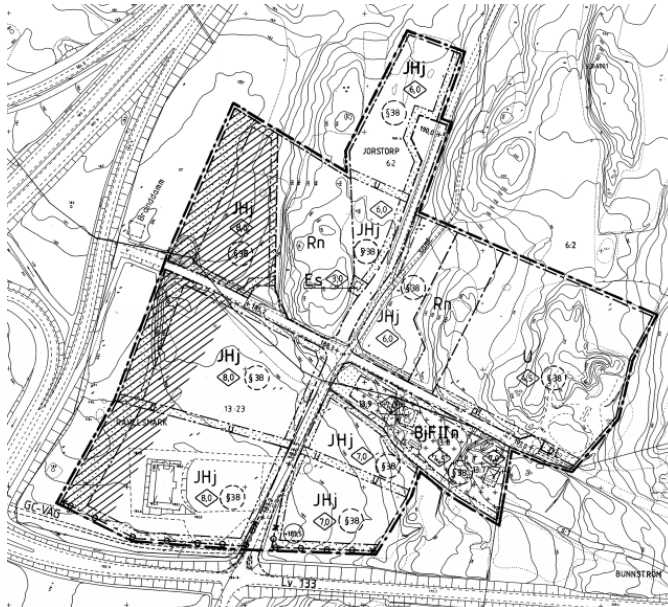
Översiktskarta 2

Området består av småbruten mark med ädellövskog. Området omges av en ridskola, verksamhetsbyggnader, jordbruksmark samt villatomter och strax västerut går E4:an.

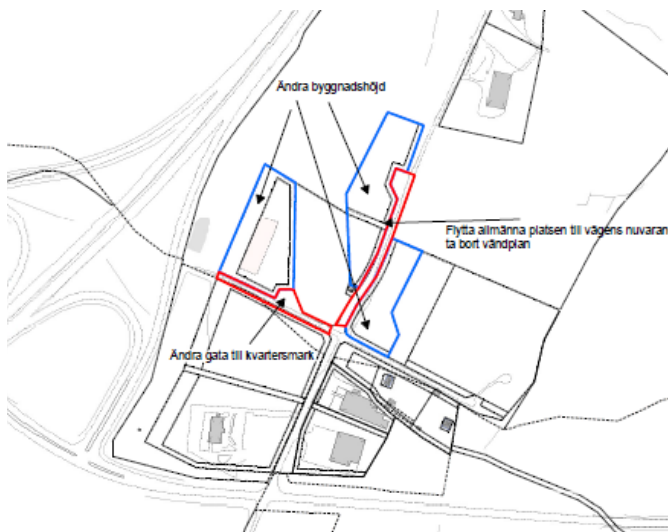
3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan anger i huvudsak användning för Industri, handel och upplag. En mindre del i östra delen medger användning för bostäder. Tillåten byggnadshöjd varierar mellan 6-8 meter för industri och handel. För att skapa ändamålsenliga fastigheter behöver kvartermark och allmän plats justeras samt byggnadshöjden öka.



Gällande detaljplan



Föreslagna förändringar

Översiktsplan 2016

Läget är utpekade som utvecklingsbart verksamhetsområde V:903 i aktuell översiktsplan och har ett gott läge nära E4:an. Ansökan följer översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för 'Vättern med öar och strandområden'. Landskapsbilden kring Vättern är karaktäristisk och av stort värde och har därför blivit speciellt utpekade i miljöbalkens 4 kapitel 2 §. Den del av området som finns inom kommunen har delar som klassas som riksvärde i flera kategorier: flora, förkastningsbrant, kalktuff, kanjon, källa, naturbetesmark, naturskog, odlingslandskap, sedimentär berggrundsstratigrafi, sjö, strandvallar, sötvattenstrandäng, vattendrag, ädellövskog, äng och slutligen övrig lövskog. Det handlar alltså om allt från geologiska och kulturhistoriska värden, till botaniska, zoologiska värden.

Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ska inte tillåtas om de kan skada områdets samlade natur- och kulturvärden samt turism och rörligt friluftsliv.

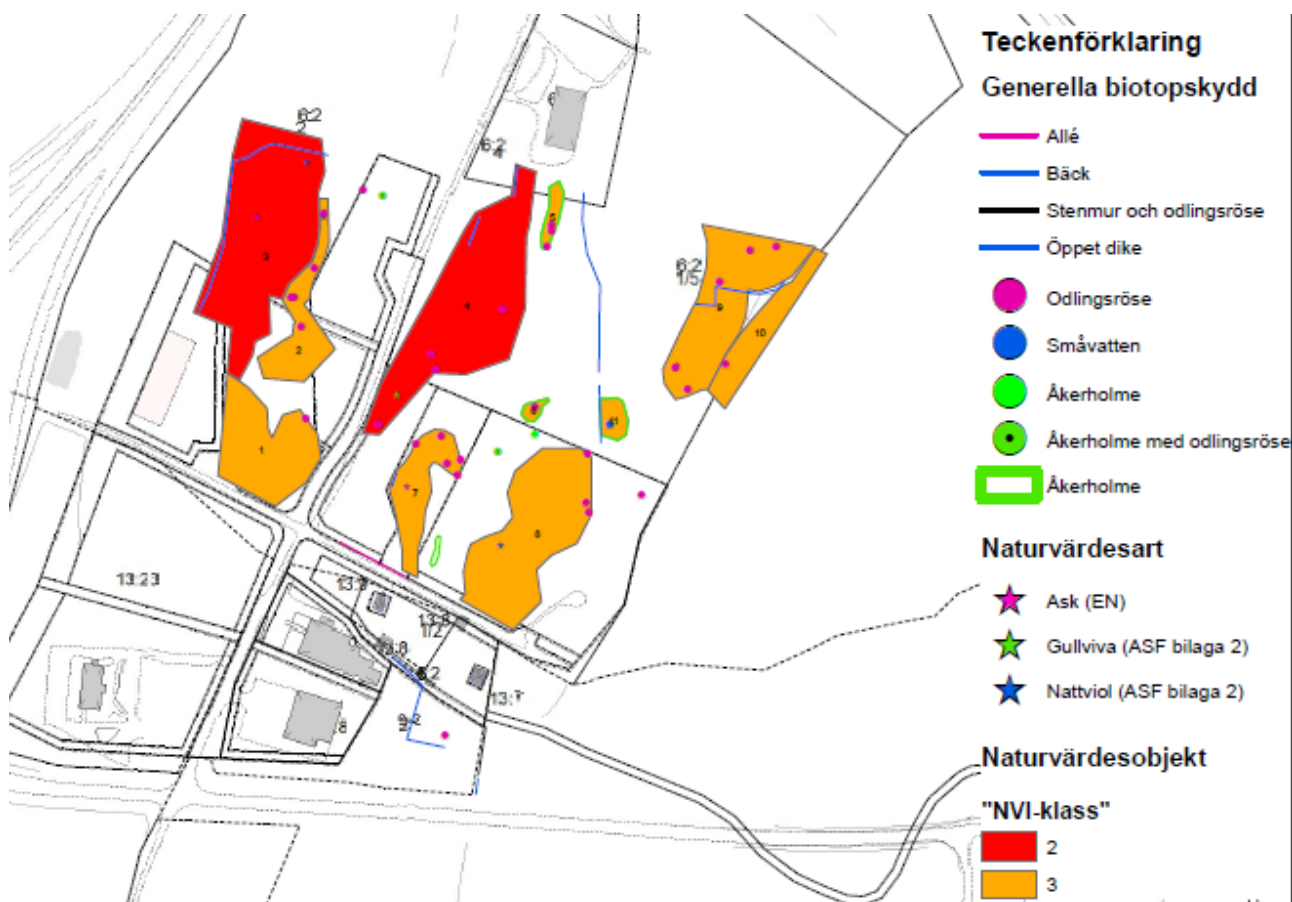
Området är redan tidigare exploaterat och enligt gällande detaljplan finns flera outnyttjade byggrätter. Vid eventuellt detaljplanearbete bör områdets naturvärden tas om hänsyn då området är en del av infarten till Gränna och tillhör den större helheten 'Vättern med öar och strandområden'.

Övriga planeringsunderlag

Naturvärden

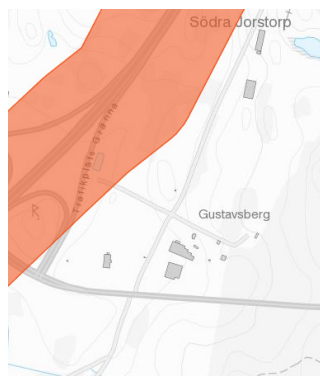
Inom området finns värdefulla biotop- och artvärden samt nyckelbiotop 493-1999 (i huvudsak gamla ekar) som behöver tas om hänsyn i ett eventuellt detaljplanearbete. En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram i samband med ansökan om planbesked. Hantering eller bevarande av dessa ska framgå i ett eventuellt kommande detaljplanearbetet och särskilt beaktas. Området utgör startpunkt för den väg som når fram till Grännaberget och hänsyn bör tas till landskapsbilden.

Karta över naturvärden



Störning

Söder om ansökt område finns bostadshus. Hänsyn behöver tas till dessa ur störningssynpunkt; lämpligen genom att begränsa eller tolka om dagens användning 'JHj, viss begränsning' (Industri och handel) till 'Z' (verksamhet med begränsad omgivningspåverkan) alternativt planera för lämpligt skyddsavstånd.



Zon för farligt godsled

Farligt godsled

Nordvästra delen av området ligger inom område för farligt godsled 150 meter som utgår från närliggande E4:an. I gällande plan finns en illustrationsyta som avser hänsynstagande mot E4:an och dess funktioner - men saknar konkreta riktlinjer. Kommunikation med Räddningstjänsten bör hållas om det är aktuellt med riskanalys för denna delen.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets kartläggning har fornlämning härd (L2019:2705) hittats i området. Objektet har status 'Delundersökt' och finns i områdets nordvästra del.

Vatten och avlopp

Det finns inte tillräckligt med dricksvatten för ytterligare fastigheter. För att få tillräckligt med vattenflöde krävs det större omläggningar av vattenledningar och anordningar längre norrut, utanför det i ansökan föreslagna planområdet.

Förorening

På fastigheten har det funnits upplag av schaktmassor. Enligt ansökan har det varit schaktmassor samt krossning av berg. Det finns en osäkerhet kring schaktmassornas innehåll. Påträffas en misstänkt förorening vid markarbeten, ska detta enl. 10 kap 11§ miljöbalken rapporteras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

4. Utredningsbehov

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

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Eventuell riskanalys
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Aktuellt planbesked går i linje med gällande översiktsplan och skulle resultera i ett mer ändamålsenligt verksamhetsområde. Beroende på omfattning kan detaljplanearbetet lämpligen utföras som en ändring av befintlig detaljplan.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 - 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 samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2021.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Bitr. Planchef

Martin Månsson
Planarkitekt