

Samrådsredogörelse

Detaljplan för verksamheter
på del av Hedenstorp 1:2m.fl.
Hedenstorp, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats för fastigheten Hedenstorp 1.2 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2018-07-19 – 2018-10-01. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum 2018-09-13 i sessionssalen, Juneporten, västra Storgatan 16, 551 89 Jönköping. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/ svar inkommit.

1. Jönköpings Länstrafik AB	2018-08-15
2. [REDACTED]	2018-09-06
3. Försvarsmakten	2018-09-10
4. Skanova	2018-09-19
5. [REDACTED]	2018-09-24
6. Cykelfrämjandet	2018-09-25
7. Lantbrukarnas riksförbund	2018-09-26
8. Villaägarna Södra Vätterbygden	2018-09-27
9. Naturskyddsföreningen	2018-09-27
10. Trafikverket	2018-09-28
11. Vattenfall	2018-10-01
12. Länsstyrelsen	2018-10-01
13. Vifast AB	2018-10-01
14. Räddningstjänsten	2018-10-03
15. Lantmäteriavdelningen KLM	2018-10-02
16. Flera enskilda	2018-10-01
17. [REDACTED]	2018-09-28
18. Hedenstorps vägsamfällighet	2018-09-28
19. Hedenstorp & Sanderyd Business Network	2018-09-28
20. Botaniska sällskapet	2018-09-28
21. Vattenfall	2018-10-10
22. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-10-17
23. Tekniska nämnden	2018-11-20

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1 Jönköpings Länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna. Vi ser positivt på byggnation av verksamheter på Hedenstorp och ser också gärna att man integrerar och eventuellt rustar nuvarande hållplatslägen på Åsensvägen och Hedenstorpsvägen på ett lämpligt sätt när nya infartsvägar anläggs.

2

Synpunkter på detaljplan för Hedenstorp 1:2 m.fl.

1. Vi saknar i beslutsunderlaget för den nya detaljplanen en bedömning av den aktuella jordbruksmarkens värden. Klimatförändringarna blir större och större, effekter av detta har vi inte minst fått uppleva denna sommar då det på många håll blivit kris med bete och foder åt djur. Kommunens egen förmåga att producera livsmedel blir ju också lidande i och med att värdefull jordbruksmark försvinner.

2. Vi som nu bor kvar i området har en del synpunkter på gränsdragningen för det nya området. Vi bifogar därför ett förslag på en alternativ gränsdragning. Nedan räknar vi upp argument som vi tycker talar för denna gränsdragning.

- Till att börja med var inte denna extra bit med i ursprungliga översiktsplanen utan kom till i ett senare skede i samband med att ett annat område försvann ur planen. Biten som nu kom till var tidigare istället med som en del av det nya föreslagna naturskyddsområdet.

- Skapar en mer naturlig och öppen gräns mellan hela Vattenledningsområdet och det nya området för verksamheter.

- Bibehåller mer öppna ytor och vyer för rekreation för människor och djur som rör sig i Vattenledningsområdet.

- Bibehåller lite mer av den värdefulla åker/betesmarken som kan säkra bete/ foder för ett antal djur eller som kan användas till livsmedelsproduktion för kommunen.

- Förstör inte utsikten för oss som bor kvar och som mycket hellre blickar ut över ett vackert böljande fält än in i väggen på en verkstadslokal. Med denna alternativa gränsdragning som vi föreslår skulle påverkan för oss som bor kvar bli minimal och vi behåller ett attraktivt område för både människor och alla djur som finns och rör sig i området.

3. Vi ser också väldigt gärna att man lägger upp en vall av schaktmassor som avgränsar det nya området så att det blir mindre synligt, detta oavsett vart gränsen till slut hamnar.

4. Hur kommer den nya detaljplanen att påverka oss som nu bor utanför detaljplanerat område. Kommer vi nu att ingå i ett detaljplanerat område med alla de förändringar som det innebär jämfört med att bo utanför detaljplanerat område?

5. Värdet på vår bostad, som vi har investerat många miljoner kronor i kommer förmodligen att få ett lägre marknadsvärde nu med angränsande lager/ verksamheter istället för öppna

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning för möjligheterna att bedriva lokal matproduktion av att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Efter samrådet har dock kvartersmarken längst i nordost minskat något och möjliggör nu att ett något större sammanhängande område kan brukas även i framtiden.

Planområdet justeras något i området närmast bostäderna varvid föreslagen lokalgata ges en vridning mot öster. Detta kan också vara positivt bland annat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Detta skapar också mer utrymme för en vall eller vegetationsklädd slänt. Ett område där byggnad inte får uppföras läggs också in på kvartersmarken närmast bostäderna och omgivande naturmark.

Även om ytan inte varit utpekad som verksamhetsområde i ÖP2016 och utbyggnadsstrategin så har området funnits med som möjligt utbyggnadsområde oavsett användning.

De aktuella bostäderna kommer inte ingå i planområdet.

Värdet på bostäderna i framtiden är svårt att bedöma men avgörs till största del av läget i förhållande till Jönköpings centrum, närhet till Vattenledningsområdet samt närhet till arbetsplatser och service. Eftersom antalet arbetsplatser kommer öka inom cykelavstånd, samt att service tillkommer i och med pågående planering och utbyggnad för bostäder och service i området Samset-Åsen-Mariebo bedöms knappast värdet komma att minska. Efter viss justering av planförslaget minskas även den visuella påverkan på bostäderna.

3 Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

4 Skanova

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

5 [REDACTED]

Hej!

Vi bor i en av de fastigheterna som kommer att ligga kvar precis i gränsen

på detaljplan Hedenstorp 1:2. Vi har bott i vår fastighet sedan 1985 vilket vi har skrivit i tidigare skrivelse till er (Linda Helte).

Vi har ett önskemål om en buller/skyddsvall med naturplantering för att vi ska kunna ha kvar vår naturkänsla. Detta har vi tidigare tagit upp i skrivelse där ni skrev att det nog inte skulle finnas några hinder

Vi har egen grävd brunn. Den har funnits i 60 år och vi har bott i huset i 33 år. Brunnen har aldrig sinat för oss inte ens under denna enorma torra sommar. Vi har kontrollerat under hela sommaren och det har funnit vatten hela tiden med samma mängd.

Detta beror på att det finns ytliga källådror som vi är oroliga för att de kan komma att grävas av och dräneras bort.

Vad händer om detta skulle ske och vårt vatten sinar och ev. även skulle bli sämre.

Vi vill gärna ha ett skriftligt svar på bägge punkterna från er. Med vänlig hälsning

[Redacted signature]

Kommentarer:

En viss justering görs av kvartersgränsen närmast bostäderna som ökar avståndet något och möjliggör en vall eller vegetationsklädd slänt som i viss mån minskar den visuella påverkan på bostäderna. Ett område där byggnad inte får uppföras läggs också in på kvartersmarken närmast bostäderna och omgivande naturmark.

För att utröna påverkan på brunn krävs att provtagning görs före och efter genomförandet av detaljplanen. Om det visar sig att brunnen påverkats kommer naturligtvis ersättning att utgå alternativt åtgärder görs för att säkerställa samma vattentillgång och kvalitet som idag.

6 Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har tittat på förslaget till detaljplan för Hedenstorp 1:2 m.fl. som kungjordes 2018-07-19 och ber att få lämna följande synpunkter.

Gång och cykelbanor även i industriområde

Vi tycker det är positivt att detaljplanen lyfter fram att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig på ett säkert och attraktivt sätt i ett område med industrikaraktär. Vi ser med elcykelns intåg stora möjligheter till arbetspendling med cykel till detta område från stora delar av Jönköping.

Dock upplever vi att man blandar begreppen trottoar och gång och cykelväg så det blir oklart vad som egentligen planeras, detta behöver förtydligas. Gärna även i de kartor som produceras så att det tydligt går att se hur infrastrukturen för oskyddade trafikanter kommer se ut. Tyvärr saknas alla former av kvalitetsmått för cykelinfrastrukturen i detaljplanen, när nu ett helt nytt område planeras finns inget som hindrar att cykelinfrastrukturen blir av allra högsta klass, dvs:

- Separation av gående/cyklister, helst med färgning av asfalten för cykeldelen

- Brett
- Rakt, även i korsningspunkter med övriga vägnätet
- Väl belyst

Allt detta finns beslutat i Jönköpings Cykelprogram och referens till detta bör skrivas in i detaljplanen.

Genhetsanalys lyser som vanligt med sin frånvaro

I cykelprogrammet slås fast att när nya områden planeras ska genhetsanalys göras, detta har inte gjorts i detta fall. Utifrån kartorna ser det ut som att genheten för cykel kan bli ganska bra med anslutning till Åsenvägen mot Mariebo och även koppling till gång och cykelbron över RV40 i söder. Men eftersom analysen inte är gjord vet vi inte. Cykelfrämjandet rekommenderar starkt att en genhetsanalys genomförs och åtgärder vidtas för att säkerställa att genheten för cykel är god.

Positivt med möjlighet till genomfart till Sandserydsvägen

Vi ser med glädje att befintlig möjlighet till genomfart från Mariebo till Sandserydsvägen via gång och cykelbro över RV40 kommer finnas kvar. Det är en välanvänd sträcka, både av pendlare och träningscyklister och underlättar för boende i Hovslätt att cykelpendla till området.

Jag vill gärna ha återkoppling på detta dokument.

Kommentarer:

Planbeskrivningen förtydligas avseende hur infrastrukturen för cykel planeras utformas.

Ambitionen är att utnyttja den relativt goda kopplingen mot både Mariebo/Åsen, Axamo och mot Sandseryd och flygplatsområdet. Förutom att Sandserydsvägen erbjuder en fortsatt gen och god koppling mot Mariebo och centrala staden, samt mot Sandseryd och flygplatsområdet, kommer nya gator utformas med cyklisternas behov i åtanke. Såväl pendlings- som rekreationscyklister ska ges möjlighet till naturliga och trafiksäkra vägval.

Genhetsknoten blir 1,2 vilket enligt cykelprogrammet är mycket bra. Särskilt med hänsyn till att en ännu genare sträckning innebär en linje genom Vattenledningsområdet, med delvis starkt kuperad väglös terräng.

7 Lantbrukarnas riksförbund

LRF Region Jönköping är en intresse- och företagargrupp som omfattar Jönköpings län och har cirka 9300 medlemmar, varav ungefär 1750 i Jönköpings kommun. Med anledning av detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl., vill LRF:s kommungrupp i Jönköping lämna följande yttrande.

Planens huvudsakliga syfte, att medverka till nya byggrätter för verksamheter, en effektiv och trafiksäker angöring, angöring och parkering för tillgång till rekreation och friluftsliv och säkerställande av en för området god stads- och landskapsbild, är bra. Angående värdering av jordbruksmark i förhållande till andra värden, bedömning av väsentligt

samhällsintresse och möjligheter till alternativ lokalisering vill vi understryka nedanstående.

Jordbruksmark – en resurs omöjlig att återskapa som fortsatt exploateras

Jordbruksverket konstaterar att "[e]n åker är en resurs som i princip kan ge livsmedel och andra råvaror i hundratusentals år framåt, men om den bebyggs med exempelvis vägar, parkeringsplatser och lagerlokaler är det i det närmaste omöjligt att återställa den. Framtida generationer måste också ha förutsättningar för att producera mat. En växande befolkning och en pågående klimatförändring pekar mot att Sverige framöver behöver ta ett större ansvar för livsmedelsproduktion. Att exploateringen är oåterkalleligt gör att långsiktiga avvägningar behövs innan god mark exploateras".

Ni på Jönköpings kommun konstaterar själva att jordbruksmarken i Jönköpings kommun minskat med ca fem procent mellan åren 2002 och 2015, att exploateringsstakten tenderar att öka och att bara i Jönköpings kommun har totalt 115 ha jordbruksmark exploaterats för bebyggelse mellan åren 2008 och 2015.

Med rubricerad plan (och detaljplan för Tenhult 24:47) och ovanstående i åtanke är det svårt att se att Jönköpings kommun tar jordbruksmarkens värde och framtida utmaningar kopplade till livsmedelsförsörjning på allvar.

Oklart om det i detta fall är rätt att ta bruksningsvärd jordbruksmark i anspråk

Bruksningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I rubricerat ärende är det oklart om planen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. Kommunen har i planen gjort gällande att marken, som ostridigt är bruksningsvärd jordbruksmark, behöver tas i anspråk till förmån för annat väsentligt samhällsintresse. Däremot visar inte planen eller handlingarna till planen på ett tydligt sätt vare sig att den nya markanvändningen/ verksamheten utgör ett väsentligt samhällsintresse, eller att verksamheten inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

I detta sammanhang bör Sveaskogs marker väster om Hedenstorp, mellan flygfältet och Bottnaryd vara med som en av flera alternativa lokaliseringar som närmare analyseras.

I planen konstateras följande: "Att bostäder kan lokaliseras lokalt enligt ramprogrammet för södra Munksjön innebär att bostäder kan lokaliseras centralt. Lokaliseringen av bostäder innebär att verk-samheter behöver omlokaliseras. Omlokalisering innebär att verksamheter etableras i ett område där befintliga verksamheter, samt har nära till Jönköpings bebyggelse, finns och verkar idag, vilket innebär ett skäl till varför etableringen på Hedenstorp ses som ett samhällsintresse som är viktigt att värna.

Således finns ett väsentligt samhällsintresse av att bebygga marken med industri och verksamheter för att tillgodose markbehov för ytkrävande verksamheter och för att förtäta staden och begränsa stadsutbredning

genom lokalisering av nya bostäder och service i enlighet med Stadsbyggnadsvisionen och ramprogrammet för södra Munksjön.”(sid 12)

Följande bedömning görs i planen: ”Den sammanlagda bedömningen är att tätortsnära verksamhetsetablering, i ett område som redan är etablerat med verksamheter, att södra Munksjön kan etableras med tät kvartersstad, är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.”(sid 13)

Planen saknar tydlig motivering till varför etableringen är att anse som väsentligt samhällsintresse. Även som den planerade etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse, vilket kan vara fallet, ger underlaget till planen en bristande utredning av alternativa lokaliseringar. För att kunna väga olika intressen mot varandra och utreda den från allmän synpunkt bästa markanvändningen, bör en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

(o)Tänkbara effekter

Under tänkbara effekter av planen, som presenteras i behovsbedömningen till planen, konstateras följande (sid 1-2): ”Jordbruksmark försvinner för att göra plats till det bedömda övervägande intresset att planlägga marken för industri och verksamheter. Effekterna blir att ekosystemtjänster begränsas och att Jönköpings fältrittklubb behöver söka foder till sin verksamhet på annan plats, då foderproduktionen på platsen upphör när marken bebyggs.”

En effekt som inte tas upp, men som förtjänar att noteras i sammanhanget, är det faktum att byggnation på jordbruksmark är irreversibel och att föreslagen etableringen motverkar satsningar för en stabilare livsmedelskedja, säker livsmedelsförsörjning och genomförande av den nationella och den regionala livsmedelsstrategin. Effekter av begränsade ekosystemtjänster bör vidare preciseras och utredas närmare för att olika värden ska kunna vägas mot varandra och bästa tänkbara markanvändning åstadkommas.

Andra övergripande synpunkter

Planens hänsyn till bl.a. miljömålen ”Begränsad klimatpåverkan” och ”Ett rikt odlingslandskap” är vidare bristfälligt beskrivna och kopplingar till andra nationella, regionala och kommunala initiativ saknas i allt väsentligt. Till exempel görs ingen tydlig koppling till befintlig nationell livsmedelsstrategi, pågående process med regional livsmedelsstrategi, kommunens eget arbete inom ramen för att lyfta jordbruksmarkens värde och länets arbete med Grön infrastruktur.

En redogörelse för hur planerad exploatering förhåller sig till mer övergripande strategier och planer är nödvändig för att kunna göra en helhetsbedömning och bör således tas upp i underlaget.

Vi noterar vidare att påverkan på specifika befintliga verksamheter inom det gröna näringslivet i området och dess omedelbara närhet inte alls tas upp i planen. Hänsyn till befintliga verksamheter måste tas i avvägningen mellan olika intressen och uttryckas tydligt i planen.

Vi ser fram emot fortsatt konstruktiv dialog om hur vi tillsammans kan arbeta för hållbar utveckling och ett Jönköping där hela kommunen lever.

Kommentarer:

Planförslaget är en komplettering av befintligt verksamhetsområde som är placerat inom rimligt pendlingsavstånd från såväl näraliggande befintliga och planerade bostäder i Mariebo, Samset och Åsen, och dessutom intill korsningspunkten mellan två riksvägar. Detta minskar behovet av onödiga lastbilstransporter i mer centrala lägen med de olägenheter det för med sig i form av utsläpp, buller och utrymmesbehov. Transportsektorn står i Sverige för en stor andel av utsläpp av klimatpåverkande gaser, varför en övergång till mer hållbara transporter (och i viss mån elfordon) bidrar i någon mån till att minska omfattningen av kommande klimatkatastrof.

Möjligheten, som planförslaget bidrar till, att förtäta centrala Jönköping i enlighet med ramprogrammet istället för att låta staden breda ut sig ännu mer i mer perifera lägen bidrar till att fler kan välja cykel och kollektivtrafik.

Etableringar som kan dra nytta av närheten till järnväg och gods-terminal hänvisas aktivt i första hand till de delar av Torsvik som kan tillgodose dessa behov. Torsvik är dock snart fullt utbyggt och då är Hedenstorp kommunens enda större verksamhetsområde med närhet till både större delen av staden och till det övergripande vägnätet.

Tekniska kontoret får ofta frågor om ledig och planlagd mark för verksamheter i Jönköpings kommun och får tacka nej på grund av den bristsituation som råder. Kommunen går därmed miste om skatteintäkter på åtskilliga miljoner samt arbetstillfällen som istället går till andra kommuner som har ledig och planlagd mark.

Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning för möjligheterna att bedriva lokal matproduktion av att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Vilken typ av odling som är hållbar i ett förändrat klimat och utan lättillgängliga fossila bränslen kan dock diskuteras. Produktion av mat för direkt konsumtion av människor kanske exempelvis måste prioriteras före produktion av djurfoder. Efter samrådet har en viss justering gjorts i planområdets östra del så att möjlig odlingsmark ökar något och samtidigt ett större avstånd skapas mellan planerad bebyggelse och befintliga bostäder och naturmark.

Planbeskrivningen kompletteras också med en beskrivning av vilka ekosystemtjänster planområdet inrymmer idag, vilka som försvinner samt vilka som kan kompenseras inom och utom planområdet. Förlusten av ekosystemtjänsterna svalare temperatur och fördröjning av dagvatten kan exempelvis i viss mån kompenseras genom att befintliga och nyplanterade träd och andra växter integreras i planförslaget, att respektive fastighetsägare fördröjer regnvatten från den egna fastigheten samt att taktor bekläds med växtlighet och eller solpaneler.

8 Villaägarna

Villaägarna Södra Vätterbygden har beretts tillfälle och har tagit del av detaljplaneförslag över nämnda område. Vi har även deltagit i samrådsmöte 2018-09-13.

Föreningens intresse riktas främst för att främja byggnation av småhus och värna om det egna boendet. Av naturliga skäl blir det inte fråga om

detta här. Vi tycker att den föreslagna planen passar väl in i området som komplement till de båda tidigare områdena på Hedenstorp.

Det nya området kommer ju, som har påpekats, utgöra inkörsporten för trafik västerifrån. De kommer då att vara de första intrycken den nya resenären får av Jönköping vilket bör beaktas vid byggnationen. Det är det enda vi vill trycka på i det sammanhanget.

Vi tillstyrker förslaget som det är utformat.

9 Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Jönköping vill framföra följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

Föreningen delar inte kommunens bedömning att jordbruksmarken i området kan tas i anspråk för verksamheter i den utsträckning som planeras. Ytkrävande byggnader som lagerlokaler bör självfallet placeras på Torsvik eftersom det där finns möjligheter till järnvägs-transporter av gods. Trots kommunens goda transportläge kanske det snart räcker med denna typ av verksamheter i kommunen. Trafiksituationen och önskemål om ett bibehållet diversifierat näringsliv talar för detta.

Föreningen har en viss förståelse för att kommunen vill kunna erbjuda alternativ mark till företag som måste flytta från södra Munksjö-området. Enligt vår mening är det dock tveksamt om omlokaliseringar för att möjliggöra förtätning av Jönköpings centrum är att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse som skulle motivera utträdning av jordbruksmark.

För det fall verksamheter lokaliseras till området på i huvudsak barrskogsmark, bör kollektivtrafikförsörjningen till Hedenstorp förbättras.

För Naturskyddsföreningen i Jönköping

Kommentarer:

Mer övergripande frågor om Jönköpings roll som ett logistikcentrum hanteras inte i denna planprocess utan är till stor del ett resultat av det geografiska läget och transportekonomiska bedömningar. Etableringar som kan dra nytta av närheten till järnväg och gods-terminal hänvisas aktivt i första hand till de delar av Torsvik som kan tillgodose dessa behov. Torsvik är dock snart fullt utbyggt och då är Hedenstorp kommunens enda större verksamhetsområde med närhet till både större delen av staden och till det övergripande vägnätet.

Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning för möjligheterna att bedriva lokal matproduktion av att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Vilken typ av odling som är hållbar i ett förändrat klimat och utan lättillgängliga fossila bränslen kan dock diskuteras. Produktion av mat för direkt konsumtion av människor kanske exempelvis måste prioriteras före produktion av djurfoder.

Kollektivtrafikförsörjningen är inget som kommunen i dagsläget kan påverka eftersom det är Region Jönköpings län som ansvarar för denna. Med fler arbetsplatser i Hedenstorp och fler boende i Mariebo, Samset

och Åsen ökar dock underlaget och därmed möjligheten till en tätare kollektivtrafik.

10 Trafikverket

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till att fortsatt utveckla Hedenstorp som ett nav för verksamheter och industri. Inför framtagande av förslaget har Trafikverket haft en dialog med kommunen som resulterade i ett avtal gällande trimning och ombyggnation av trafikplats Hedenstorp. Sålunda finns inga omfattande synpunkter att föra fram i samrådsskedet mer än att understryka att en konsekvens av detaljplanen blir att det kommunala väghållningsområdet kommer att justeras så att väg 673 (del av Åsensvägen) ej längre utgör statlig väg. Vidare, vad gäller områdets dagvattenhantering, vill Trafikverket påminna om att föreslagen fördröjningsdamm i planområdets norra del, mot väg 26/47/195, måste ligga minst 20 meter från vägkant.

Kommentarer:

Föreslagen fördröjningsdamm ligger minst 20 meter från vägkant på väg 26/47/195.

11 Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har tagit del av samrådshandlingarna av detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor, Hedenstorp 1-4. Lila linje = 130 kV högspänningsledning, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Det bifogas en plankartan E-U-omr detaljplan där Vattenfall vill ha E-område på tio gånger tio meter för nätstationer, se röd fyrkant. Notera att antalet E-områden som behövs är svårt att bestämma i detta skede av detaljplanprocessen.

Vattenfall vill ha u-område med en bredd på fyra meter för kablar, u-område för befintliga kablar redovisas med cerise linje och u-område för nya kablar redovisas med röd linje enligt E-U-omr detaljplan. Övriga ledningarna inom planområdet kommer att raseras.

Planbeskrivningen redogör för en flytt av Vattenfalls 130 kV-ledning. Vattenfall och Jönköping kommun har en dialog angående koncession för en flytt av ledning. Under förutsättningar att 130 kV-ledningen flyttas från planområdet ser Vattenfall inga problem med detaljplanen.

Eventuellt flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören offert beställs hos vår Kundtjänst på telefonnummer 020-82 00 00. Arbetet bör beställas minst sex månader innan arbetets start.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller

driften av nätägarens anläggningar.

Kommentarer:

Planförslaget möjliggör placering av E-område inom all kvartersmark. Vidare överensstämmer Vattenfalls önskemål om nydragning av ledningar med det gatunät som föreslås i planförslaget.

12 Länsstyrelsen

Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 §. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 15 augusti 2018.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i att f.d. Fagerhults handelsträdgård (ID 184883) bör undersökas, men vill göra förtydligandet att det är en miljöteknisk markundersökning som avses.

En bit utanför planområdet finns ett annat potentiellt förorenat område, Kinnarps AB (ID 152409), där osäkerhet råder om det använts trikloretylen i produktionen. De preliminära siffror som finns att tillgå talar om en stor användning på upp till 4 ton per år. Uppgiften om trikloretylen avser Reiners Industri AB, som förut haft verksamhet på mer än en plats inom kommunen, till exempel tidigare på platsen för Kinnarps AB. Jordarten i området utgörs av en genomsläpplig isälvsavlagring.

Länsstyrelsen anser att en MIFO Fas 1 utredning i god tid innan granskning av planen ska genomföras avseende objektet 152409 för att ta fram en riskklass, samt för att få fram information om den eventuella användningen av trikloretylen. Beroende på vad MIFO Fas 1 visar, får en bedömning göras om miljöteknisk markundersökning behövs eller inte. Tillsynsmyndighet för de båda objekten är Jönköpings kommun.

Kommentarer:

Det finns inga uppgifter om att det skulle ha använts klorerade lösningsmedel på Kinnarps fastighet i närheten av planområdet. Användning av klorerade lösningsmedel har kontrollerats och uppgifter visar att det har förekommit användning av klorerade lösningsmedel på den tidigare platsen i Bankeryd (då Reiners industri AB). I tillståndshandlingar från 1991 framgår det att man flyttade verksamheten till Hedenstorp, och att man vid flytten byter ut sin tripparat mot annat. Med dessa uppgifter anses därför inte en MIFO fas 1 på Kinnarps vara motiverat.

Farligt gods

Gränsen för planområdet ligger ca 40 m från transportled för farligt gods. Planförslaget medger markanvändningar i form av Centrum, Fritidsanläggning, Kontor och Sällanköpshandel vilka kan innehålla verksamheter med relativt hög persontäthet. Av denna anledning behöver en riskanalys göras inför granskning.

Kommentarer:

Planförslaget har efter samrådet omdisponerats avseende placering av olika typer av verksamheter beroende på känslighet för risker och andra störningar inom planområdet. Dessutom genomförs en riskanalys avseende närhet till transportled för farligt gods.

Råd enligt 2 kap. PBL

Jordbruksmark

En stor areal jordbruksmark tas i anspråk i och med genomförandet av detaljplanen. Enligt Länsstyrelsens mening framgår det inte tydligt att den markanvändning som planen medger utgör ett väsentligt samhällsintresse. Motiveringen bör utvecklas.

I planhandlingarna bör också motiven till varför det aktuella planområdet är bättre lämpat för exploatering jämfört med andra alternativ tydliggöras.

Kommentarer:

Planförslaget är en komplettering av befintligt verksamhetsområde som är placerat inom rimligt pendlingsavstånd från såväl näraliggande befintliga och planerade bostäder i Mariebo, Samset och Åsen, och dessutom intill korsningspunkten mellan två riksvägar. Detta minskar behovet av onödiga lastbilstransporter i mer centrala lägen med de olägenheter det för med sig i form av utsläpp, buller och utrymmesbehov.

Transportsektorn står i Sverige för en stor andel av utsläpp av klimatpåverkande gaser, varför en övergång till mer hållbara transporter (och i viss mån elfordon) bidrar i någon mån till att minska omfattningen av kommande klimatkatastrof.

Möjligheten, som planförslaget bidrar till, att förtäta centrala Jönköping i enlighet med ramprogrammet istället för att låta staden breda ut sig ännu mer i mer perifera lägen bidrar till att fler kan välja cykel och kollektivtrafik.

Etableringar som kan dra nytta av närheten till järnväg och gods-terminal hänvisas aktivt i första hand till de delar av Torsvik som kan tillgodose dessa behov. Torsvik är dock snart fullt utbyggt och då är Hedenstorp kommunens enda större verksamhetsområde med närhet till både större delen av staden och till det övergripande vägnätet.

Grönstruktur

Landskapet i området är inte utpekad som kommunalt eller statligt intresse utifrån ett kulturmiljöperspektiv men utgör en rest av det tidigare odlingslandskap som omgivit Jönköping. Det bör av planförslaget framgå att landskapet i området utgör en kvarvarande rest av ett odlingslandskap som långsamt håller på att byggas igen. Förändringarna kommer också få konsekvenser för upplevelsen av angränsande landskaps- och kulturmiljövärden, till exempel Åsens gård.

Trots omfattande exploatering i området finns det flera kvarvarande strukturer som, förutom sitt kulturhistoriska värde, även utgör komponenter i en lokal grön infrastruktur, såsom större öppna odlingsytor och trädalléer. Tydliga sådana exempel är björkallén respektive de befintliga dammarna. Planförslaget kan på ett bättre sätt anpassas efter förutsättningarna på platsen så att befintliga värden tillvaratas och gröna korridorer skapas, såväl för

växter och djur som för friluftslivet och landskapsmässiga kulturmiljövärden.

Planförslaget innebär att den naturliga kopplingen mellan staden och viktiga rekreationsområden vid Västersjön, Ulvstorpasjön och i förlängningen vidare mot Dumme mosse försvinner i och med att möjligheten att röra sig i ett rekreativt landskap utmed den gamla vägen mot Sandseryd tas bort. Planförslaget bör i högre utsträckning utformas för att bevara dessa möjligheter genom att säkerställa en grön korridor för exempelvis cyklister och gående som rör sig genom landskapet.

Kommentarer:

Möjligheten att bevara och förstärka vissa viktiga landskapselement utvecklas inför granskningen, inte minst för att kompensera för förlusten av vissa ekosystemtjänster, men även för att mer grönska förhöjer intrycket av området för dem som färdas igenom och som kommer ha sin arbetsplats inom området.

Möjligheten att cykla upp till Västersjön och Sandseryd längs Sandserydsvägen bibehålls då vägen kommer finnas kvar för genomgående cykeltrafik.

Biotopskydd och naturvärden

Planförslaget tar inte hänsyn till många av de naturvärdesobjekt och biotopskyddade områden som finns inom planområdet. Det framgår inte heller om alternativa utformningar av planförslaget har undersökts som bättre tar tillvara naturvärdena. I planbeskrivningen bör det finnas en motivering till varför planförslaget inte kan anpassas efter förutsättningarna på platsen.

I planbeskrivningen anges på sid. 14 att någon kartläggning av biotopskyddsobjekt inte har gjorts i den inventering som genomförts annat än av de som bedömts utgöra naturvärdesobjekt. I det vidare planarbetet behöver kommunen utreda om det finns fler biotop-skyddade områden som kan beröras av planen.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av vilka biotopskyddade områden som kommer att beröras av plan-förslaget samt hur alternativa utformningar för att bevara biotop-skyddade områden har undersökts. Om biotopskyddade områden behöver tas bort bör det i planbeskrivningen finnas ett resonemang om kompensations-åtgärder.

I naturvärdesinventeringen framgår att inventeringen är gjord under tidig vinter så att varken kärlväxtfloran eller groddjur i dammar inventerats. Då nuvarande planförslag verkar innebära att dammarna tas bort, kan det inte uteslutas att det finns fridlysta arter. En inventering måste därför genomföras inför det fortsatta planarbetet. Om det finns fridlysta arter måste dispens från artskyddsförordningen sökas.

Det framgår även att det finns lummer i området. Om den kommer att skadas krävs även här dispens från artskyddsförordningen.

Kommentarer:

Med tanke på bland annat nivåskillnader inom planområdet har det visat sig svårt att kombinera ett verksamhetsområdes behov av stora plana ytor med ett bevarande av befintliga naturvärden. Där det varit möjligt har en anpassning gjorts av plangränsen mot Vattenledningsområdet i syfte att bevara vissa värden som är lätt tillgängliga till fots inom friluftsområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av vilka biotopskyddade områden som kommer att beröras av planförslaget samt eventuella kompensationsåtgärder.

Naturvärdesinventeringen kompletteras med en inventering av kärlväxter och groddjur.

Planbestämmelser

Planförslaget medger ett flertal markanvändningar inom delar av planområdet.

Länsstyrelsen anser att det är tveksamt att ange exempelvis centrumändamål och kontor i detta externa läge. Konsekvenserna av dessa användningar i detta externa läge bör tydligare redovisas om de ska vara kvar.

Kommentarer:

Centrumverksamhet preciseras med index till att enbart tillåta vissa typer av verksamheter som bedöms lämpliga inom området. Efterfrågan på rena kontorslokaler är begränsad i området, men bedöms ändå lämpliga i de mer tillgängliga delarna i nordväst, som har närmast till kollektivtrafik och cykelnätet.

Synpunkter kopplat till annan lagstiftning

Det finns ett markavvattningsföretag inom planområdet (Björkenäs dikningsföretag av år 1929, genomfört med laga syn 1930 enligt arkivhandlingar). Enligt dagvattenutredningen bör detta omprövas eller rivas ut om det blir förändringar i flödesvägar. Detta företag bör rivas ut oavsett hur nya flödesvägar anläggs eftersom marken ändrar användning och det finns privata fastighetsägare inom båtnadsområdet.

Kommentarer:

Markavvattningsföretaget rivs ut.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

13 Vifast AB

Enligt ök med Carl Carlin på telefon idag den 1/10 2018: Då skriftlig brevpост ej hinner anlända inom föreskriven tid, har detta mailats efter godkännandes av Carl som skriftliga synpunkter.

Jag Erik Sahlberg representerar fastighetsägaren för fastighet 1:64 på Hedenstorp.

Vi godkänner inte detaljplanen för Hedenstorp 1:2 mfl, i Hedenstorp, med diarienummer Stbn/2016:31.

Kommunen vill i detta ärende antaga en yta på vår fastighet som kallas "Gata". I utbyte mot denna yta ska kommunen anlägga en ny yta kallad "J" för uteblivna parkeringsplatser, denna ytan har diskuterats mellan Kinnarps AB (hyresgäst), Vifast AB (representant från fastighetsägaren) och kommunen (tekniska kontoret). Denna diskussion har ej slutförts.

Vi ser fram emot vidare diskussion och detaljförslag gällande markbytet och har förhoppningen att överenskommelse kan träffas.

Kommentarer:

En avsiktsförklaring har nu träffats mellan kommunen och Vifast AB

avseende markreglering mm.

14 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl. och har följande synpunkter.

1. Området ska förses med brandposter med omfattning enligt Operativa insatser –delprogram till handlingsprogram *Trygghet och säkerhet 2015-2018*, antaget av kommunfullmäktige.
2. Området angränsar till rv 40 och rv 26/47 som är transportleder för farligt gods. Avståndet mellan vägarna och planområdet understiger 150 meter, varför det bedöms nödvändigt att risker med farligt godsolyckor belyses och beaktas i planhandlingarna. I enlighet med översiktsplanen.
3. Inom planområdet angränsar mark för industri med mark för verksamheter, centrum och fritidsanläggningar, sällanköpshandel och kontor. Det medför att verksamheter som kan ge negativ omgivnings-påverkan, t.ex. industri kan angränsa mot t.ex. centrumbebyggelse. Räddningstjänsten anser utformningen är olämplig med tanke på att ett utsläpp av farliga ämnen eller en brand på industrin kan medföra stora konsekvenser för t.ex. centrumbebyggelse där det kan vistas många personer samtidigt. Industrier eller andra verksamheter som kan tänkas ge stor omgivningspåverkan placeras lämpligen med skyddsavstånd till personintensiv verksamhet (verksamhetsklass 2B) och andra skyddsvärda verksamheter. Ett alternativ är att ange att marken mellan industri och verksamheter, centrum och fritidsanläggningar, sällanköpshandel och kontor ska användas för verksamheter utan omgivningspåverkan eller nåt liknande.

Förslagsvis görs en riskanalys som beaktar frågeställningarna enligt punkt 2 och 3 enligt ovan. Räddningstjänsten medverkar gärna i fortsatt dialog i ärendet.

Kommentarer:

Planförslaget omdisponeras så att svårutrymda lokaler och bostäder inte angränsar till industri, drivmedelsförsäljning eller farligt godsleder. Dessutom genomförs en riskanalys.

15 Lantmäteriavdelningen

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att detaljplanen för Hedenstorp 1:2 m.fl. har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen bl.a. genom avstyckning bilda nya fastigheter, genom fastighetsreglering ändra befintliga fastigheter och hantera befintliga rättigheter samt att genom anläggnings- och/eller ledningsrätts-förrättningar pröva frågor om rättighet till mark för gemensamma anläggningar respektive allmänna ledningar.

Vid genomgång av översända samrådshandlingar (daterade 2018-06-14) har följande noterats:

Det bör av planbeskrivningen tydligare framgå hur planen är tänkt att genomföras med hänsyn till befintliga rättigheter som finns inom planområdet. Där det idag finns befintliga rättigheter är det t.ex. inte möjligt att bevilja bygglov. Inom kvartersmarken finns det kanske behov av markreservat. Där det finns naturmark och befintliga rättigheter måste kanske rättigheterna upphävas för att kunna genomföra planen.

Kommentarer:

Planbeskrivningen förtydligas avseende hur planen ska genomföras med hänsyn till befintliga rättigheter inom planområdet.

Detaljplaneförslagets redovisning av användningsgränser är svår att tyda. Plankartans redovisning ser inte ut att stämma överens med hur planbestämmelseslipsen anger att gränsen ska redovisas, se höger. Plankartan bör tydligt redovisa vilken typ av gräns som avses.

Inom kvarteretsmarken som är avsedd för industri och lager (J och G) bl.a. ser det ut att finnas ett egenskapsområde utlagt, men som saknar egenskapsbestämmelser.

Så som det avgränsade området redovisas nu får marken användas till industri och lager, utan någon reglering av byggnadshöjd eller andra egenskapsbestämmelser. Om detta inte är tanken bör området komplett-eras med bestämmelser, alternativt att en av linjerna avlägsnas, då finns egenskapsbestämmelser på var sida om egenskapsgränsen.

Enligt planbeskrivningen (sida 19) är den befintliga luftledningen tänkt att dras i en alternativ sträckning eller markförläggas. Längre fram i planbeskrivningen (sida 21) står att ett avtal har träffats om projektering för markförläggning av kraftledningen. Om markförläggning av kraftledningen är tänkt att ske inom planområdet bör u-område läggas ut för detta.

Kommentarer:

Kraftledningen planeras att dras utanför planområdet.

Egenskapsbestämmelsen angående utformning av ”representativ sida mot riksvägen” är svår att tolka vid ett genomförande av detaljplanen. Formuleringen bör ses över.

I planbeskrivningen nämns att befintliga spillvattenledningar finns i Åsensvägen norr om detaljplaneområdet och att området kan anslutas till dessa (sida 7). Om tillkommande ledningar är tänkta att förläggas inom kvarteretsmark bör u-områden övervägas att läggas ut.

Grundkartan behöver uppdateras och kompletteras. Plankartan är ritad på en grundkarta som redovisar fastighetsindelningen från april 2012. Grundkartan saknar även redovisning av befintlig ledningsrätt, 06-BAD-1485.1. Det är mycket viktigt att underlagsmaterialet är upp-daterat och aktuellt samt redovisar befintliga rättigheter.

Kommentarer:

Grundkartan kommer innan detaljplanen antas att uppdateras och kompletteras.

Slutligen ställer sig lantmäterimyndigheten frågande till om 5 års genomförandetid är rimlig i förhållande till vad som krävs för att genomföra planen.

16 Flera enskilda

Åsens Gård med anor från 1500-talet och en huvudbyggnad från 1700-talet utgör ett unikt kulturhistoriskt värde för hela bygden med tillhörande jordbrukslandskap (enl. arkeologiskrapport Jönköpings länsmuseum 2003-

Gården med angränsade naturområden och dammarna i Vattenledningsparken har tidigare försett Jönköpings stad med vatten. Denna biotop och de kulturhistoriska värden är helt unika och bör tas i största beaktande! Då staden växer anser vi att man ska värna om de kulturhistoriska värden, dagens gårdsmiljö och bibehålla landskapsbilden i en harmoni med vår växande stad.

Då Åsensvägen är högt belastad idag med bl.a. tung busstrafik till och ifrån Jönköpings centrum, 70 km sträcka, motsätter vi oss på det bestämdaste en utfart (T-korsning) mittför Åsens gård.

Detta anser vi är olämpligt med tanke på busshållplats, skolskjutsbarn, utfart från gården, nerfart från väg 195 med mkt trafik, skymd sikt, bullerstörningar etc.

Synnerligen olämpligt när den tilltänkta vägen planeras genom ett natur och dagvattenområde, med fågel, djur och växtliv.

Vårt förslag:

Använd befintlig Sanderydsväg för anslutning till eventuellt det tänkta industriområdet.

För att behålla den fina landskapsbilden och den kulturella/ naturliga miljön kräver vi att man anlägger ljud/ bullervall med lämpliga buskar/ träd som anpassas till landskapsbilden mot Åsens Gård!

Kommentarer:

Föreslagen anslutning mot Åsensvägen är bara en av anslutnings-punkterna till området från det övergripande vägnätet. Den andra, och dit tung trafik hänvisas, är mot trafikplats Hedenstorp. Sanderydsvägen är tänkt att vara en huvudsakligen bilfri väg upp till befintliga bostäder och därefter endast tillåta cykeltrafik. Detta för att skapa en lugn och trafiksäker väg dels för de boende, dels för pendlings- och rekreationscyklister. Ju fler som väljer cykel och kollektivtrafik till Hedenstorp, desto färre bilar på Åsensvägen.

I planarbetet har översiktligt undersökts möjligheterna av anläggandet av en vall på krönet av slänten ner mot Åsensvägen. Slänten skulle då bli ännu högre än den är idag. Befintligt släntröns höjd över Åsensvägen bedöms vara så pass tilltaget att verksamhetsområdets bebyggelse ändå skymms sett nerifrån Åsensvägen och Åsens gård. dessutom medger planförslaget att befintliga skogspartier kommer finnas kvar, vilket också bidrar till att skymma bebyggelsen sett från Åsensvägen och Åsens gård.

Vi anser inte att Jönköpings kommun ska gå vidare med detaljplanen utan tvärtom bevara detta unika område. Vi anser inte att allmännyttan av ett industriområde är tillräckligt stor för att använda jordbruksmark.

Vi arrenderar mark i området och producerar spannmål och hästfoder till Jönköpings fältrittklubb, Vissmålens ridklubb, Ölmstads rid och körsällskap samt till ett flertal hästverksamheter runt Jönköping. Vi har ett återtag på gödsel från Jönköpings fältrittklubb, vilket ger ett naturligt kretslopp. Vi har en stor del av vår försörjning i detta och vi påverkas alltså mycket negativt

om detta område går till industrier. Vi har även betesmark i berörda område och påverkas självklart negativt gällande det också.

Naturen i området är fantastisk med ett rikt både växt och djurliv och vi menar att en ny inventering i området bör göras under försommaren.

Vattnet här har en egen historia och här finns alltid vatten. Boende i området har inte märkt några nivåskillnader i sina vattenbrunnar ens denna torra sommar. Vi ifrågasätter starkt planerna på att asfaltera så mycket mark och samla upp dagvatten i sederingsdamm för att sen låta det gå rakt ner i vattenledningsparken för att sen gå ut i Vättern via Junebäcken.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning för möjligheterna att bedriva lokal matproduktion av att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Vilken typ av odling som är hållbar i ett förändrat klimat och utan lättillgängliga fossila bränslen kan dock diskuteras. Produktion av mat för direkt konsumtion av människor kanske exempelvis måste prioriteras före produktion av djurfoder.

Planbeskrivningen kompletteras också med en ekosystemtjänstanalys, en beskrivning av vilka ekosystemtjänster planområdet inrymmer idag, vilka som försvinner samt vilka som kan kompenseras inom och utom planområdet. Förlusten av ekosystemtjänsterna svalare temperatur och fördröjning av dagvatten kan exempelvis i viss mån kompenseras genom att befintliga och nyplanterade träd och andra växter integreras i planförslaget, att respektive fastighetsägare fördröjer regnvatten från den egna fastigheten samt att takytor bekläds med växtlighet och eller solpaneler.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att högst 75% av markyta och tak inom kvartermark får hårdgöras.

18 Hedenstorps vägsamfällighet

Jönköpings kommun avser att omvandla jordbruksmark på området nordöst om Hedenstorpsmotet till industrimark. Vi hade hoppats att Jönköpings kommun hittat bättre användning för så stadsnära jordbruksmark och vill därför inkomma med denna synpunkt.

I översiktsplanen och i övriga detaljplanarbeten för områdena närmast Hedenstorp är Jönköpings kommun ytterst noggranna med att poängtera värdet av småskalighet i bebyggelsen och på nyttan av tätortsnära grönområden. Samtidigt har man nu byggt industriområden på strövområden, svampskog och skogsmark sydväst om Hedenstorpsmotet som var mycket uppskattade av Jönköpingsbor, samt i den absoluta närheten av en av kommunens mest uppskattade badsjöar, Västersjön. Om nu även den aktuella marken bebyggs med industrifastigheter kommer Jönköpings kommun hamna i situationen att man stadigt förminskar och ringar in de stadsnära grönområden som man själv säger sig vara så måna om.

I kommunens eget förarbete står det; ”Eftersom att jordbruksmarken på Hedenstorp bedöms vara brukningsvärd krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk” (Planbeskrivningen, Dnr: 2016:31,

sid 11). De skäl som Jönköpings kommun sedan anför för att påvisa ett "väsentligt samhällsintresse" bygger, enligt oss, inte på någonting annat än kommunens eget intresse och vilja att förtäta bostadsbyggandet i Munksjöområdet och att få möjlighet att bebygga just det aktuella området med industrimark.

Men; Alla vill inte bo i Munksjöstaden och att Jönköpings kommun helst vill bygga industrier på Hedenstorp är inte att förväxla med ett väsentligt samhällsintresse. Det blir även ologiskt och underligt att samma nämnd som krampaktigt vill hålla nere byggytor och möjligheter för oss fastighetsägare som bor i närområdet, inte ser några som helst problem med att projektera stora industrifastigheter på granntomterna och på mark som annars aldrig skulle komma ifråga för bebyggelse just med motiveringen att marken är så viktig att bevara som tätortsnära skogs- eller jordbruksmark.

- I första hand anser vi att marken ska fortsätta att odlas och att den hästnäring som funnits i området ska kunna återupptas för en levande, stadsnära, landsbygdsmiljö.
- I andra hand anser vi att marken ska användas för bostadsbyggande då villafastigheter i Mariebo och närområdet är mycket efterfrågade och mycket bättre passar in i landskapsbilden.

- I tredje hand, och om industriområdet ändå byggs, anser vi att kraven om att bevara småskaligheten i den bostadsbebyggelse som ringas in av dessa stora industriområden måste omprövas eftersom skälen till att bevara småskaligheten faller som en följd av kommunens eget agerande i frågan.
- I sista hand, och om industriområdet ändå byggs, vill vi att bostadsområden söder om RV 40 skyddas från ökande buller från RV 40 och det tänkta industriområdet med bullerskydd på södra sidan av RV 40 från Hedenstorpsmotet och ner mot Göteborgsbacken.

Kommentarer:

Angående bostadsbyggande så pågår planläggning och utbyggnad av Samset och Åsen ner mot Mariebo. Dessa boende kommer få närhet till såväl naturområden som arbetsplatser.

Frågan om småskalighet i områden utanför planområdet måste bedömas på en övergripande nivå och är inte en fråga för nu aktuell plan.

Det planerade industri- och verksamhetsområdet medför att ljudnivån ökar vid några bostäder med avseende på industribuller. Ljudnivån från trafik är dock betydligt högre men skiljer endast 1-2 dB med och utan den tillkommande trafiken. Buller från befintliga och planerade verksamheter bedöms inte påverka den sammanlagda bullersituationen för bostäderna nämnvärt då trafikbuller är den dominerande källan.

Eftersom riktvärden för industribuller kan komma att överskridas nattetid kan hänsyn tas till det vid planering av de nya verksamheterna och industrierna. Byggnaderna kan med fördel användas som bullerskydd. Att sänka ljudnivåerna från industri kommer däremot inte påverka bostädernas sammanlagda bullersituation nämnvärt eftersom väg-trafiken medför en betydligt högre ljudnivå.

Om någon av verksamheterna behöver miljötillstånd för att etablera kommer sannolikt en bullerutredning att krävas i samband med det. I det skedet är det då möjligt att göra en mer detaljerad bedömning eftersom verksamheten då kommer att vara känd.

Bullerutredning har genomförts och finns som bilaga till planhandlingarna.

19 Hedenstorp & Sandseryd Business Network

Inledning

Företagarföreningen Hedenstorp & Sandseryd Business Network (HSBN nedan) bildades 2012 och har i dag 40-talet medlemmar och växer i takt med områdets nya företagsetableringar. Föreningens syfte är att vara, ett väl fungerande nätverk med stor betydelse för området framtida utveckling. Utöver det lokala arbetet och möjlighet till samverkan i olika frågor ska strävan även vara att knyta nya regionala, nationella och globala kontakter. Föreningens målsättning är att gagna både företagens affärsnytta och områdets anställda.

Företagarföreningen vänder sig till representanter för varuägare, operatörer, entreprenörer och övriga aktörer med naturlig koppling till områdets olika former av verksamheter och industriverksamhet.

En viktig del i föreningens intresse är att arbeta för att Hedenstorp och Sandseryd blir ett attraktivt industriområde som har positiv och strategisk framtid i Jönköpings strävan, att fortsätta vara en tillväxtkommun

Styrelsen för HSBN önskar framföra att följande punkter tas i beaktande vid fortsatt detalj-planering av industriområdet Hedenstorp Östra.

Kollektivtrafik

Särskild vikt måste läggas vid planering av kollektivtrafiklösningar. Det avser såväl infrastrukturen med lämplig framdragnings av trafikstråk och hållplatser som en tät dialog med Jönköping Länstrafik för att hitta optimala lösningar. En sådan lösning bör inte enbart avse det nya området utan även ta hänsyn till hela linjesträckningen till såväl befintliga industriområden (Hedenstorp Norra och Södra och Sandseryd) som Jönköping flygplats. De sträckningar och tidtabeller som finns idag täcker inte detta behov av tillgänglighet utan en helhetslösning måste utarbetas för stimulera ökat resande för såväl företagets anställda som besökare/kunder.

Kommentarer:

Kommunen har en fortgående dialog med Jönköpings Länstrafik AB men kan inte påverka turtätheten. Med en utbyggnad av såväl Samset, Åsen och Hedenstorp bör resandeunderlaget öka och därmed möjliggöra en ökad turtäthet. Arbetsgivarna måste dock också genom olika åtgärder uppmuntra de anställda att åka kollektivt eller cykla så att inte bilen alltid ses som det naturliga färdvalet.

Möjlighet och utrymme att anlägga busshållplats finns i anslutning till de delar av planområdet som planläggs för skrymmande handel, restaurang, hotell, kontor och fritidsanläggning. Genom tillkomsten av en kompletterande gatusträckning i sydost möjliggörs även en ytterligare, enklare hållplats eller en eventuell lokal slinga som även betjänar de södra delarna av området. Alltför långa körsträckor påverkar dock attraktiviteten för resenärer till andra områden längs linjen.

Tillgänglighet och vägar

De planerade tillfartsvägarna, med bro/tunnel under väg 195 och från Åsensvägen och skyltning måste utformas på ett sådant sätt att de möjliggör ett bra flöde till/ från området men också med hänsyn till befintlig trafiksituation i rondeller och via Hedenstorp Norra. Det nya läget närmare centrum och bostäder gör också att man kan förvänta sig att fler tar sig till området gående eller med cykel vilket bör beaktas.

Kommentarer:

Skyltning är inte en planfråga men ambitionen är att området genom sin utformning ska upplevas som möjligt att ta sig till och från med cykel och kollektivtrafik.

Uppställningsplatser för tyngre fordon

Redan idag är situationen med uppställda tunga fordon på Hedenstorp akut. Med den ökade verksamhet som nu sker och kommer situationen att bli ohållbar. HSBN har uppvaktat Jönköpings kommun angående lösningar som borde kunnat lösas vid planering av den serviceanläggning som kommer att byggas vid infarten till Mogölsvägen. Det är av största vikt att behovet av uppställningsplatser beaktas vid planering av Hedenstorp Östra. Därvid bör även frågan om huvudmannaskap för en sådan anläggning klarläggas.

Kommentarer:

Planförslaget inrymmer bestämmelse om att plats ska finnas utanför eventuell grind för minst ett lastfordon för att minska risken att lastfordon parkerar olovligt i väntan på att infart kan ske. I övrigt hänvisas till den redan planlagda ytan sydväst om trafikplats Hedenstorp vid Mogölsvägen.

Serviceanläggning.

Även behovet av utrymme för lämpligt servicecenter för företag, anställda och besökare på området bör utredas.

Områdets gestaltning

En viktig del är också att det nya området tillsammans med de befintliga områdena Hedenstorp Norra respektive Hedenstorp Södra samt Sanderydsområdet får en attraktiv utformning och gestaltning med hänsyn till områdenas läge som inkörsport till Jönköping.

Sammanfattningsvis vill HSBN poängtera att det är viktigt att se till att inte enbart hitta lösningar för det nya området utan att resultatet blir en helhetslösning gynnar även de befintliga områdena.

20 Botaniska sällskapet

Sammanfattning av yttrande

Vattenledningsområdet är ett av Jönköpings viktigaste områden för friluftsliv och vardagsmotion. Naturmiljön och de kulturhistoriska lämningarna gör området unikt och upplevelserikt. Detaljplaneförslaget innebär exploatering av den till Vattenlednings-området omedelbart gränsande Dylycke 1:1, Dylycke åker. Enligt planbestämmelsen är syftet ”att möjliggöra etablering av verksamheter med begränsad omgivnings-påverkan, att möjliggöra etablering av centrumverksamhet och fritidsanläggningar, att möjliggöra sällanköpshandel... Syftet är också att möjliggöra etablering av kontor.”

Ovan nämnda verksamheter planläggs ända fram till Vattenlednings-områdets västgräns, med bara några meters distans. Botaniska Sällskapet anser att ett så närgånget verksamhetsområde, som innebär hårdgjorda ytor, byggnader, trafikangöring och buller, kommer att skada naturmiljön och försämra naturupplevelsen i Vattenledningsområdet.

- Botaniska Sällskapet avstyrker exploatering av Dylycke 1:1, Dylycke åker och föreslår att gränsen för planområdet flyttas västerut, bortom den markväg som passerar i sydostlig riktning från bostadshusen i Dylycke. Vattenledningsområdet planeras som kommunalt naturreservat och respektavstånd behöver upprätthållas.

I anslutning till denna markväg finns en trädrida med bl.a. tre gamla grova ekar, samtliga registrerade som skyddsvärda i Trädportalen. Två av dessa erhåller genom planförslaget en snävt tilltagen friyta med planbestämmelsen natur, en yta som dock blir kringbyggd av ny vägdragning och bebyggelse. I praktiken innebär detaljplanen en fragmentisering av miljön, där träden, isolerade från sitt sammanhang, förlorar sina naturliga livsbetingelser.

- Botaniska Sällskapet föreslår att samtliga tre större ekar bevaras för att, tillsammans med övriga träd och buskar utmed den gamla markvägen, bilda en naturlig ridå mot industriområdet.

Bakgrund

Planens syfte att möjliggöra för nya byggrätter för verksamheter samt därtill hörande trafiklösningar. Målet uppges också vara att säkerställa en god stads- och landskapsbild inom området. Enligt plantexten skapas cirka 40 000 m² byggnadsarea, varigenom brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk, enligt detaljplaneförslagets ordalydelse. En naturvärdes-inventering har utförts under vintersäsongen, varför botaniskt intressanta miljöer inte har kunnat undersökas. Inventeringen sammanfattar: Inom området förekommer en allé, två åkerholmar, fyra våtmarker, några rester av stenmurar, ganska många odlingsrösen och flera åkerdiken som omfattas av generellt biotopskydd. (Naturvärdes inventering ii. å. FennicusNatur)

Östra delen av planområdet gränsar intill Vattenledningsområdet, som är ett mycket frekventerat ströv- och rekreationsområde för Jönköpings-borna. Under alla årstider rör sig människor inom området; motionärer som springer eller promenerar, hundägare och skolgrupper. Betydelsen för friluftsliv och stadsnära rekreation kan inte överskattas. Som kulturmiljö är området unikt - ett av Sveriges tidigaste vattenledningsverk med stads- och teknikhistoriskt intressanta anläggningar. Därtill finns betydande naturvärden som beskrivs i den utmärkta folder som kommunen har tagit fram.

Bedömning

Botaniska Sällskapet har bedömt förslaget utifrån generella naturvärden och dess värde för det rörliga friluftslivet. Vi finner det olämpligt att det planerade verksamhets/industriområdet kommer att gränsa tätt inpå en av de populära stigarna i området och den stig som löper i gränsen mellan skogen och den öppna odlade marken vid Dylycke 1:1, Dylycke åker. Just brynmiljöer är attraktiva, för djur- och växtliv och för dem som promenerar eller idrottar i området. Från den skuggiga stigen har man utblick över de ljusöppna fälten. Rekreations- och upplevelsevärdet skulle försämrats påtagligt av att ett verksamhetsområde med industriellt präglad byggnation, hårdgjorda ytor och trafikljud/buller placeras omedelbart intill det skyddade naturområdet.

Kommunens planeringsunderlag

I kommunens egna dokument finns stöd för att undanta Dylycke 1:1 från exploatering. År 2007 antog kommunfullmäktige en Rekreations- och naturvårdsplan för Vattenledningsområdet. Ett väl genomarbetat underlag redovisar utförligt områdets sociala, kulturhistoriska och naturmässiga värden. Vidare beskrivs olika delområden inom det för planen avgränsade området. Väl att märka är gränsen för Vatten-ledningsområdet i Rekreations- och naturvårdsplanen vidare dragen än områdesgränsen i Översiktsplanen och i samrådsversionen av detalj-planen för Hedenstorp.

På en punkt finns en tydlig intressekonflikt med detaljplaneförslaget, nämligen inom delområde 9, som rubriceras Kulturlandskap med luckig blandskog, stora träd och odlingslandskap Delområde 9 motsvarar, Dylycke 1:1, Dylycke åker, dvs. östra delen av det markområde som i detaljplaneförslaget avsätts som verksamhetsområde. Förslaget innebär att exploatering för bl. a. handels - och kontorsändamål hamnar tätt inpå friluftsområdet och den promenadslinga som följer skogskanten där den gränsar mot det öppna odlingslandskapet. Några citat ur Rekreations- och naturvårdsplanen beskriver värden och målsättning för delområde 9.

- För hundra år sedan var naturen i Vattenledningsområdet till största delen öppet odlingslandskap med åkrar, betesmarker och ängar. Område 9 avgränsar det som tydligast finns kvar från detta forna jordbrukslandskap.
- Område 9 omfattar både skog och öppen mark samt bynmiljön

däremellan.

- Det öppna odlingslandskapet är tilltalande för människor i rekreationssammanhang och friluftsliv. Det är av mycket stor betydelse för en helhet i naturen. Många arter är beroende av både skog och det öppna landskapet för att kunna fullfölja livscykeln.
- Målsättning: Kulturlandskap med luckig blandskog, stora träd, ängsgräntor och betesmark. Friställda vidkroniga ekar och gammal tall, prioriterat i solbelyst läge. Tydliga kulturvärden ex gammal bruksväg, torpställen och odlingsrösen.

Betesmark och åkerbruk vid Dylycke. (Rekreations- och naturvårdsplan för Vattenledningsområdet. Jönköpings kommun 2007)

Planerat naturreservat i kommunens Översiktsplan och Naturvårds-program

Enligt detaljplaneförslaget är Vattenledningsområdet upptaget som område med högsta naturvärdesklass, Klass 1, i naturvårdsprogrammet (2009) och som värdefull natur i översiktsplanen (2016).

I arbetet med Jönköping kommuns översiktsplan och naturvårdsprogrammet 2009- 2013 tog Stadsbyggnadskontoret fram underlag beträffande kommunens planerade skydd av naturområden, exempelvis genom bildande av naturreservat. En prioriteringslista som omfattar 9 områden har tagits fram, och i denna föreslås Vattenledningsområdet som kommunalt naturreservat. Prioriteringslistan är aktuell även i den gällande översiktsplanen och naturvårdsplanen.

Mot bakgrund av det planerade naturreservatet är det rimligt att upprätthålla ett respektavstånd och Botaniska Sällskapet anser att Dylycke 1:1 därför bör undantas från exploatering.

Kommentarer:

Avseende fältet vid Dylycke har plankartan efter samrådet omarbetats i denna del i syfte att åstadkomma ett större avstånd och mer naturlig visuellt intryck mot de befintliga bostäderna och naturmarken. Markvägen avses kvarligga i sin befintliga sträckning. Ett flertal träd kan genom planförslagets disposition bevaras, bland andra de två grova ekarna vid Dylycke, större delen av björkallén längs Sandserydsvägen, samt flertalet alar i våtmarken nordväst om bostadshuset vid Dylycke. Dessutom avses ett stort antal nya träd planteras inom planområdet.

21 Vattenfall

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingar för en planerad rondell. Rondellen kommer till viss del inom detaljplanen för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl. som har varit på samråd. Detta blir en komplettering av Vattenfalls tidigare plansvar från 2018-10-01.

Den befintliga kabeln ska flyttas så den inte kommer inom rondellen samt att de nya kablarna ska placeras utanför rondellområdet. Sedan ser Vattenfall att befintlig kabel kommer i konflikt med J-område intill rondellen, när Vattenfall ändå flyttar kablar bör vi flytta kabeln så den inte kommer inom J-området.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddskontoret lämnar följande synpunkter över förslaget på detaljplan för fastigheten Hedenstorp 1:2 m.fl. i Jönköpings kommun.

- Miljötekniska undersökningar pågår p.g.a. handelsträdgård på fastigheten Hedenstorp 1:7. Utifrån resultat kan krav komma att ställas på kompletterande undersökningar alt. åtgärder. Utredningarna ska vara klara innan detaljplaneförslagets granskningsskede.
- En bullerutredning angående eventuella störningar för närliggande bostäder ska utföras och vara klar innan detaljplaneförslagets granskningsskede.
- En fördjupad dagvattenutredning angående störningar på bostäder och andra anläggningar nedströms planområdet ska utföras och vara klar innan detaljplaneförslagets granskningsskede.

Marcus Aronsson (SD) avstår från att delta i beslutet.

Kommentarer:

Hedenstorp 1.7 ligger inte inom nu aktuellt planområde.

Inom Hedenstorp 1:17 har Vatten- och Samhällsteknik utfört miljöteknisk markundersökning våren 2018. Två separata avfallsupplag har identifierats inom den östra delen av fastigheten.

Det ena av de två avfallsupplagen har sonderats och provtagits. Utförd sondering har visat på mäktighet motsvarande cirka två meter. Vid provtagning i analyserades jorden och grundvattnet. I jorden påträffades bekämpningsmedlet såväl DDT som andra bekämpningsmedel. I grundvattnet påträffades vattenlösliga bekämpningsmedel såsom 2,6-Diklorbenzamid (BAM) och atrazin. Analysresultat påvisade dock inga halter över använda riktvärden/ bedömningsgrunder.

Allt avfall i de båda upplagen avses schaktas ur och transporteras bort.

Det planerade industri- och verksamhetsområdet medför att ljudnivån ökar vid några bostäder med avseende på industribuller. Ljudnivån från trafik är dock betydligt högre men skiljer endast 1-2 dB med och utan den tillkommande trafiken. Buller från befintliga och planerade verksamheter bedöms inte påverka den sammanlagda bullersituationen för bostäderna nämnvärt då trafikbuller är den dominerande källan.

Eftersom riktvärden för industribuller kan komma att överskridas nattetid kan hänsyn tas till det vid planering av de nya verksamheterna och industrierna. Byggnaderna kan med fördel användas som bullerskydd. Att sänka ljudnivåerna från industri kommer däremot inte påverka bostädernas sammanlagda bullersituation nämnvärt eftersom vägtrafiken medför en betydligt högre ljudnivå.

Om någon av verksamheterna behöver miljötillstånd för att etablera kommer sannolikt en bullerutredning att krävas i samband med det. I det skedet är det då möjligt att göra en mer detaljerad bedömning eftersom verksamheten då kommer att vara känd.

Bullerutredning har genomförts och finns som bilaga till plan-handlingarna.

En fördjupning av den översiktliga dagvattenutredningen har genomförts och biläggs planhandlingarna. Utgångspunkten är att nuvarande flöden ut från

planområdet dammar ska även efter en exploatering.

23 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt Tekniska kontorets tjänsteskrivelse.

Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för Hedenstorp 1:2 m.fl.

TK mark- och exploatering

Plangräns och användningsgräns behöver ses över så att den är anpassad för slän-ter etc. på ytan J invid Kinnarps möbelfabrik.

Bredder för vägar och ge-vägar behöver ses över då de är betydligt bredare än motsvarande vägar på andra detaljplaner för industri och verksamheter, är möjligen vägslänterna medtagna?

Det ska finnas möjlighet att etablera drivmedelsanläggningar på den grönbruna ytan söder om den planerade cirkulationsplatsen öster om Lv 195, vilket innebär att användningsbestämmelserna behöver kompletteras.

Den långa och raka vägen österut ska illustreras för att få mer flexibilitet för denna väg då den sannolikt kommer att byggas ut i ett senare skede, och utifrån aspekter som efterfrågan på tomter m.m.

Högsta totalhöjd behöver ses över avseende höjd och placering.

De blå ytorna, JG, behöver ses över och troligtvis utökas då de grönbruna ytorna dominerar och kan påverka flexibiliteten att anpassa försäljningen till olika verksamheter. Det behöver förtydligas att sedvanlig industriverksamhet såsom lager och enklare produktion kan inrymmas inom planbestämmelsen Z för att skapa möjligheter för etablering av de verksamheter som normalt efterfrågar mark inom kommunens verksamheter. I annat fall behöver en generell översyn av bestämmelserna och differentieringen av användningsytorna göras. Gränsen mellan omgivningsstörande och begränsad omgivnings-påverkan behöver förtydligas, och vilken verksamhet som kan placeras inom ytorna med beteckningen Z måste konkretiseras med acceptabelt resultat. I annat fall behövs förändring.

Lilla ytan "Natur", i södra delen, bör illustreras för att få flexibilitet för läget, med hänsyn till att väglokalisering inte är låst.

I planbestämmelserna finns beteckningen P 1 med texten "Byggnad får inte placeras inom 6 meter från gata eller fastighetsgräns" ska bytas ut till "Byggnad får inte placeras inom 6 meter från gata eller 4,5 meter från fastighetsgräns".

Längst i östra delen är plangränsen placerad ca 5 meter väster om befintlig fastighetsgräns. Det behöver ses över om plangränsen kan flyttas till befintlig fastighetsgräns för att om möjligt öka exploaterbar mark.

TK vatten och avlopp

U- område under kvartersmark J behöver se över.

5x5m för avloppspumpstation i sydost. Exakt läge för pumpstationen beror på sträckningen av gator i sydost.

Utrymme till dagvatten dike längst med GC.

TK gata

Det framgår i planbeskrivningen att en ny angöringsplats ska "innehålla p-platser för besökare till parken, informationstavla, och bänkar i soliga lägen för lunchlådor eller picknick" men det framgår inte var denna plats ska anläggas.

TK mark- och exploaterings kommentar:

Exakt var denna plats ska placeras går inte att bestämma i nulägen men den kommer att anläggas någonstans i den östra delen i anslutning till den stora ytan Na-tur/dagvatten, liknande text bör kunna noteras i planbeskrivningen.

Ska det planteras träd eller ska huvudgatorna ha någon typ av utsmyckning så måste man utreda hur mycket utrymme som det krävs för att göra detta möjligt. Dagvattenhantering: Bredden på diket är inte fastslagen. En dagvattenutredning bör tas fram för att studera hur mycket dagvatten de öppna diken ska ta. Även markens beskaffenhet kan påverka dikets dimension. Därmed kan utrymmet för allmän platsmark förändras vid ytterligare studier.

Generella synpunkter på detaljplanen:

Den befintliga vägen som ska göras om till GC-väg har en profil som bör justeras. Man ska sikta på att få en jämn lutning längs med vägen.

TK park

På sidan 6 under avsnittet Angöring, trafik och parkering står att ny angöringsplats kan anläggas till Vattenledningsparken. Någon plats för denna eller ett genomgående stråk av natur har dock inte pekats ut. TK/Park anser istället att insatser kan läggas på den befintliga entrén öster om planområdet som redan är befäst med informationstavla, parkeringsmöjligheter och stigar som leder vidare ut i parkområdet. För personal inom det kommande verksamhetsområdet kan enklare angöringar ut till naturområdet anordnas av blivande fastighetsägare.

TK mark och exploaterings kommentar:

Exakt var denna plats ska placeras går inte att göra i nuläget men den kommer att anläggas i den östra delen i anslutning till den stora ytan Natur/dagvatten, liknande text bör kunna noteras i planbeskrivningen.

I stort ser Tekniska kontoret mycket positivt på detaljplanen och möjliggörande av mer exploaterbar verksamhetsmark i detta utpekade lämpliga läge. Plankalkyl kommer att kompletteras med senare.

Kommentarer:

Planförslaget anpassas i möjligaste mån till Tekniska kontorets synpunkter i det fortsatta planarbetet.

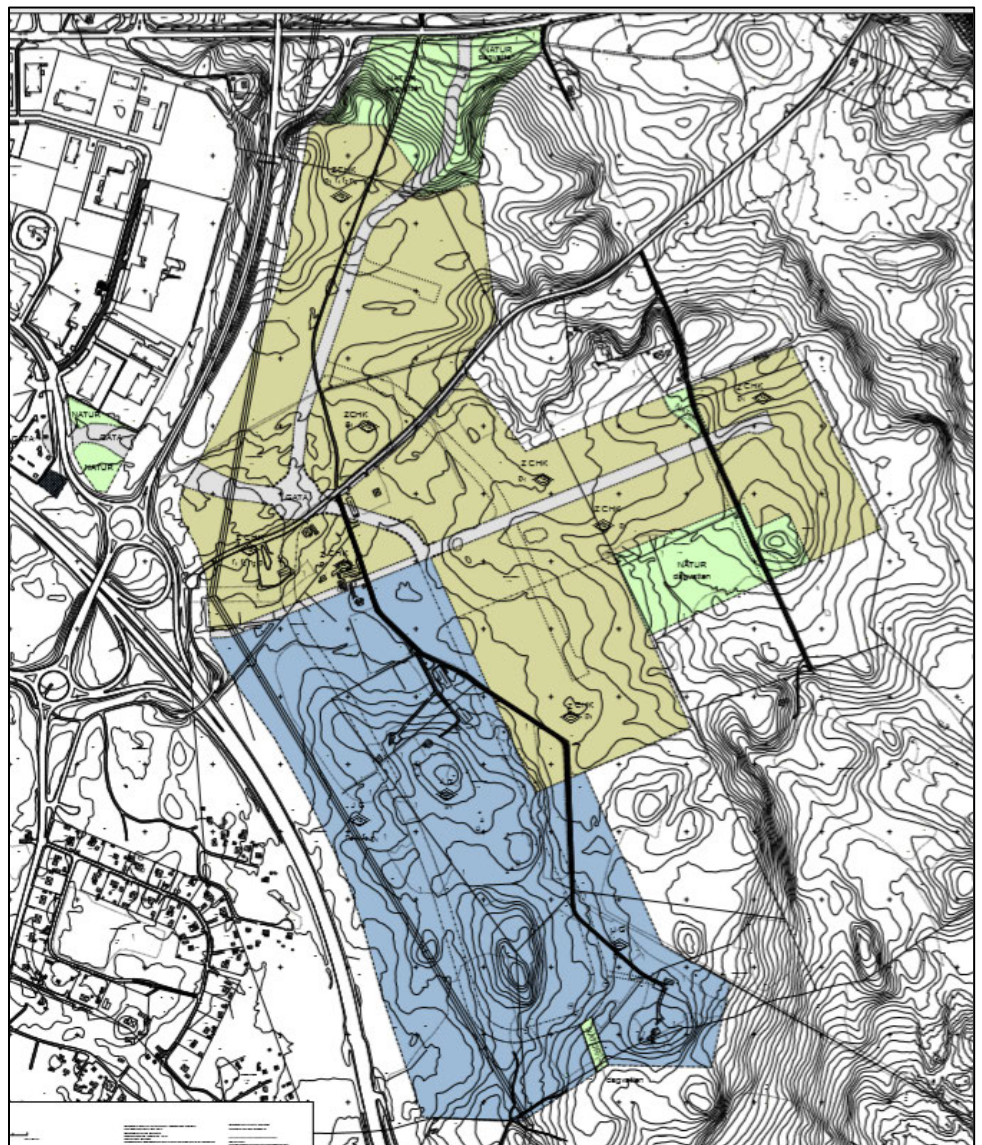
Sammanfattning

Planområdet har justerats något i området närmast bostäderna varvid föreslagen lokalgata givits en vridning mot öster. Detta kan också vara positivt bland annat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Detta skapar också mer utrymme för en vall eller vegetationsklädd slänt. Ett område där byggnad inte får uppföras läggs också in på kvartersmarken närmast bostäderna och omgivande naturmark.

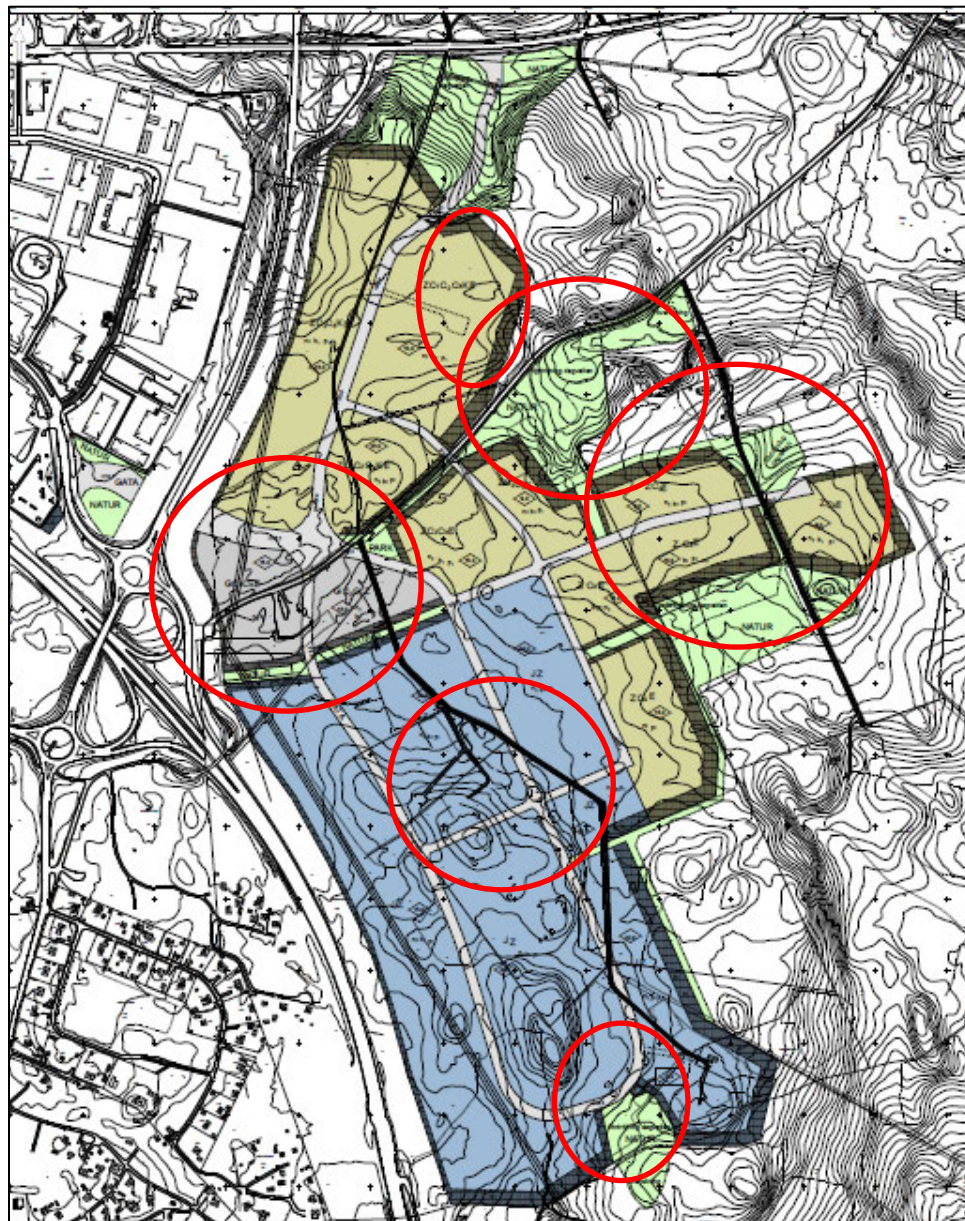
Planförslaget har efter samrådet omdisponerats avseende placering av olika typer av verksamheter beroende på känslighet för risker och andra störningar inom planområdet. Dessutom genomförs en riskanalys avseende närhet till transportled för farligt gods.

Centrumverksamhet har preciserats med index till att enbart tillåta vissa typer av verksamheter som bedöms lämpliga inom området.

Planförslaget har omdisponerats så att svårutrymda lokaler och bostäder inte angränsar till industri, drivmedelsförsäljning eller farligt godsleder. Dessutom genomförs en riskanalys som bilägges planhandlingarna innan utskick av granskningshandlingarna.



Plankarta från samrådsskedet



Plankarta efter justeringar inför granskning. Större förändringar markerade.

Möjligheten att bevara och förstärka vissa viktiga landskapselement har utvecklats inför granskningen, inte minst för att kompensera för förlusten av vissa ekosystemtjänster, men även för att mer grönska förhöjer intrycket av området för dem som färdas igenom och som kommer ha sin arbetsplats inom området.

Planbeskrivningen har kompletterats med en konsekvensbeskrivning för möjligheterna att bedriva lokal matproduktion av att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk.

Planbeskrivningen har också kompletterats med en ekosystem-tjänstanalys, en beskrivning av vilka ekosystemtjänster planområdet inrymmer idag, vilka som försvinner samt vilka som kan kompenseras inom och utom planområdet.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur infrastrukturen för cykel planeras utformas.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av vilka biotopskyddade områden som kommer att beröras av planförslaget samt eventuella kompensationsåtgärder.

Naturvärdesinventeringen har kompletterats med en inventering av kärlväxter och groddjur.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur planen ska genomföras med hänsyn till befintliga rättigheter inom planområdet.

En bullerutredning har genomförts och bilagts planhandlingarna.

Grundkartan uppdateras och kompletteras innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Mats Davidsson
Planarkitekt