

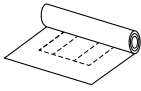
Detaljplan för verksamheter, lager och kontor på del av Källängen 1 m.fl.

Huskvarna Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med standard planförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå Stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

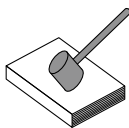
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

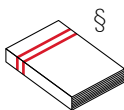
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Tiden för granskning annonseras i den lokala tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Länsstyrelsen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Länsstyrelsen och kan även överklagas vidare till mark- och miljödomstolen och därefter prövningsrätt till mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Planens konsekvenser	5
Upphävande av strandskydd	8
Förutsättningar	10
Genomförande av detaljplanen	13

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Geoteknisk undersökning

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet består av fyra angränsande fastigheter, Källängen 1, 2, 3 och 22. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för icke störande verksamhet och lager samt även för kontor. Byggherren vill uppföra en lagerlokal som ska kunna hyras ut till olika verksamheter men där verksamheten är ickestörande. Nuvarande detaljplan reglerar användningen till upplagsverksamhet. Marken ägs framförallt av Överdraget AB. Detaljplanen innebär att nuvarande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs, fastigheterna 1, 2 och 22 avses att regleras ihop till en fastighet. Möjligheten att utnyttja fastigheterna ökar även i samband med detaljplanen.

Översikt

Planområdet ligger i Huskvarna i ett mindre verksamhetsområde som i sin tur ligger inom ett villaområde. Föreliggande förslag till detaljplan ligger väster om Lillån, mellan Åkroksvägen och Ravingatan. Väster om området finns en brant slänt. Söder och öster om området finns verksamheter samt bostäder i norr.



Planförslag

Läge

Planområdet är beläget i Huskvarna söder om Ravingatan och väster om Åkroksvägen. Cirka 80 meter öster om området rinner Lillån. Planområdet består av Källängen 1, 2, 3 och 22.

Markägoförhållanden

Källängen 1 ägs av Överdraget i Jönköping AB; Källängen 2, 3 och 22 ägs av olika privatpersoner. Fastigheterna 1, 2 och 22 avses slås ihop till Källängen 1.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planen kommer att möjliggöra för bebyggelse med en totalhöjd på elva meter. Bebyggelsens utformning beror främst på vilken typ av verksamhet som tillkommer, planen ska möjliggöra för både kontor och ickestörande verksamheter.

Trafik

Gång & cykel

Ingen ny gång- och cykelväg tillkommer i och med förslaget.

Kollektivtrafik

Ingen ny lösning för kollektivtrafiken tillkommer i och med förslaget.

Bil

Utfartsförbud tillämpas på nuvarande in- och utfart i nordöstra planområdet. In- och utfart är olämpligt i vägkorsning, speciellt då längre typer av lastfordon kan komma att behöva nå fastigheten. Nya in- och utfarter är lämpliga i planområdets södra och norra del.

Parkering

Både cykel- och bilparkering löses internt på fastigheterna.

Teknisk försörjning

VA

VA-ledningar finns i Ravingatan och Åkroksvägen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske på ett sätt som i största möjliga mån följer kommunens policys gällande dagvattenhantering. Dagvatten tas om hand på den egna fastigheten. Förorenat dagvatten ska genomgå en längre gående rening.

Uppvärmning

Området är idag inte kopplat till något fjärrvärmenät.

EI

Befintligt elnät finns i Ravingatan och Åkroksvägen utanför fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen sköts inom den egna fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området understiger 10 minuter.

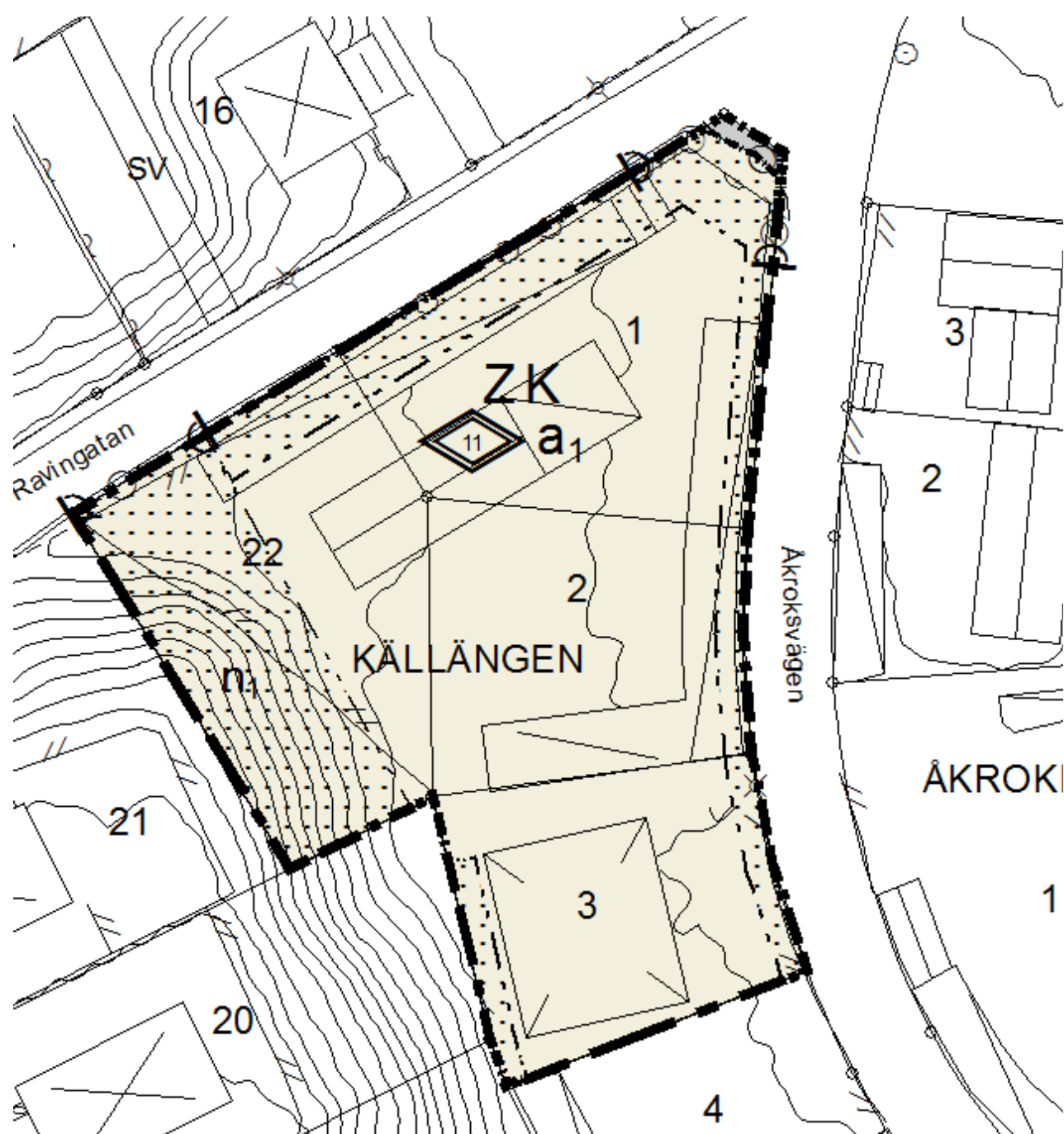
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats.

Brandvatten

Brandvatten ska annordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg. Brandposter finns placerade i Ravingatan, avståndet till brandposten understiger 100-meter.

Detaljplan



Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

GATA

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Lokaltrafik

Planbestämmelsen innebär att mark förblir gata. Syftet med markens inkludering i detaljplanen är att den tillhör fastighet Källängen 1 och dess fastighetsindelingsbestämmelse, ursprungligen fastställd 1946-05-08, ska upphöra.

Kvartersmark

Z

Verksamheter och lager

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 i Plan- och bygglagen. Kvartersmarken utökas med cirka 16 m² på mark som i gällande detaljplan används som gata. Detta för att anpassa detaljplanen efter befintliga omständigheter på platsen.

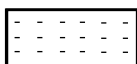
K

Kontor

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för kontor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 i Plan- och bygglagen. Bestämmelsen kombineras i denna plan med J (Icke störande verksamheter och lagerlokal). Detta för att skapa en flexibel plan som möjliggör för olika typer av icke störande verksamheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar därmed möjlighet för byggnaders placering, exempelvis med avseende till avstånd till gata, naturområde och grannfastigheter. Prickmark i sydvästra området skyddar slänten från att bebyggas, tillsammans med bestämmelsen n1.

Höjd på byggnader



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Syftet med bestämmelsen i detta fallet är att reglera bebyggelsens tillåtna totalhöjd. Totalhöjden är ett byggnadsverks hela höjd inklusive t.ex. skorsten.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken är avsedd för träd och övrig vegetation.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att vegetation består på slänten i planområdets västra del för att förebygga ytlig erosion.

Stängsel och utfart

|) ○ ○ (|

Utfartsförbud

Syftet är att hindra in- och utfart i vägkorsning samt längs slänten i planområdets västra del.

Administrativa bestämmelser

a₁

Strandskydd upphävs

Strandskyddet upphävs inom området då planområdet ligger inom 100 meter från Lillån som är belagd med 100 m strandskydd.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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

Alternativ och andra ställningstaganden

Då detaljplanen främst innebär att möjliggöra för flera typer av ickestörande verksamheter på redan exploaterad fastighet, där liknande verksamhet redan bedrivs idag, har några alternativ inte framförts.

Hälsa och säkerhet

Trafik- och industribuller

Ökad aktivitet i området kommer innebära viss ökad trafikmängd, men denna bör vara begränsad under dagen i form av materialleveranser. Då planen endast medger för icke störande verksamheter, lager samt kontor kommer planens genomförande bidra med en mindre ökning av bullernivåer under begränsade tider.

Utfartsförbud i korsning skapar förutsättningar för ett mer trafiksäkert område.

Omgivningspåverkan

Förslaget bedöms inte påverka angränsande fastigheter på ett negativt sätt. Undantaget är om framtida bebyggelse i planområdet kan komma att hindra solljus från att nå bostadshuset i norr. En solljusstudie som belyser detta ska tas fram under detaljplaneprocessen.

Bebyggelsen och helhetsupplevelsen av planområdet ger ett nergånget intryck. Ny bebyggelse skulle kunna lyfta helhetsintrycket av området, detta skulle då kunna vara positivt för angränsande fastigheter.

FN:s Barnkonvention

Detaljplanen kan komma att påverka barnperspektivet. Detaljplanen kan ge ökade trafikmängder samt en mer aktiv verksamhet. Även om det kan komma att påverka barnperspektivet är det inte troligt att denna påverkan är mycket högre än ett nollalternativ där ingen detaljplan görs, detta då det redan idag bedrivs verksamheter av industriell karaktär.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att redan ianspråktagen mark bebyggs. Med ökad verksamhetsaktivitet kan buller från fastigheten öka något, vilket kan påverka dess omgivning. Eventuell bullerökning bedöms dock som liten då liknande verksamhet som de som föreslås i föreliggande detaljplaneförslag bedrivs på fastigheterna idag.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. Hela planområdet innefattas av strandskydd som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Hela planområdet är strandskyddat, således upphävs strandskyddet inom hela planområdet.

Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Planområdet används idag till upplagsverksamhet och avgränsas idag av ett område med liknande verksamhet. Inga naturvärden finns inom planområdet.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Området är redan idag bebyggt och ianspråktaget. Planområdet är idag inte tillgängligt för allmänheten.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1 och 2 som åberopas.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Motiv för upphävande av strandskydd

Detaljplanen berör endast redan ianspråktagen mark och är väl avskilt från området närmast strandlinjen av både vägar samt bebyggelse. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte. Växt- och djurlivet bedöms heller inte påverkas negativt. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2002

Området berörs inte specifikt i översiktsplanen men ligger i linje med de generella målen för näringslivsutvecklingen.

Ny Digital Översiktsplan 2016 (Antagandeverision)

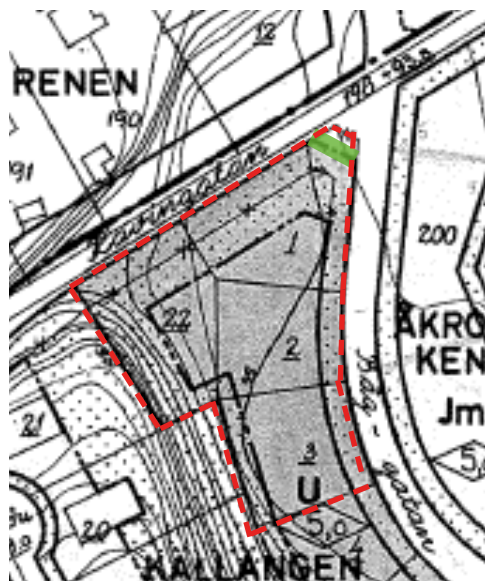
Området ligger inom Jönköpings tätort. Detaljplanen följer de intentioner som finns för tätortsområdena.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen upprättades 1959 och där regleras området som upplagsändamål. Byggnadshöjden regleras här till 5 meter. I gällande detaljplan gäller användningen GATA för vit mark utanför kvartersmark (grå yta). I föreliggande detaljplaneförslag tas cirka 16 m² (grön yta) av denna GATA i anspråk för kvartersmark för att anpassa planen efter rådande förhållanden.



--- Ny detaljplanegräns

■ Ny kvartersmark

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark vilket innebär att en stadsutbredning kan undvikas, således ligger planförslaget i linje med Ålborgsåtagandena.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1946-05-08, upphör att gälla inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns, förutom en ny byggnad, mestadels större förråd och liknande. Bebyggelsen inom området är, undantaget den nya byggnaden, sliten vilket påverkar områdets karaktär.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Området ligger nära Lillådalen vilket i den kommande översiktsplanen (lagakraftversion) bedöms ha höga naturvärden samtidigt som det också föreslås som ett naturreservat. Följande finns i översiktsplanen beskrivet om Lillådalen:

”Lillådalen har intressanta naturvärden i ett regionalt perspektiv. Lillån vid Huskvarna med tillflöden utgör ett system av värdefull natur karakteristiska för trakten och är en ansvarsmiljö i Jönköpings kommun. Inte minst är Lillån vandringsväg och reproduktionslokal för skyddsvärda fiskarter i Vättern som öring och flodnejonöga (...). Sammantaget byser Lillån i Huskvarna en natur som är karakteristisk för södra Vätterbygden. Det är lundmiljö i ravin och meandrande vattendrag omgiven av sumpskogar. Karaktärsväxter lundstjärnblomma, strutbräken och storgröe har goda förutsättningar och bland karaktäristiska fåglar utmed Lillån kan nämnas mindre hackspett, stenkäck, försärla, kungsfiskare och morkulla. Den höga luftfuktigheten tillsammans med en hög andel död ved ger en intressant flora och fauna av vedlevande svampar, insekter och landsnäckor.

Den norra delen av området är tätortsnära och utnyttjas i stor utsträckning till rekreation. Hela Huskvarna Söder och stadsdelarna Gråbo, Tormenås och Bråneryd gränsar till Lillåns gröna stråk. Flera stigar genomkorsar området. Skogen runt ån har gott om kojor och de grunda bäckarna är en kreativ miljö för barn att leka i. Gång- och cykelvägar genomkorsar Lillådalen i södra Huskvarna och möjligheterna till naturupplevelser är stora både på fritiden och på cykelväg till jobb, skola eller Huskvarna centrum.”

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa värden.

Geotekniska förhållanden

En geotekniskundersökning av slänten i planområdets västra delar har gjorts. Sammanfattat beskrivs förhållandena enligt följande: *”Utredningen visar att slänten har tillräcklig stabilitet, även vid antaget högt stående grundvatten.*

Eventuellt förekommande ytlig erosion är svår att modellera. Sådan erosion kan till stor del förhindras genom växter i slänten. I dagsläget täcks redan stora delar av slänten av växter, vill man täcka en större yta kan låga marktäckare planteras. En sådan växt är vintergröna, men även andra marktäckare som

växer i skugga kan väljas.

Beräkningar är utförda med förutsättning att inga laster tillkommer på slänkrönet.”

Utredningen finns att läsa i sin helhet på kommunens hemsida www.jonkoping.se sökord: detaljplan Källängen 1 mfl.

Trafik

Gång & cykel

Området nås via Ravingatan vilken är av villagatukaraktär. Ravingatan har även en trottoar vilket förenklar för säker framkomlighet för främst gående.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med Rogbergavägen cirka 300 meter ifrån planområdet. Således finns där god närhet till kollektivtrafik.

Bil

Området nås idag via korsningen av Ravingatan och Åkroksvägen.

Parkering

Parkering sker idag inom fastigheterna.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2014

STBN- planuppdrag

2017

Februari	STBN - beslut om samråd
Mars-April	Samråd (4 veckor)

2017

Juni-Augusti	STBN - beslut om granskning
Augusti-September	Granskning
Oktober	STBN - beslut om antagande

Tidplanen är preliminär då rubricerad detaljplan ej är prioriterad.

Avtal

Överenskommelse om överlåtelse av mark ska träffas mellan fastighetsägaren till Källängen 1 och kommunen.

Ekonomiska frågor

Överlåtelsen av gatumark till kommunen förutsätts ske utan ersättning.

Samtliga kostnader för fastighetsbildning i samband med den nya planen samt byggnation och åtgärder inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren till Källängen 1,2,3 och 22 för.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna Källängen 1, 2, 3 och 22 kan ombildas på olika sätt i och med att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla, se vidare under Fastighetsindelningsbestämmelser. En del av fastigheterna kan t.ex. läggas samman.

Detaljplanen möjliggör även överföring av allmän platsmark (gata) till lämplig angränsande fastighet för sådant ändamål, Tormenås 2:1. Denna fastighet påverkas därmed indirekt av detaljplanen. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6:13 rätt att lösa in den marken. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14:14 även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Källängen 1, 2, 3 och 22 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1946-05-08, akt 0680K-21/1946HUS. Detaljplanen medför att de nämnda fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i de delar som den nya detaljplanen omfattar.

Något behov av att fastställa nya fastighetsindelningsbestämmelser för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Källängen 1	Fastigheten möjlig att ombilda inom kvartersmarken. Mark för allmän plats (gata) kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Tormenås 2:1.
Källängen 2	Fastigheten möjlig att ombilda inom kvartersmarken.
Källängen 3	Fastigheten möjlig att ombilda inom kvartersmarken.
Källängen 22	Fastigheten möjlig att ombilda inom kvartersmarken.
Tormenås 2:1	Mark för allmän plats (gata) kan överföras från Källängen 1.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Sandahl
Helen Bjurulf
Emelie Westin

Tekniska kontoret

Anders Alexandersson
Per-Gunnar Axelsson
Lujian Aboud

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Martin Månsson
Planarkitekt
036-10 52 68