



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-07-08
Dnr: 2016:136

Del av Hedenstorp 1:2 m.fl. (Verksamhetsområde
Hedenstorp östra och nordvästra) Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Sökande

Jönköpings kommun genom Tekniska kontoret mark och exploateringsavdelningen ansöker om planläggning för att möjliggöra ny och byggbar mark för industri- och handelsändamål inom två områden på Hedenstorp, Jönköpings kommun.

Syfte

Planen syftar till att undersöka om aktuellt markområde är lämpligt att använda som verksamhetsområde för industri- lager och handelsändamål.

Avgränsning

Planområdets exakta avgränsning utvecklas vidare genom planprocessen, men avgränsas för den sydöstra delen grovt av Västerleden/väg 26/195, Åsensvägen, gräns mot Vattenledningsparken samt Göteborgsvägen/väg 40. Den nordvästra delen avgränsas grovt av Åsensvägen, Ulvstorpsvägen och Västerleden/väg 27/195. Angöring av det östra delområdet förutsätter troligen en ny planskild anslutning mot trafikplats Hedenstorp varför planområdet även omfattar delar av denna.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger båda delområdena som tänkbara framtida områden för verksamheter. En eventuell framtida höghastighetsbana kan komma att byggas i anslutning till östra delområdets sydöstra del, men troligen i tunnellokalisering ca 50 meter under befintlig marknivå i aktuellt område.

Riksintressen

Väg 40 och väg 26/195 är riksintressen för vägtrafik. Jönköping airport är beläget sydväst om planområdet och innebär restriktioner för höjdsättning av bebyggelse generellt och för bostäder avseende buller.

Även om kommunfullmäktige genom beslut att anta Ramprogram för södra

Munksjön utpekad södra Munksjön som placering av ny station för kommande höghastighetsbana har denna anläggning inte av staten kunnat pekats ut som riksintresse för kommunikationer eftersom planeringsläget fortfarande är på en mycket övergripande nivå

Grönstrukturplan

Vattenledningsparken är ett stort skogsområde med höga värden både för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden. Området gränsar till planområdet i öster och omges för övrigt av bostadsområdena Mariebo i norr och Gråshagen / Tokarp i sydost. Vattenledningsparken utgör en viktig del av Västerledsstråket som inkluderar ett ridstråk som passerar Samset-Åsen. Ett sådant stråk skulle även komma andra frilufts-utövare tillgodo.

Målsättningen i grönstrukturplanen är att Vattenledningsparken ska utgöra ett varierat, flerskiktat skogsområde, tillgängligt för friluftsliv och rekreation. Upplevelsevärden ska utgöras av en variationsrik natur som även ger biologiska värdekärnor i form av t.ex. alkärr, ädellövrika bergbranter, grova träd, brynmiljöer, källflöden och skogsbäckar. Dessa värdekärnor ska vårdas och gynnas. Förutsättningar för ett rikt fågelliv ska finnas. Tillgången på död ved ska vara god. Kulturmiljövärden ska värnas och synliggöras. Stigar och banvall ska ha överslutet krontak.

Vattenledningsparken ska utredas med avseende på reservatsbildning. I samband med detta ska en lämplig gränsdragning mellan planområdet och reservatet inarbetas i planförslaget.

Naturvårdsprogram

Vattenledningsområdet är upptaget som område med högsta naturvärdesklass, Klass 1, i naturvårdsprogrammet (2009) och som värdefull natur i samrådsversion till översiktsplan (2015). En riktlinje för värdefull natur är ” Värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena.”. Påverkan på Vattenledningsområdet bedöms vara nödvändig att utreda innan den slutliga gränsen kan fastställas. Den slutliga gränsgarningen mot vattenledningsområdet måste utredas i planarbetet.

En bergnalle med ek och en del kvarstående betesgynnad flora i det föreslagna planområdets sydöstra del överlappas av vattenledningsområdet. Den fungerar som ett öppnare rekreationsområde med en anslutande stig från inre delarna av vattenledningsområdet.

Kulturhistoria

Arkeologisk utredning har utförts inom större delen av planområdet. En sedan tidigare känd grav (RAÄ Sandseryd 4:1) och sexton boplatser identifierades. Den största boplatzen (B05), mitt i planområdet, består av lämningar efter Hedenstorp's gamla by som finns belagd på karta från 1647, men har troligtvis betydligt äldre anor då namnet Hedenstorp finns belagt redan 1345. Övriga boplatslämningar består av större och mindre ansamlingar av härdar, stolphål, gropar mm. Vid RAÄ Sandseryd 4:1, inom nordvästra delområdet, konstateras

des att fornlämningen kan bestå av flera gravar. under arbetets gång har fyra mindre ytor undantagits sökschaktning på grund av att ytorna ligger dels inom bebodda gårdar och dels på grund av att Hedenstorp 1:15 i södra delen av planområdet är privatägd. Dessa ytor kommer att sökschaktas vid senare tillfälle.

Norr om Åsensvägen utanför planområdet ligger Åsens gård, som utgör ett viktigt kulturhistoriskt inslag som kan påverka hur planområdet utformas söder om Åsensvägen. Sandserydsvägen utgör genom sin sträckning ett annat kulturhistoriskt viktigt inslag i området.

Detaljplaner

Planområdet är till större delen inte tidigare planlagt. Endast en mindre del av gällande plan berörs i anslutning till trafikplats Hedenstorp.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts av Sigma Civil under vintern 2015/2016.

(Markteknisk undersökningsrapport/Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplanering av Hedenstorp industriområde etapp 1-3, Sigma Civil 2016-01-21)

Området lämpar sig väl utifrån ett grundläggningsperspektiv med mycket bra bärighet. För byggnader kan huvudsakligen platta på mark förutsättas. Grundvattnets relativt djupa läge medför att tjälfarliga massor inte utgör en risk inom frostfritt djup. För säkring av områden med grundvatten inom frostfritt djup rekommenderas att tjälfarliga massor skiftas ur, alternativt att dränering i täckt eller öppet dike dimensioneras för att hålla grundvattnet under frostfritt djup.

Inga stabilitetsberäkningar har utförts, men vid fältinventering har inga kritiska partier identifierats. Stabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara god till mycket god.

Jordlagren består huvudsakligen av friktionsjordar som på djupet har en hög packnings- och täthetsgrad. Lokalt förekommer lösare ytjordar som kan packas för att minimera sättningpåverkan vid belastning. Lokalt kan utskiftning av massor i mindre utsträckning bli aktuellt. Detta kan bedömas i samband med schaktbottenbesiktning alternativt med en detaljerad geoteknisk undersökning för det aktuella området eller en specifik anläggning.

Områdets mittdelar har delvis våtmarksområden där bland annat torv har noterats. Djupen på dessa är inte fastställda men de bedöms troligtvis kunna fyllas med lämpliga fyllnadsmassor, exempelvis bergkross vid behov. Överlast med liggtid över flertalet månader kan bli aktuellt för att ta sättningar i dessa våtmarker.

Området kan övergripande kategoriseras som relativt sättningso känsligt, för-

utom områden i närheten av våtmarksområdena.

Markföreningar

Inom planområdet finns inga kända markföreningar.

Naturvärden

Inom planområdet bedrivs huvudsakligen jordbruk och hästhållning. Denna verksamhet kommer att upphöra om planförslaget genomförs. Naturvärdena inom planområdet utgörs främst av alléträd längs gamla Sandserydsvägen och en ravin med sumpskog öster om denna. Gräns mot Vattenledningsområdet, med såväl naturvärden som rekreativvärden fastställs under planarbetet.

Kraftledningar

Det östra delområdet berörs av befintliga kraftledningar, en 130 kV- ledning, och en 40 kV. För att åstadkomma möjlighet till etablering i skyltläge mot väg 40 och 26/195 krävs att befintlig 130 kV kraftledning antingen förläggs som jordkabel, eller dras i en alternativ sträckning. Kostnaden för en flytt bedöms uppvägas av de ökade intäkter som blir resultatet av en större exploaterbar yta i attraktivt läge. Även befintlig 40 kV kraftledning behöver flyttas.

Förslag

Något detaljerat förslag hur markområdet ska disponeras finns ännu inte framtaget utan förutsätts ske parallellt med planprocessen i samarbete med övriga förvaltningar. Planförutsättningar att ta hänsyn till i utformningen är följande:

Skytlläget längs väg 40 och väg 26/195 bör utnyttjas så att verksamheter med mindre behov av exponering lokaliseras länge in i områdena.

Anslutning av sydöstra området mot Åsensvägen i norr och via en ny planskild anslutning till trafikplats Hedenstorp i sydväst. Anslutning av nordvästra området till Åsensvägen, varvid i sammanhanget framtida utformning av trafikplats Åsens gård bör utredas vidare.

Lokalisering av verksamheter av typen handel och annan service riktad till privatpersoner bör ske så att onödig söktrafik undviks.

Cykelstrukturen till Hedenstorp men även inom de olika delområdena utreds vidare under planarbetet. Förslagsvis leds anslutande cykelväg från Mariebo längs befintliga Sandserydsvägen. Befintlig cykelbro över väg 40 bibehålls tills vidare.

Avgränsning mot Åsens gård och mot Vattenledningsparken sker under planarbetet i samråd med berörda parter.

Bedömning av miljöpåverkan och huruvida barnperspektivet tillgodoses.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ miljöbalken. Barnperspektivet inarbetas i planärendets konsekvensbeskrivning och är ej lämpligt att beskrivas i detta tidiga skede.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att pröva möjligheten att använda markområdet som område för industri och handelsändamål i en detaljplaneprocess.

Förslag till process

Planförslaget beräknas behandlas med så kallat utökat planförfarande.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Mats Davidsson
Planarkitek