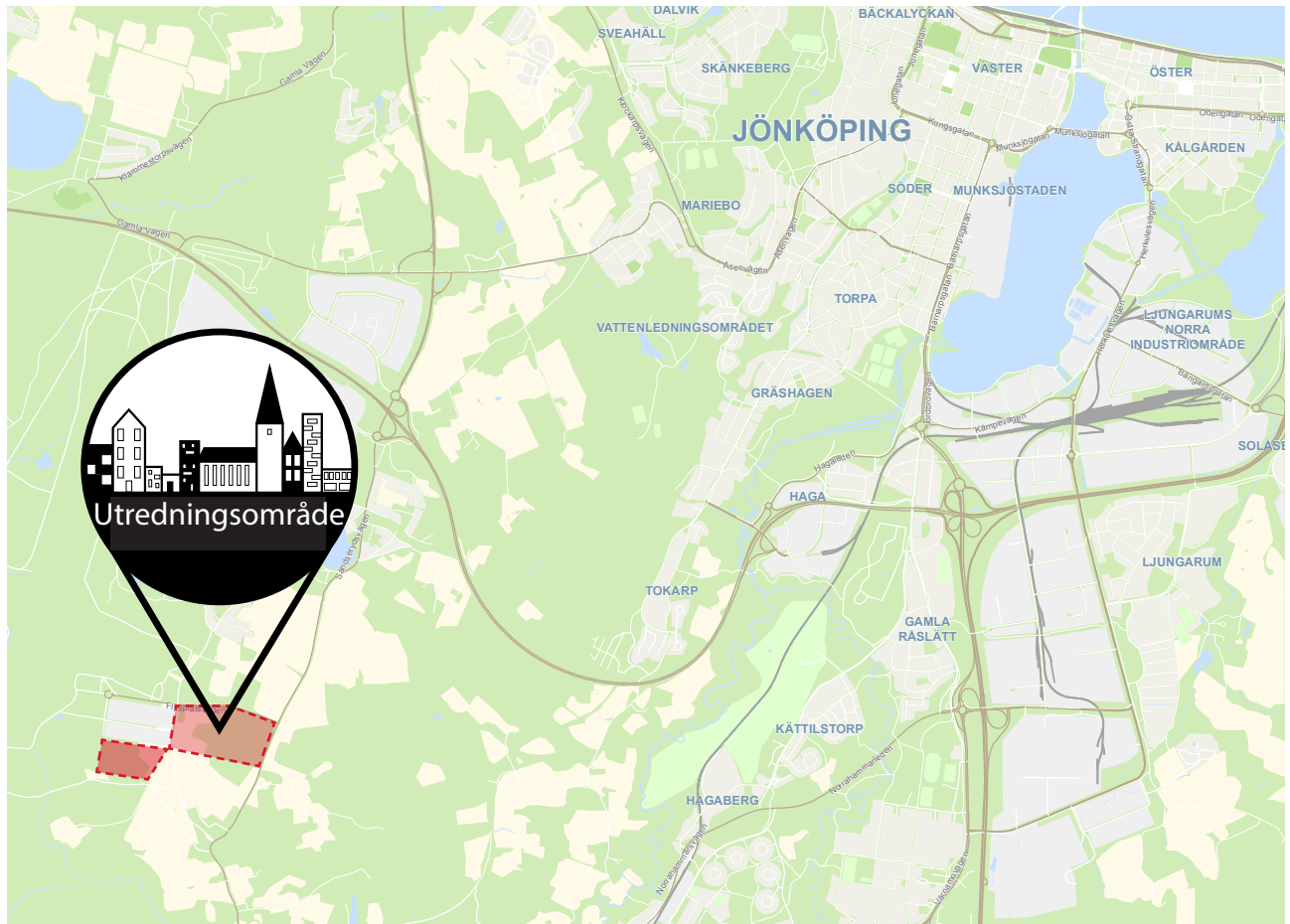




Del av Sanderyd 2:16 m.fl.

Hedenstorp, Jönköpings kommun

Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklagar.

1. Ansökan

Berörda fastigheter

Del av Sandseryd 2:16.

Del av Norrahammars-Ulvstorp 1:7

Sandseryd 1:2

Sandseryd 6:4

Sökande

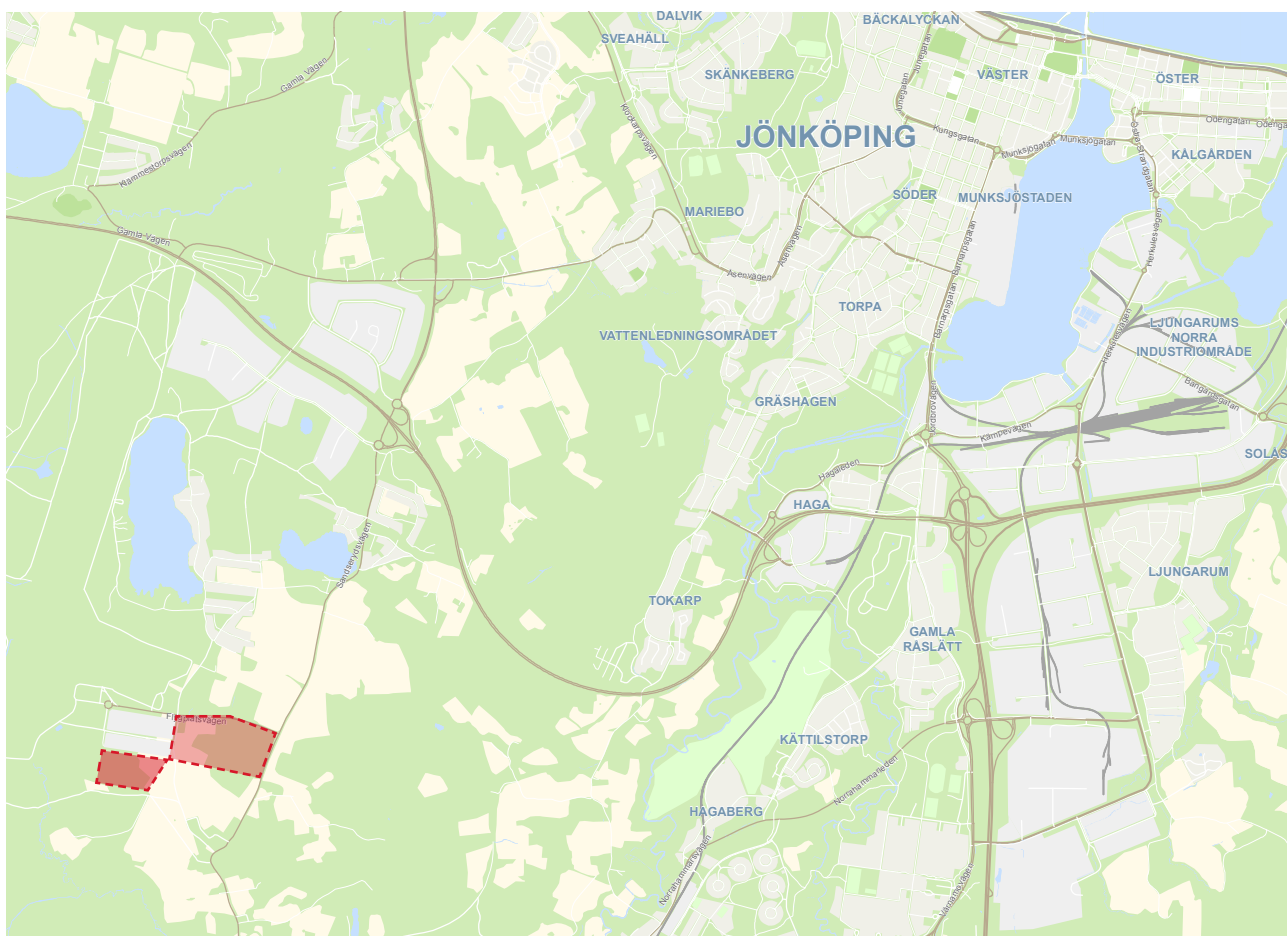
Mark- och exploateringsavdelningen på Tekniska kontoret, Jönköpings kommun, ägare av fastigheterna Sandseryd 2:16 och Norrahammars-Ulvstorp 1:7.

Ansökan om planbesked inkom oktober 2017. Inledande förvärvsdiskussioner med berörda fastighetsägare i syfte att genomföra önskemål om nyexploatering är tagna.

Ansökan avser

Nyexploatering för verksamheter.

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering på
Hedenstorp



Översiktskarta 2

Flygfoto över föreslaget område

Beskrivning av området

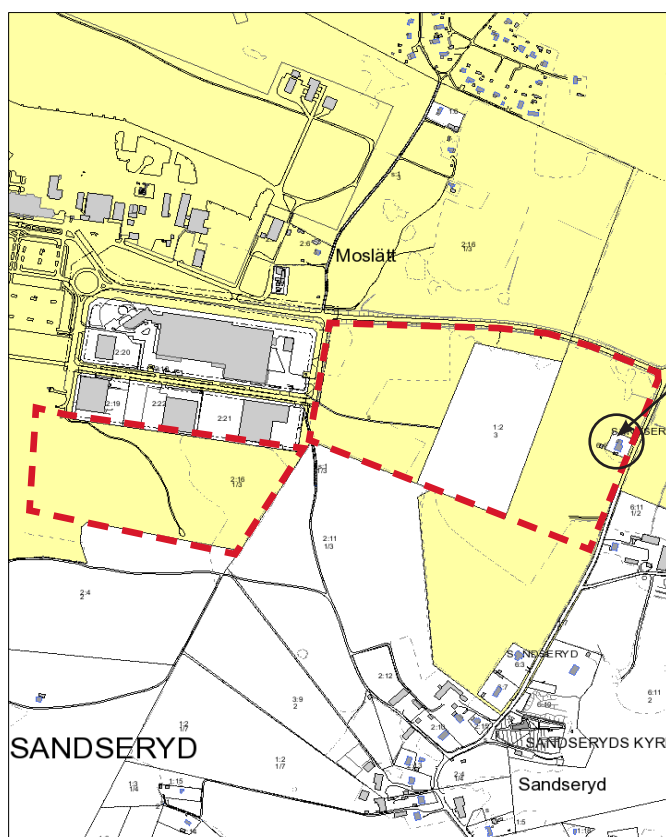
Föreslaget utredningsområde är beläget i kommundelen Hedenstorp cirka 6 kilometer sydväst om centrala Jönköping. Området ligger strax norr om Sandseryds kyrkby med tillhörande kulturmiljölandskap och strax öster om Jönköping Airport och befintligt verksamhetsområde. I sydösttra hörnet angränsar området till en gård med tillhörande bostad. Planbeskedet ligger intill Flygplansvägen i norr och Sandserydvägen i öst.

 Utredningsområde

 Kommunal mark

 Privat mark

Utpekat område är cirka 28 hektar stort och är uppdelat i två delområden. Större delen av marken inom utredningsområdet ägs av Jönköping kommun men berör även av två privatägda fastigheter, Sandseryd 1:2 och Sandseryd 6:4, varav den ena består av skogsmark och den andra nyttjas som bostad. Kommunens mark ingår i ett större område med arrende för jakt och utgörs av jord- och skogsbruksmark. Planbeskedet föreslår att marken tas i anspråk för ny exploatering av verksamheter.



Ovan visas bild på privat bostad belägen inom utredningsområdet.

Till vänster visas en kartbild över den kommunala och privata marken. Utredningsområde visas med röd streckad linje.

Gällande detaljplan

Föreslaget utredningsområde är ej detaljplanlagt sedan tidigare och saknar därför en gällande detaljplan.

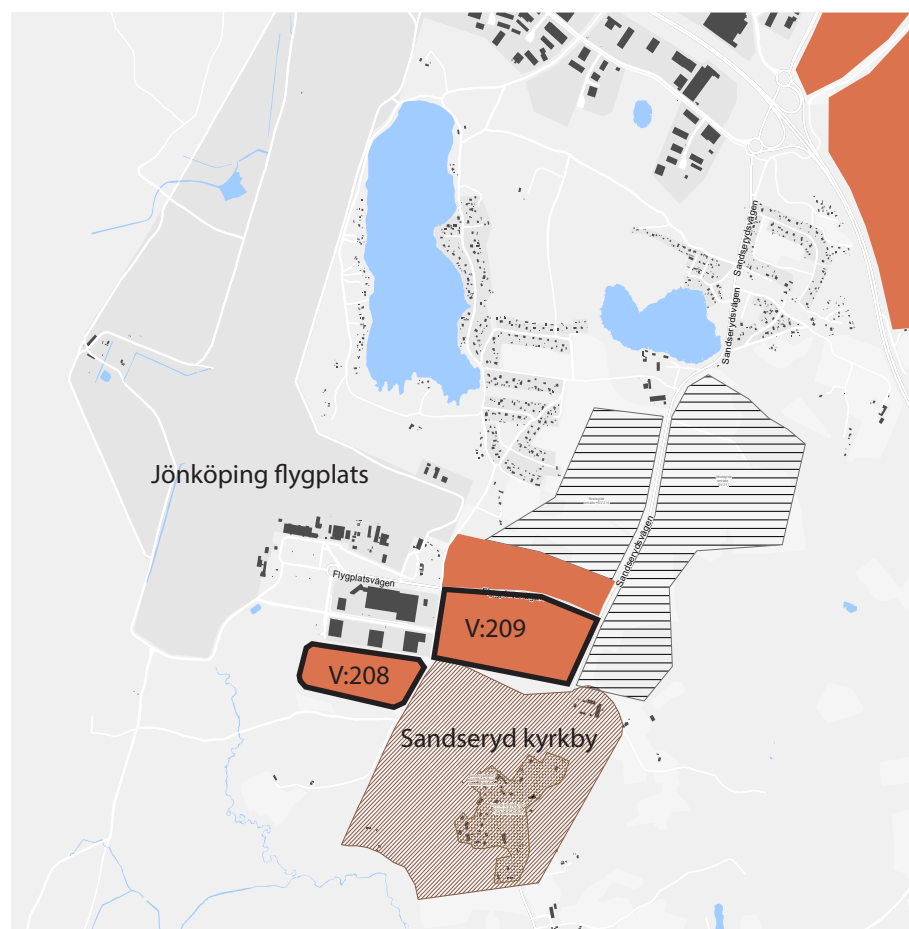
Översiktsplan 2016

Ansökan om planbesked går i linje med översiktsplanens intentioner. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som lämplig för verksamheter och berörs av nyexploateringsområde V:208 och V:209. De två delområdena ligger i direkt anslutning till flygplatsen och väl till för transporter från riksväg 40 (Göteborg-Västervik) samt E4:an.

Utpekad utredningsområde är en del av kommundelen Hedenstorp. Hedenstorp ligger i utkanten av tätortsbebyggelsen omkring centrala Jönköping vilket gör att nyexploateringsområden här är lämpliga för logistikföretag eller ytkrävande verksamheter som också har behovet av närhet till sina kunder. Identifierade exploateringsområdena nämns som viktiga för omlokalisering av den företagsverksamhet som finns i omvandlingsområdet kring Södra Munksjön i centrala Jönköping.

Utsnitt ur kommunens
översiktsplan.

-  Utredningsområde
-  Strategiskt område
verksamheter
-  Nyexploateringsområde
verksamheter



Riksintressen

Föreslaget planområde är inom riksintresse för framtida järnvägsspår, Götlandsbanan, och i nära anslutning till riksintresset för Jönköping Airport med tillhörande anslutning via Flygplansvägen och Sanderydsvägen. Föreslagen exploatering bedöms förenlig med berörda riksintressen.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

Delar av utpekat utredningsområde, cirka 6 hektar av sammanlagt 28 hektar, består av jordbruksmark. Föreslagen planläggning innebär att denna odlingsbara mark i stället tas i anspråk för exploatering av verksamheter.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är brukningsvärd jordbruksmark av nationellt intresse. Jordbruksmark ska därmed endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som från allmän synpunkt inte kan tillfredsställas på annan mark.

Väsentligt samhällsintresse

Jönköpings kommun har ett näringsliv med en logistisk inriktning och en stor efterfrågan på mark för industrier, kontor och handel. Behovet av att lokalisera dessa verksamheter i bra lägen för transport, frakt och kommunikation inom kommunen är stort. För att möta efterfrågan på industrimark och kunna följa antagna visioner och program om att Jönköping 2030 ska utgöra södra Sveriges nav, en attraktiv etableringsort, är det viktigt att kommunen agerar proaktivt i sin planering och utveckling för näringslivet.

Lokaliseringsprövning

Aktuellt utredningsområde utgörs delvis av jordbruksmark som idag inte är under produktion. Andra utpekade lämpliga och strategiska verksamhetsområden i översiktsplan omfattar till ytan större jordbruksmarksområden. Det gör marken här mer lämplig än angränsande mark som har aktivt jordbruk.

Utpekat planområde erbjuder platsspecifika förutsättningar för logistikföretag som är i behov av transporter med flyg eller i behov av att förlägga sin verksamhet i närhet till flygplatsen. Jönköping Airport Cargo är en internationell flygplats och är av Transportstyrelsens en säkerhetsgodkänd flygfraktterminal. Sedan flygplatsen började bedriva fraktverksamhet 2006 har den internationella som nationella fraktverksamheten stadigt ökat. Den geografiska närheten till flygplatsen, E4:an och riksväg 40 (Göteborg-Västervik) erbjuder potentiellt flertalet verksamheter goda förutsättningar att lokalisera sin verksamhet här.

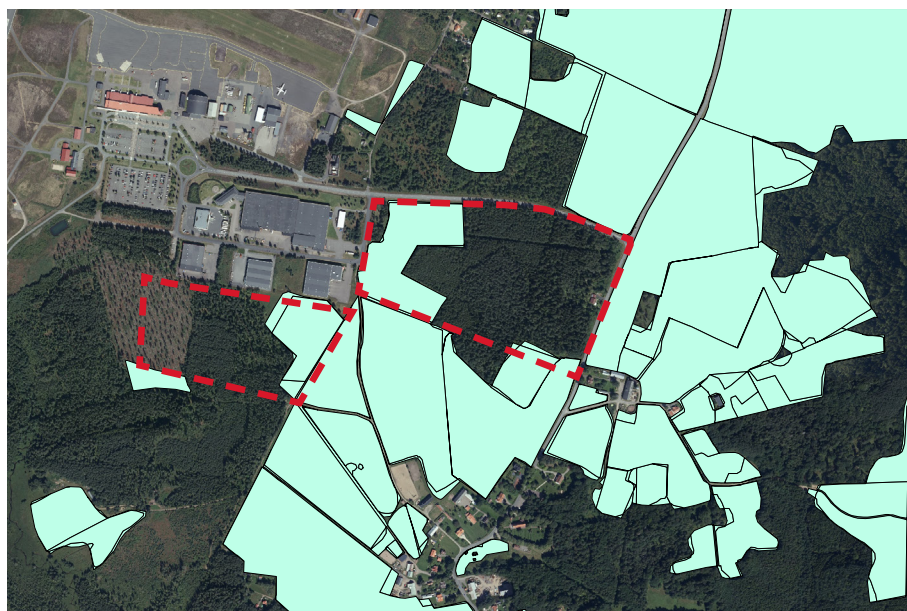
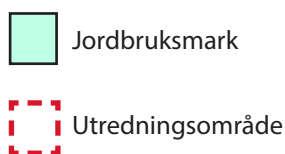
Hedenstorp är utpekad i översiktsplanen som en av två områden i kommunen som är lämplig för logistik, grossistföretag och ytkrävande verksamheter. Det andra området är Logpoint/Torsvik. Inom de båda områdena har företagsverksamheten sedan länge etablerats i kluster. När företag har en fysisk närhet till andra företag drar de ofta nytta av varandra och utvecklar ett kunskapsutbyte. En fortsatt utbyggnad av verksamheter i Hedenstorp bedöms kunna utöka underlaget för synergier, högre besökstal och bättre servicen i området.

Sammanvägd bedömning

Jönköping tätort ligger till stor del omgivet av jordbruksmark och det finns därför en målkonflikt mellan viljan att spara på jordbruksmarken och behovet av ny exploatering för verksamheter.

Att möjliggöra för exploatering av verksamheter i Sanderyd, i anslutning till flygplatsen, är av väsentligt samhällsintresse för kommunens utveckling. Utpekad mark anses utgöra en relativt liten del jordbruksmark och det unika läget intill flygplatsen en viktig knutpunkt. Här har kommunen möjlighet att skapa etableringsmöjligheter för verksamheter med anknytning till flyg eller med behov av ett strategiskt service- och transportläge. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att samhällsnyttan av verksamheter på platsen väger tyngre än nyttan av jordbruk på platsen.

Kartbild visar andelen jordbruksmark i området och innanför aktuellt utredningsområde



4. Utredningsbehov

Gestaltning och utformning

Utredningsområdet ligger i utkanten av Jönköping tätort i anslutning till mötet med landsbygden. I söder omges marken av Sanderyds kyrkby med tillhörande kulturmiljölandskap, i norr och öster aktivt jordbruk med tillhörande gårdar. Det är viktigt att vid ett eventuellt planarbete arbeta med mötet med jordbruksverksamheten och kulturmiljölandskapet och anlägga verksamheter som inte är störande intill bostadsbebyggelse.

Risk och säkerhet

Brandposter kommer behöva anordnas inom området. Föreslaget planområde ligger i nära anslutning till ett bostadshus och delar av Hedenstorp utgörs av fritidsbebyggelse. En riskanalys erfordras för att bedöma lämplighet, utformning och placering av verksamheter i området och för att identifiera eventuella skyddsåtgärder.

Arkeologi

Delar av utredningsområdet har tidigare utgjort en plats för framställning av järn och träkol och erhåller fornlämningar i form av slagghvarp och flertalet kolningsgropar. En arkeologisk utredning fordras i ett tidigt planskede i syfte för att klargöra markens lämplighet. Vid ett påträffande av en tidigare okänd fornlämning i samband med markarbete är ansvarig utövare skyldig att avbryta arbetet.

Mark

Tidigare gjorda undersökningar inför grundsättning på grannfastigheter visar att markförhållandena är ytterst bra, under ett mullskikt består marken av stenig, ofta grusig sand. Inget berg finns på sonderande djup och inget grundvatten observerades vid undersökningstillfället. Vegetationen med tall i området vittnar om att det är likvärdiga förhållanden även inom utredningsområdet.

Buller och trafik

En buller- och trafikutredning kan eventuellt behövas för att kartlägga effekter av buller på omkringliggande bostäder. Det beror på vilka typer av verksamheter som kommer lämplighetsprövas på området vid ett eventuellt planarbete. Även byggnadstekniska lösningar kan eventuellt behövas ses över för kontor eller andra verksamheter som riskeras att störas av flygbuller.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Sandseryd 6:4 kräver en fastighetsbestämning, det vill säga en kartläggning av fastighetsgränsernas sträckning. Fastigheten har bildats enligt den äldre metoden jordavsöndring, då fastighetsgränser ofta reglerades via köpekontrakt i stället för inmätning av lantmäterimyndigheten, vilket innebär att fastighetens exakta position inte har fastställts.

Samfälligheter och flertalet servitut finns inom utpekat området och behöver utredas mer vid ett eventuellt planarbete. Fastighetsgränser inom utpekat utredningsområde har varierande kvalitet och behöver utredas. Plangräns ska läggas i anslutning till befintlig plangräns.

Dagvatten

Planbeskedet föreslår att naturmark tas i anspråk för exploatering av verksamheter vilket innebär att stora ytor av marken kommer behöva hårdgöras. Eventuellt kan en dagvattenutredning bli angelägen för att utreda insatser för dagvattenhantering. Marken som består till stor del av sand talar däremot för goda förutsättningar för infiltration. Exploateras området bör framtida verksamheter anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

5. Bedömning av inkommet förslag

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen hushålla med mark på det mest ändamålsenliga sättet med hänsyn till markens beskaffenhet, läge och behov. Behovet av mark för logistikföretag och verksamheter är inom kommunen stort och lokaliseringen enligt planbeskedet är attraktivt för ändamålet. I området finns redan ett större antal verksamheter och Sandseryd har förutsättningar att växa med den typ av verksamhet som har behov av platsens logistiska förutsättningar. Hur platsen ska anpassas för att inte orsaka påtaglig påverkan på omkringliggande bostäder och kulturmiljö utreds och provas i samband med detaljplaneläggning.

Vidare ska all exploatering i närhet till flygplatsen, i enlighet med definitionen av riksintresse för Jönköping Airport, ske med särskild åtanke till flygplatsens behov. Intresset för flygplatsen ska utgöra högsta prioritet vid beslutsfattande. Högsta tillåtna byggnadshöjd för verksamheter intill utpekat område är på 9 meter, vilket tillåter verksamheter/ kontor om 1 till 3 våningar. Samråd med flygplatsen ska ske för begränsning av höjder inom aktuellt område.

6. Förslag till beslut

Ansökan avser en vidareutveckling av befintligt verksamhetsområde i närhet till Jönköping Airport och Sandseryd kyrkby. Utredningsområdets befintliga utgörs av skog- och åkermark samt en bostadsfastighet. Marken är inte detaljplanelagd sedan tidigare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas under förutsättning att nämnda utredningsbehov för området beaktas.

Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett standardförfarande. Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Planbeskedsansökan som inkom redan oktober 2017, då behovet att utveckla befintligt verksamhetsområde redan var stort, bedöms hamna högt bland kommunens prioriterade projekt. Detaljplanen beräknas därmed kunna påbörjas år 2021.

Stadsbyggnadskontoret,

Liselott Johansson

Planchef

Solveig Lönnervall

Planarkitekt