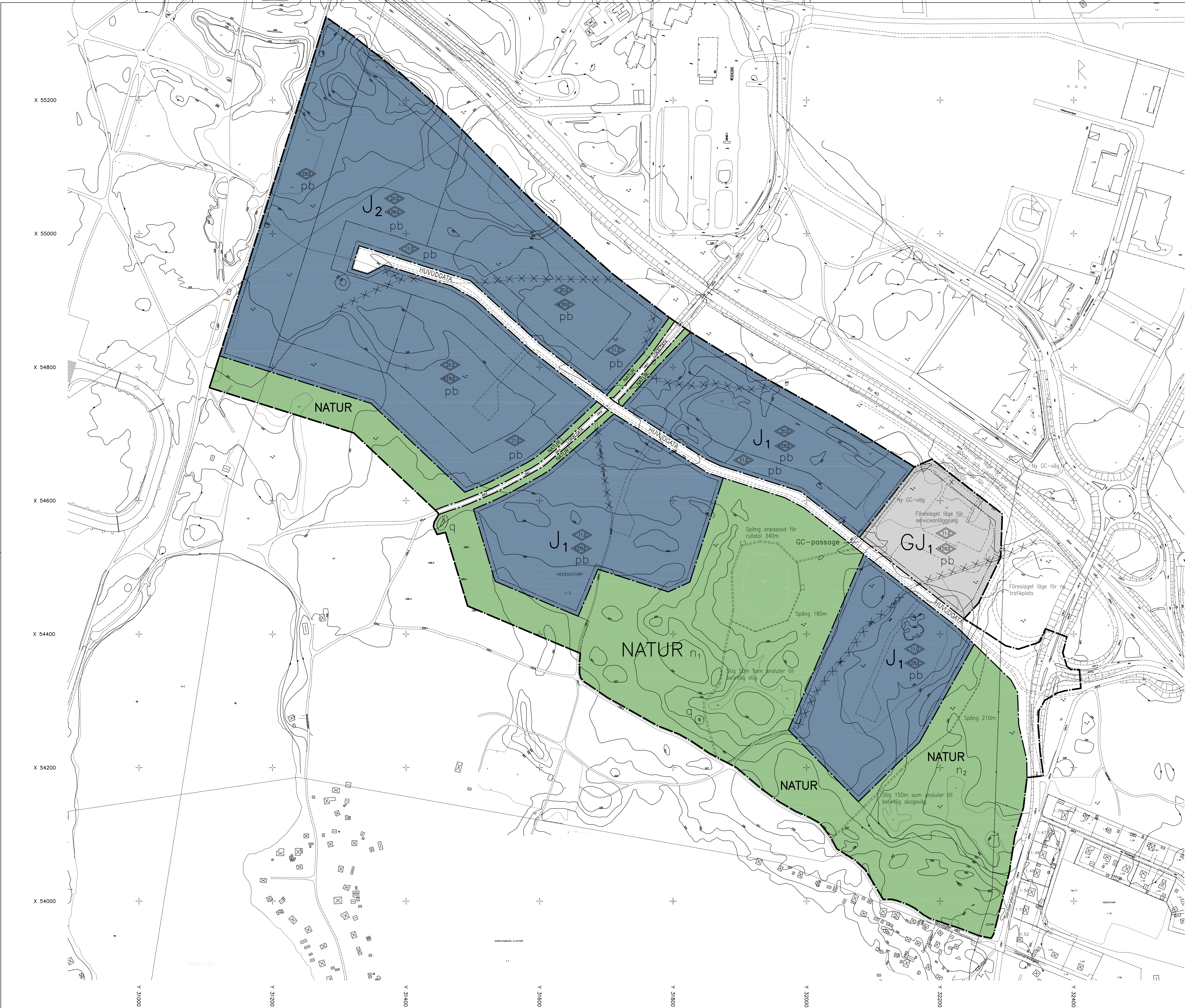




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA Gata för trafik mellan områden

LOKALGATA Gata för lokaltrafik

NATUR Naturmark, dock för gc-vägar, spånger, skogsvägar och anordningar för omhändertagande av dagvatten anordnas.

3. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J1 Industri, lager, transformatorstation
- J2 Industri, lager, transformatorstation  
Ej bullerkrävlig verksamhet
- G Bliservice, vägstaurang, rostplats, pendelparkering

4. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GC-passage Gång- och cykelpassage ska finnas
- N1 Barriärsodskog med gull. Gullen får ej belastas med förorenat eller sedimentbämläggat vatten.
- N2 Tallmyr/sumpskog

5. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas. Dock får inom med X markerat område bro och ramper för gång- och cykeltrafik uppföras.
- X Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

6. MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Vid terrassering av kvartersmark ska marknivåerna anpassas mot omgivande naturmark. Slätter ska ligga inom kvarters- och tomtmark. Slätterna måste vara vegetationsklädda för att undvika erosion av jordmassor.

7. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot grannfastighet och minst 6,0 m från gata
- b Dagvatten ska infiltreras
- Högsta totalhöjd över markytan
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

8. VÄRDEFULLT OMRÅDE

- q Fornminnet ska bevaras

9. STÖRNINGSKYDD

Verksamhet inom med J1 och J2 betecknat område får inte vara störande för omgivningen

Ekvivalentnivån för buller vid gräns mot område betecknat NATUR får inte överskrida 40 dB(A). (Gäller bullerkälla inom område betecknat J1 och J2.)

Momentannivån för buller vid gräns mot område betecknat NATUR får inte överskrida 50 dB(A) nattetid. (Gäller bullerkälla inom område betecknat J1 och J2.)

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

11. ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje, ej avsedd att fastställas
- Illustration
- Befintlig skogsväg som föreslås utgå

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun  
Flygfotografering: 1963, 1997  
Fastighetsindelning: september 2003  
Markkomplettering: september 2003  
Koordinatsystem: Jönköping 1974  
Höjdsystem: RH00  
Måtklass: I  
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

GRUNDKARTANS RIKTIGHET  
BESTYRKES  
Jönköping den 12 september 2003

Birgitta Lindén  
Kartingenjör  
Stadsbyggnadskontoret  
Kartavdelningen

Antagen av KF: 04-11-25  
Laga kraft: 04-12-28

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
HEDENSTORP 1:3 (del av)  
Industriområde SV tpl. Hedenstorp  
Jönköpings kommun  
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2004-04-02  
Planförfattare: Mats Davidsson  
Dnr: 2003-0039

Dp 041125



Detaljplan för

## **Hedenstorp 1:3 (del av) m.fl.**

Verksamhetsområde SV Tpl. Hedenstorp,

Jönköpings kommun

# **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planhandlingen utgörs av denna plan- och genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, utlåtande, illustrationsmaterial samt en plankarta i skala 1:2000 med tillhörande bestämmelser.

### **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Enligt 5 kap. 18 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark och byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Stor hänsyn tas genom planutformningen till fritidsbebyggelsen i söder bland annat genom att en skyddszon med naturmark ingår i planförslaget.

De största naturvärdena inom planområdet utelämnas från exploatering och planlägges även de som naturmark.

Någon särskild plan-MKB har därför inte upprättats. Planens konsekvenser redovisas istället under respektive rubrik i planbeskrivningen. För naturmiljön hänvisas till den naturinventering som genomförts.

Vilka verksamheter som kan komma att bli aktuella inom planområdet är inte kända. I samband med att planområdet tas i anspråk för verksamheter får därför en MKB upprättas för respektive verksamhet.

## BAKGRUND OCH SYFTE

Markområdet NV Hedenstorps trafikplats (norr om väg 40) har tidigare planlagts för verksamheter och har successivt tagits i anspråk. Detta område börjar nu bli fullt utbyggt och nästa etapp blir området söder om väg 40, SV trafikplatsen.

Planens syfte är att ge möjlighet till etablering av verksamheter för att möta efterfrågan på mark för ytkrävande verksamheter.

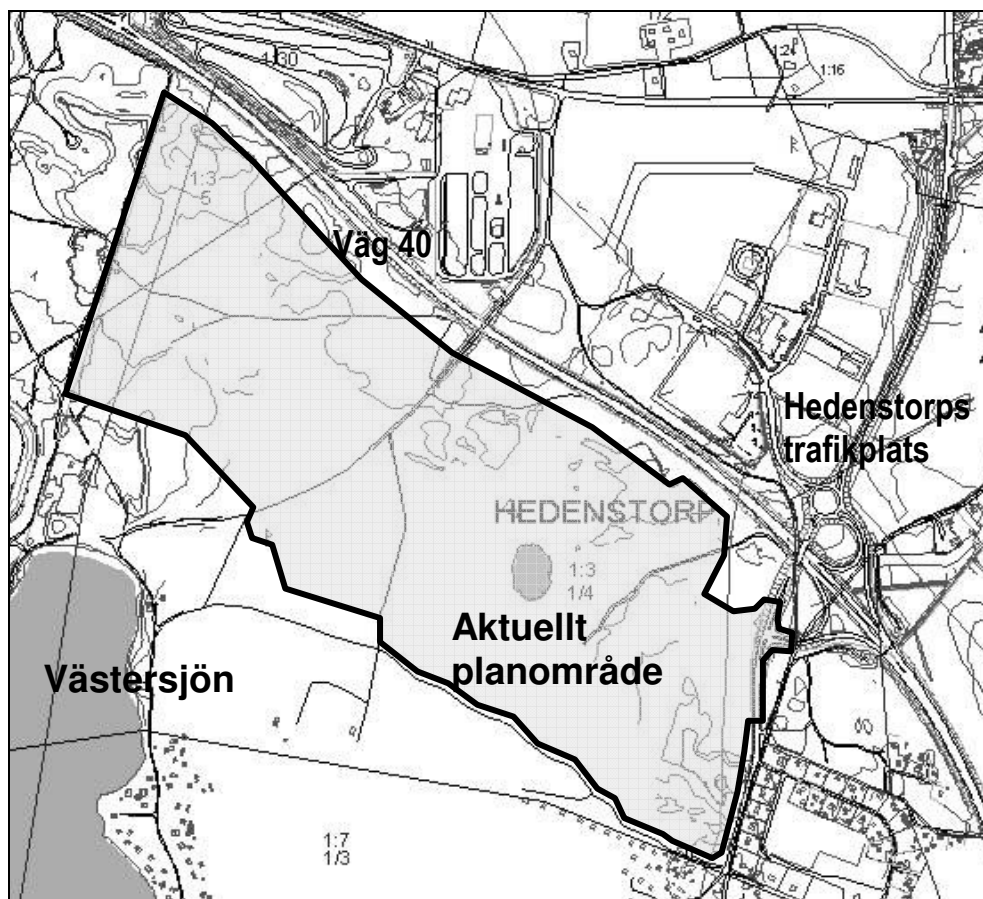
En förutsättning för planeringen är att väg 40 på sikt kommer att byggas ut till motorvägsstandard förbi planområdet inklusive en successiv utbyggnad av trafikplats Hedenstorp.

Inom ramen för planeringen för väg 40 finns planer för en serviceanläggning med busshållplatser i nordöstra delen av planområdet. Denna anläggning kan i framtiden komma att aktualiseras när väg 40 byggs ut och nuvarande serviceanläggningar vid Västra Jära därmed berövas kontakten med väg 40.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget SV Hedenstorps trafikplats i Jönköpings västra utkant. Området avgränsas i stort av väg 40 i norr, Sandserydsvägen i öster, fritidsbebyggelsen och badplatsen i söder samt flygplatsens område i väster. Planområdet har sedan plansamrådet utvidgats och omfattar nu cirka 70 ha.



# FÖRÄNDRING AV PLANOMRÅDET

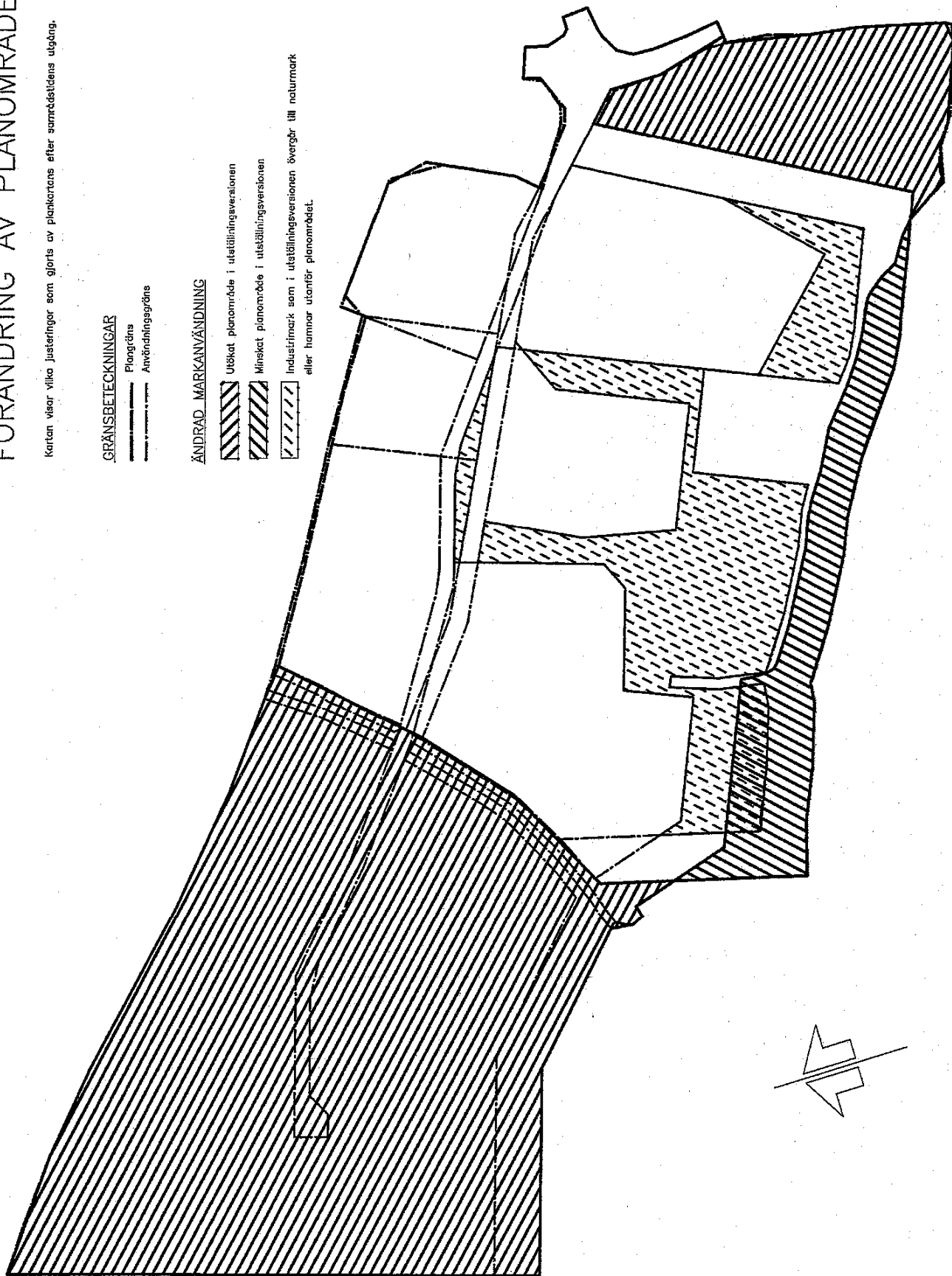
Kartan visar vilka justeringar som gjorts av plankartans efter samrådets utgång.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns

## ÄNDRAD MARKANVÄNDNING

- Uttäkt planområde i utställingsversionen
- Minskad planområde i utställingsversionen
- Industrimark som i utställingsversionen övergår till naturmark eller hamnar utanför planområdet



## **MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN**

Marken inom planområdet ägs av Jönköpings kommun. Ingående fastigheter är del av Hedenstorp 1:3 och 1:55 samt del av Åsen 1:3 och 1:17.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖVERSIKTLIGA PLANER**

I gällande översiktsplan redovisas markområdet som utbyggnadsområde för verksamheter.

Utbyggnadsområdet finns dessutom upptaget i Översiktsplan 2002 som antas våren 2003. Totalt har området en area av ca 70 ha. Området bedöms som lämpligt på grund av dess närhet till Jönköpings centrum, större vägar och flygplatsen. Intresset för området bedöms kunna öka då väg 40 och Hedenstorps trafikplats byggs om. Hänsyn ska tas till intilliggande fritidsbebyggelse, enstaka permanentbebyggelse och fornlämningar. Det är också viktigt att området utformas med hänsyn till omgivande natur och landskapsbild så att verksamhetsområdet möter omgivande landskap på lämpligt sätt. Grundförhållandena är dåliga inom delar av planområdet, men i övrigt bedöms exploateringskostnaderna som normala. Tillåten insatstid överskrids enligt Räddningstjänstplanen, vilket innebär att särskilda åtgärder krävs.

### **DETALJPLANER**

Området är inte planlagt sedan tidigare.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet är beskogat av tallskog, både produktionsskog och mer naturskogsartad skog. Den naturskogsartade skogen har dynamik, dvs. är flerskiktad, har trädslagsinblandning, åldersvariation hos träd och förekomst av död ved.

Nordvästra halvan, som inventerats 2003, är huvudsakligen produktionsskog i olika åldersbestånd. Dock finns terrängsvackor med naturskogsartad skog, sumpskog. I nordväst sker en hel del buller från både trafiken på Rv 40 och flygplatsen. Detta påverkar områdets användbarhet för friluftsliv.

Sydöstra halvan, som inventerats 2002, har betydligt mer skog med dynamik. Här är också andelen myrmark större. Sammantaget är naturvärdena tydligt knutna till myrmarken. Två parallella stråk med skog

har sparats i planförslaget; dels en tallmyr/sumpskog längst i sydost utmed Sanderydsvägen och dels en blandbarrskog (västlig taiga) vid gölen Mogöl som även omfattar öppen myrmark.

För en utförligare beskrivning av befintlig vegetation hänvisas till naturinventeringen 2002 och 2003.



*Gölen "Mogöl" centralt inom planområdet*

### **Geotekniska förhållanden**

Grunden inom de områden som kommer att exploateras antas till största delen utgöras av ett sandigt material, men även områden med torv finns inom planområdet. Grundvattenytan ligger troligen i nivå med vattenytan i Mogöl, ca +223,5m.

Dåliga grundförhållanden inom delar av området gör att exploateringskostnaderna lokalt kan bli något högre än normalt. En översiktlig grundundersökning har genomförts i två omgångar varvid bland annat kunde konstateras ett torvdjup på mer än 4 meter kring gölen. Även på andra håll förekommer torv till stora djup. De områden där de största djupen finns har i planförslaget till stora delar utelämnats för exploatering och istället bibehållits som naturområden.

### **Markradon**

Markradonundersökning ska genomföras innan byggnation påbörjas.

### **Fornlämningar**

Norr och nordost om planområdet har omfattande arkeologiska undersökningar av gravfält, boplatser och järnframställningslokaler genomförts under 1990-talet. Senast under 2001 undersöktes fornlämning 186, en järnframställningslokal från vikingatid-tidig medeltid. Fornlämning 190 och 187 ligger i planförslaget inom naturmark och ges dessutom skyddsbestämmelse.

Fornlämning 230 ligger utanför planområdet i nordost men kommer sannolikt att behöva tas bort när trafikplats Hedenstorp byggs om.

En särskild arkeologisk utredning erfordras för att fastställa om ytterligare fasta fornlämningar berörs av planerad exploatering. De arkeologiska utgrävningarna har av läns museet dock bedömts ej bli särskilt omfattande.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Verksamheter**

Planområdet är inte bebyggt idag.

Planförslaget medger en viss flexibilitet i placeringen av tillkommande bebyggelse inom ramen för den struktur som skapas genom dragningen av huvudgatan genom området och de markområden som undantas från exploatering av geotekniska skäl och/eller på grund av hänsyn till naturmiljön och friluftslivet.

Förutom huvudgatan har gatunätet endast illustrerats. Avsikten är att områdets inre disposition detaljplaneras först när kommunen får intressenter och man får vetskap om den verkliga efterfrågan på olika tomtstorlekar.

Inom området finns etableringsmöjlighet för all typ av verksamhet med varierande krav på tomtstorlekar. Med hänsyn till omgivande naturmiljö och friluftslivet bör dock inte kraftigt bulleralstrande eller i övrigt kraftigt störande verksamheter tillåtas.

För nordvästra halvan kan bullernivåerna komma att innebära att särskilda byggtekniska åtgärder krävs för att uppfylla kraven för inomhusnivåer. Här bör inte bullerkänslig verksamhet förläggas.

Viss typ av byggnadsmaterial kan störa radiokommunikation varför samråd ska ske med Luftfartsverket i samband med bygglov.

### **Kommersiell service**

Planförslaget innehåller en byggrätt för en servicestation i planområdets nordöstra hörn som huvudsakligen är tänkt att betjäna resenärer på väg 40. En lunchservering kommer även att kunna fungera för de som i framtiden arbetar i verksamhetsområdet.

### **Tillgänglighet**

Områdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket begränsad och inskränker sig till ett fåtal turer med linje 10 mellan Jönköpings centrum och flygplatsen. Närmaste hållplats finns vid Sanderydsvägen öster om planområdet.

Längs väg 40 finns kollektivtrafik med långdistansbussar mellan Jönköpings centrum och Bottnaryd/Borås/Göteborg samt mot Gislaved/Halmstad.

Planer finns på att anlägga en ny hållplats på väg 40 i anslutning till planerad servicestation.

### **Gestaltning av ny bebyggelse**

Området kring trafikplats Hedenstorp kan i framtiden komma att upplevas som en viktig entrépunkt för Jönköping västerifrån. Platsen ska inte upplevas som en kaotisk bakgård. Mot väg 40 ställs därför höga krav på byggnadernas arkitektoniska utformning. Byggnader bör placeras så att de vänder en representativ fasad mot väg 40. Parkerings- eller upplagsytor bör inte lokaliseras mellan byggnaderna och plangräns/tomtgräns mot väg 40. Även skyltars storlek, antal och utformning bör samordnas till en estetiskt tilltalande helhet.

Stängsel bör väljas med omsorg i fråga om placering och utformning.

### **Gestaltning av markområdet längs väg 40**

Närheten till väg 40 ställer även krav på gestaltningen av markområdet mellan tillkommande bebyggelse och vägen.





*Planområdet från nordväst. Väg 40 i förgrunden*

Befintlig utglesad vegetation bör bibehållas och vid behov kompletteras mellan väg 40 och framtida bebyggelse närmast vägen. Bevarad/nysatt vegetation bör till sin karaktär utgöras av en stomme av bredvuxna tallar.

Målsättningen för gestaltningen bör vara att området i perspektivet längs vägen ska upplevas som relativt lummigt. Vid blick åt sidorna bör byggnader och skyltar kunna synas mellan trädstammarna. Stängsel bör väljas gemensamt för området och skyltar samordnas i storlek och utseende till området i övrigt.

## **SKYDDSRUM**

Planområdet ligger utanför område med krav på skyddsrum.

## **FRIYTOR/NATURMARK**

### **Rekreation**

Förutsättningar finns att anordna gångstråk genom området som kan ledas genom delvis orörd skogsmark för att i någon mån kompensera för de befintliga strövstigar som idag genomkorsar planområdet. I anslutning till gölen Mogöl centralt i området lämnas ett större parti naturmark oexploaterat för att kunna användas för rekreation, både för de som arbetar inom planområdet i framtiden och de som i övrigt rör sig i närområdet.

### **Skyddszon**

Områdets närhet till Västersjön och fritidsbebyggelsen vid Ulvstorp innebär att behovet av hänsynstagande till det rörliga friluftslivet bör beaktas. En skyddszon i form av naturmark inordnas i planområdet i öster och söder för att skapa en mjukare övergång mellan framtida verksamheter och omgivande skogsmark/bebyggelse. Inom denna skyddszon bör befintlig vegetation vidmakthållas och vid behov kompletteras.

För markområden som på plankartan anges som NATUR införs bestämmelser som anger målsättningen för skötseln.



## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Vägverket Region Sydöst upprättar en vägutredning väg 40, delen O läns gräns – Haga i Jönköping. I denna vägutredning ingår fyra olika alternativ för utbyggnad av trafikplats Hedenstorp. Huvudalternativet innebär att nuvarande broläge flyttas österut, vilket innebär att mer mark kan användas för industriexploatering väster om Sandserydsvägen. En serviceanläggning omedelbart SV trafikplatsen ingår i utredningen, liksom en ny GC-bro.

Anslutning till planområdet föreslås ske genom att en matargata kopplas till en framtida rondell vid Sandserydsvägen i södra delen av Hedenstorps trafikplats. Dessutom föreslås i Vägverkets utredning för väg 40 en direktramp in till matargatan för trafik västerifrån.

Matargatan inom planområdet föreslås sedan ledas västerut genom planområdet norr om gölen, korsa vägen mot Västersjön och avslutas med en vändplan i nordväst.

Matargatan föreslås få en sektion av K 8,0 + dikesanvisningar + GC-väg 3,0, totalt 16,0 m.

Illustrerade säckgator föreslås dimensioneras när dess funktion och slutliga sträckning klarlagts.

### **Gång- och cykelnät**

Längs matargatan föreslås en gång- och cykelväg som kopplas till befintlig gång- och cykelväg mot Mariebo i anslutning till planerad rondell vid Sandserydsvägen. Vid servicestationen/busshållplatserna vid väg 40 planeras en planskild gång- och cykelpassage över eller under motorvägen. Inom naturmark finns enklare gångvägar illustrerade. Planförslaget reglerar inte i detalj var enklare gångvägar genom naturmark lokaliseras, utan tillåter sådana generellt inom naturmark som ersättning för de befintliga grusvägar som försvinner när planen genomförs.

Om möjligt bör vid framtida detaljprojektering och tomtavstyckning befintliga skogsvägar anslutas till framtida gatunät för att underlätta dels åtkomst för skogsbruksfordon och dels öka möjligheten att till fots ta sig ut i naturen.

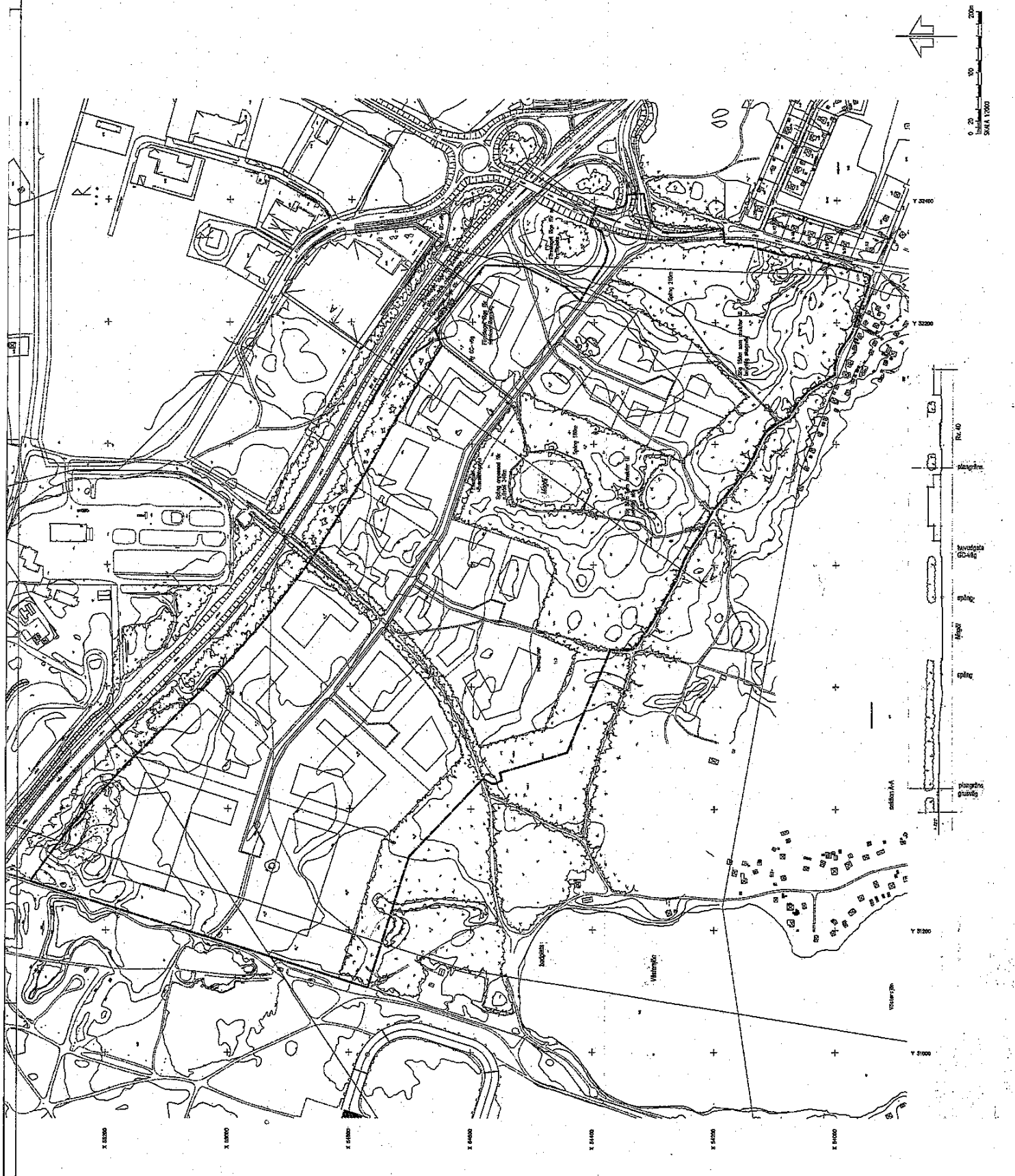
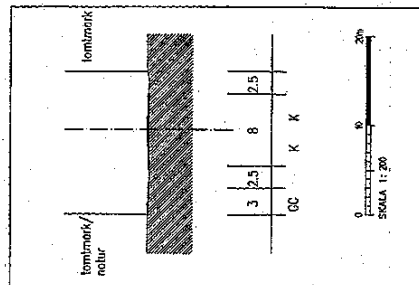
### **Parkering**

Parkeringsfrågan förutsätts lösas på tomtmark. Backning, vändning och uppställning av större fordon förutsätts även det att ske på tomtmark.

Karlen står ett steg till vänster än i föregående bild. Han är fortfarande i samma position som i föregående bild, men hans blick är nu riktad mot kameran. Han har fortfarande samma uttryck på ansiktet som i föregående bild, men hans blick är nu riktad mot kameran.

**Project**

**NORMAL SECTION RUN DATA**





## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet korsas av befintliga vatten- och avloppsledningar som försörjer Axamo industriområde och flygplats. Dessa kommer att läggas om i ny sträckning genom planområdet.

Planområdet är till stora delar helt plant, vilket gör att ledningsläggningen blir mycket djup samt att en avloppspumpstation erfordras för att pumpa avloppet till befintlig tryckavloppsledning från Axamo industriområde och flygplats. Läget för denna pumpstation är inte bestämt varför denna inte redovisats på plankartan.

Grundvattensänkning kommer att erfordras på större delen av ledningssträckorna.

Då vissa tomter är väldigt stora, kan det innebära att tomtmarken längst bort från gatan inte kan anslutas med självfall till ledningarna i gatan utan måste pumpas. Detta gäller speciellt för den nordvästligaste delen av planområdet. Planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningsområde, s.k. u-område, för nyanläggning av ledningarna från Axamo industriområde och flygplats erfordras. (se illustration) Läget för dessa kan dock inte anges på plankartan utan får fastställas i samband med att avstyckning av tomtmark sker.

### **Vattentryck**

Vattenförsörjningen kommer via Hedenstorps tryckstegringsstation, med en trycknivå på +260m, vilket ger ett vattentryck på ca 35m vp. vid marknivå +225m.

### **Dagvatten**

Recipient för dagvatten saknas inom området, varför lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske. Detta innebär att allt dagvatten från tomtmark ska omhändertas inom tomtmark respektive allt dagvatten från gatemark ska omhändertas inom gatuområdet. Eventuellt krävs dessutom en eller flera ytor för omhändertagande av tillfälliga vattenmassor förorsakade av extrema nederbördsperioder. (se illustration) Några allmänna dagvattenledningar kommer inte att utbyggas inom området.

Gölen Mogöl får inte belastas med förorenat eller sedimentbemängt vatten.

### **El**

Vattenfall Eldistribution AB är distributör för det område som omfattas av planen. Vid nyexploatering beställs arbete minst sex månader före byggstart varvid exploatören står för alla kostnader.

### **Värme**

Respektive fastighetsägare förutsätts ansvara för uppvärmning av respektive fastighet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

### **Miljötillstånd**

Vägdiken och ev. infiltrationsanläggningar för dagvatten skall anmälas till Miljökontoret (s.k. U-verksamhet) vid projektering.

För övrigt beräknas ej behövas några övriga samråd eller tillstånd enligt miljöbalken. (t.ex. vattenverksamhet, markavvattning, täkt, biotopskydd eller väsentlig ändring av naturmiljön).

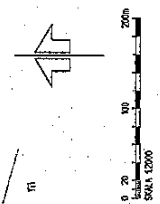
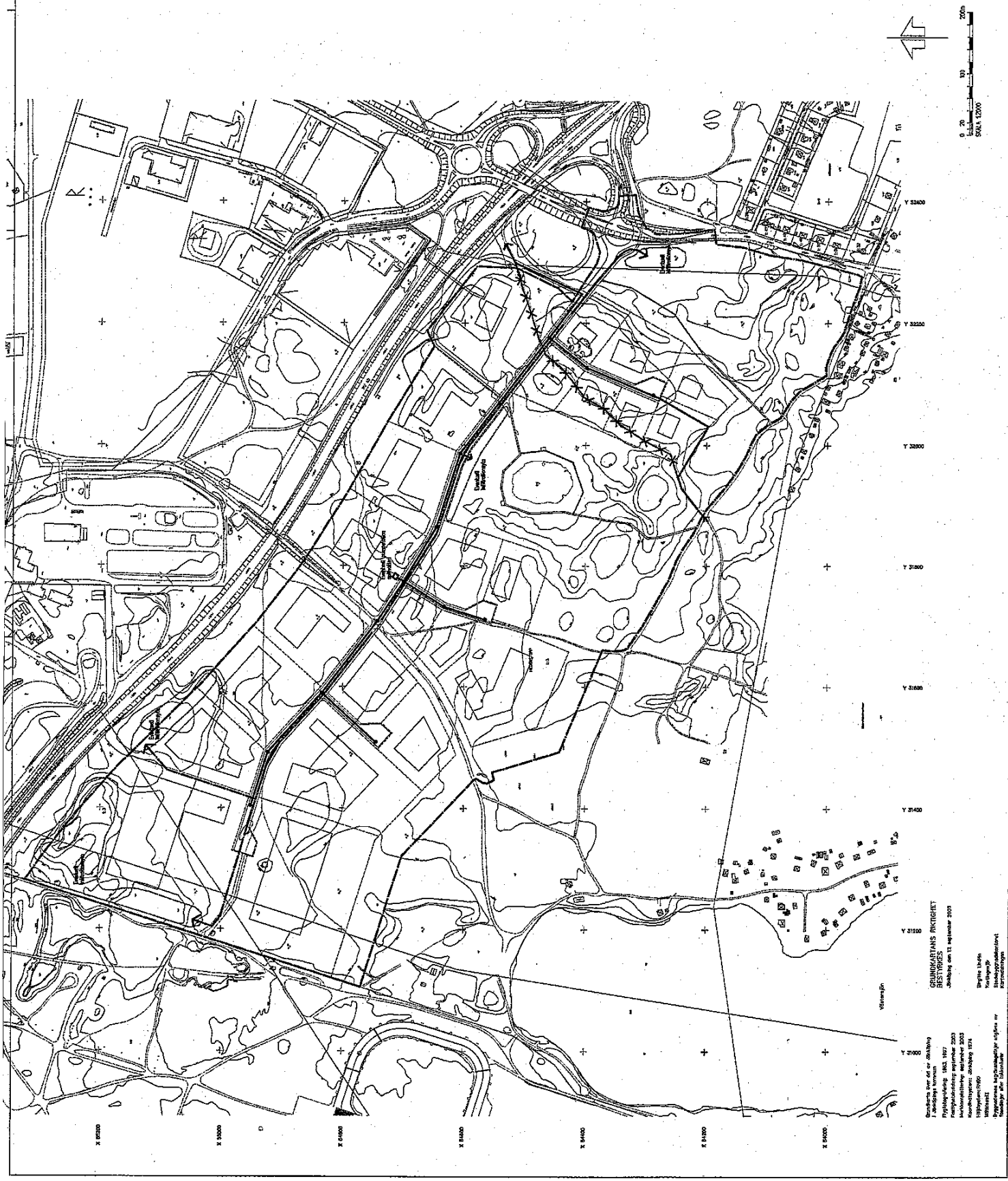


# DAG- OCH SPILLVATTEN

Den här ritningen är en del av en större ritning som omfattar dag- och spillvatten. Den ska användas som grund för planering och utvärdering av dag- och spillvatten. Ritningen är en del av en större ritning som omfattar dag- och spillvatten. Den ska användas som grund för planering och utvärdering av dag- och spillvatten.

## TECKENFÖRKLARING

- Färdväg
- Spillvattenledning
- Dagvattenledning
- Vattenledning
- Gata, utvald som gata



Utsättningshandling  
 HEDENSTORP 1:3 (del av)  
 Industriområde SV lpl. Hedenstorp  
 Jönköpings kommun  
 Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2004-04-02  
 Planförstärkt: Mats Davidson  
 Dnr: 2003-0038

GRUNDKARTANS RÖRSTYCKE  
 BESTÄMDE  
 Jämfört med 11 september 2003  
 Grundkarta för 4:4 av 4:4  
 Jönköpings kommun  
 Upprättad 1963, 1977, 2003  
 Kartbilden är utgåva 2003  
 Kartbilden är utgåva 1974  
 Kartbilden är utgåva 1974  
 Kartbilden är utgåva 1974  
 Kartbilden är utgåva 1974  
 Kartbilden är utgåva 1974

# KONSEKVENSBESKRIVNING

## NATURMILJÖ OCH FRILUFTSLIV

### Grundvattennivå

Planens genomförande kan innebära lägre grundvattennivå i naturmarken, vilket skulle leda till att tallmyr och öppen myrmark övergår till barrblandskog. Detta skulle vara en förlust naturvärdes- och upplevelsemässigt sett. Snarare är en liten höjning av grundvattennivån inom naturmark att föredra.

### Skador under anläggningsskedet

Det finns en risk att delar av den sparade skogsmarken under byggskedet körs sönder eller belastas på annat sätt. Störst är faran för barrblandskogen. Detta förhindras lämpligtvis genom avstängsling på plats och genom avtal.

### Påverkan på friluftslivet

Naturen i främst den sydöstra delen kring gölen Mogöl har stora värden som rekreatiomsområde. Området ligger intill fritidsbebyggelse och nära två planskilda korsningar vid Rv 40. Med en exploatering försvinner delar av en variationsrik och välutnyttjad friluftsskog.

Planförslagets utformning syftar till att minimera det intrång verksamhetsområdet innebär. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att verksamhetsområdet är möjligt att genomföra med de anpassningar som gjorts i och med planförslagets utformning.

## KULTURMILJÖ

Fornlämning 190 och 187 ligger i planförslaget inom naturmark och ges dessutom skyddsbestämmelse.

Fornlämning 230 ligger utanför planområdet i nordost men kommer sannolikt att behöva tas bort när trafikplats Hedenstorp byggs om.

En särskild arkeologisk utredning erfordras för att fastställa om ytterligare fasta fornlämningar berörs av planerad exploatering.

## STRANDSKYDD

Planens genomförande innebär att gällande generellt strandskydd på 100 meter från gölens strandlinje kommer att kräva dispens. Istället införs planbeteckningen NATUR som markanvändning för del av den yta som i nuläget är belagd med strandskydd. Viss del av nuvarande område för strandskydd utgörs i planförslaget av kvartersmark för verksamheter, samt gatumark. Närmaste avstånd mellan gölens strandlinje och kvartersmark för verksamheter är i planförslaget 73 meter.

Syftet med strandskyddet är bland annat att säkra tillgängligheten till stranden för det rörliga friluftslivet. På grund av att marken runt gölen större delen av året står under vatten är tillgängligheten idag mycket låg.

Planförslaget innebär att tillgängligheten ökar genom att en gångväg på spänger anläggs runt gölen med anslutning till befintlig skogsväg i söder och till planerat GC-nät och serviceanläggning i norr.

Eftersom planförslaget innebär att området i gölens närhet utelämnas från exploatering samt att stor vikt lagts vid anpassning till natur- och friluftslivsvärden bedömer stadsbyggnadskontoret att strandskyddet bör kunna ersättas med planförslagets bestämmelser.

## **BULLER**

### **Planområdets påverkan på omgivningen**

Verksamhetsområdets omgivningspåverkan kan idag inte bedömas eftersom det inte finns några kända intressenter. Planförslaget är utformat så att viss avståndsdämpning ska kunna uppnås. Mot befintlig fritids- och bostadsbebyggelse i söder och sydost är avståndet mellan framtida verksamhetsbebyggelse och fritids/bostadsbebyggelse minst 130 meter. Planbestämmelse har dessutom införts som anger högsta bullervärde vid gräns mot naturmark

I samband med att planområdet tas i anspråk för verksamheter får en MKB upprättas för respektive verksamhet och som då även tar upp bullerfrågan.

Det trafikbuller som planförslaget medför bedöms som försumbart för omgivande bebyggelse eftersom avståndet mellan trafikerade gator och bebyggelsen kommer att vara minst 250 meter. Dessutom kommer vegetation och framtida bebyggelse att skärma av trafikbullret ytterligare.

### **Omgivningens påverkan på planområdet**

Omgivningens påverkan på planområdet ur bullersynpunkt härrör främst från trafiken på väg 40 i norr. Visst flygbuller förekommer också.

För sydöstra halvan av planområdet bedöms avstånden till Rv 40 och flygstråken kring flygplatsen i sig är tillräckliga för att uppfylla kraven för inomhusnivåer för verksamheter av den typ som är aktuell inom planområdet.

För nordvästra halvan kan dock bullernivåerna vid start och landning komma att innebära att särskilda byggtekniska åtgärder krävs för att uppfylla kraven för inomhusnivåer. Här bör inte bullerkänslig verksamhet förläggas.



Fibrona gifter bære erstatning med nedskudte beløbsbæger. Det belønning  
skalene på de belønningerne i den hele perioden.  
Endelig angives belønning med belønning for belønning.

- 1. GRANSBETECKNINGAR**  
 Gransbeteckning för *Platyphra*  
 indikativ för *Platyphra* *Apollonia* *Apollonia*  
 .....

**MINUDATA** Code for credit review

**NÄTUR** Naturarna, också till djur- och växter, skogarna, åkermarkerna och  
landskapet till vilka de tillhör är en del av den gemensamma miljön.

☐ Internet, Intranet, Transformation

- ☐ **Indirect, large, transformational**  
☒ **Indirectly influential**

00-000000000000 - 0000 000000000000

- RT<sub>3</sub> Bortolomäus mit gill. Oden für ej. beboles med pindupst  
 efter sønderbørdigt veiden.

**Work on the Job** **Substance**, Check the book and X Richard

- X  
Men om man vill flytta till ett annat land eller en annan stad, så kan man inte göra det utan att ha ett visum från den svenska regeringen.

via benchmarking or benchmarking this manufacturing enterprise not complete

- Stentorri nika vna negodnost' dlia M' all unsh' anshn by jindhymre, notarmnt. Stentor vna daga krom kromer-- adz, tarmnt.

12. Byggnaden var placerad vid ett 4,5 m från bottenlinjen runt

- h) Konvention des Hilfsmittels

 **Regina Wholesale Beer Martijn**

 **Högsta Lådan & Mått för mjölk**

- 304PMO 17MEE0886

**DOSSIERSTÖRUNGSNUMMER**

- Revised from and 21 oct 22. Deleted errors for data using all-time

Entwickelungen der Luft und gegen zwei andere bekannten Katalysen für die  
Brennstoffe: 40  $\text{H}_2\text{O}$ , (22er betriebsweise kann auch 40  $\text{H}_2\text{O}$  sein.)

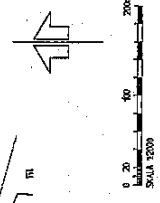
- Microencapsulation. The buffer and enzyme solutions were

100-443886-1000

- ## 11. ILLUSTRATIONER

[illegible]

- Other persons in your household: ☒ ☒



|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <p> <b>Integriert von KF:</b> </p> | <p> <b>Integriert von KF:</b> </p> |
|------------------------------------|------------------------------------|

[illegible]

1. **Lehrstuhl für**  
 2. **Grundlagen der**  
 3. **Mathematik**  
 4. **der**  
 5. **Physik**  
 6. **der**  
 7. **Physik**  
 8. **der**  
 9. **Physik**  
 10. **der**  
 11. **Physik**  
 12. **der**  
 13. **Physik**  
 14. **der**  
 15. **Physik**  
 16. **der**  
 17. **Physik**  
 18. **der**  
 19. **Physik**  
 20. **der**  
 21. **Physik**  
 22. **der**  
 23. **Physik**  
 24. **der**  
 25. **Physik**  
 26. **der**  
 27. **Physik**  
 28. **der**  
 29. **Physik**  
 30. **der**  
 31. **Physik**  
 32. **der**  
 33. **Physik**  
 34. **der**  
 35. **Physik**  
 36. **der**  
 37. **Physik**  
 38. **der**  
 39. **Physik**  
 40. **der**  
 41. **Physik**  
 42. **der**  
 43. **Physik**  
 44. **der**  
 45. **Physik**  
 46. **der**  
 47. **Physik**  
 48. **der**  
 49. **Physik**  
 50. **der**  
 51. **Physik**  
 52. **der**  
 53. **Physik**  
 54. **der**  
 55. **Physik**  
 56. **der**  
 57. **Physik**  
 58. **der**  
 59. **Physik**  
 60. **der**  
 61. **Physik**  
 62. **der**  
 63. **Physik**  
 64. **der**  
 65. **Physik**  
 66. **der**  
 67. **Physik**  
 68. **der**  
 69. **Physik**  
 70. **der**  
 71. **Physik**  
 72. **der**  
 73. **Physik**  
 74. **der**  
 75. **Physik**  
 76. **der**  
 77. **Physik**  
 78. **der**  
 79. **Physik**  
 80. **der**  
 81. **Physik**  
 82. **der**  
 83. **Physik**  
 84. **der**  
 85. **Physik**  
 86. **der**  
 87. **Physik**  
 88. **der**  
 89. **Physik**  
 90. **der**  
 91. **Physik**  
 92. **der**  
 93. **Physik**  
 94. **der**  
 95. **Physik**  
 96. **der**  
 97. **Physik**  
 98. **der**  
 99. **Physik**  
 100. **der**  
 101. **Physik**  
 102. **der**  
 103. **Physik**  
 104. **der**  
 105. **Physik**  
 106. **der**  
 107. **Physik**  
 108. **der**  
 109. **Physik**  
 110. **der**  
 111. **Physik**  
 112. **der**  
 113. **Physik**  
 114. **der**  
 115. **Physik**  
 116. **der**  
 117. **Physik**  
 118. **der**  
 119. **Physik**  
 120. **der**  
 121. **Physik**  
 122. **der**  
 123. **Physik**  
 124. **der**  
 125. **Physik**  
 126. **der**  
 127. **Physik**  
 128. **der**  
 129. **Physik**  
 130. **der**  
 131. **Physik**  
 132. **der**  
 133. **Physik**  
 134. **der**  
 135. **Physik**  
 136. **der**  
 137. **Physik**  
 138. **der**  
 139. **Physik**  
 140. **der**  
 141. **Physik**  
 142. **der**  
 143. **Physik**  
 144. **der**  
 145. **Physik**  
 146. **der**  
 147. **Physik**  
 148. **der**  
 149. **Physik**  
 150. **der**  
 151. **Physik**  
 152. **der**  
 153. **Physik**  
 154. **der**  
 155. **Physik**  
 156. **der**  
 157. **Physik**  
 158. **der**  
 159. **Physik**  
 160. **der**  
 161. **Physik**  
 162. **der**  
 163. **Physik**  
 164. **der**  
 165. **Physik**  
 166. **der**  
 167. **Physik**  
 168. **der**  
 169. **Physik**  
 170. **der**  
 171. **Physik**  
 172. **der**  
 173. **Physik**  
 174. **der**  
 175. **Physik**  
 176. **der**  
 177. **Physik**  
 178. **der**  
 179. **Physik**  
 180. **der**  
 181. **Physik**  
 182. **der**  
 183. **Physik**  
 184. **der**  
 185. **Physik**  
 186. **der**  
 187. **Physik**  
 188. **der**  
 189. **Physik**  
 190. **der**  
 191. **Physik**  
 192. **der**  
 193. **Physik**  
 194. **der**  
 195. **Physik**  
 196. **der**  
 197. **Physik**  
 198. **der**  
 199. **Physik**  
 200. **der**  
 201. **Physik**  
 202. **der**  
 203. **Physik**  
 204. **der**  
 205. **Physik**  
 206. **der**  
 207. **Physik**  
 208. **der**  
 209. **Physik**  
 210. **der**  
 211. **Physik**  
 212. **der**  
 213. **Physik**  
 214. **der**  
 215. **Physik**  
 216. **der**  
 217. **Physik**  
 218. **der**  
 219. **Physik**  
 220. **der**  
 221. **Physik**  
 222. **der**  
 223. **Physik**  
 224. **der**  
 225. **Physik**  
 226. **der**  
 227. **Physik**  
 228. **der**  
 229. **Physik**  
 230. **der**  
 231. **Physik**  
 232. **der**  
 233. **Physik**  
 234. **der**  
 235. **Physik**  
 236. **der**  
 237. **Physik**  
 238. **der**  
 239. **Physik**  
 240. **der**  
 241. **Physik**  
 242. **der**  
 243. **Physik**  
 244. **der**  
 245. **Physik**  
 246. **der**  
 247. **Physik**  
 248. **der**  
 249. **Physik**  
 250. **der**  
 251. **Physik**  
 252. **der**  
 253. **Physik**  
 254. **der**  
 255.

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## 1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## 2. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA** Gata för trafik mellan områden
- LOKALGATA** Gata för lokalt trafik
- NATUR** Naturmark, dock för gc-vägar, spänger, skogsvägar och anordningar för omhändertagande av dagvatten anordnas.

## 3. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J<sub>1</sub>** Industri, lager, transformatorstation
- J<sub>2</sub>** Industri, lager, transformatorstation  
Ej bullerkänslig verksamhet
- G** Bilservice, vägresterang, rastplats, pendlarparkering

## 4. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GC-passage** Gång- och cykelpassage ska finnas
- N<sub>1</sub>** Barrblandskog med göl. Gölen får ej belastas med förorenat eller sedimentbarnigt vatten.
- N<sub>2</sub>** Tallmyr/sumpskog

## 5. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Dock får inom med X markerat område bro och ramper för gång- och cykeltrafik uppföras.
- X Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

## 6. MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Vid terrassering av kvartersmark ska marknivåerna anpassas mot omgivande naturmark. Slänter ska ligga inom kvarters- och tomtmark.  
Slänterna måste vara vegetationsklädda för att undvika erosion av jordmassor.

## 7. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p** Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot grannfastighet och minst 6,0 m från gata
- b** Dagvatten ska infiltreras
- 0.0** Högsa totalhöjd över markytan
- <0.0** Högsa totalhöjd i meter över nollplanet

## 8. VÄRDEFULLT OMRÅDE

- q** Fornminnet ska bevaras

## 9. STÖRNINGSSKYDD

Verksamhet inom med J<sub>1</sub> och J<sub>2</sub> betecknat område får inte vara störande för omgivningen

Ekvivalentnivån för buller vid gräns mot område betecknat NATUR får inte överstiga 40 dB(A). (Gäller bullerkälla inom område betecknat J<sub>1</sub> och J<sub>2</sub>.)

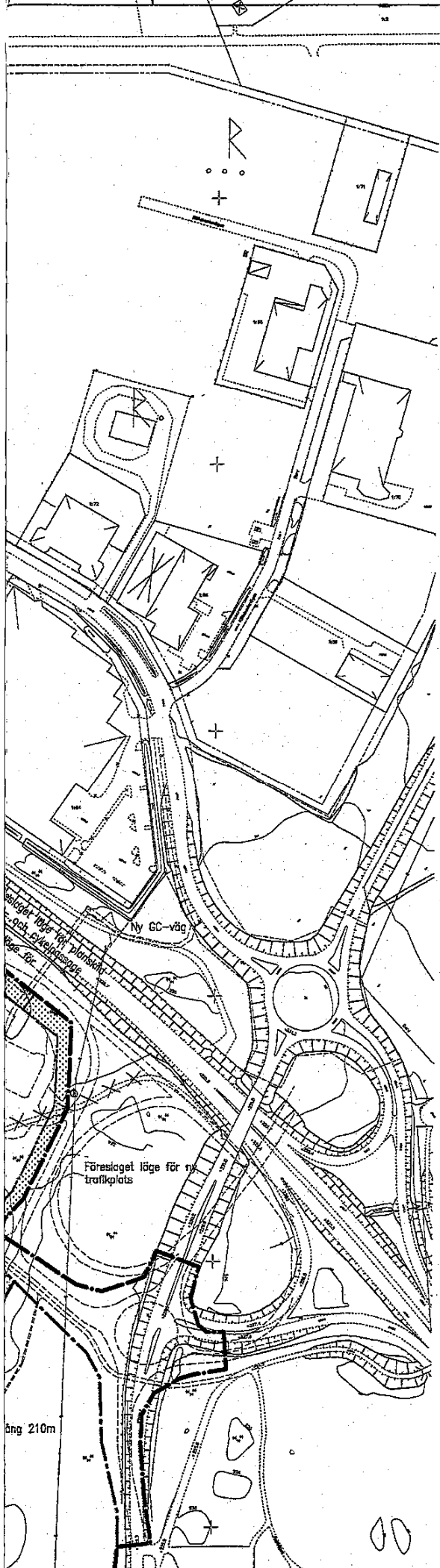
Momentannivån för buller vid gräns mot område betecknat NATUR får inte överstiga 50 dB(A) nattetid. (Gäller bullerkälla inom område betecknat J<sub>1</sub> och J<sub>2</sub>.)

## 10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

## 11. ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje, ej avsedd att fastställas
- Illustration Illustrationstext
- X X Befintlig skogsväg som föreslås utgå



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handlägges med normalt planförfarande utan program. Ett samrådsmöte för sakägare och andra intresserade har hållits under samrådstiden.

## TIDPLAN

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

---

|           |                                           |
|-----------|-------------------------------------------|
| 8/5 2003  | SBN –beslut om samråd                     |
| maj-juli  | Samråd inklusive samrådsmöte 5/6          |
| 22/4 2004 | SBN –beslut om utställning                |
| maj-juni  | Utställning                               |
| 16/9      | SBN –beslut om godkännande                |
| september | Lst. –beslut om upphävande av strandskydd |
| november  | KS/KF –beslut om antagande                |
| december  | Laga kraft                                |

---

## GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

## HUVUDMANNASKAP, VÄGHÅLLNING

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser.  
Kommunen kommer även att vara väghållare för allmänna gator och vägar inom planområdet, förutom planerad rondell i anslutningen till Sandserydsvägen, där Vägverket kommer att vara väghållare.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### KVARTERSINDELNING, NAMN

Planområdet är beläget utanför det område där kvartersnamn åsätts.

### FASTIGHETSinDELNING

En fastighet för bilservice m.m. bildas genom avstyckning från Hedenstorp 1:3. Fastighetsindelningen för industri m.m. läggs fast successivt under



utbyggnad av området och efter försäljningen av industrimark. Indelningen kommer att bli beroende av ytbehovet för de olika företag som etablerar sig inom området.

## **FASTIGHETSPLAN**

Fastighetsplan/tomtindelning finns inte inom planområdet. Behov av ny fastighetsplan för plangenomförandet bedöms ej finnas.

## **ALLMÄN PLATS**

Jönköpings kommun äger all mark på plankartan redovisad som allmän plats.

## **SERVITUT**

Vägservitut inom kvartersmark för utfart till HUVUDGATA kommer att bildas för fastigheter som ej har utfart mot denna. Servituten upphör att gälla i den utsträckning servitutsvägarna efter planändring ersätts av gata inom allmän plats.

Ledningsområde, s.k. u-område, för nyanläggning av ledningarna från Axamo industriområde och flygplats erfordras. (se illustration) Läget för detta kan dock inte anges på plankartan utan får fastställas i samband med att avstyckning av tomtmark sker.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **PLANEKONOMI**

En översiktlig bedömning har visat att planeekonomin kan bli godtagbar eftersom dispositionen innebär att den mest kostsamma marken ur exploateringssynpunkt utelämnas för exploatering.

### **KOSTNADER**

Kommunen har i kalkylen räknat med att genomföra markberedning samt att i samband med detta terrassera området. På grund av den stora industrimarksyta som tas fram i planförslaget (ca 436 000 m<sup>2</sup>) blir markberedningskostnaden rimlig då den skall slås ut på hela ytan.

De arkeologiska utgrävningarna har av läns museet bedömts ej bli så omfattande som tidigare befarats. I exploateringskalkylen har, efter samråd med museet dock upptagits en kostnad på 500.000 kronor.

För att bl.a. underlätta trafikföringen in på området har en rondell illustrerats

på Sandserydsvägen. Då denna rondell inte enbart kommer att betjäna planområdet utan även är tänkt som en del vid en tänkt utbyggnad av Hedenstorps trafikplats har endast halva kostnaden för byggandet av densamma belastat exploateringskalkylen.  
Resterande del får utgöra generalplanekostnader.

Vägverket är idag väghållare för Sandserydsvägen och bör även vara väghållare för planerad cirkulationsplats.  
Drifts- och underhållskostnaderna för gatorna i planförslaget (exkl. rondellen) har beräknats till 190.000 kronor/år.

Planförslaget utgörs av följande cirkaytor i m<sup>2</sup>.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Industrimark             | 436 400        |
| Huvudgata (planlagd)     | 31 350         |
| Sidogator (illustrerade) | 6 600          |
| <u>Naturmark</u>         | <u>235 400</u> |
| Summa:                   | 709 750        |

I planförslaget har sidogatorna illustrerats. Detta innebär att det slutliga läget och omfattningen på desamma ej är fastlagda i planen.

De presumtiva köparnas behov och önskemål av mark är ju ej kända varför behovet av utbyggnad av VA och gator till viss del är beroende av hur tomterna kommer att disponeras inom området.

Nedanstående kalkyl är dock gjord efter förutsättningen att gator och VA byggs ut i enlighet med planförslaget. Möjligheten att investeringen, med hänvisning till vad ovan sagts, i verkligheten kommer att bli mindre är ej orealistisk vilket i så fall kommer att förbättra kalkylen.

För beräkning av räntekostnaderna för gjorda investeringar har antagits att området ej kommer vara färdigbyggt förrän om 20 år. Detta antagande bygger på en erfarenhetsmässig bedömning. Intilliggande industriområde beläget omedelbart norr RV 40 och som öppnades i början 1990-talet är endast exploaterat till ca 50 %.

I ränteberäkningen har därför en medeltid av 10 år antagits För urgrävning och terrassering har dock 5 år tillämpats. Detta på grund av att dessa investeringar beräknas att utföras etappvis. I kalkylen har använts en räntesats om 5 %.

Exploateringskalkylen blir enligt nedan:

| <i>Kostnader</i>            | <b>Belopp i tkr</b> |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Mark</b>                 | 3 803               |
| <b>Markarbeten</b>          | 20 550              |
| <b>Administration</b>       | 1 675               |
| <b>Gator inkl belysning</b> | 10 581              |
| <b><u>Ränta</u></b>         | <u>16 040</u>       |
| <b>Summa:</b>               | 52 649              |

Ovanstående ger en exploateringskostnad på ca 120,6 kr/m<sup>2</sup> industrimark

## INTÄKTER

Med ett industrimarkpris som är i paritet med det pris som tillämpas på intilliggande industriområde (medelpris 135kr/m<sup>2</sup>) beläget omedelbart norr om Rv 40 skulle planen ge ett överskott på drygt 6 miljoner kronor.

## **VATTEN OCH AVLOPP**

Utbyggnaden av vatten och avlopp för planområdet har med samma beräkningsgrunder som användes vid ovan redovisad exploateringskalkyl, kostnadsberäknats till 5,2 miljoner.

Intäkterna för VA-anslutningsavgifterna beräknas uppgå till 5,5 miljoner. Detta ger ett överskott på ca 300 000 kronor.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **TEKNISKA UTREDNINGAR**

#### **Genomförda utredningar**

En översiktlig grundundersökning genomfördes 1992 för sydöstra halvan av planområdet varvid konstaterades förekomst av mossmark till stora djup, framför allt kring gölen men också i ett långt stråk väster om Sanderydsvägen.

En naturinventering har genomförts under 2002/2003.

#### **Ej genomförda utredningar**

Särskild arkeologisk utredning etapp 1 ska genomföras av Läns museet.

En översiktlig grundundersökning ska genomföras för nordvästra halvan av planområdet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Claes-Göran Collin  
Tekniska kontoret,  
Fastighetsavdelningen      tel. 036-10 52 15

Helen Bjurulf  
Stadsbyggnadskontoret,  
Planavdelningen      tel. 036-10 52 64

Sören Bergström  
Stadsbyggnadskontoret,  
Lantmäteriavdelningen      tel. 036-10 51 11

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

Ronny Steen  
Planchef

Mats Davidsson  
Planarkitekt