

DETALJPLAN FÖR

ANTAGANDEHANDLING

del av Råby 1:2 mfl  
Verksamhetsområde i Skärstad

Beslutsdatum  
Godkännande:

Antagande:  
2008-04-17

Jönköpings kommun

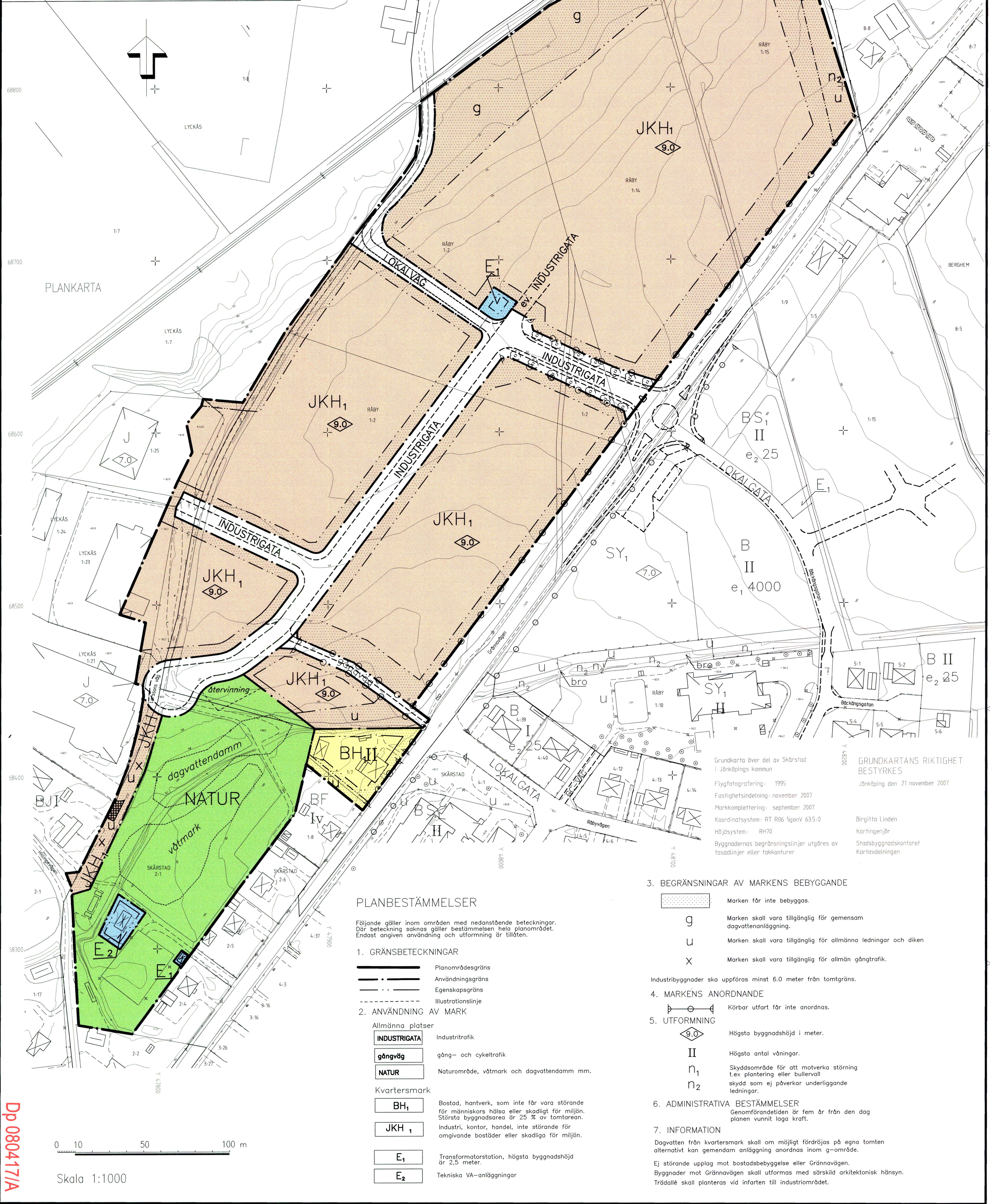
Upprättad: 2008-02-12

Planförfattare: Liselott Johansson

Dnr: 2006-0145

Instans  
STBN

Laga kraft:  
2008-05-16



Dp 0804171A

PLANBESTÄMMELSER

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

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

2. ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
  - INDUSTRIGATA: Industritrafik
  - gångväg: gång- och cykeltrafik
  - NATUR: Naturområde, våtmark och dagvattendamm mm.
- Kvartersmark
  - BH<sub>1</sub>: Bostad, hantverk, som inte får vara störande för människors hälsa eller skadligt för miljön. Största byggnadsarea är 25 % av tomtarean.
  - JKH<sub>1</sub>: Industri, kontor, handel, inte störande för omgivande bostäder eller skadliga för miljön.
  - E<sub>1</sub>: Transformatorstation, högsta byggnadshöjd är 2,5 meter.
  - E<sub>2</sub>: Tekniska VA-anläggningar

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning.
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar och diken
- x: Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Industribyggnader ska uppföras minst 6.0 meter från tomtgräns.

4. MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

5. UTFORMNING

- 9.0: Högsta byggnadshöjd i meter.
- II: Högsta antal våningar.
- n<sub>1</sub>: Skyddsområde för att motverka störning t.ex plantering eller bullervall skydd som ej påverkar underliggande ledningar.
- n<sub>2</sub>

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

7. INFORMATION

Dagvatten från kvartersmark skall om möjligt fördröjas på egna tomten alternativt kan gemensam anläggning anordnas inom g-område.  
Ej störande upplag mot bostadsbebyggelse eller Grännavägen.  
Byggnader mot Grännavägen skall utformas med särskild arkitektonisk hänsyn. Trädallé skall planteras vid infarten till industriområdet.

Grundkarta över del av Skärstad i Jönköpings kommun

Flygfotografering: 1995  
Fastighetsindelning: november 2007  
Markkomplettering: september 2007  
Koordinatsystem: RT R06 SganV 635-0  
Höjdsystem: RH70  
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES

Jönköping den 21 november 2007

Birgitta Lindén  
Kartingenjör  
Stadsbyggnadskontoret  
Kartavdelningen

# PLANBESTÄMMELSER

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

## 1. GRÄNSBETECKNINGAR

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Planområdesgräns   |
|  | Användningsgräns   |
|  | Egenskapsgräns     |
|  | Illustrationslinje |

## 2. ANVÄNDNING AV MARK

### Allmänna platser

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| <b>INDUSTRIGATA</b> | Industritrafik                             |
| <b>gångväg</b>      | gång- och cykeltrafik                      |
| <b>NATUR</b>        | Naturområde, våtmark och dagvattendamm mm. |

### Kvartersmark

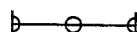
|                        |                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BH<sub>1</sub></b>  | Bostad, hantverk, som inte får vara störande för människors hälsa eller skadligt för miljön. Största byggnadsarea är 25 % av tomtarean. |
| <b>JKH<sub>1</sub></b> | Industri, kontor, handel, inte störande för omgivande bostäder eller skadliga för miljön.                                               |
| <b>E<sub>1</sub></b>   | Transformatorstation, högsta byggnadshöjd är 2,5 meter.                                                                                 |
| <b>E<sub>2</sub></b>   | Tekniska VA-anläggningar                                                                                                                |

## 3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte bebyggas.                                       |
| <b>g</b>                                                                            | Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning. |
| <b>u</b>                                                                            | Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar och diken  |
| <b>x</b>                                                                            | Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.            |

Industribyggnader ska uppföras minst 6.0 meter från tomtgräns.

## 4. MARKENS ANORDNANDE

|                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Körbar utfart får inte anordnas. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

## 5. UTFORMNING

|                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Högsta byggnadshöjd i meter.                                            |
| <b>II</b>                                                                           | Högsta antal våningar.                                                  |
| <b>n<sub>1</sub></b>                                                                | Skyddsområde för att motverka störning t.ex plantering eller bullervall |
| <b>n<sub>2</sub></b>                                                                | skydd som ej påverkar underliggande ledningar.                          |

## 6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

## 7. INFORMATION

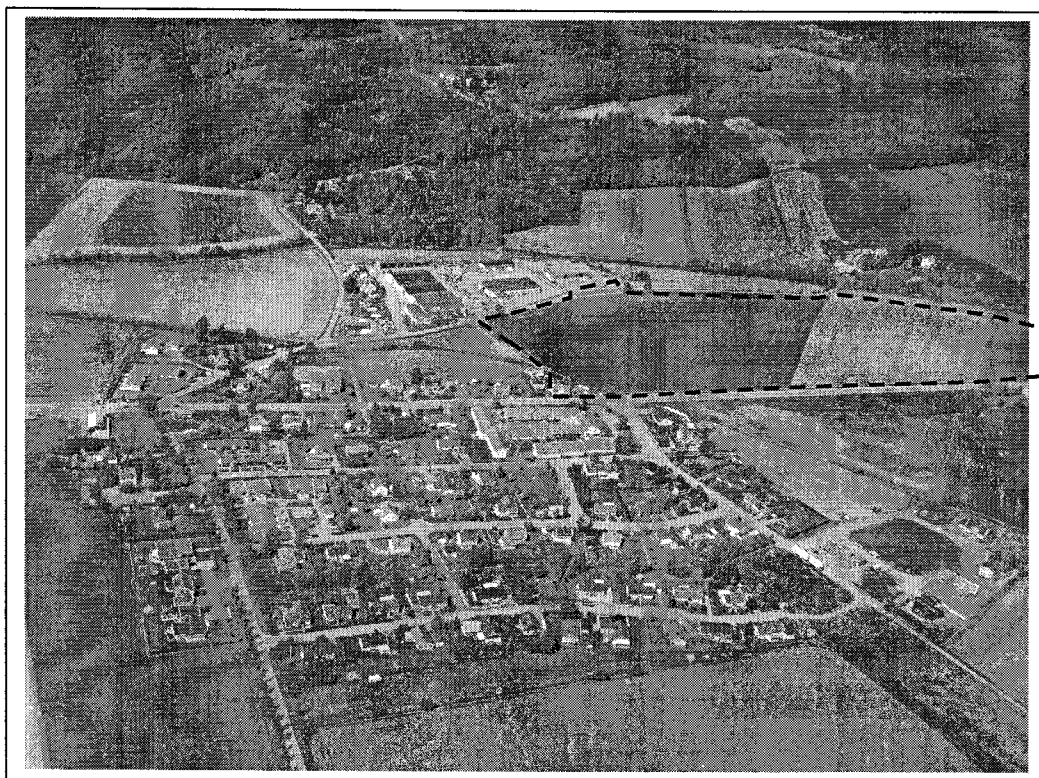
Dagvatten från kvartersmark skall om möjligt fördröjas på egna tomten alternativt kan gemensam anläggning anordnas inom g-område.

Ej störande upplag mot bostadsbebyggelse eller Grännavägen.

Byggnader mot Grännavägen skall utformas med särskild arkitektonisk hänsyn.

Trädallé skall planteras vid infarten till industriområdet.

Detaljplan för del av  
**Råby 1:2 m fl**  
Verksamhetsområden i Skärstad  
Jönköpings kommun



---

ANTAGANDEHANDLING

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

sid.

## Plan- o genomförandebeskrivning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Plankarta, förminskad.....  | 2  |
| Planbestämmelser.....       | 3  |
| Behovsbedömning.....        | 4  |
| Förutsättningar.....        | 5  |
| Planinnehåll .....          | 8  |
| Teknisk försörjning.....    | 10 |
| Konsekvensbeskrivning.....  | 11 |
|                             | 1  |
| Organisatoriska frågor..... | 16 |
| Ekonomiska frågor.....      | 17 |
| Fastighetsfrågor.....       | 17 |

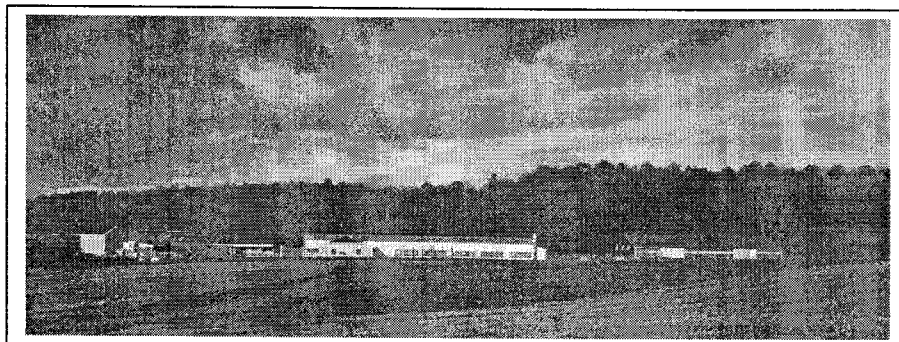
## BILAGOR

Fastighetsförteckning

## SAMMANFATTNING

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för nya verksamhetstomter i Skärstad och en ny tillfartsväg till befintliga verksamheter samt områden för dagvattenanläggningar.

Det finns flera befintliga verksamheter i området som vill köpa till mark för att kunna utvidga, det finns även en intressent som kan tänkas flytta sin verksamhet till området när han om något år ej får vara kvar på nuvarande plats. Då befintligt industriområdets nuvarande väganslutning via Hillingevägen till Grännavägen är av mycket dålig standard så inplaneras även en ny anslutning för verksamhetsområdet till Grännavägen, med en ny cirkulationsplats. Inom planområdet inplaneras även en våtmark, utmed ett åkerdike som genomkorsar planområdet, för att rena ett av tillflödena till Landsjön. Detta ingår i ett länsstyrelseprojekt för förbättring av vattenkvaliteterna i Landsjön. I anslutning till detta kommer även en dagvattendamm att anläggas för att ta hand om dagvatten från verksamhetsområdet.



# PLANKARTA



DETALJPLAN FÖR Verksamhetsområde i Skärstad  
 – ANTAGANDEHANDLING 2008-02-12

Detaljplan för del av  
**Råby 1:2 m fl**  
Verksamhetsområden i Skärstad  
Jönköpings kommun

## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planförslaget utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser. Till planen hör också en plan- och genomförandebeskrivning samt en fastighetsförteckning.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Skärstad. Området begränsas i väster av industribebyggelse vid Larssons väg och i öster mot Grännavägen. I norr och söder gränsar området mot bebyggelse.

Planområdet utgörs till största delen av obebyggd åkermark. Fastigheterna Råby 1:2, 1:7, 1:8 och 1:14 samt Lyckås 1:25 är i privat ägo. Kommunen kommer att köpa berörd del av Råby 1:2 och 1:14. Råby 2:1, 1:15 ägs av Jönköping kommun.

Det finns flera befintliga verksamheter i området som vill köpa till mark för att kunna utvidga sina verksamheter. Det finns även en intressent som kan tänkas flytta sin verksamhet till området när han om något år ej får vara kvar på nuvarande plats.

# BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en s.k. behovsbedömning göras.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Den planerade åtgärden finns delvis med i kommunens översiktsplan 2002. Av översiktsplanen framgår, att området bedöms lämpligt för verksamheter för att möta en lokal efterfrågan. Det är en naturlig kompletteringsmöjlighet för att behålla en god samhällsstruktur på en mindre ort. Inga större naturvärden berörs.

## PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk för industribebyggelse och industrigator samt att ett område som tidigare var avsatt för industri ändamål utgår och skall istället användas för damm/våtmark. Denna skulle även kunna vara en tillgång för brandskyddet.

Planförslaget styr byggnadshöjder och byggrätter inom området och genom prickmark ser man till att tillräckliga skyddsavstånd erhålls till omgivande bebyggelse. I norra delen finns även n<sup>2</sup> bestämmelse om skyddsområde.

## PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Planens utbyggnad är positiv i förhållande till flera miljömål, då industribebyggelsen har lokaliserats till utkanten av samhället. Det planerade industriområdet skapar också möjlighet för de boende i samhället att få sin sysselsättning nära hemmet, med korta gång- och cykelavstånd. Den nya utfarten mot Grännavägen innebär att även de befintliga verksamheterna kan utnyttja denna. Nu har man sin utfart via Hillingevägen, som har en mycket besvärlig anslutning till Grännavägen.

En exploatering i området kommer främst att påverka möjligheten att bedriva jordbruk inom planområdet. Buller från Grännavägen bedöms ej ge påtaglig påverkan. Störningar från verksamheter begränsas genom planbestämmelser om att de inte får vara störande för miljön eller människors hälsa. Dessutom är skyddsområden med prickmark utlagt mot omgivande bostadsområden.

Genom att man tar bort befintlig industrimark i söder och gör en fördröjningsdamm och våtmark så skapar man en ny vattenmiljö som är positivt för flora och fauna. Dessutom så bidrar man till att minska läckagen av näringsämnen ut i Landsjön. Dagvatten skall i möjligaste mån infiltreras i närområdet, samtliga industrigator förses med infiltrationsdiken på båda sidorna, överskottsvatten kommer att ledas till dammar. Utmed Grännavägen ligger befintligt öppet vägdike kvar som idag.

## SAMMANVÄGD BEHOVSBEDÖMNING

Sammantaget bedöms uppkomna konsekvenser av genomförandet av detaljplanen att ge en acceptabel miljöpåverkan.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen under rubriken "*Konsekvensbeskrivning*" samt sammanfattas ovan. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB behöver därför inte upprättas för detaljplanen för Råby 1:2 m fl. Länsstyrelsen har inget att erinra mot behovsbedömningen.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen och dess effekter under rubriken "*Konsekvensbeskrivning*". Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt.

För fastigheten Råby 1:7 gäller en detaljplan från 1961-04-18, där tomten är utlagd för bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För befintliga industrier och tillfartsvägar finns en detaljplan från 1993-10-07. Det som utgår från detta planförslag är lite prickmark på fastigheten Råby 1:25 samt en remsa längs västra gränsen som är utlagt som industrigata. Dessutom ändras i södra delen användningen från industriområde och teknisk anläggning till Naturområde, som i det nya planförslaget skall användas för damm och våtmark. Genomförandetiden har gått ut på denna planen.

Skolområdet och bostadsområdet öster om Grännavägen ingår i en detaljplan från 2003-12-11. Genomförandetiden har inte gått ut. Detta planförslag berörs ej av några ändringar.

Den planerade åtgärden finns med i kommunens översiktsplan 2002. Av översiktsplanen framgår, att området bedöms lämpligt för verksamheter för att möta en lokal efterfrågan.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet sluttar måttligt ner mot sydväst och varierar i höjd mellan +168 m i nordost och +159 m i söder. I det nordvästra området är lutningen något större.

Planområdet är idag till största delen utnyttjat för jordbruksändamål. Planens genomförande innebär att denna verksamhet successivt kommer att upphöra inom planområdet när marken tas i anspråk.

Längs norra fastighetsgränsen för Råby 1:7 går ett åkerdike som avvattnar åkrarna öster om Grännavägen. Inventering och en beskrivning av diket gjordes för skoltomten på andra sidan vägen. Detta är ett åkerdike som enligt boende torkar ut på sommaren, men som har stora vattenmängder vid snösmältning och vid stora skyfall. Den passerar Grännavägen i en kulvert idag, och ligger idag huvudsakligen på fastigheten Råby 1:7.

Det finns inom planområdet ett öppet åkerdike mellan fastigheterna 1:14 och 1:15. Detta är ett mindre åkerdike som inte är ständigt vattenförande. Detta kommer att utgå vid byggandet av industritomterna.

Planområdet avslutas i norr med ett dike i tomtgränsen mot Berghem 8:8. Söder om diket bör kompletteras med ytterligare vegetationsridå som skydd mellan industrimarken och norr om liggande mindre jordbruks- och bostadsfastighet, Berghem 8:8. I den östra delen av detta område finns redan idag ett antal VA-ledningar som måste tas hänsyn till vid utformning och plantering.

Väster om planområdet rinner Lyckås ån. Lyckåsån har mycket höga halter av total kväve och fosfor. Det finns framtaget ett åtgärdsprogram för att minska halterna och förbättra vattenkvaliteten i Landsjön, i vilken Lyckåsån mynnar.

## ARKEOLOGI

Länsmuseet har gjort en arkeologisk utredning och förundersökning. Denna visar att det finns boplatsslämningar inom området, varför det krävs en arkeologisk slutundersökning. Det krävs också tillstånd för borttagande av forminnet. Slutundersökningen skall göras innan mark kan säljas.

## BEFINTLIGT VA-SYSTEM

Vatten och spillavloppsledningar finns utbyggda väster om kvartersmarken utmed Grännavägen fram till fastigheten Råby 1:7.

I planområdets östra del, mellan kvartersmarken och Grännavägen finns en vattenledning för försörjning av Ölmstad.

# PLANINNEHÅLL

## VERKSAMHETER

Planområdet är idag, vad gäller framtida ny industrimark, obebyggd.

Planbestämmelserna anger att området kan upplåtas för industri- och kontorsverksamhet eller handel. Med tanke på närheten till bostäder och skola får det inte förekomma verksamheter som är störande för människors hälsa eller skadliga för miljön. Störande upplag får ej förekomma mot bostadsbebyggelse. Med tanke på planområdets utsatta läge vid Grännavägen kommer stadsbyggnadsnämnden att ställa höga krav på byggnadernas arkitektoniska utformning.

Byggnadshöjden har angivits till 9,0 meter.

I området mellan planerad bostadsbebyggelse och planerade verksamheter finns en skyddszon som är markerat med **n<sub>1</sub>** , **n<sub>2</sub>**. Detta område bör planeras med träd och buskar så att man får ett visuellt skydd. Det är även möjligt att lägga överskottsmassor inom dessa områden. Dessutom har prickmarken utökats mot de områden som gränsar mot bebyggelse.

## BOSTAD MED HANTVERK

På fastigheten Råby 1:7 pågår en mindre hantverksverksamhet. En planbestämmelse har införts som medger hantverk, som inte får vara störande för människors hälsa och skadlig för miljön. Byggrätten är på denna fastighet är 25 % av tomten och den får uppföras i högst två våningar.



## TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Två tomter för transformatorstationer, E<sub>1</sub> finns inom planområdet. På dessa tillåts en högsta byggnadshöjd av 2,5 m. Inom 5m från byggnaden bör inte upplag förekomma som kan medföra brandrisk.

Det gamla vattenverket har fått beteckningen E<sub>2</sub>, i denna byggnad finns idag en tryckstegringsstation.

## NATUR

Mellan befintliga verksamheter och bostadsfastigheterna vid Grännavägen finns ett åkermarksområde med en grusplan som spolats vintertid. Inom fd åkermarken inplaneras en utjämningsdamm för det dagvatten som inte kan infiltreras på egna tomterna. Dessutom planeras en våtmark för att rena det åkervatten som kommer i diket.



I norra delen finns på verksamhetstomterna ett g-område avsatt för gemensam dagvattenanläggning. Beroende på hur den norra delen bebyggs så kan kanske inte allt dagvatten ledas till utjämningsdammen och våtmarken i söder. Därav finns g-området för att kommande fastighetsägare gemensamt på kvartersmark ska kunna anlägga en ytterligare en våtmark om behov skulle uppstå.

Entrén till industriområdet kommer att planteras med dubbelsidig allé för att ge industriområdet en visuell avgränsning i det storskaliga kvarteret.

## GATOR OCH TRAFIK

Idag sker tillfarten till befintlig industribebyggelse via Hillingevägen och Larssons väg. Korsningen med Grännavägen är av mycket dålig standard. Den tyngre trafiken har svårt att svänga in på Hillingevägen, norrifrån.

Grännavägen ingår ej i planförslaget då vägverket är väghållare för denna väg. Utfartsförbud har redovisats längs Grännavägen.

För att tillskapa en bättre angöring till industriområdet och för att dämpa hastigheten genom samhället föreslås en rondell i anslutning till den planerade Bäckängsgatan. Rondellen avlastar Hillingevägen från trafik till och från industriområdet. Hillingevägen kommer därför endast fortsättningsvis att nyttjas av boende utmed vägen.

Larssons väg är i gällande detaljplan redovisad längs den befintliga industribebyggelsen i väster och avslutas med en vändplan vid fastigheten

Lyckås 1:25. Gatan är emellertid inte utbyggd enligt tidigare detaljplan. Gatan har idag en bredd på cirka 5,5 meter och slutar vid infarten till Lyckås 1:25. Härifrån smalnar vägen av och fortsätter norrut till Hov.

I det nya planförslaget så har Larssons väg har kortats av och avslutas med en vändplan vid fastigheterna Lyckås 1:23/1:21. Dessutom har en ytterligare gata lagts in för att täcka behovet för 1:24/1:25. Industrigatorna föreslås få en bredd på 8 meter med öppna diken på båda sidor, totalt 16 meter.

Eftersom den norra delen av Larssons väg, efter Lyckås 1:25, övergår till kvartersmark för verksamheter, så krävs en omläggning av vägen till Hov. En ny anslutning föreslås rakt fram från den nya rondellen, vägen är beräknad till 5 meters bredd och med ett 3 meter brett dike.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### PLANERADE VATTEN – OCH AVLOPPSLEDNINGAR

Vatten- och avloppsförsörjningen sker via ledningar i föreslagna industrigator. Föreslagna ledningar ansluts till befintligt ledningssystem väster om fastigheten Råby 1:7, via u-område över föreslagen tomtmark.

I samband med ledningsbyggnation inom detaljplanen kommer också förstärkning av vattennätet inom vissa delar utanför planområdet att genomföras.

Framtida områden norr om planområdet kommer att va-försörjas till befintliga ledningar väster om kommande bebyggelse.

### DAGVATTEN

Inom fastigheterna bör dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas lokalt inom egna fastigheten, i största möjliga utsträckning. Då det är lerjordar i området så finns möjlighet att leda husgrundsdränering inom planområdet i dagvattenledningar i föreslagna gator, vilka kommer att utmynna och tas omhand inom damm/våtmarksområdet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark i den norra delen av planområdet kommer att avvattnas mot Lyckåsbäcken, väster om området. Möjligheter till gemensamma lösningar inom g-område finns i norra delen.

Dagvatten från samtliga industrigator leds till infiltrationsdiken längs båda sidorna av gatorna. Utmed Grännavägen kvarligger befintligt öppet vägdike. Utmed fastigheten Råby 1:7:s norra gräns löper idag ett större åkerdike som är kulverterat under Grännavägen.

### MARKAVVATTNING

Ingen ny markavvattning bedöms behövas inom planområdet. Det finns inga sankapartier inom planområdet som behöver dräneras ut.

Åkerdiket i söder kommer att vidmakthålla sänkningen av grundvattnet inom södra delen av planområdet och ta emot dagvatten från delar av den nya bebyggelsen.

För att undvika fuktskador på byggnader kan lokal markavvattning behöva utföras intill husgrunder. Med anledning av grundvattenytans läge så kommer ingen grundvattensänkkningsutbredning att ske. Någon negativ påverkan bedöms ej uppstå vilket gör att markavvattningstillstånd ej lär erfordras.

#### **VATTENTRYCK**

Vattenmatningen till området sker via Skärstads vattenzon, med en höjd på ca +200 m, vilket innebär att vattentrycket i området kommer att bli ca 40 m.vp. vid nivån +160 m.

#### **BRANDVATTEN, RISKER**

Området föreslås försörjas med brandvatten via brandposter i gatorna. Det kan bli aktuellt att förse lokalerna med automatisk vattensprinkler och/eller brandlarm med direktlarm till räddningstjänsten. Kraven blir olika beroende på verksamhetens art och på vad som lagras och hanteras i lokalerna. I speciella fall kan det bli krav på att någon form av vattenreservoar måste uppföras och kopplas till sprinkleranläggningen. Vidare skall alla byggnader vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänstfordon än 50 meter.

Med tanke på att Skärstad ofta blir strömlöst vid kraftiga stormar bör samhällsviktig verksamhet som etableras förses med reservkraft för att upprätthålla den samhällsviktiga delen av verksamheten.

#### **U-OMRÅDEN**

U-områden för vatten- och avloppsledningar har redovisats i planen.

Servitutsavtal för ledningarna kommer att upprättas.

Byggnation i anslutning till u-områdena skall ske i samråd med Tekniska kontoret, va-enheten.

#### **EL**

Ett område för transformatorstation har redovisats i norra delen av planområdet. I södra delen finns en befintlig vid grusplanen.

Kraftledningen väster om planområdet kommer inom en 5 års period att utgå och ersättas med nedgrävda ledningar.

## **KONSEKVENSBESKRIVNING**

#### **PROBLEMAVGRÄNSNING**

De frågor som bedöms relevanta att ytterligare belysa konsekvenserna för är: störningar från verksamheter och trafik samt dagvattenhanteringen.

Bakgrundsförutsättningar finns beskrivna i planbeskrivningen under rubrikerna *Tidigare ställningstaganden* samt *Förutsättningar*.

## **ALTERNATIV**

Nollalternativet är att området bevaras som det är som jordbruksmark. Då åkermark i Skärstadsområdet oftast är av god kvalitet, så innebär det en naturligtvis en förlust av odlingsbar mark. Brukningsvärdet beror idag inte enbart på boniteten utan även på arrondering, avstånd till brukningscentrum och vilka aktiva brukare det finns inom rimligt köravstånd. Då man inte heller får ta produktiv skogsmark för bebyggelse eller använda impedimentmark, då de oftast har stora naturvärden, så finns det oftast inte några andra alternativ än förtätning av befintliga områden. Åkermarken i detta planområdet ligger centralt i Skärstad samhälle. Detta medför att det redan idag finns vissa begränsningar i brukandet t.ex. med betande djur, gödsling o.dyl. på detta området.

Något annat alternativt läge för att utöka befintliga verksamheter finns inte i närområdet. Nyttillkomna verksamheter skulle kunna välja att etablera sig i någon annan del av kommunen. Den södra delen av planområdet är medtaget i översiktsplanen som utbyggnadsområde för verksamheter.

## **MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING**

Planens utbyggnad är positiv i förhållande till flera miljömål, då industribebyggelsen har lokaliserats till utkanten av samhället så ger det en god bebyggd miljö. Det planerade industriområdet skapar också möjlighet för åtminstone en i familjen att som boende i samhället få sin sysselsättning nära hemmet, med korta gång- och cykelavstånd. Området har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken, med en hållplats vid Grännavägen.

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till ca 80 % på förbränningen av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och för el- och värmeproduktion. Transporter och energiförbrukning kan ej styras i ett planskede. Dock finns angivet som planbestämmelse att kommande verksamheter ej får vara störande för människors hälsa eller miljön, vilket kan bidra till begränsad klimatpåverkan och friskare luft.

I närområdet till bebyggelsen kommer man inom NATUR-området aktivt jobba för att nyskapa artrika småbiotoper med dagvattnet och utmed den befintliga bäcken och planerade våtmarksåtgärder mm. Detta bidrar till att vi får levande vattendrag, rikt odlingslandskap och rikt växt- och djurliv.

## **SÄKERHET**

Detta verksamhetsområde utgör ett litet område på lokal nivå och då man i planbestämmelserna anger att verksamheterna inte får ge påtaglig störning till omgivande bostäder samt avsätter skyddsområde, så bedöms vidtagna skyddsåtgärder som tillräckliga för att verksamheterna sedan skall kunna regleras med miljöbalken vid tillståndsgivning.

Räddningstjänsten har en beräknad insatstid på 10-20 minuter till området. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Skydd mot brandspridning skall beaktas enligt BBR 5:7. Ingen byggnad får ha längre avstånd än 50 m till uppställningsplats för brandfordon.

Stadsbyggnadskontoret i Jönköping har genomfört en inventering av kommunens vägnät för att hitta de platser där det förekommer risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. Inventeringen finns beskriven i skriften "En första utvärdering av miljökvalitetsnormer för luft i Jönköpings kommun". Den planerade utbyggnaden av industriområdet förväntas inte påverka något av de inventerade riskområdena eller medverka till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

## TRAFIKBULLER

*Grännavägen (V993):*

Trafikmängd: 1370 f/d, 100 tunga f/d. Uppmätt av Vägverket 1997.

Andel tung trafik 7%

Stadsbyggnadskontoret har utfört beräkningar enligt Naturvårdsverkets modell rev 1996. (Resultatet från utförda bullerberäkningar visar att rondellen medför sänkta bullervärden vid fastigheterna Skärstad 4:39 och 1:7). Den trafikökning som kommer av utbyggnaden av industrifastigheterna medför inte några mätbara förändringar på bullervärdena. Industrifastigheten närmast Grännavägen klarar de riktvärden för vägtrafikbuller som ej bör överstigas vid arbetsplatser.

*(Fastigheterna Skärstad 4:39 och 1:7)*

För bostäder gäller maximala ekvivalentnivåer 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus samt maxinivåer 70dBa vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid.

Enligt beräkningar förändras det ekvivalenta frifältsvärdet från 52-59 dB(A) till 49-55 dB(A) vid de oskyddade fasaderna närmast Grännavägen och de maximala värdena förändras från 74-82 till 77-83 dB(A). Åtgärden kommer att förbättra miljön i bostäderna men de maximala värdena kommer fortfarande att vara relativt höga.

*Industrifastigheten Råby 1:2*

Vid arbetsplatser bör normalt inte ekvivalentnivåerna för vägtrafikbuller överstiga 65dB(A) utomhus och 40dB(A) inomhus.

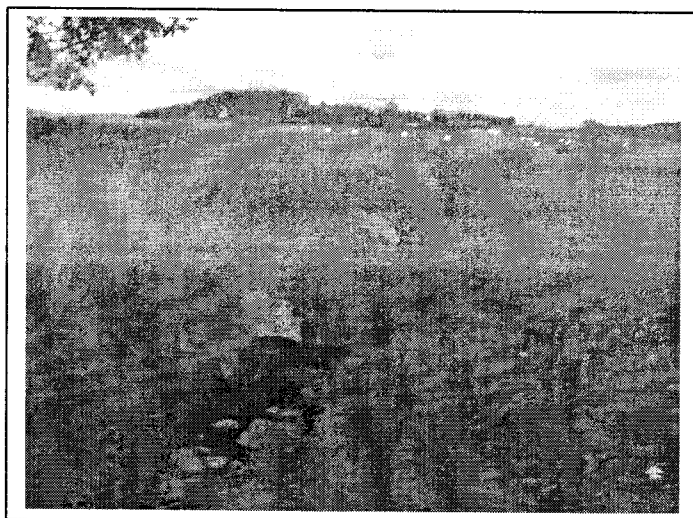
Enligt beräkningar kan ekvivalent frifältsvärde komma att uppgå till 58 dB(A) och maxinivån till 78 dB(A) vid oskyddad fasad närmast Grännavägen. Inomhusvärdena klaras utan särskilda åtgärder.

## DAGVATTENHANTERING

Rent takvatten samt vatten från dräneringsrör runt byggnader leds till föreslagna dagvattennät. Material som koppar och zink bör därför inte förekomma i ytor som är utsatta för nederbörd. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom industrimarken skall i möjligaste mån infiltreras på egna fastigheten, alternativt kan i norra delen flera fastigheter gå samman inom g-området.

Samtliga industrigator förses med infiltrationsdiken på båda sidorna, Utmed Grännavägen ligger befintligt öppet vägdike kvar som idag. Samtliga vägdiken har breddningsmöjlighet ut mot åkerdiket i söder.

Genom att man tar bort befintlig industrimark i söder och gör dammar/våtmarker så skapar man en ny vattenmiljö som är positivt för flora och fauna. Dessutom så bidrar man till att minska läckagen av näringsämnen ut i Landsjön. Utformningen av detta område kommer att ingå i länsstyrelsens projekt för att förbättra vattenkvaliteten i Landsjön. Utformningen kommer att studeras till utställningsskedet i samråd med länsstyrelsen och jordbruksverket som är bidragsgivare.



*Bilden visar avrinningsområdet som åkerdiket kommer ifrån.*

### **Dagvattenhantering – nya naturvärden**

Diken i åkermark omfattas av biotopskydd, småvatten i jordbrukslandskapet enligt miljöbalken 7 kap, 11 §. Det öppna åkerdiket längs norra fastighetsgränsen för Råby 1:7 ligger till största delen inom bostadstomten redan idag. Då detta dike till huvuddelen redan idag ligger på tomtmark och sedan fortsätter in på mark som är planlagt för industriändamål så omfattas det ej av biotopskyddet. En vegetationsinventering av diket öster om vägen utfördes under början av juni 2002, vid upprättandet av detaljplanen för skolorområdet. Vid denna hittades inga särskilt bevaransvärda arter i diket. Åkerdiket har samma vegetationstyper som på östra sidan av vägen. Det är bevuxet med kraftig gräsvegetation, och på vissa delar även med buskar och sly.

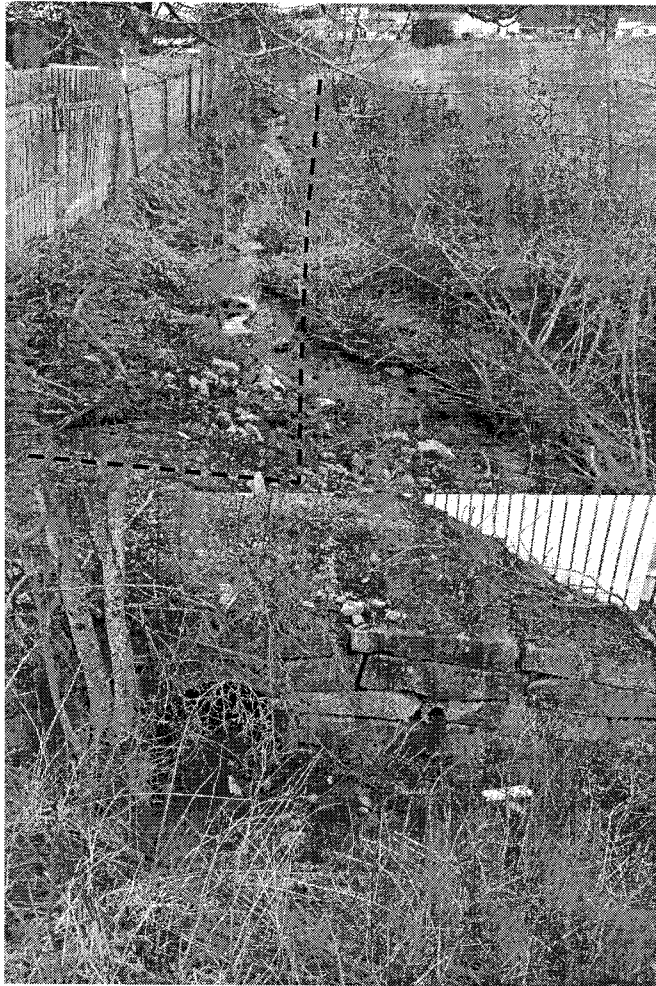
### **Beskrivning av åkerdiket i norr**

I norr finns i fastighetsgränserna mellan 1:14 och 1:15 ett mindre åkerdike, som ej är vattenförande året om. Detta kommer troligen att utgå vid etablering av verksamheter på området.

### **Beskrivning av åkerdiket i söder**

Åkerdiket kommer även efter planändringen ligga på bostadsmark och område för tekniska anläggningar. Diket är gammalt och grävt för att avvattna omgivande åkermark.

Under Grännavägen är vattendraget kulverterat med en betongtrumma med dimension Ø800/1200 mm och ett djup på ca 2,5 m under vägbanan, för att sedan utanför planområdet löpa mellan två åkrar där den upptar ett ca 4 m brett område. Själva vattendraget, med en bredd av ca 2 – 2,5 m, som svagt meandrar inom detta område, har ett djup till omgivande mark, på mellan 1 till 1,5 m.



Tomtgränsen idag vid diket i söder.

Väggulverten genom Grännavägen.

### *Vattenföring*

Vattendjupet i diket mättes under vintern 2002 vid en tidpunkt då extrema flöden uppmättes i vattendrag i södra Sverige. Vattendjupet i diket var 40 till 50 cm i den 40 till 70 cm breda dikesfåran. Vattnet var mycket grumligt och botten kunde ej skönjas.

Vid en mätning efter en längre torrperiod på våren var vattendjupet ca 5-10 cm och vattnet var klart.

Dikets nederbördsområde är ca 175 ha varav ca 30% utgörs av skogsmark (50ha). Approximativt kan sättas att den dimensionerade flodavrinningen (högvattenavrinningen) från åkermarken i medeltal är ca 1,5 l/s\*ha, och från skogsmarken ca 1,0 l/s\*ha. Detta ger ett dimensionerande flöde på ca 250 l/s. Medelvattenflödet brukar sättas till ca 10% av flodavrinningen, alltså ca 25 l/s. Under torrperioder sommartid brukar diket enligt boende i Skärstad vara helt torrlagt.

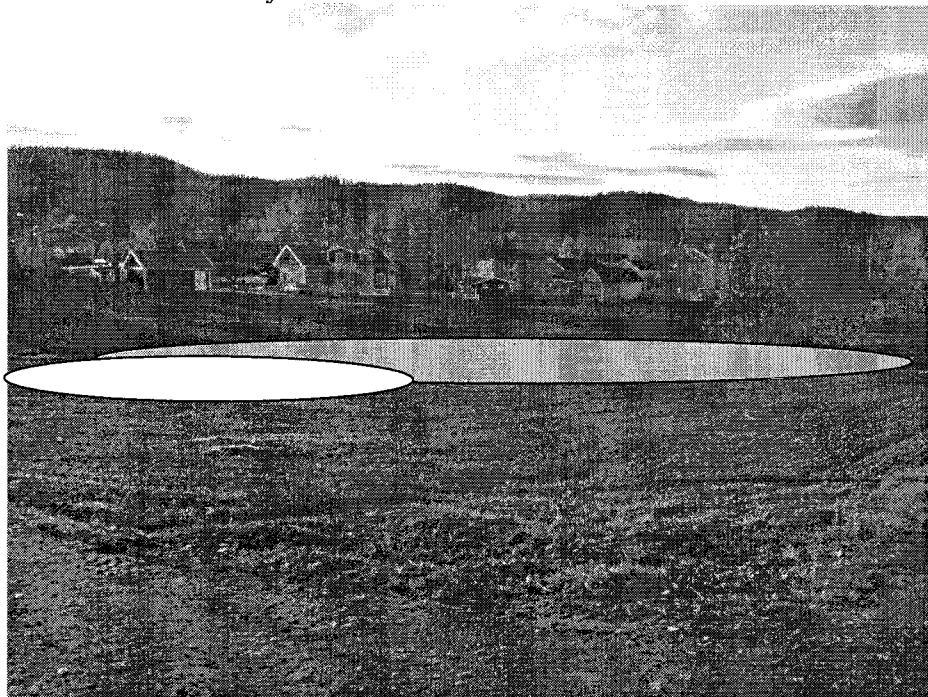
Uppgifter: Bygg 965:23

### **Våtmarker/dammar/ översilningsytor**

Planförslaget har avsatt ett större åkerområde på ca 1,1 ha för att anlägga damm/våtmarker om ca 0,4 ha kring befintligt åkerdike som avvattnar skogsmark och åkermark på östra sidan av Grännavägen.. Dels planeras en djupare utjämnings/sedimenteringsdamm för att fördröja överskotts dagvatten från stora skyfall från gatorna och tomterna i industriområdet. Dessutom planeras en större våtmark som skall rena dikesvattnet från kväve och fosfor, via denna kommer även dagvattnet att passera. Hur detta område skall disponeras kommer att detaljstuderas senare, i samråd med Länsstyrelsens projektledare för Landsjöprojektet och miljökontoret. EU-Bidrag kommer att sökas från länsstyrelsen för åtgärder i området. Dammen är anmälningspliktig till miljökontoret och våtmarken skall anmälas till länsstyrelsen.

Det finns även möjlighet vid behov, inom g-området i norra delen, att gå samman bland framtida fastighetsägare och göra någon gemensam infiltrationsanläggning/översilningsyta på kvartersmark för att ta hand om dagvatten från de norra verksamhetstomterna.

*Bilden visar området för våtmark/damm*



## **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planförslaget innebär konsekvenser på befintligt trafiksystem samt effekter på befintliga bostäder i omgivningen i förhållande till nuläget. De bedöms dock ej ge någon påtaglig påverkan.

Omgivande verksamheter och vägar påverkar utformningen av planområdet. Genom att vidtaga åtgärder för att minska påverkan, så erhålls en bra boende miljö och god miljö på arbetsplatserna.

Inga kriterier för att avgöra "betydande miljöpåverkan" bil.4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) anses vara av så betydande art att kravet på en miljökonsekvensbeskrivning enl. MB krävs.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planprogrammet, detaljplanehandlingen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **PLANFÖRFARANDE**

Planförslaget handläggs med så kallat normalt planförfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att ställas ut för granskning.

### **TIDPLAN**

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan

#### **2007**

september Stbn, tar upp planen för beslut om samråd

18 oktober Samråd med samrådsmöte

december Samrådsredogörelse upprättas

#### **2008**

Stbn, tar upp planen för beslut om utställande

mars Utställning

Utlåtande upprättas

maj Stbn, tar upp planen för beslut om antagande

Planen vinner laga kraft (om beslutet inte överklagas)

### **GENOMFÖRANDETID**

Planens genomförandetid är fem år från den dagen planen vinner laga kraft. Det innebär att fastighetsägarna inom denna tid har en rätt att utnyttja planens byggrätt. Denna rätt gäller även sedan genomförandetiden gått ut, med då har fastighetsägaren inte samma rätt att få ersättning om kommunen vill ändra planen.

### **ANSVARSFÖRDELNING**

Tekniska kontoret svarar för byggnads- och markarbetena inom området.

### **AVTAL**

Några särskilda avtal behöver inte upprättas på grund av planen eller byggnationen.

### **MILJÖTILLSTÅND**

Dagvatten från gator och allmän plats klassas som avloppsvatten. Anmälan skall därför göras till miljönämnden enligt 9 kap 6 § miljöbalken och 13 § 3:e st. förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anläggandet av vägdiken på gatemark och utjämningsdamm för dagvatten på Naturmark är därmed anmälningspliktigt till Miljökontoret.

Omläggning av åkerdiket till en våtmark är anmälningspliktigt till länsstyrelsen enligt MB 11:9 .

Täkttillstånd beräknas ej behövas inom planområdet.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **KVARTERSINDELNING**

Planområdet ligger inte inom område där kvartersnamn sätts.

### **FASTIGHETSinDELNING**

Expropriation av mark från Råby s:1, 1:2 och 1:14 pågår. I expropriationsmålet har förlikning träffats och expropriationen samtidigt utvidgats. Expropriationen föranleder bildande av nya fastigheter.

Innan avstyckning görs av nya fastigheter för industri m.m. bör en fastighetsreglering genomföras för att samla kommunägd mark till en lämplig exploateringsfastighet. Regleringen bör även omfatta viss restmark utanför planområdet.

Kvartersmarken för industri, kontor och handel kan delas in i ett f.n. okänt antal nya fastigheter. Efterfrågan på mark är avgörande för antal, storlek och utformning. Fastighetsbildningen sker genom avstyckning från kommunägd exploaterings fastighet.

För transformatorstation kan avstyckas en fastighet, också från kommunägd mark.

Planen medför att industrifastigheten Lyckås 1:25, ägare Hördesjö och Norberg, och Lyckås 1:23, ägare ??, kan utökas med områden från kommunens fastighet Lyckås 1:7 samt del av Råby 1:2. Utökningarna görs lämpligen genom fastighetsreglering mellan berörda fastigheter efter överenskommelse med kommunen om markförvärv. Initiativ till förvärv förutsätts komma att tas av ägarna till de fastigheter som föreslås bli utökade.

Området för tekniska anläggningar, dammar, ligger på kommunens fastighet Skärstad 2:1. Särskild fastighet för området är inte avsedd att bildas.

#### **U-OMRÅDEN MM**

Rätten till mark för u-områden är avsedd att säkerställs med avtalsservitut. Servitut finns redan för ledningar på de enskilt ägda fastigheterna Råby 1:7 och 1:8.

Inom marken för gemensam dagvattenanläggning föreslås rättigheter för anläggningen säkerställas med avtalsservitut som upprättas i anslutning till att kommunen överlåter mark.

#### **ALLMÄN PLATS, VÄGFRÅGOR**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och äger den mark som i planen läggs ut som sådan.

Inom äldre delar av Skärstad tätort är formellt Skärstads vägförening väghållare. I praktiken svarar dock kommunen enligt särskilt åtagande för skötsel av vägar och park. Avsikten är att kommunen även i fortsättningen skall sköta vägar och park inom hela tätorten. Den formella övergången till kommunalt huvudmannaskap görs etappvis allteftersom nya detaljplaner antages.

Genom planområdet finns en väg som används som utfart för i första hand fastigheterna Hov 3:2 och 3:3 samt Lyckås 1:8. Rätten till väg för fastigheterna är inte säkerställd. Planen medför att nuvarande väg kommer att få delvis annan sträckning och ersättas av kommunal gata.

#### **FASTIGHETSPLAN**

Fastighetsplan finns inte och bedöms inte vara behövlig för plangenomförandet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *Exploateringsdel*

#### *Kostnader*

|                                   |                            |            |
|-----------------------------------|----------------------------|------------|
| <i>Mark</i>                       | <i>1 250 000 kr</i>        |            |
| <i>Markarbeten</i>                | <i>150 000 kr</i>          |            |
| <i>Plankostnad</i>                | <i>200 000 kr</i>          |            |
| <i>Administration</i>             | <i>150 000 kr</i>          |            |
| <i>Gata m.m.</i>                  | <i>5 650 000 kr</i>        |            |
| <i>Cirkulationsplats/ rondell</i> |                            |            |
|                                   | <u><i>2 500 000 kr</i></u> | <i>(ca</i> |
| <i>3 Mkr – 0,5 Mkr)</i>           |                            |            |
| <i>Summa kostnader</i>            | <i>9 900 000 kr</i>        |            |

#### *Intäkter*

|                                              |                            |                   |
|----------------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <i>Tomtförsäljningar</i>                     | <u><i>2 000 000 kr</i></u> | <i>(ca 80 000</i> |
| <i>m<sup>2</sup> a '25 kr/m<sup>2</sup>)</i> |                            |                   |
| <i>Summa intäkter</i>                        | <i>2 000 000 kr</i>        |                   |
| <br><i>Netto</i>                             | <br><i>- 7 900 000 kr</i>  |                   |

#### *Ökade driftskostnader*

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| <i>Gator</i>           | <i>85 000 kr/år</i>        |
| <i>GC – väg</i>        | <i>6 000 kr/år</i>         |
| <i>Rondell</i>         | <i>10 000 kr/år</i>        |
| <i>Park och natur</i>  | <u><i>16 500 kr/år</i></u> |
| <i>Summa kostnader</i> | <i>117 500 kr/år</i>       |

#### *Va-anläggningar*

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| <i>Kostnader</i>       | <i>3 400 000 kr</i>        |
| <u><i>Intäkter</i></u> | <u><i>2 800 000 kr</i></u> |
| <i>Netto</i>           | <i>- 600 000 kr</i>        |

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### *Stadsbyggnadskontoret*

|                 |                    | <i>Tel</i> |
|-----------------|--------------------|------------|
| Planavdelningen | Liselott Johansson | 10 57 78   |
| Bygglov         | Ulf M Mattsson     | 10 52 58   |
| Lantmäteri      | Sören Bergström    | 10 51 11   |
| Trafik          | Thomas Sandahl     | 10 51 21   |

### *Tekniska kontoret*

|                          |                 |          |
|--------------------------|-----------------|----------|
| AU Mark och exploatering | Linda Helte     | 102381   |
| AU Mark och exploatering | Seth Möllås     | 10 57 74 |
| Infrastruktur/VA         | Lars Wennerberg | 10 51 72 |
| Gator o grönt            | Weine Modig     |          |
|                          | PG Axelsson     |          |

### *Miljökontoret*

|            |                   |          |
|------------|-------------------|----------|
| Hälsoskydd | P-Å Sandberg      | 10 54 53 |
|            | Elisabeth Thysell |          |

### *Länsstyrelsen*

Leif Thörne

## STADSBYGGNADSKONTORET

### Planavdelningen



Ronny Steen  
Planchef



Liselott Johansson  
Planarkitekt