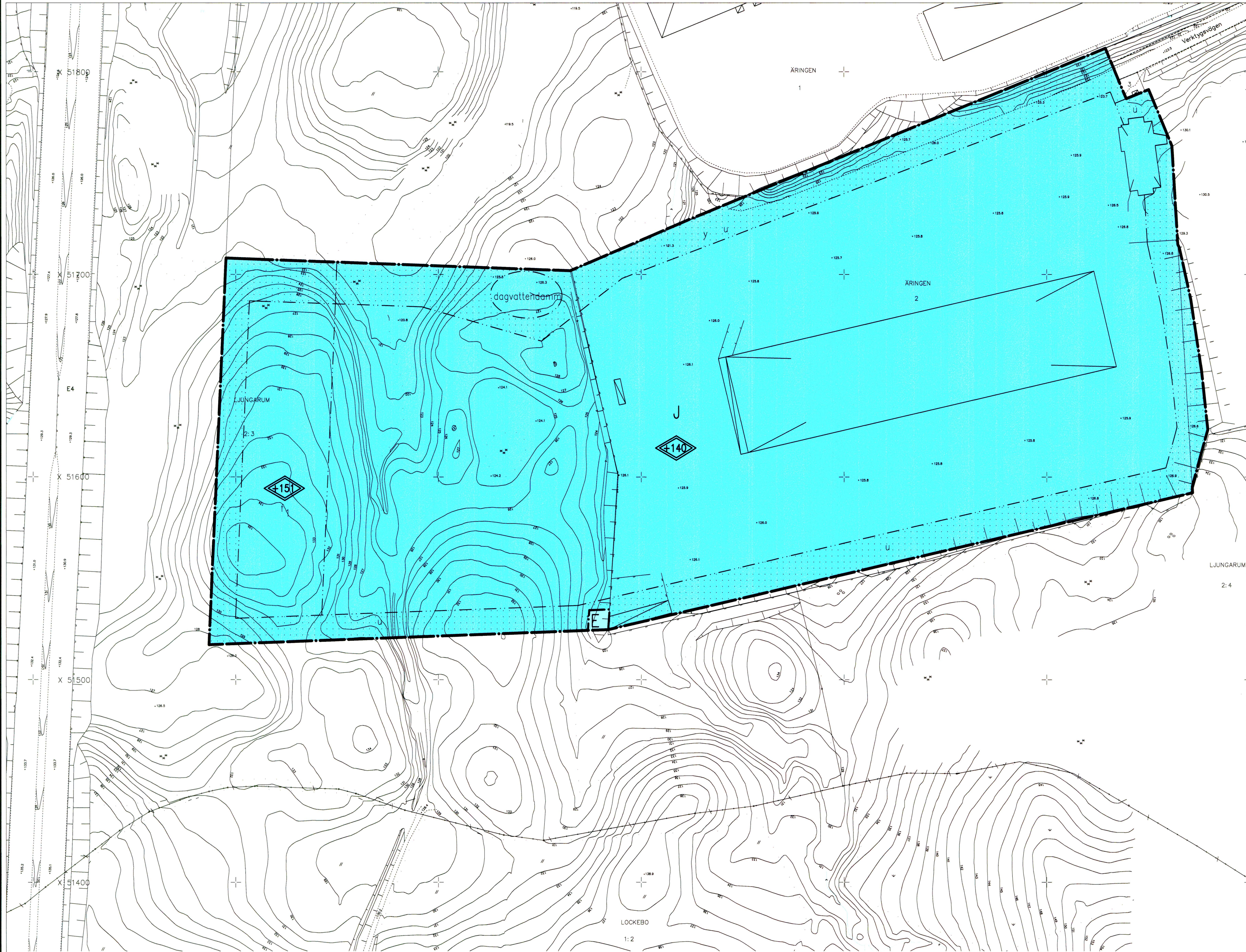




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beskrivningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- J Industri
- E Transformatorstation högsta byggnadshöjd 3 meter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- dagvattendamm Dagvattendamm skall anläggas

PLACERING, UTFORMNING

- Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet
- Byggnader mot E4 skall utformas med särskild arkitektonisk kvalitet

STÖRNINGSSKYDD

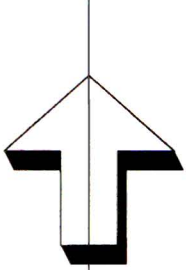
Verksamhet som medför dammning är ej tillåten. Det är ej heller tillåtet att krossa eller ha hantering med trä, bark eller flis.
Fasader (väggar och fönster) exponerade av trafikbuler från motorvägen E4, skall utformas så att ekvivalent ljudnivå 40 dB(A) inte överskrids i arbetslokaler för ej bullrande verksamhet, t ex kontor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Flygfotografering: 1984, 1997, 2001
Fastighetsindelning: juni 2008
Markkomplettering: juni 2008
Koordinatsystem: RT R06 5gonV 63.5:0
Höjdsystem: RH00
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
Jönköping den 13 juni 2008
Helen Lerge
Helen Lerge
Kartingenjör
Stadsbyggnadskontoret
Kartavdelningen



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 m

DETALJPLAN FÖR		ANTAGANDEHANDLING	
Äringen 2 Ljungarum Jönköpings kommun Upprättad: 2009-09-10		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande:	
		Antagande:	STBN
		Laga kraft:	
Planförfattare: Mattias Karlsson			
Dnr:2008-0027			090910

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beskrivningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- J Industri
E Transformatorstation högsta byggnadshöjd 3 meter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- dagvattendamm Dagvattendamm skall anläggas

PLACERING, UTFORMNING



- Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet
Byggnader mot E4 skall utformas med särskild arkitektonisk kvalitet

STÖRNINGSSKYDD

Verksamhet som medför dammning är ej tillåten. Det är ej heller tillåtet att krossa eller ha hantering med trä, bark eller flis.

Fasader (väggar och fönster) exponerade av trafikbuller från motorvägen E4, skall utformas så att ekvivalent ljudnivå 40 dB(A) inte överskrids i arbetslokaler för ej bullrande verksamhet, t ex kontor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

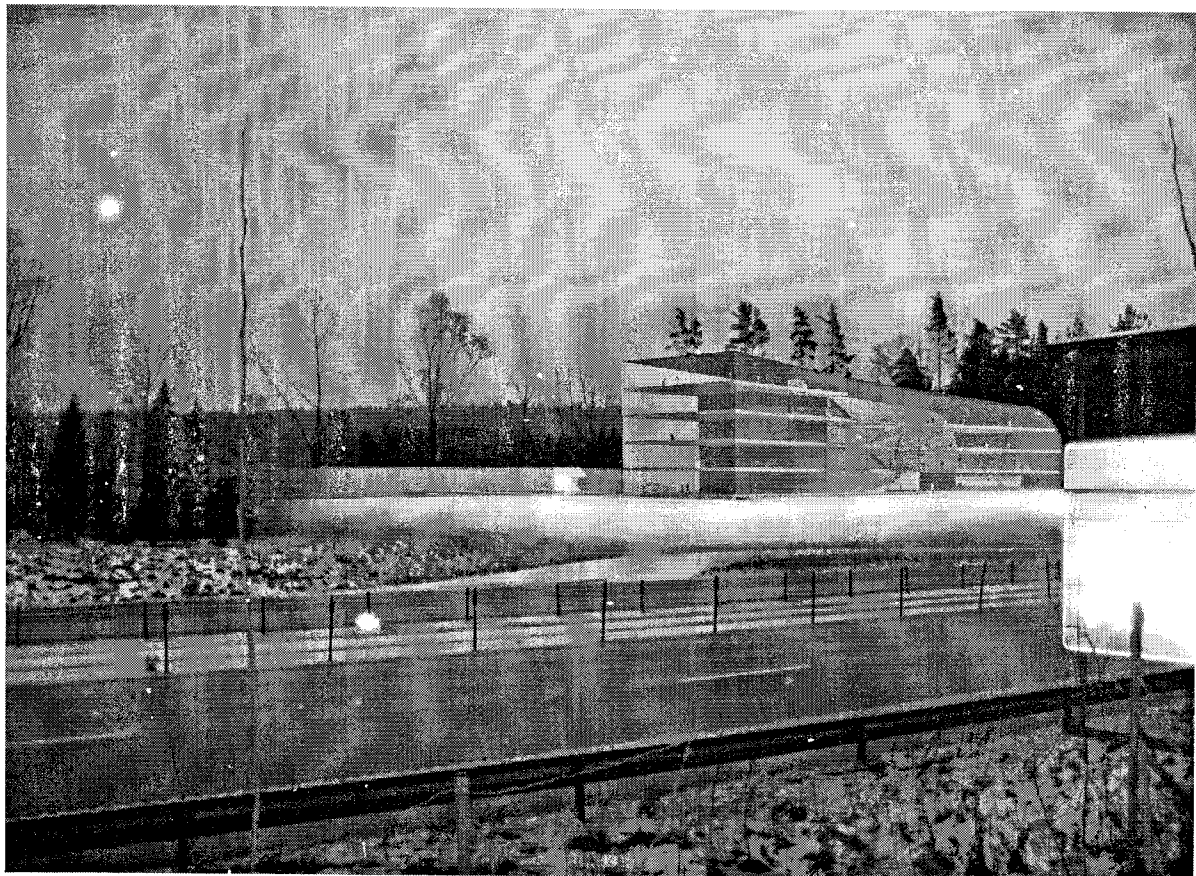
Genomförandetid

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

Detaljplan för del av

Äringen 2

Ljungarum Jönköpings kommun



Antagandehandling

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
Handlingar	3
Bakgrund och syfte	3
Plandata	3
Bedömning av miljöpåverkan	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	7
Konsekvensbeskrivning	9
Revideringar	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Medverkande tjänstemän	17
BILAGOR	
Samrådsredogörelse	
Dagvattenhantering	
Fastighetsförteckning	

Sammanfattning

Tjänsteföretaget Transab önskar utöka befintlig fastighet för att möjliggöra en iögonfallande kontors- och utställningsbyggnad på ca 8000 m² i 5 våningar samt en lagerbyggnad på ca 10 000 m².

Markområdet är beläget väster om befintlig verksamhet inom Äringen 2 och gränsar till E4 i väster och Arla i norr. Området är idag till största delen planlagt som område för trafik, ursprungligen avsett för en trafikplats vid E4 som inte längre är aktuell (671103). Ett mindre område, planlagt för natur, inom en detaljplan för utbyggnad av Arlas verksamhet (040318) ingår i aktuellt planområdet för att möjliggöra en anpassning av terrängen mellan fastigheterna samt anläggning av dagvattendamm. Även Transabs befintliga fastighet ingår i planområdet, varav den södra delen saknar detaljplan.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen utgörs av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta och bestämmelser
- Fastighetsförteckning

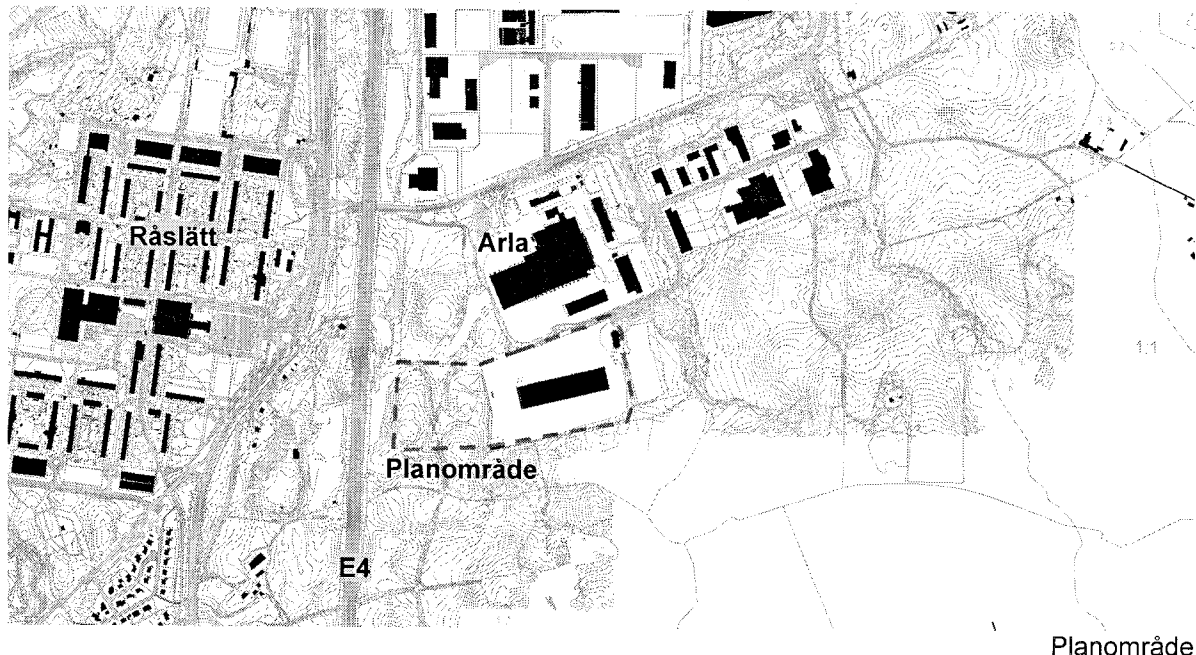
BAKGRUND OCH SYFTE

Tjänsteföretaget Transab önskar utöka befintlig fastighet för att möjliggöra en kontors- och utställningsbyggnad på ca 8000 m² i 5 våningar samt en lagerbyggnad på ca 10 000 m².

Markområdet är beläget väster om befintlig verksamhet inom Äringen 2 och gränsar till E4 i väster och Arla i norr. Området är idag till största delen planlagt som område för trafik, ursprungligen avsett för en trafikplats vid E4 som inte längre är aktuell (671103). Ett mindre område, planlagt för natur, inom en detaljplan för utbyggnad av Arlas verksamhet (040318) ingår i aktuellt planområdet för att möjliggöra en anpassning av terrängen mellan fastigheterna samt anläggning av dagvattendamm. Även Transabs befintliga fastighet ingår i planområdet, varav den södra delen saknar detaljplan.

Läge och areal

Planområdet ligger öster om E4 söder om Jönköping i södra delen av Ljungarums industriområde.



Markägförhållanden

Den västra delen av planområdet ägs av Jönköpings kommun och redan exploaterad industrimark i östra delen ägs av Transportaktiebolaget i Jönköping (Transab).

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Platsens förutsättningar

Den nya detaljplanen ska möjliggöra en expansion av Ljungarums industriområde västerut mot E4. Planområdet ligger invid E4 söder om Jönköping i Ljungarums industriområde. Området utgörs idag av blandskog, granplantering och öppen mark med våtare stråk/bäckar som ej är vattenförande året om.

Området anges i Jönköpings översiktsplan som närströvsområde. Delar av området ingår i grönstrukturplan för Jönköpings kommun, men har alternativa utvecklingsmål beroende på om det tas i anspråk för industriändamål eller ej.

Parallellt med E4 (östra sidan) anges en möjlig sträckning för Europabanan, till vilken hänsyn bör tas i planen så att byggnation inte tillåts ända ut mot vägen. Området anges även som närströvsområde, men har antagligen större betydelse som sådant längre söderut (del av öst-västligt stråk).

Odlingsrösen i området omfattas av generellt biotopskydd.

Det finns inga uppgifter om att det skulle finnas fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

I närheten av områdets östra del ligger en Nyckelbiotop. Påverkan på detta område bedöms dock bli liten och behandlas ej vidare.

Öster om den idag befintliga byggnaden finns en yta som uppges vara en nedlagd deponi.

Med tanke på områdets närhet till befintlig livsmedelsproduktion vid ARLA bör störningsskydd regleras i planen.



© Copyright 2008, Pictometry International Corp.

Planens styrande egenskaper

Detaljplanen ska reglera markens användning och utformning av byggnader. Nya byggnader ska motsvara dagens krav på arbetslokaler. Planen ska också reglera störningsskydd gentemot näraliggande verksamheter.

Planen innebär att idag obebyggd skogsmark tas i anspråk för industriändamål/lager-/kontorsbebyggelse. Planförslaget styr byggnadshöjd och byggrätt inom området och genom prickmark ser man till att tillräckliga skyddsavstånd till väg/kommande järnväg samt övriga omgivande verksamheter erhålls. För att säkerställa tillgänglighet till den västra delen av den planerade utbyggnaden finns ett område i norr som är tillgängligt för utfart för angränsande fastigheter. Här finns även ett område avsett för dagvattendamm. Dess läge kan justeras något om så krävs med hänsyn till angränsande fastigheter och tillgänglighet.

Planens tänkbara effekter

Landskapsbilden kommer att förändras när den idag kuperade, huvudsakligen skogsklädda marken avverkas, schaktas och fylls ut för att tillskapa en plan yta att bebygga. Planerad bebyggelse är också iögonenfallande, vilket i och med ytterläget i staden innebär att stadens entré förtydligas och flyttas något söderut. Träd kommer att sparas mellan väg och bebyggelse för att skapa en trevlig vy och göra gränsen till staden mindre skarp.

En exploatering innebär förändrad markanvändning med byggnader och mer hårdgjorda ytor, vilket i sin tur medför ett behov att lösa omhändertagandet av dagvatten då marken förlorar förmåga att infiltrera. Kommunen önskar ett lokalt omhändertagande vilket förutsätter anläggande av dagvattendamm eller våtmark inom tomt. Lösningar för dagvattenhantering bör anpassas till befintliga naturvärden vid nuvarande vattendrag. Dagvattendammen kan bidra till att nya livsmiljöer för växter och djur tillskapas.

Parallellt med E4 (östra sidan) anges en möjlig sträckning för Europabanan, till vilken hänsyn måste tas i planen så att byggnation inte tillåts ända ut mot vägen. Husets fasad måste anpassas för att klara riktvärden för buller i arbetslokaler, 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus. Bullret från vägen klaras sannolikt via normal fasaddämpning, bullret från en eventuellt tillkommande Europabana kan kräva särskild anpassning av fasaden. Det bullerstörda läget gör att området inte lämpar sig för bostadsändamål, så att nyttja det för industriändamål är en bra lösning då området inte rymmer höga naturvärden. Markavvattning kan bli aktuellt i samband med en exploatering vilket kräver dispens från markavvattningsförbud (11 kap §14 MB) och tillstånd till markavvattning MB (11 kap §13 MB).

Odlingsrösen finns inom planområdet och omfattas av generellt biotopskydd. Dessa kommer ev att behöva tas bort i samband med iordningställande av mark inför exploatering. För att ta bort dem krävs dispens från biotopskyddet.

Inga områden med höga naturvärden berörs, men intrång i de naturvärdesmässigt bästa områdena kan kompenseras genom att andra områden planmässigt säkras och ges naturvårdsanpassad skötsel, samt via anpassningar av dagvattendammen.

Transportarbetet kan minimeras genom det goda läget i nära anslutning till E4, vilket gör att trafik till och från planområdet inte behöver störa boende i Jönköpings tätort. Dessutom bidrar det logistikmässigt goda läget till att utsläppen av klimatpåverkande ämnen från transportsektorn kan hållas nere.

Delar av planområdet ingår i kommunens grönstrukturplan och anges även som närströvsområde, men har antagligen större betydelse som sådant längre söderut (del av öst-

västligt stråk). En exploatering innebär att bebyggda/inhägnade delar av planområdet ej kan nyttjas för rörligt friluftsliv. Konsekvenserna av detta bedöms dock bli små då området idag inte upplevs som särskilt attraktivt med tanke på bland annat närheten till vägen. Möjligheten att passera i nord-sydlig riktning för att lösa tillgången till området söder om planområdet kan säkras i planen.

Sammanvägd behovsbedömning

Med hänvisning till ovanstående görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar. MKB behöver därmed inte göras för planen.

Genomförande av planförslaget kan innebära markavvattning, men bedöms huvudsakligen få lokal påverkan på framförallt de våta stråken i området. För landskapsbilden innebär förslaget en förändring, men genom utformning av byggnader och anpassning till landskapet kan negativa konsekvenser minimeras.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

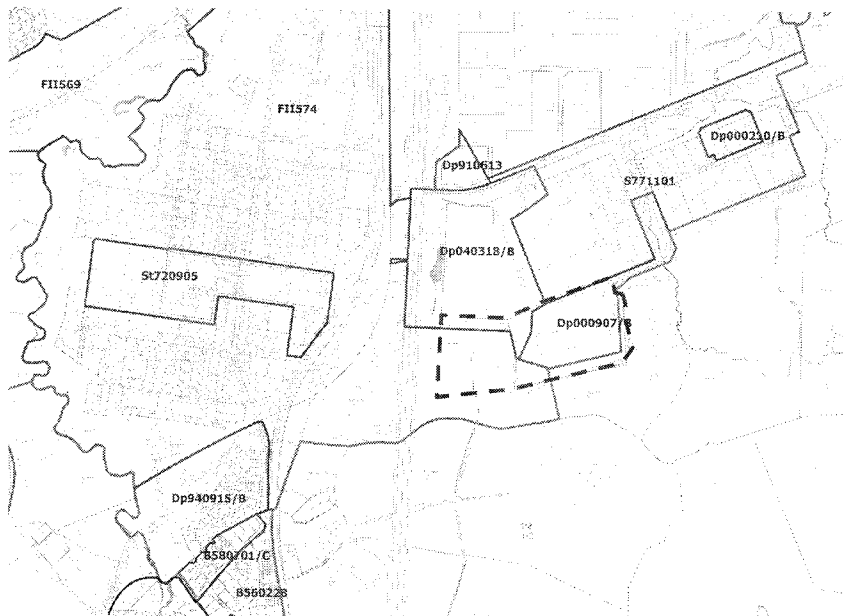
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen från 2002 tar upp området som närströvsområde. Dessutom finns en möjlig sträckning för naturgasledning genom området vilken inte längre är aktuell.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet är tidigare planlagt för trafikändamål enligt detaljplan från 1967 (F11574) Den norra delen av detta område har därefter ersatts med detaljplan där markanvändningen anges till industriändamål, trafikanläggning och naturmark (Dp040318/B)



Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Grönstrukturplan och Agenda 21

I kommunens grönstrukturplan tas området upp som ungskog med partier av björk och gran. Målsättningen för området är: Blandskog, om inte området blir aktuellt för industriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2008-02-17 att ge planavdelningen i uppdrag att planmässigt pröva ärendet genom detaljplaneläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är kuperad och varierar i höjd mellan +121m och +135 m. Områdets lägsta del sträcker sig i nord-sydlig riktning rakt igenom planområdets mitt.

Markanvändningen utgörs idag av blandskog, granplantering och öppen mark i de högre delarna medan den lägre belägna marken utgörs av fuktiga stråk/bäckar.

I samband med planarbetet direkt norr om nu aktuellt område genomfördes en naturvärdesinventering som omfattar även nu aktuellt område (2002). De högsta naturvärdena, klass 3 i 4-gradig skala där 1 är högst, återfinns i anslutning till bäckarna i området samt ett lövskogsparti med inslag av äldre ek.

Den öppna marken används idag för jordbruksändamål, huvudsakligen vallodling.



Området från sydväst

Geologi och hydrologi

Planområdet omfattar enligt jordartskartan sand, morän, isälvsmaterial och i ytterområdena silt – lerig silt. Det sämre grundläggningsmaterialet, silten, ligger i planområdets ytterkanter där bebyggelse ej ska ske. Mer detaljerad grundundersökning behövs i exploateringsskedet.

Radon

Radonsäkert byggande bör utföras. Detta görs till exempel med att lägga slangar under grundplattan som sedan kopplas till en fläktanordning som kan ventilerar bort eventuell radonhaltig luft.

Arkeologi

Det finns inga uppgifter om att det skulle finnas fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen anser inte att det finns behov av arkeologisk utredning. Skulle fornlämningar

hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Tillkommande bebyggelse

I planområdets västra del planeras en kontors- och utställningslokal i 5 våningar med exponeringsläge mot E4. Med tanke på det attraktiva skyltläget utmed E4 och topografin är det viktigt att bebyggelse och reklamskyltar mm inom planområdet utformas arkitektoniskt tilltalande. Den nya industritomten blir ca 5,5 ha.

Verksamheter

Planområdet är idag ej bebyggt. Planbestämmelserna anger att området kan upplåtas för industri- och kontorsverksamhet. Med tanke på närheten till pågående livsmedelsproduktion vid ARLAS anläggning bör störningsskydd regleras i planen så att dammande verksamhet ej tillåts. Det ska ej heller vara tillåtet att krossa eller hantera trä, bark eller flis inom området. Med tanke på planområdets bullerutsatta läge invid E4 med trafikmängder på cirka 25 000 ÅDT måste bebyggelsens fasad anpassas för att klara riktvärden för buller i arbetslokaler, 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus.

Planområdet omfattar även en tänkt sträckning för Europabanan. Denna järnvägsinvesterings genomförande skulle innebära att planområdet belastas med ytterligare en bullerkälla. Även denna kommande belastning bör finnas med i dimensioneringen av kommande bebyggelses fasader, så att bullerriktvärdet kan klaras.

Bostäder

Närmaste bostadsbebyggelse finns i Råslätt på den västra sidan av E4. Att tillåta bostäder inom planområdet är inte aktuellt. På grund av närheten till E4 är området alltför bullerutsatt för att vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

Service

Ca en kilometer väster om planområdet ligger Råslätts centrum där det finns både kommersiell och offentlig service i form av matbutiker, skolor, bibliotek, kyrka och vårdcentral.

Tillgänglighet

De allmänna kraven för tillgänglighet ska uppfyllas vid utformning av utemiljöer och byggnader.

Friytor

Rekreation

Planen ligger i direkt anslutning till Strömsbergsskogens närrekreationsområde. Ca 1 km väster om området ligger Råslätts IP med bollplaner, konstfrusen bandybana och löparbanor.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Såväl idag som efter planförslagets genomförande kommer tillfarten till planområdet att ske norrifrån, via Sagaholms- och Verktygsvägen. Befintlig anslutning via Äringen 2 består, men i samband med att planområdet bebyggs sker en översyn och eventuell ombyggnad av befintlig väg.

Trafiksituationen idag innebär cirka 100 personbilar per dag i form av anställdas resor till och från jobbet samt besökare till företagen i området. 200 lastbilar trafikerar också området dagligen (5 dagar/vecka).

Efter planförslagets genomförande tillkommer ytterligare trafik i storleksordningen 2000 fordonsrörelser per år som en följd av utställningar/jippon i de nya lokalerna samt 5-10 tunga fordon per vardag för transporter till/från lagret. På personalsidan tillkommer cirka 40 personbilar per dag.

Trafikmängden på Sagaholmsvägen uppgår idag till 3900 ÅDT, jämnt fördelat i båda riktningarna. Det dagliga tillskott på 20 fordonsrörelser (tung trafik) och 80 fordonsrörelser (personbilar) som planens genomförande kan leda till är relativt litet och kommer sannolikt inte att påverka de närboendes upplevelse av trafikbuller nämnvärt. Inte heller kommer luftkvaliteten att påverkas negativt i nämnvärd omfattning.

Gång- och cykelvägar

Möjlighet finns också att cykla/gå till området då gång- och cykelväg som ansluter till området finns.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikmöjligheter finns också för arbetande och besökare i området, då busshållplatser finns vid Ljungarum.

Parkering

Parkering löses på tomtmark. Ut- och infart till planområdet sker via befintlig väg mot Verktygsvägen.

Järnväg

I kommunens översiktsplan redovisas ett alternativ för den framtida Europabanan sträckning parallellt med E4. Därför är det viktigt att inte helt bygga igen detta möjliga alternativ vid nyplanering. En uppskattning har gjorts av nödvändig bredd för detta ändamål och tomtgränsen har därefter placerats 80 m från motorvägens mitt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till befintligt nät inom fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten från nyanlagda hårdgjorda ytor tas upp i en dagvattendamm inom fastigheten för att sedan ledas vidare till befintligt vattendrag nordväst om planområdet. Så mycket dagvatten som möjligt skall dock infiltreras inom fastigheten. Detta kan ske genom genolmsläpplig asfalt, sedumtak och infiltrationsdiken. Vid bygglovansökan ska en beräkning av konsekvenserna för ett 100-årsregn göras för att säkerställa att grannfastigheter och infrastruktur inte skadas.

Avrinningen i området uppgår idag till 40 liter per sekund.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Problemavgränsning

Alternativ

För att åstadkomma en miljöbedömning för planens tänkbara effekter jämförs planalternativet med ett nollalternativ som avser en tänkt framtida situation om ingen

detaljplaneändring sker. Ytterligare alternativ saknas det exponerade läget i närheten av E4 är det centrala önskemålet.

Nollalternativet

I nollalternativet sker ingen planändring. Den tidigare planerade trafikanläggningen väster om Transabs befintliga anläggning kommer inte till stånd, vilket innebär att nuvarande markanvändning huvudsakligen består. Befintliga industriområden förutsätts nyttjas, men ingen expansion av industriområdet sker, vilket för näringslivets del kan innebära svårigheter att utveckla/utöka verksamheten.

Mål för hållbar utveckling

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål som beskriver det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. De miljömål som bedöms vara relevanta för bedömningen av denna detaljplan är God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan. Miljömålen används i miljöbedömningen som en riktningssvisare för vad som kan anses vara en önskvärd utveckling av miljötillståndet.

God bebyggd miljö

Miljömålet God bebyggd miljö anger en utvecklingsriktning där transportarbetet ska minimeras. Att placera transportalstrande verksamhet i kommunikationsmässigt goda lägen är ett sätt att minimera transportarbetet. På detta sätt verkar denna detaljplan, i och med planområdets närhet till E4, i miljömålets riktning.

Boende- och fritidsmiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, ska uppfylla samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång till solljus, rent vatten och ren luft. Bullerfrågan är relevant i detta sammanhang. I och med planområdets närhet till E4 är bullernivåerna höga, vilket gör planområdet olämpligt för såväl bostads- som rekreationändamål. Industri-, kontors- eller lagerlokal är däremot ett lämpligt användningsområde för marken under förutsättning att bullernivåerna inomhus kan klaras.

För att ge personer verksamma i området tillgång till en skyddad utemiljö kan en innergård anläggas i området.

Begränsad klimatpåverkan

Transporter ligger bakom en stor andel av landets utsläpp av växthusgaser. Av de totala koldioxidutsläppen i Sverige kommer cirka 30 procent från vägtransportsektorn – från lastbilar, bussar, arbetsmaskiner, bilar och motorcyklar. Fysisk planering är ett viktigt verktyg för att minska onödig klimatpåverkan. Om transportalstrande verksamhet planeras i kommunikationsmässigt goda lägen kan transportarbetet minimeras. På detta sätt verkar denna detaljplan, i och med planområdets närhet till E4, i miljömålets riktning.

För personer anställda i området erbjuds möjligheten att resa till jobbet på annat sätt än ensam i egen bil då både kollektivtrafikmöjligheter och utbyggt gång- och cykelvägnät finns i området.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning, och bör alltså behandlas i fortsatt arbete. Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande styrmedel i miljölagstiftningen som anger gränser för lägsta godtagbara miljöskvalitet. Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas med genomförandet av planen.

Miljötilstånd

Genomförande av planen kan innebära markavvattning, vilket kräver dispens från markavvattningsförbud (11 kap §14 MB) och tillstånd till markavvattning MB (11 kap §13 MB).

Anläggande av damm för dagvattenhantering förutsätter anmälan

Odlingsrösen finns inom planområdet och omfattas av generellt biotopskydd. För att ta bort dem krävs dispens från biotopskyddet.

Riskfrågor

Insatstid

Insattiden till området understiger 10 minuter.

Skydd mot brandspridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Alla byggnader skall vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon än 50 meter.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg.

Riskhänsyn

Vid arbete med planering och genomförande av markarbeten i området bör kommunens pågående arbete med framtidens klimatförutsättningar uppmärksammas. Särskilt bör avrinningen från slänterna söder om området beaktas för att byggnader skall påverkas negativt av häftig nederbörd.

På grund av närheten till E4:an där det transporteras stora mängder farligt gods och att byggnaderna ligger nära Arlas som vid ett utsläpp kan påverka området, är det lämpligt om byggnaderna förses med ventilation som kan stängas av centralt.

Vid en olycka kan det finnas ett behov av utomhusvarningssystem för att kunna uppmärksamma folk som befinner sig utomhus i området att sätta sig i säkerhet, detta saknas i dagsläget i området.

Problembeskrivning

- Dagvattenhantering/Nyanläggning dagvattendamm
- Buller från väg/järnväg
- Markavvattning
- Massbalansering
- Landskapsbild

Dagvattenhantering

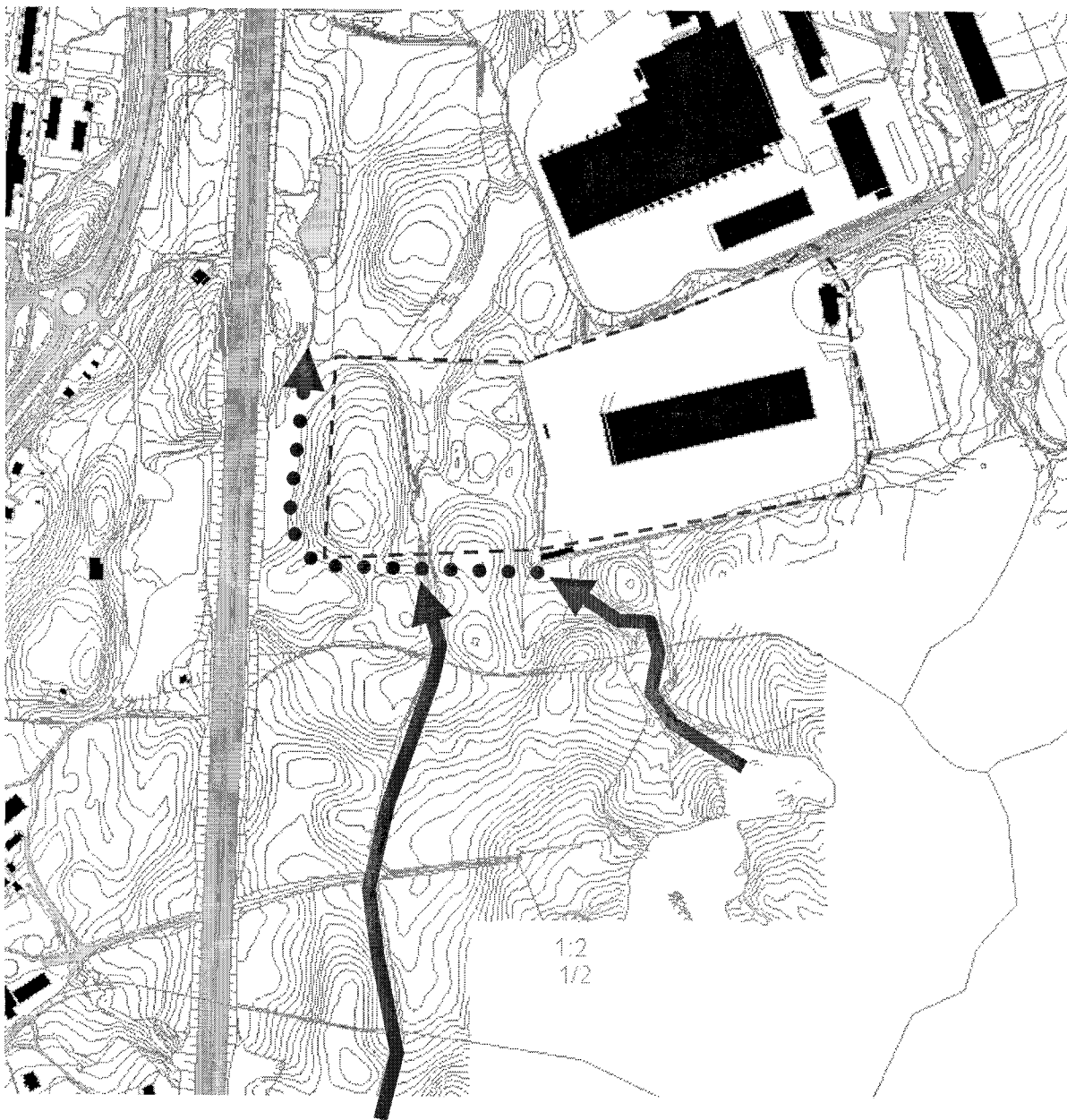
Dagvattenhanteringen visas i särskild bilaga.

Principlösning för dagvatten.

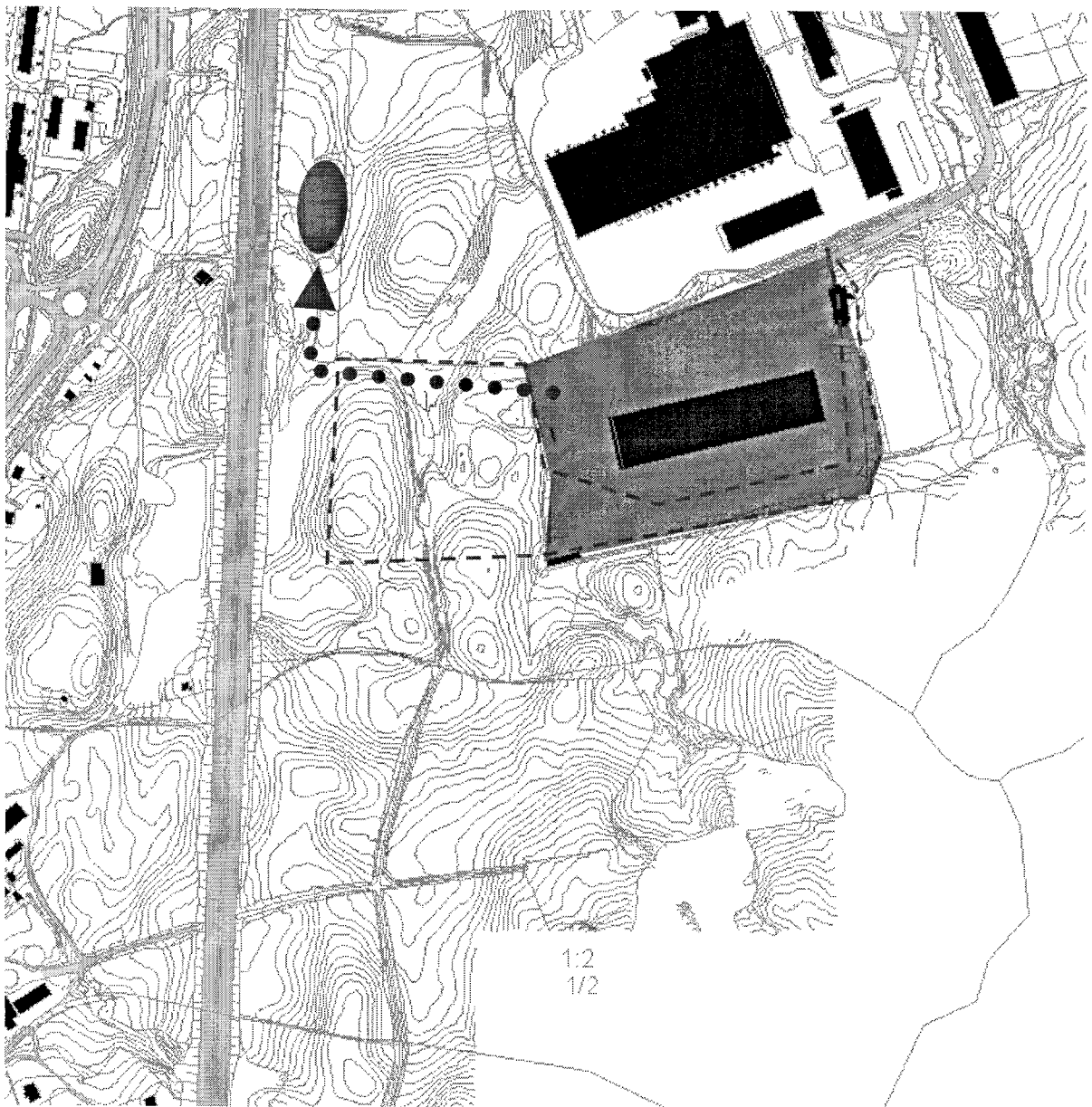
- Befintliga bäckar som rinner söderifrån leds förbi det nya området till nuvarande fördröjningsdamm (bild 1). Dessa leds redan idag i befintlig damm men kulverteras längre ner i slutningen.

- Dagvatten från befintliga ytor inom Äringen 2 leds direkt till befintlig dagvattendamm, vilket de gör redan idag (bild 2).
- Dagvatten från nyanlagda ytor i den tillkommande delen av Äringen 2 leds först till en ny fördröjningsdamm inom fastigheten för att sedan släppas vidare till befintligt system med den befintliga dammen (bild 3).

Ytterligare



Dagvatten bild 1



Dagvatten bild 2



dagvatten bild 3

Buller från väg – järnväg

Bullerberäkning utförs separat. Högsta bullernivå för inomhusmiljön anges i planen.

Markavvattning

Genomförande av planförslaget kan innebära markavvattning, men bedöms huvudsakligen få lokal påverkan på framförallt de små vattendragen/våta stråken i området. Det vatten som idag rinner till och genom området söderifrån föreslås ledas förbi, väster om den blivande utvidgningen av fastigheten.

Inget av de berörda "vattendragen" är vattenförande året om, varför konsekvenserna av en kulvertering naturvärdesmässigt skulle bli små. Planområdets våta stråk saknar idag höga naturvärden.

Massbalansering

Utredning pågår för dimensionering av planområde samt massbalansberäkning.

Målsättningen är att klara massbalans för området. En grov massbalansberäkning för det idag kuperade planområdet visar ett fyllningsbehov på knappt 35 000 m³ och ett schaktbehov på drygt 38 000 m³. Då klaras även slänterna för att ansluta det plana exploateringsområdet till omgivande mark. Förutsättningar finns för att klara massbalans inom exploateringsområdet, till exempel kan områdets västra del (utställningsbyggnaden) tillåtas ligga på en något högre marknivå.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras när den idag kuperade, huvudsakligen skogsklädda marken avverkas, schaktas och fylls ut för att tillskapa en plan yta att bebygga. Planerad bebyggelse är också iögonenfallande, vilket i och med ytterläget i staden innebär att stadens entré förtydligas och flyttas något söderut. Träd skall sparas mellan väg och bebyggelse för att skapa en trevlig vy och göra gränsen till staden mindre skarp. Exploatören tillåts genom avtal att schakta bort massor ovanför +128 möh mot E4 utanför fastighetsgränsen för att undvika en skymmande slänt framför byggnaden. Det är viktigt att detta görs med största hänsyn till befintlig vegetation så att en gles och stormfast trädridå mellan fastigheten och E4 kan skapas.

REVIDERINGAR

- Fastighetsrättsliga frågor har kompletteras under rubriken Fastighetsindelning med information angående transformatorstation. Dessutom har avsnitt angående x- och y-område tillkommit.
- En redovisning av principerna för dagvattenhanteringen har tillfogats planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handlägges med normalt planförfarande vilket innebär att förslaget först kommer skickas ut på samråd och därefter ställas ut.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

augusti 2008	Förvaltningssamråd
11 september	STBN-beslut om plansamråd
oktober	Samråd
14 maj	STBN – beslut om utställning
juli-augusti	Utställning
10 september	STBN – beslut om antagande
oktober	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Avtal

Fastigheten Äringen 2 ägs av Transportaktiebolagsgruppen i Jönköping Holding AB. De planerar att utöka sin verksamhet och vill därför köpa intilliggande mark väster om deras befintliga tomt. Aktuell område är cirka 35 820 m².

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersindelning

Detaljplanen medför endast en utökning av kvarteret Äringen

Fastighetsindelning

Befintlig fastighet utökas genom överföring (fastighetsreglering) av ett större markområde från Ljungarum 2:3 till Äringen 2, samt att en mindre del av Ljungarum 2:4 förs över till Äringen 2. Dessutom kan en transformatorstation bildas genom avstyckning från Ljungarum 2:3.

Fastighetsplan

Äldre fastighetsplan (tomtindelning) finns inte inom planområdet. Ny sådan plan bedöms inte vara behövlig för plangenomförandet.

u-område

Rätten till allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med avtalsservitut.

y-område

Rätten till utfart från angränsande fastighet skall säkerställas med servitut.

Allmän plats

Det finns ingen allmänplatsmark inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi/Kostnader-intäkter

Kostnader för planarbete, genomförande av detaljplanen och administration redovisas inte här utan kommer att tas fram under projekteringstiden. Det har ej heller gjorts någon förprojektering av va och därför redovisas ej heller dem i detta yttrande. Vid kommande försäljning är markpriset minst 250 kr/m² exkl. va.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Kommunen

Avdelning	namn och telefon	
Miljökontoret	Per-Åke Sandberg	10 54 53
Stadsbyggnadskontoret		
Bygglövsavdelningen	Arne Fougelberg	10 57 84
Lantmäteriavdelningen	Frida Källberg	10 57 93
Tekniska kontoret		
Mark och exploatering	Malin Levén	10 57 90
Vatten & avlopp	Lars Wennerberg	10 51 72

Stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Datum 2009-09-01


Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78


Mattias Karlsson
Planarkitekt
036-10 51 24