

Detaljplan för verksamhetsområde på del av Södra Jorstorp 6:2 m.fl.

Gränna, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Bebyggelse.	5
Plankarta och planbestämmelser.	9
Planens konsekvenser	12
Behovsbedömning	12
Förutsättningar	15

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Geoteknisk undersökning
Naturvärdesinventering
Grodinventering
Dagvattenutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Södra Jorstorp

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre/två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser – En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

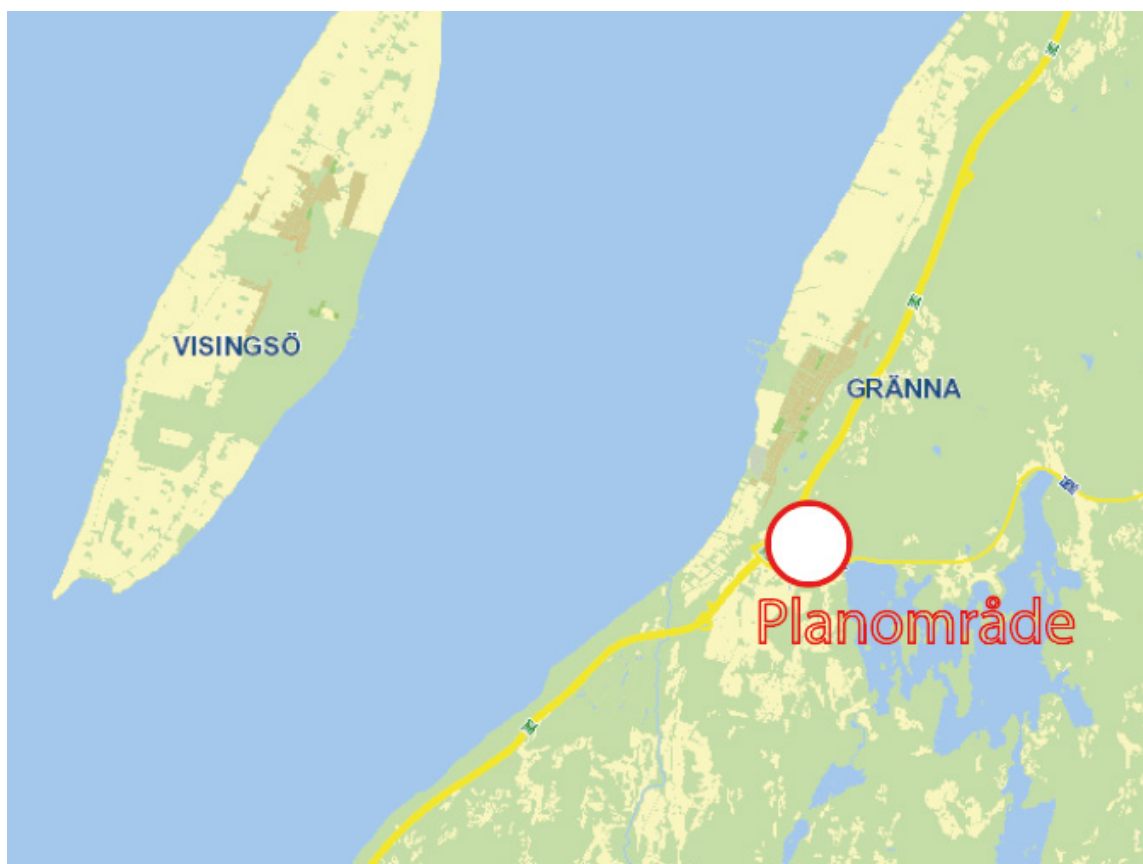
Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Området är redan idag detaljplanerat för industri- och verksamhetsändamål. Syftet med denna detaljplan är att reglera om viss användningsmark och utöka byggrätten för att möta upp mot den standard som finns för moderna verksamhetslokaler. Intentionen är att området ska bli ett bättre unyttjat verksamhetsområde i Gränna med mycket god tillgång till E4:an.

Planområdets läge i Gränna



Planförslag

Bebyggelse

Verksamheter

Planen kommer att medge verksamheter, industri och handelsändamål. I dagsläget medges dessa ändamål, men med byggrätter som inte motsvarar standarden för moderna lagerbyggnader. Idag tillåter området byggnadshöjder på 6-8 meter, men dessa föreslås med detta detaljplaneförslaget att uppgå till 15 meter.

Trafik

Gång & Cykel

Områdets infrastruktur för gång- och cykel kommer att förbättras något då Norra Boarpsvägen som går genom området till viss del breddas från 5 till 10 meter. Detta förbättrar trafiksäkerheten för gående och cyklister som färdas utmed gatan då de kan hålla större avstånd till motorfordon. I Norra Boarpsvägens norra del, där plangränsen slutar, behöver gatan återgå från 10 till 5 meter i bredd för att möta upp mot befintlig väg. Det är därför nödvändigt för fastigheter utmed gatan att anordna vändplatser inne på den egna fastighetsmarken.

Bil

Infrastrukturen för bil förblir detsamma som nuvarande situation med undantag för att västra delen av Södra Jorstorpsvägen föreslås läggas som kvartersmark istället för dagens allmänna platsmark.

Parkering

Parkering ska lösas på den enskilda fastigheten.

Teknisk försörjning

VA

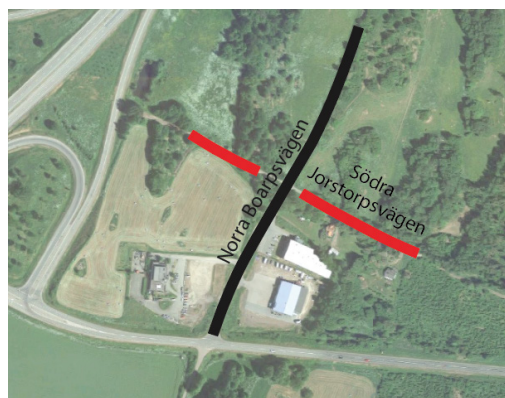
I dagsläget kan dricks- och toalettvattnen förse fastigheterna. Där råder dock idag brist i VA-nätet för att tillmötesgå vattenförsörjning för produktionsverksamheter. Detta utreds för närvarande och ska klargöras till granskningen av detaljplanen.

Dagvatten

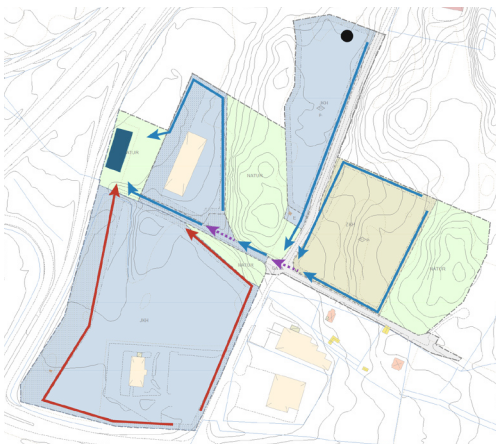
Dagvatten inom planområdet föreslås avledas genom självfall via höjdsättning, alternativt via dagvattenledningar, till diken för fördröjning och rening. Diken leder sedan vattnet till en befintlig brandvattendamm för fördröjning och rening.



Exempel på nya byggnader (vita) inom ramen för detaljplanen.



Områdets två gator. Norra delen av N. Boarpsvägen breddas från 5 till 10 meter. Västra delen av Södra Jorstorpsvägen föreslås läggas som kvartersmark då den endast förser en fastighet.



Kartan visar hur dagvattnet i området ska tas om hand.

- ← Dike
- ↘ Kulvert
- Ej utredda diken
- Brand- och dagvattendamm
- Markförändring

För att den norra tomten ska kunna låta sitt dagvatten rinna söderut behöver dess marknivå höjas med ca. 1 meter.

Den totala fördröjda regnvolym från hårdgjorda ytor inom planområdet, med föreslagna lösningar uppgår till 810 m³. För att fördröja flöden som uppkommer vid ett 30-årsregn för planerad markanvändning till flödena vid ett 10-årsregn vid befintlig markanvändning krävs 802 m³.

För att få självfall i hela systemet behöver den norra tomtens marknivå höjas med cirka 1 meter fallandes mot söder.

Förändringen på utredningsområdet bedöms inte medföra negativa effekter på recipienten. Med föreslagen dagvattenhanteringen beräknas snarare en förbättring avseende föroreningsbelastningen på recipienten. Förutsatt att anläggningarna dimensioneras för fördröjning enligt riktlinjerna och att underhållsplan upprättas och efterföljs, bedöms att detaljplanen förbättrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Särskilt gynnsam är den beräknade minskningen av näringsämnestransporten, vilket skulle bidra till minskad övergödningsproblematik i Vättern. Till granskningen behöver dagvattenutredningen kompletteras för att innefatta hela planområdet.

Uppvärmning

Det finns ingen utbyggd fjärrvärme i området.

El

Inom området finns en befintlig nätstation. Fastigheterna kopplas till det befintliga elnätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området understiger 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens steg kan därmed vara möjlig för bostadshus och mindre kontor, se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Bärbar steg - Verksamheter (VK1, kontor) upp till 4 våningar eller 11 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

Vatten för brandsläckning

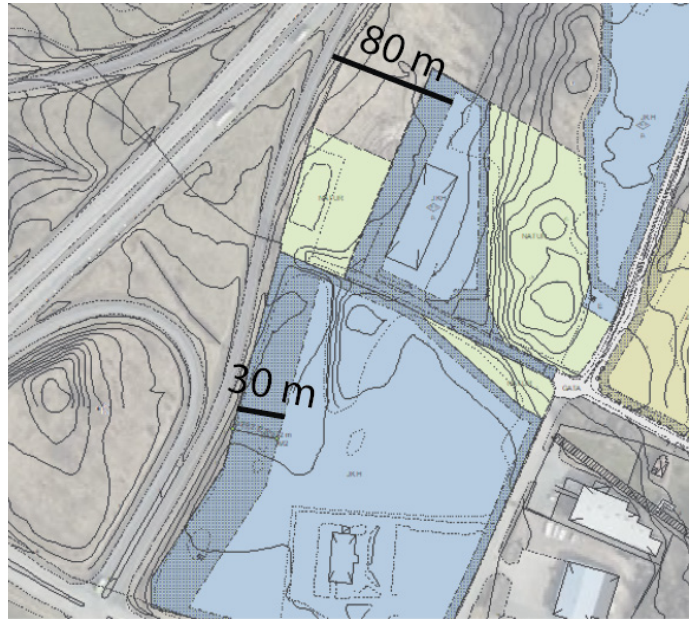
Branddamm finns i planområdets västra del. Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa

insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Närhet till E4:an - Farligt godsled

Inom 150 meter av farligt godsled (E4:an) ska utredning tas fram för att bedöma risk med hänsyn till avkörning och byggnader. I södra delen av planområdet förhåller sig planområdet 30 meter från påfartsramp, och i norr förhåller sig byggrätten 80 meter från påfartsramp. I samtal med Räddningstjänsten och på grund av användning verksamheter/industri/handel bedöms dessa avstånd som fullgoda att förhålla sig till.

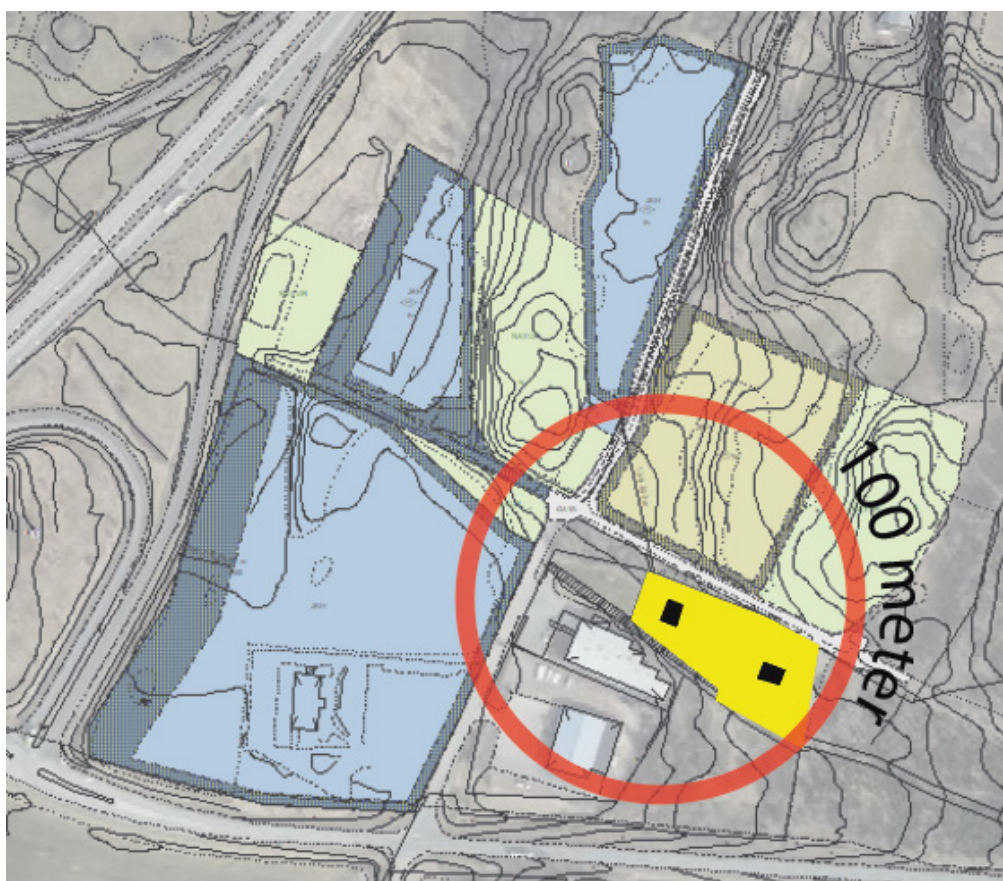
*Kartan visar byggrättens
avstånd från farligt godsled
E4:an*



Närhet mellan bostäder och industriverksamhet

Befintliga bostäder ligger redan idag granne med mark som är märkt som industrimark. Den nya detaljplanen begränsar detta förhålla genom att låta den närmaste verksamhetsmarken direkt norr om befintliga bostäder endast tillåta icke-störande verksamheter. Övrig industrimark ligger cirka 100 meter från det mest västliga bostadshuset, se bild nedan.

Kartan visar avstånd mellan industriverksamheter och områdets två befintliga bostadshus.



Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Syftet med bestämmelsen är att anordna allmän tillgång till områdets vägnät. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

NATUR

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att skydda naturvärden samt säkerställa dagvattenhantering i planområdets västra del. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

Kvartersmark

JKH

Industri, Kontor, Handel

Syftet är att skapa en flexibel utbyggnadsyta för b.l.a. industrier och verksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

ZKH

Verksamhet, Kontor, Handel

Syftet är att skapa en flexibel utbyggnadsyta för verksamheter som är icke-störande för närboenden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

E

Teknisk anläggning

Syftet är att säkerställa yta för nätstation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utfart

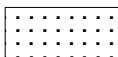
Utfartsförbud

|▷○◀|

Syftet är att begränsa möjligheter för utfart till vägsegment där detta inte är lämpligt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att möjliggöra tillgång till hela byggnadens fasad och att denna inte får placeras i fastighetsgräns. I planområdets västra dels används bestämmelsen även för att kontrollera avståndet mellan E4:an och byggrätter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL

Utformning



Högsta byggnad är angivet värde i meter

Syftet är att bestämma högsta höjden för nya byggnader inom planområdet. Höjden är anpassad till standardmått för lagerverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL

p₁

Placering

Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns

Syftet är att möjliggöra tillgång till hela byggnadens fasad och att denna inte får placeras i fastighetsgräns - i det fall då användningsytorna i detaljplan delas in i flera fastigheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL

Administrativa bestämmelser

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

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

U

Yta avsedd för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet är att möjliggöra diken och dagvattenledningar på kvartersmark så att dagvatten från planområdet kan ta sig västerut till dagvattendammen.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelser gäller under genomförandetiden

Syftet är att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Södra Jorstorp

Alternativ och andra ställningstaganden

Detaljplanen syftar till att rationalisera befintlig verksamhetsmark för att göra marken mer attraktiv. Planen har funnits upprättad sedan 80-talet utan att ha kunnat uppnå sitt syfte att attrahera verksamheter. Ett nollalternativ skulle sannolikt innebära en fortsatt sakta utveckling av området och på så vis hindra de intentioner som framgår i kommunens översiktsplan och i gällande detaljplan.

Omgivningspåverkan

Den nya detaljplanen innebär förändringar för omgivningen på så sätt att tillkommande byggnader kan byggas 15 meter höga, jämfört med tidigare 6-8 meter. Området har sedan tidigare dock varit planerad för industriverksamhet. Om detaljplanen byggs ut i sin helhet kommer det innebära stora visuella förändringar i området då tidigare ängsmark med enstaka skogsdungar ersätts med hårdgjorda ytor och verksamheter.

Området karaktäriseras idag av ängsmark med glest växande träd och enstaka skogsdungar.



FN:s Barnkonvention

Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då föreslagen markanvändning (industri) inte är en målpunkt för barn. Barn kan dock vistas kring området som resultat av de två bostadshusen som finns intill området. Endast Norra delen av Nya Boarpsvägen föreslås breddas så att bättre avstånd kan finnas mellan motortrafikanter och oskyddade sådana. Nya Boarpsvägens södra del är redan idag en bred väg. Den ökade tunga trafiken kommer i sig bidra till en mindre trygg miljö för barn. Dock är det inte förväntat att trafiken i området kommer att vara särskilt intensiv då verksamhetsmarken är begränsad.

Miljökvalitetsnorm (Vatten)

Dagvattnet från planområdet har Vättern som recipient. De föreslagna förändringarna av markanvändning i kombination med föreslagen dagvattenhantering bedöms minska föroreningsbelastningen i dagvattnet och medför därmed en förbättrad möjlighet för recipienten att nå miljökvalitetsnormerna (MKN). Se rubrik 'Dagvatten'.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen.

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

I Sverige kan 80 % av det totala växthusgasutsläppet härledas till förbränning av fossila bränslen inom industri- och transportsektorn samt el- och värmeproduktion. Planförslaget medger utrymme för ny industriverksamhet men styr inte vad för typ av industri som tillkommer i området. Om det föreslås en industriverksamhet vilket avser bedriva miljöfarlig verksamhet behöver verksamhetsutövaren ansöka om ett miljötillstånd. I en sådan ansökan beskrivs bland annat vilka utsläpp föreslagen industriverksamhet genererar.

Miljömål Giftfri miljö

Om föreslagen industriverksamhet avser bedriva miljöfarlig verksamhet behöver en miljötillståndsansökan upprättas. I en sådan ansökan behöver verksamhetsutövaren redovisa för hur miljö- och hälsofarliga ämnen hanteras. En miljötillståndsansökan är en separat prövning och inget som genomförs med detaljplan.

Levande sjöar och vattendrag

I utredning för dagvatten framkommer att genomförandet av detaljplanen och dess dagvattenlösningar ökar möjligheten för en förbättrad kvalitet i närliggande Vättern.

God bebyggd miljö

Området har sedan länge varit planerat för verksamheter tack vare sitt goda läge intill E4:an. Förslaget innebär en standardhöjning för byggrätten inom området så att verksamheter kan attraheras hit, och på så vis uppfylla ett långsiktigt mål med Grännas markhushållning.

Ett rikt växt- och djurliv

Detaljplanen tar hänsyn till de viktiga naturmiljöer och arter som finns i planområdet genom att skydda dessa i form av planläggning som NATUR-mark. En del av dessa värden kommer dock gå förlorade då syftet med detaljplanen är att bebygga ängsmark- och skogsmark med verksamhetsbebyggelse.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Området är utpekats som objekt V:903 i kommunens översiktsplan. Området är där utpekats som verksamhetsområde.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för 'Vättern med öar och strandområde'. Det är ett av flera geografiskt avgränsade områden i Sverige som utpekats som riksintresse i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer, samt associativa värden genom kulturpersonligheter, måleri, litteratur och så vidare. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Vätterns höga naturvärden ska bevaras och dess råvattentäkt ska säkras. Möjligheterna för aktiviteter kopplade till fiske, turism och rörligt friluftsliv med Vättern som bas ska utvecklas. Fortsatt pågående markanvändning, exempelvis genom fortsatt jordbruk med åkerbruk, samt naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Detta bland annat då fodermarkerna kräver fortsatt hävd till förmån för flora, fauna och landskapsbild. Kulturlandskapets karaktär och befintliga natur- och kulturvärden ska bevaras och i förekommande fall utvecklas genom restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker.

I stora drag innebär den aktuella detaljplanen små förändringar gentemot gällande detaljplan vad gäller bygggrätters utbredning och art - med undantag för den nytillkomna bygggrätten öster om Norra Boarpsvägen. Detaljplanens genomförande kommer att innebära en standardökning för Norra Boarpsvägen, som i sig utgör en direktlänk till Grännas utsiktsplatser uppe på branterna. Genom att styrka näringslivet på en redan etablerad plats, samt underlätta för människor att ta del av Vätterbranternas utsikt görs bedömningen att riksintresset inte tar skada av aktuellt detaljplaneförslag.

Grönstrukturplan

Norr om detaljplanen finns grönområde benämnt "Öster om Grännaberget med Tegner- skogstornet". Det är ett stort område med olika möjligheter till upplevelser i en varierad natur. Den kuperade karaktären av området gör att naturen runt stigar och vägar varierar från lummiga hassellundar under ädellöv till gammal tall och granskog med god genomsikt. Flera

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom att använda områdets lågpunkt i väster som yta för hantering av dagvatten. Hela området höjdsätts så att samtligt dagvatten rinner mot denna lågpunkt.

Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns två befintliga byggnader samt en befintlig nätstation. Den gulmarkerade byggnaden har funnits på platsen sedan 70-talet, medan den röda byggnaden är en nybyggd industri- och lagerverksamhet.

Utanför planområdet

I anslutning till området finns två verksamheter; varav en utgör godisverksamhet och besöksmål. Norr om planområdet finns en väletablerad ridanläggning. Utöver dessa verksamheter finns även två bostadshus. Bostadshus 1 (se karta till vänster) fick 2011 ett bygglov beviljat för verkstadbyggnad i fastighetsgräns. I efterhand kan dock ses att denna verkstad kan ha byggts utanför den egna fastighetsgränsen och på kommunal mark. Denna fråga behandlas under det fortsatta arbetet.



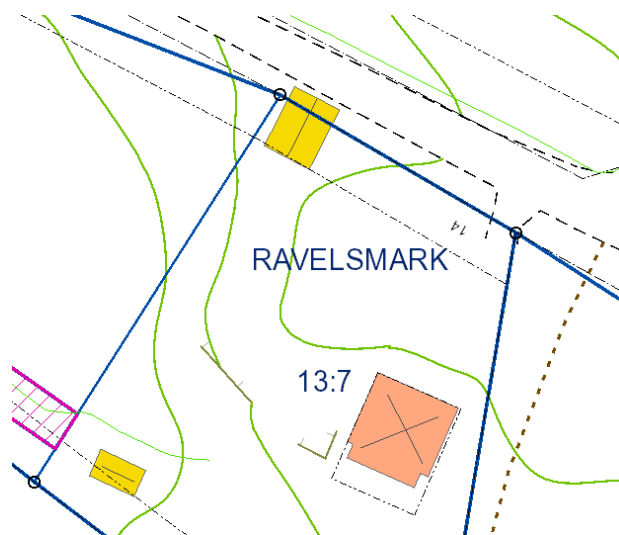
Kartan visar befintliga byggnader inom detalplaneområdet.

- Nätstation
- Hundcenter
- Verksamhet



Kartan visar befintliga byggnader utanför detalplaneområdet.

- Kontorsbyggnad
- Godisverksamhet
- Bostadshus 1
- Bostadshus 2
- Ridanläggning



Kartan visar hur verkstadsbod (gult hus i norr) till synes går över fastighetsgränsen (blå). Kartan visar bostadshus 1.

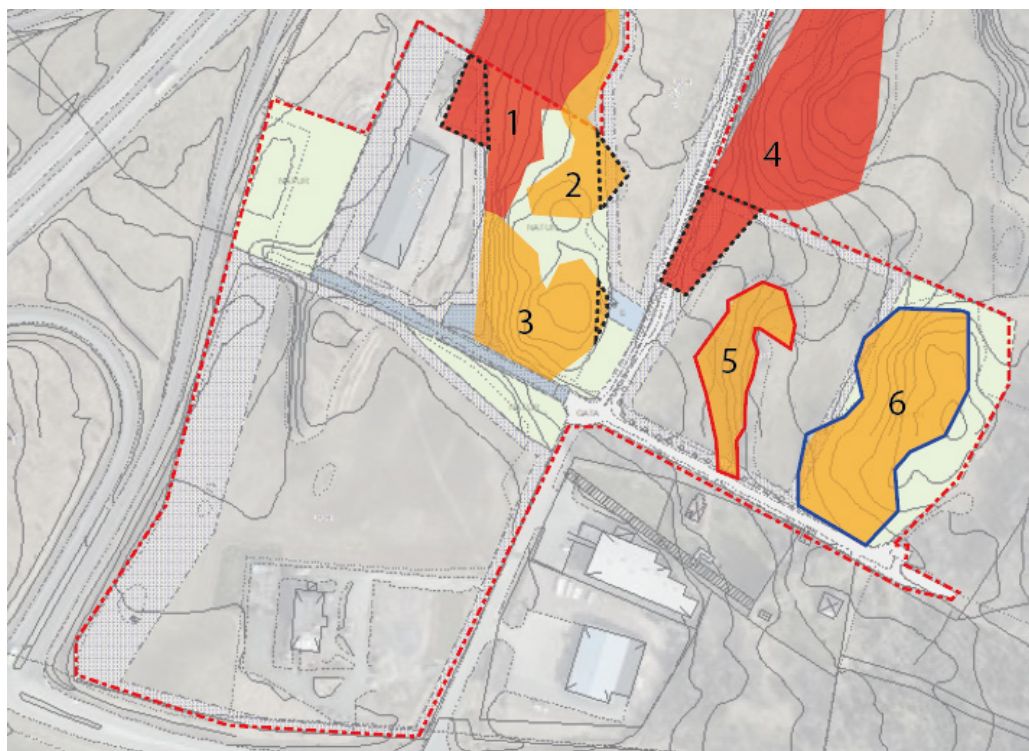
Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Över planområdet har en naturvårdsinventering tagits fram som beskriver de naturvärden som återfinns inom detaljplaneområdet. 6 av dessa områden påverkas direkt av planförslaget enligt karta nedan.

Kartan visar områden med värdefulla naturvärden.

- Planområde
- Klass 2 värde
- Klass 3 värde
- Naturvärde på redan planerad mark
- Naturvärde som planeras tas i anspråk
- Naturvärde som planeras skyddas



Område 1 utgör nyckelbiotop utpekad i kommunens Naturvårdsprogram som objekt 81:377. Området består av ädellövsdominerad skog där ek, hassel och fågelbär dominerar men där även klibbal, björk, asp, hagtorn, oxel och ask förekommer. Flera träd, främst ek och klibbal, är gamla varav tre ekar är jätteträd. I området anges flera artfynd såsom brun nållav, hjämbrosklav, lönnlav, rosa skärelav och sotlav. Området bevaras likt redan gällande detaljplan. En del av områdets västra del faller, som redan tidigare, inom mark för verksamhetsområde.

Område 2 består av betesmark med svagt kuperad terräng med berg i dagen. Måttliga rika förekomster av oxel, fågelbär, hägg, hagtorn, apel, rönn, en och nypon. Marken är delvis näringspåverkad men hyser även en hävdgynnad flora och torrängsarter med mandelblom, hagfibbla, svartkämpar, bergsyra, gökärt, ärenpris, fårsvingel, kärleksört, tjärblomster, gråfibbla och stor blåklocka. I norra delen växer nattviol, där sju stänglar hittades i samband med inventeringen. Betesmarken befinner sig idag i ett igenväxningsskede där maskros, hundkex och hundäxing börjar konkurrera ut andra arter. Inom området finns fem odlingsrösen som samtliga gränsar mot kultiverad åkermark.

Område 3 utgörs av lövskog på tidigare betesmark med berg i dagen. Träd- och buskskikt utgörs av ek, rönn, hassel, hägg, björk, apel, hagtorn, nypon

och ett stort antal fågel-bär. Majoriteten av träden är yngre men inslag av medelålders träd finns.

Område 4 består av betesmark med svagt kuperad terräng med berg i dagen. Del av området hävdas av hästar, övrig del utgör bryn mellan hävdad mark och lokalväg. Området har ett glest träd- och buskskikt med ek, rönn, björk, oxel, hassel, fågelbär, hägg, hagtorn, måbär, apel och en. I den sydvästra delen står en mycket grov björk med djupa barksprickor där grön spiklav, slånlav och flarnlav växer. Strax norr om denna björk har en gammal grov oxel fallit omkull. Marken är frisk-torr, där näringsrikare partier varvas med näringsfattiga ytor. Här växer rikligt av ett stort antal hävdarter som brudbröd, jungfrulin, blåsuga, gullviva, vårfingerört och bockrot samt övriga örter som femfingerört, knölsmöblomma, ärenpris, smultron, tjärblomster, majveronika, knippfryle, ljung, svartkämpar och röllika. Inom området finns fyra odlingsrösen och två diken, som gränsar mot kultiverad åkermark eller ligger inom betesmarken. Likt område 1,2 och 3 bevaras naturvärdena i de delar som inte redan är planerade för verksamheter enligt gällande detaljplan. I området finns ett odlingsröse som påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Område 5 utgörs av trädklädd betesmark där tätare bestånd av träd och buskar som fågelbär, hägg, ask, nypon, hagtorn, apel, måbär och hassel växer. Inom området finns fem odlingsrösen som utgörs av biotopskydd och påverkas av planförslaget. Område 6 består i sin tur av ekdominerad betad lövskog med främst medelålders ek, fågelbär och hagtorn samt inslag av rön, tall, asp och en. Ett flertal ekar är grova. På ekarna växer tämligen rikligt med grön spiklav, grå nållav, gulmjöl, mjölig brosklav, brosklav, bitterlav och slånlav. I gällande detaljplan är område 5 skyddat, medan område 6 medger bygggrätt. Detta detaljplaneförslaget syftar till vända denna relationen och istället skydda det ekdominerade område 6, samtidigt som område 5 kan utgöra ett mer rationellt verksamhetsområde.

Under arbetet togs även en groddjurinventering fram för område 5 och 6, men inga sådana kunde hittas. Läs mer i planens bilagor.

Geotekniska förhållanden

Överst förekommer ett lager av mulljord. Vid geoteknisk undersökning framkom att sand och silt dominerade i de ytliga jordlagren men även inslag av lera och grus förekom. Därunder påträffas morän. Jorddjupet i området uppskattas variera mellan 1-3 m. Geoteknisk utredning ska kompletteras till granskningen till att även inbegripa detaljplanens sydvästra del.

Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma med hänsyn till områdets topografi. Vid djupa schakter ska dock schaktstabiliteten beaktas.

Massbalans

Delar av området består av täta massor som skulle tas tillvara på kommande täckning av deponin vid Norra Boarp, som ligger strax norr om detaljplaneområdet, om det blir aktuellt med utgrävning i området. En bedömning av massbalansen bör göras till granskningen av planarbetet när mer kännedom finns om hur området kommer att disponeras.

Markföroreningar

I planområdets södra del finns en potentiell förorening identifierad.



Den eventuella föroreningen misstänks komma från tidigare drivmedelshantering.

Det bedöms dock inte föreligga några hinder med avseende på föroreningar i mark för den fortsatta planeringen av ett verksamhetsområde inom fastighet Södra Jorstorp 6:2. Dock bör upplag innehållande asfaltsrester schaktas bort och transporteras till godkänd anläggning för omhändertagande. I samband med framtida schaktarbeten bör okulär kontroll av schaktmassor utföras då endast ett fåtal provpunkter undersökts.

Radon

I samband med fältundersökningen mättes markradon i två punkter (21MI001 och 21MI006) med radonmätare av typen Markus 10. Mätvärdet i 21MI001 uppgick till 1,5 kBq/m³ och till 55 kBq/m³. Enligt de bedömningsgrunder som finns för markradon gränsen mellan låg/normalsradonmark och normal/högradonmark 60 respektive 120 kBq/m³.

Dessa värden innebär att marken ska klassas som lågradonmark. En mätning genomfördes också i punkt 21MI009 men där innebar vatten i mätutrustningen fick avbrytas.

Trafik

Gång & Cykel

Inom planområdet finns ingen separering mellan olika trafikslag. Gående, cyklister och bilister samsas på samma vägområde.

Kollektivtrafik

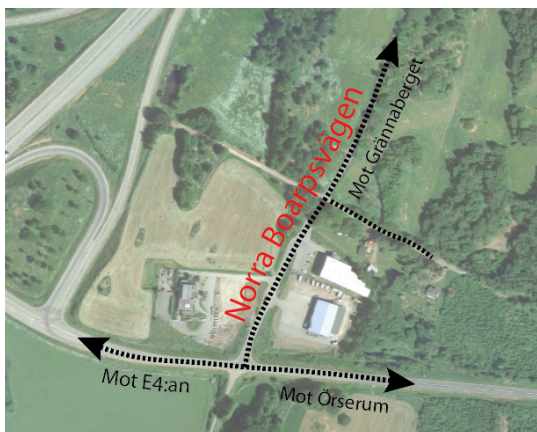
Närmsta busshållplats finns cirka 800 meter västerut från planområdet intill 'Galgen' vid Gränna-rondellen.

Bil

Området ligger på ett läge nära E4:an, strategiskt för ett verksamhetsområde. Norra Boarpsvägen utgör ryggraden i området, och kommer så fortsatt vara. Vägen kommer att breddas från 5 till 10 meter för att skapa en ändamålsenlig gata och dike för tyngre trafik och avvattnings.

Parkering

All parkering inom planområdet sker på den egna fastigheten.



Kartan visar vägnätet i området.

Service

Offentlig och kommersiell service

Närmsta offentliga och kommersiella service finns inne i Gränna, cirka 3 km körväg från planområdet. Bemannad bensinstation Galgen finns cirka 900 meter från planområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2022

Januari	STBN - beslut om plansamråd
16 Februari- 13 April	Samråd
September	STBN - beslut om granskning
Okt-Nov.	Granskning

2023

Januari	STBN - beslut om antagande/godkännande
Februari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning och ombyggnad av gator. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Intäkter till kommunen fås från försäljning av verksamhetsmark och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske enligt exploateringsbudgeten för området. En kalkyl som innehåller kommunens kostnader och intäkter kommer att tas fram till detaljplanens granskningshandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för industri, kontor och detaljhandel (JKH), verksamheter, kontor, detaljhandel (ZKH) och tekniska anläggningar (E). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Ravelsmark 13:23 och Södra Jorstorp 6:2 och 6:11.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter med ändamålen industri, kontor, detaljhandel, verksamheter och tekniska anläggningar. Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (gata och natur) ägs redan av kommunen så någon fastighetsbildning för den allmänna platsen är ej nödvändig.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneförslaget finns en gemensamhetsanläggning för väg, Norra Boarp ga:1. Marken som ingår i gemensamhetsanläggningen för väg är en rättighet för enskilda. Då delar av vägen nu upplåts för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap kan den behöva omprövas för att inte strida mot planen.

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma ytor och anläggningar.

Rättigheter

Inom område betecknat med u innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom området utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning eller avtalsservitut skrivas.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för tekniska anläggningar inom område betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

För nybildade fastigheter inom kvartersmark, som inte har utfart mot gata inom allmän plats, kan servitut eller gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmarken.

Inom planområdet finns flera rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande, se tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och rättighet framgår av nedanstående tabell.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Ravelsmark 13:23</i>	Mark planläggs för industri, kontor och detaljhandel (JKH). Kvartersmarken kan styckas av till en eller flera fastigheter för respektive ändamål. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).
Södra Jorstorp 6:2 (kommunägd)	Mark planläggs för industri, kontor och detaljhandel (JKH), verksamheter, kontor, detaljhandel (ZKH) och tekniska anläggningar (E) samt allmän plats (gata och natur). Kvartersmarken kan styckas av till en eller flera fastigheter för respektive ändamål. Mark kan även regleras till Södra Jorstorp 6:11 för att trygga utfarten till allmän plats gata. Mark för allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning av den bedöms inte som nödvändig. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).
Södra Jorstorp 6:11 (kommunägd)	Mark planläggs för industri, kontor och detaljhandel (JKH). Mark kan regleras från Södra Jorstorp 6:2 för att trygga utfarten till allmän plats gata.
Gemensamhets-anläggning för väg Norra Boarp ga:1	Gemensamhetsanläggningen kan komma att behöva omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
06-GRJ-1422.1	Fastigheten Ravelsmark 13:23 belastas av en ledningsrätt för vatten- och avloppsledning till förmån för Jönköpings kommun. Ledningsrätten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.
D-2017-00004083:1	Fastigheterna Ravelsmark 13:23 och Södra Jorstorp 6:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Jönköpings Energinät AB. Avtalsservitutet kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
D-2018-00248341:1	Fastigheten Ravelsmark 13:23 belastas av ett avtalsservitut för slänt till förmån för Jönköpings kommun. Avtalsservitutet bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.
93/2256 och 93/2258	Fastigheterna Ravelsmark 13:23 och Södra Jorstorp 6:2 belastas av nyttjanderätt för viltstängsel mm. till förmån för Trafikverket. Nyttjanderätterna kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
06-GRJ-1182.1	Fastigheten Södra Jorstorp 6:2 belastas av ett officialservitut för väg till förmån för Södra Jorstorp 6:5. Då del av vägen där servitutet är upplåtet kommer att bli allmän plats (gata) kan det upphävas inom den allmänna platsen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors, Trafikavdelningen

Anette Granstedt, Kommunala Lantmäterimyndigheten

Tekniska kontoret

Annica Magnusson, Vattensamordnare

Marcus Gullander, Mark- och Exploateringsingenjör

Sandra Wiberg, Projekteringsingenjör

Jenny Larsson

Bitr. Planchef

036-10 57 79

Martin Månsson

Planarkitekt

036-10 52 68