



Älvringen 8 & 9

Ljungarum, Jönköpings kommun

Arbetsmaterial inför planbesked

Planbesked

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

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

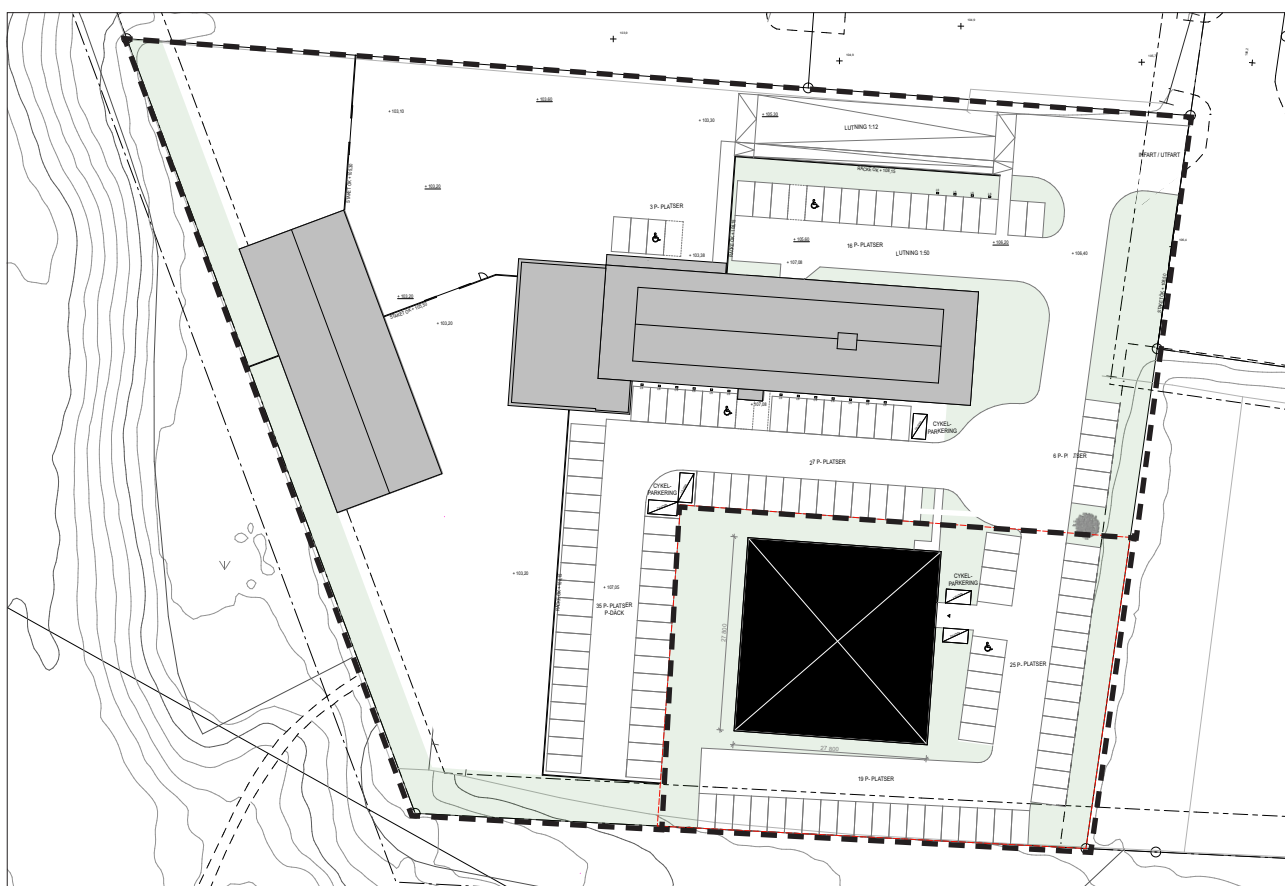
Huvudsakligt syfte

Syftet med ansökan är att utreda möjligheten ändra gällande detaljplan från industri, handel till industri och kontor.

Beskrivning av ansökan

Figur 1
Situationsplan,
svartstreckad linje anger
fastighetsgräns för
Älvringen 8.

Inkommen ansökan avser fastigheterna Älvringen 8 och 9 (som i denna handling omnämns som fastigheterna) är belägna i stadsdelen Ljungarum beläget söder om Ryhov och målpunkten M2 Center. Sökande föreslår att förtäta befintliga industrifastigheter med en kontorsbyggnad motsvarande 6 våningar vilket förutsätter en ändring av gällande detaljplan för ändrad markanvändning och utökad byggrätt i höjddled.





Figur 2
Illustrationsbild
visar förslag till ny
kontorsbyggnad inom
fastighetens södra del

Fastighet

Älvringen 8, Älvringen 9

Fastighetsägare

Peab älvringen i Jönköping AB.

Sökande

Peab älvringen i Jönköping AB

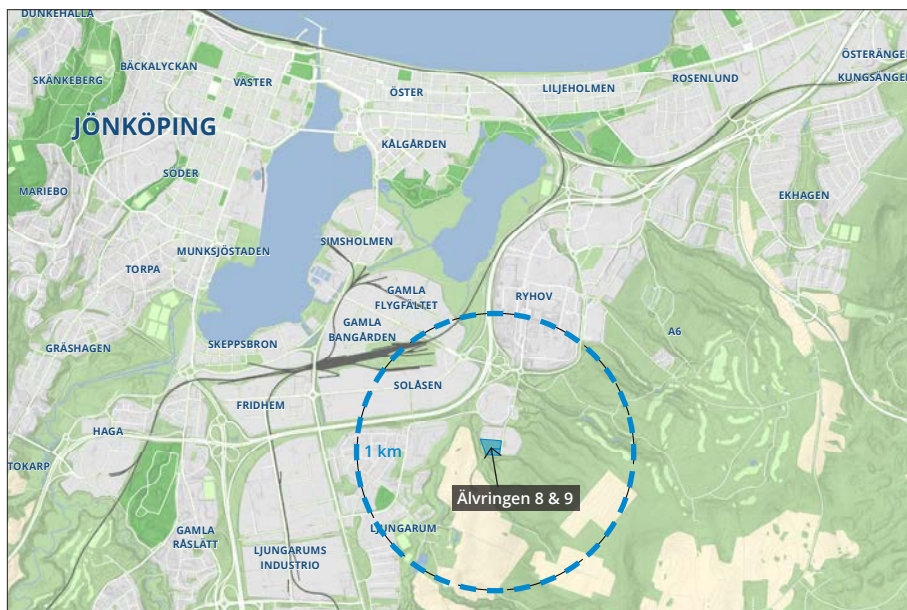
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Älvringen 8 & 9.

2. Beskrivning av området

Fastigheterna är belägna inom stadsdelen Ljungarum och dess nordöstra del. Bägge fastigheter utgör en del av ett mindre sammanhängande handels-, industri- och verksamhetsområde mer känt som Eurostopområdet och numera M2 Center. Ryhovsgatan är huvudled inom området som avslutas i en vändplan i nära anslutning till fastigheterna.

Figur 3
Översiktskarta,
fastighetens läge i relation
till centrala Jönköping



Figur 4
Översiktskarta, ortofoto
2023 med höjdkurvor
(vita linjer), ravinområdet
väster och söder om
fastigheterna (gröna ytor)



3. Förutsättningar

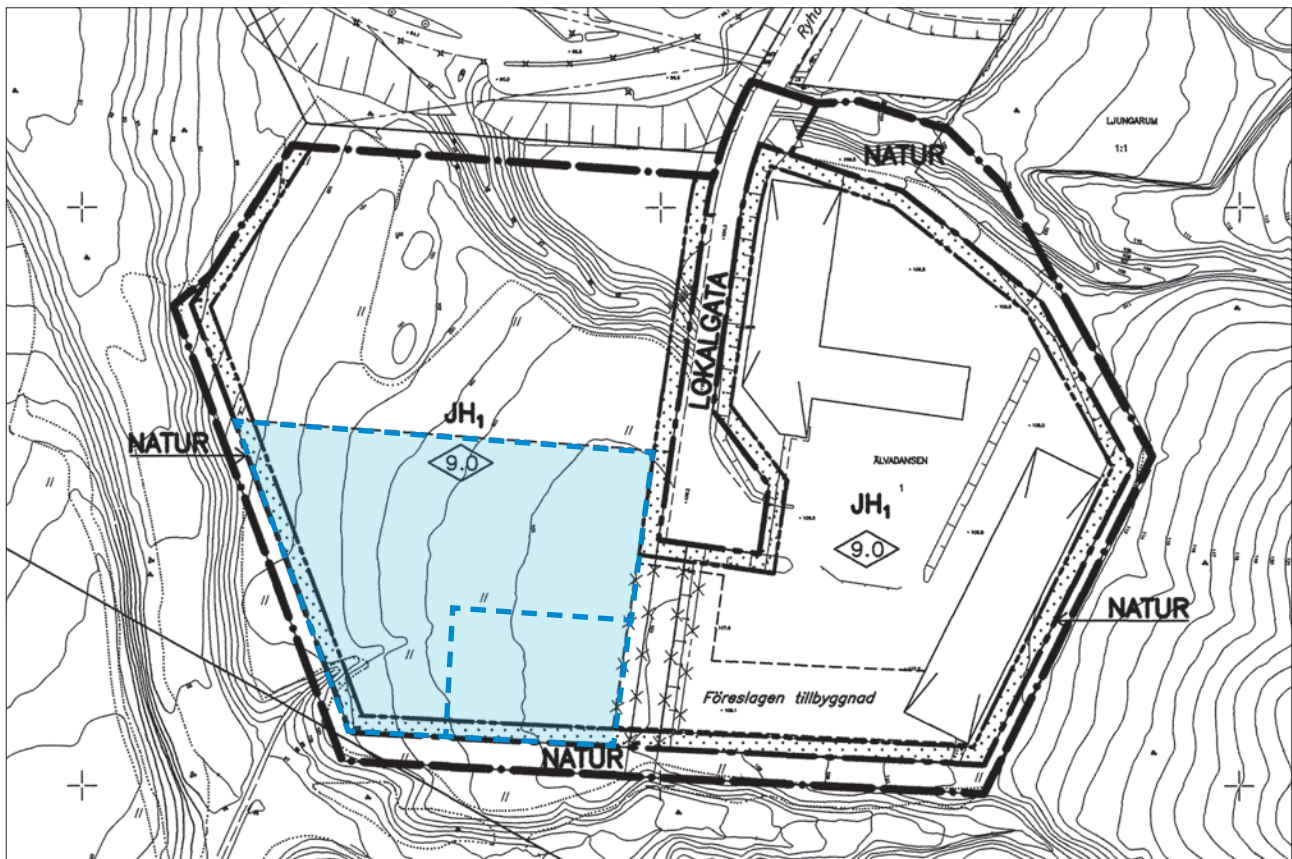
Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av en gällande detaljplan för del av Ljungarum 1:1 m.fl. (Dnr: 1998.071). Syftet med gällande detaljplan var att ändra då gällande detaljplan daterad år 1987 från då pågående markanvändning för allmänt ändamål till industriändamål. Nedan visas ett utsnitt ur gällande detaljplan med befintliga fastighetsgränser för Älvringen 8 och 9. Båda fastigheterna ansluts via Ryhovsvägen vilket i gällande detaljplan är planlagd som allmän platsmark "Lokalgata".

Figur 5
Gällande detaljplan för
del av Ljungarum 1:1 m.fl.
(Dnr: 1998.071).

 Befintliga
fastighetsgränser

Inom bägge fastigheter medges en byggrätt för "JH₁ - Industri och handel, dock ej livsmedel" med högsta byggnadshöjd motsvarande 9,0 meter. Planområdet är delvis inom Strömsbergs naturreservat som bildades år 1991 då efter gällande detaljplan från år 1987. Av detta skäl planlades detaljplaneområdets södra delar inom naturreservatet som yta avsedd för naturändamål i syfte för att planstäda och ersätta detaljplan från år 1987 i sin helhet.



Översiktsplan för centrala tätorten

Figur 6

Gällande översiktsplan,
kommunens centrala
tätort

Älvringen 8 & 9
(vitastreckade linjer)

Verksamheter
och industri

Natur och friluftsliv

Grönområde
och park

Areell näring

Transport-
infrastruktur

Sammanhängande
bostadsbebyggelse



I gällande översiktsplan omfattas fastigheterna och angränsande fastigheter av markanvändning "Verksamheter och industri". Fastigheterna angränsar till Strömsbergs naturreservat. I översiktsplanen anges att eventuell utveckling nära Strömsbergs naturreservat bör anpassas så att bebyggelse inte påverkar känslan av orörd natur i naturreservatet.

Riksintressen

Figur 7

Karta över riksintressen

Älvringen 8 & 9
(vitastreckade linjer)

Riksintresse järnväg
Götalandsbanan
- framtida sträckning

Riksintresse väg
E4 Helsingborg-
Haparanda

Natura 2000
(Lövträdsmarker i
Jönköping och
Huskvarna)



Fastigheterna är inom utpekade område Riksintresse järnväg - Götalandsbanan vilket omfattar större delar av den centrala tätorten.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Fastigheterna och närområdet är redan ianspråktaget sedan tidigare. I gällande översiktsplan förväntas en sträckning ledas mellan M2 Center-området i norr och söder om Ryhov. I kommande planarbete behöver planförslaget och specifikt planbeskrivningen förtydliga på vilket sätt planförslaget inte anses försämra genomförandet av ett framtida höghastighetsspår samt att Trafikverket ges möjlighet att yttra sig över planförslaget under samråd och granskning.

Fastigheterna angränsar till ett Natura 2000-område "Lövtträdsmarker i Jönköping-Huskvarna" (SE0310806). Natura 2000-området består av fyra delområden som alla har en rik lövträdsblandning. De fyra delområdena är Bondbergets naturreservat, Strömsbergs naturreservat, Hakarps kyrkängar och lövträdsbranterna vid Huskvarna stadspark. Förslaget anses inte påverka Natura 2000-området negativt.

Natur

Fastigheterna angränsar till Strömsbergs naturreservat. Målsättningen med naturreservatet är att skapa och upprätthålla ett attraktivt närströvområde med starkt inslag av naturskogskaraktär. Hänsyn ska då tas till de värden knutna till äldre träd och hassel i området. En nyckelbiotopsinventering (#687A00) har även genomförts i närtid söder om fastigheterna. Naturreservatet bedöms inte påverkas negativt med utökad byggrätt och ändring av pågående markanvändning med tillägg för kontorsändamål.

Inom eller i nära angränsning till fastighetsgräns finns två skyddsvärda träd. I kommande planarbete förutsätts att dessa skyddsvärda träd kan finnas kvar och vid behov ges planbestämmelse om att marken är avsedd för skyddsvärd träd och att utökad lovplikt gäller för trädfällning av skyddsvärda träd.

Figur 8

Tematisk karta över natur



Älvingen 8 & 9
(vitastreckade linjer)



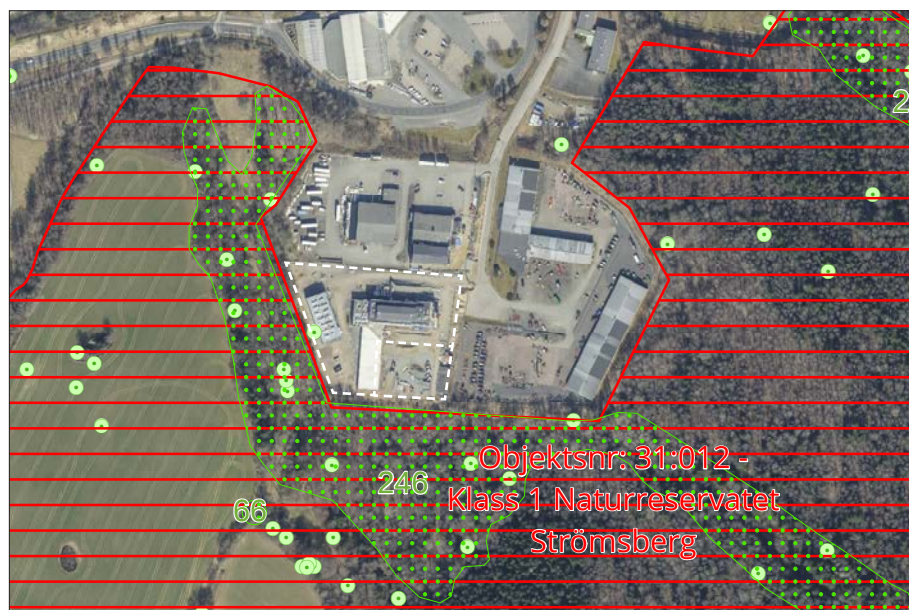
Nyckelbiotops-
inventering
(#687A00)



Strömsbergs
naturreservat



Skyddsvärda träd



Hälsa och säkerhet

Yt- och dagvatten

Söder och väster om planområdet finns ett ravinområde. Naturvärden samt stabilitet inom ravinområdet kan påverkas negativt vid högre skyfall (100-årsregn). Miljö- och hälsoskyddsnämnden fick under år 2022 in en anmälan om dagvattenanordning enligt 9 kap. 6 § miljöbalken som berör exploatering vid fastighet Älvringen 8. Det planeras i samband med exploatering åtgärder för rening av dagvatten, fördröjning/flödesutjämning, samt åtgärder för att förhindra spridning av utsläpp. Stadsbyggnadskontoret har genom översiktlig planering framfört att fastigheten är belägen i direkt anslutning till Strömsbergs naturreservat vid reservatets norra del. I biotopkarteringen av Strömsbergsbäcken 2011 konstateras att bäcken har stora problem med erosion nedströms Strömsberg vilket bedöms bero på tillflöden av dagvatten från Ljungarum och Solåsen. Beroende på utformning och nuläge avseende dagvatten från fastigheten kan dispens från föreskrifterna för naturreservatet krävas. Eventuell dispensansökan ska ställas till Stadsbyggnadskontoret.

Figur 9

Tematisk karta,
natur

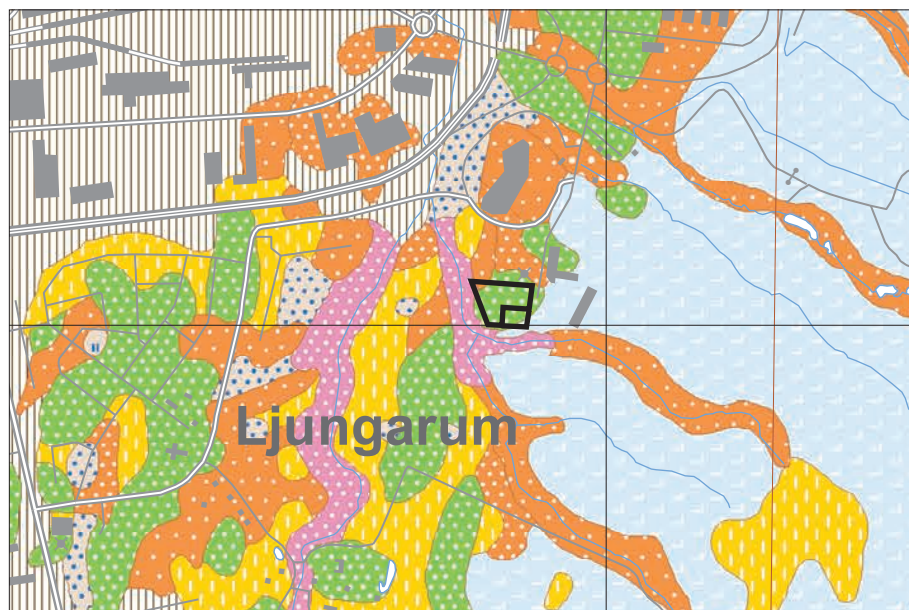
-  Älvringen 8 & 9
(vitstreckade linjer)
-  Föreslaget dike
(enligt anmälan)
-  Trolig flödesriktning
vid ett större skyfall
(100-årsregn)
-  Dagvattenmagasin
(volym >73 m³ till
bräddnivå)
-  Trolig erosionsrisk
(behöver utredas)
-  Strömsbergs-
skogens raviner



I kommande planarbete behöver en dagvattenutredning genomföras för att utreda hur mycket som behöver fördröjas inom planområdet och då vilka ytor som behöver planläggas som allmän platsmark natur (dagvattenanläggning). Därtill behöver utredningen analysera befintlig och planerad marknivåhöjdsättning utifrån ett 100-årsregn för säkra att det inte blir stående vatten inom fastigheten och att det avleds på ett sådant sätt att det inte medför skada inom närliggande fastigheter. En geoteknisk utredning behöver föregå dagvattenutredningen eller ske parallellt och samordnas så att det tydligt framgår att det inte föreligger risk för erosion vid ett högt skyfall nedströms mot Strömsbergsbäcken eller ge förslag på stabilitetsförstärkande åtgärder.

Geoteknik

Figur 10
Jordartskarta

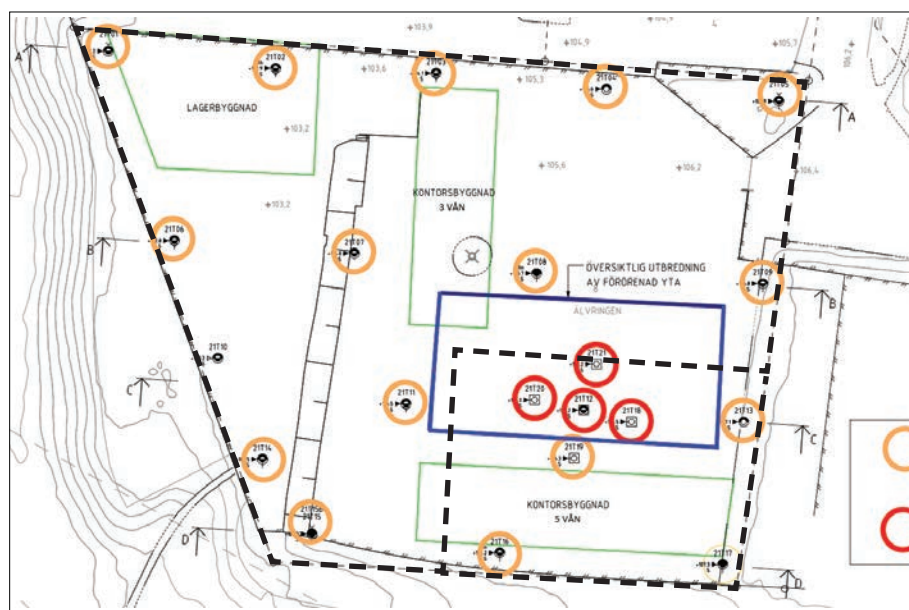


För att utreda markens lämplighet för ny kontorsbyggnad behöver markens beskaffenhet utredas. En geoteknisk utredning daterad 2021-10-21 har tagits fram av den sökande med ingångsvärden motsvarande 5 våningar. Föreslagen kontorsbyggnad i denna ansökan om planbesked föreslås byggas utföras i 6 våningar med ett parkeringsdäck. Med hänsyn till fastighetens nära läge till ravinområde och kännedom om erosionsproblematik i ravinområdet längre nedströms behöver en kompletterad geoteknisk utredning genomföras för att redovisa på nuvarande släntstabilitet och ge förslag på åtgärder för att uppnå acceptabla nivåer vad gäller stabilitetsfaktor.

Markföroreningar

I geoteknisk utredning daterad 2021-10-21 (Tyréns, uppdragsnummer 317081) har förorenande ämnen påträffats i halter som överskrider de

Figur 11
Tematisk karta,
markföroreningar



generella riktvärden som är rimliga för området. Det indikerar att det finns en risk kopplad till förorenande ämnen som inte är acceptabel. Den förorening som har påträffats har verifierats genom kompletterande provtagning, och till viss del också avgränsats.

I kommande planarbete behöver genomförd miljöteknisk markundersökning granskas och kontrollera att utförd miljöteknik och sanering är acceptabla.

Risker för naturolyckor

Vid extremregn (100-årsregn) kan ett sådant scenario påverka både naturvärden och stabilitet inom närliggande ravinområde och vidare nedströms. För att minimera riskerna för ras skred behöver en kompletterande geoteknisk undersökning genomföras vad gäller släntstabilitet med förslag på åtgärder. Om fastigheten förtätas innebär det att mer mark hårdgörs vilket i sin tur medför större volymer som bräddas och rinner vidare norrut och nedströms i ravinområdet vilket i sig kan ha påverkan på släntstabiliteten.

I kommande planarbete behöver en dagvattenutredning framställas och utgå ifrån redan framtagna geotekniska undersökningar. Om redan framtagna geotekniska utredningar behöver kompletteras föreslås genomförandet av bägge utredningar ske parallellt för att maximera samordningsfördelar och uppnå en helhetslösning som anses lämplig ur både utifrån ett geotekniskt- och dagvattenperspektiv.

VA och fjärrvärme

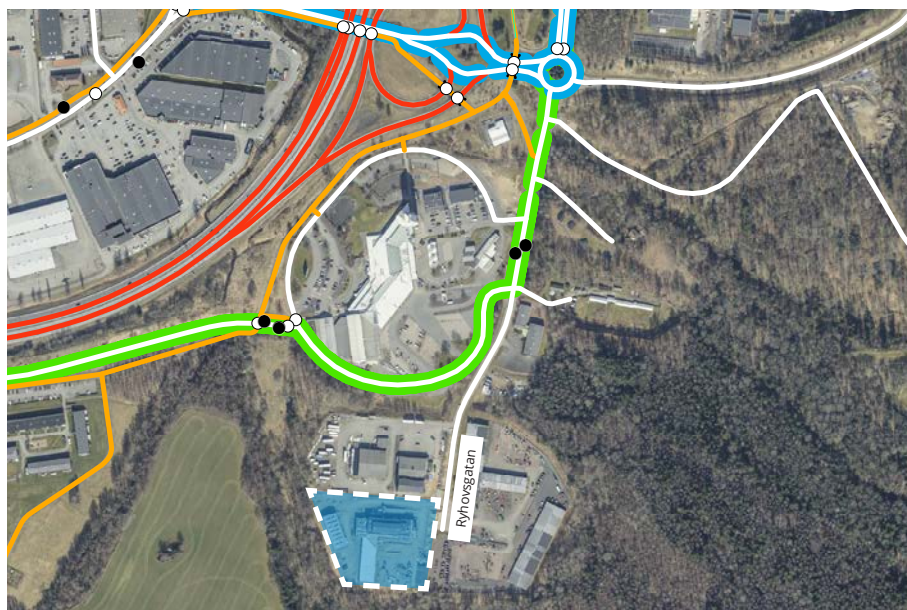
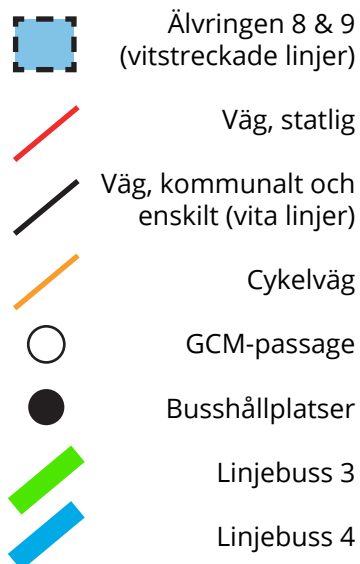
Fastigheterna är inom verksamhetsområde för VA och har redan VA-ledningar anslutna till fastigheterna från allmän plats gata. Fastigheterna saknar för närvarande fjärrvärmeanslutning men närliggande fastigheter har fjärrvärme. Anslutningsmöjligheterna är således goda.

Kulturmiljö

Inom området har en boplats påträffats. Vid utredning år 1996 framkom i sökschakt fyra härdar, tre mörkfärgningar och tre keramikskärvor (förhistorisk). Med hänsyn till tidigare fynd behöver exploatör skicka en förfrågan om fornlämning till Länsstyrelsen för att klargöra ifall en ytterligare antikvarisk bedömning krävs eller inte.

Trafik och kommunikationer

Figur 12
Tematisk karta,
kommunikationer



Fastigheterna ansluts via Ryhovsvägen som också utgör den enda vägkopplingen till och från området. Vägen saknar trafikseparering vilket försämrar tillgängligheten för både gång- och cykeltrafikanter trots fastigheternas nära läge till befintliga busshållplatser som trafikeras med stomlinjebuss 3.

Figur 13 & 14
Bilder från
Ryhovsvägen
som visar vägens
nuvarande form och
funktion

I gällande parkeringsnorm bedöms fastigheterna vara inom zon C. Med förslag om kontor som markanvändning behöver 12 bilplatser per 1000 m² BTA samt 8 cykelparkeringar per 1000 m² inrymmas inom fastigheten. En reduktion av krav om antalet bilparkeringar är möjlig upp till 15% förutsatt att exploatör/fastighetsägare vidtar särskilda åtgärder för att minska efterfrågan på bilparkering i enlighet med Grön resplan.



Figur 13. Ryhovsvägen, vy mot norr



Figur 14. Ryhovsvägen, vy mot syd

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Gestaltungsforstag (kompletterande illustrationsbilder med vy från Strömsbergs naturreservat mot fastigheten. Illustrationsbilderna underlättar den kommande bedömningen om planförslagets påverkan på upplevelsen i naturreservatet).
- Sol- och skuggstudier
- Parkeringsutredning (enligt kommunens gällande parkeringsnorm)
- Kontroll av behov av en arkeologisk utredning hos Länsstyrelsen

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Kompletterad geoteknisk utredning med fokus på markstabilitet och med särskild hänsyn till släntstabilitet mot angränsande ravinområde samt tillkommande byggnadslaster
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Komplettering av miljöteknisk markundersökning och slutlig avgränsning av förorening inom området

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret att inkommen ansökan och förslag om utökad byggrätt och att medge kontorsändamål bör prövas i kommande detaljplan och att positivt planbesked därför bör ges. Planbeskedet är ingen garanti på att kommande detaljplan antas utan enbart en bedömning om att marken bör lämplighetsprövas för industri- och kontorsändamål.

I det fortsatta planarbetet behöver planförslaget beakta omkringliggande topografi och säkra att markens stabilitet inte påverkas vid större skyfall och att ytvatten då bräddas på ett sätt som inte påverkar ravinen negativt. Ryhovsvägens nuvarande form och funktion behöver utredas i det kommande planarbetet och bedöma ifall trafikförbättrande åtgärder krävs för att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter och tillvarata fastigheternas relativt nära läge till busshållplatser och stomlinjebuss 3. Fastigheten angränsar till Strömsbergs naturreservat och Natura 2000-område vilket kräver en särskild hänsyn så att upplevelsen av naturreservatet och dess naturvärden inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheterna Älvringen 8 & 9.

Detaljplanen bedöms få laga kraft ca 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Mattias Bustos
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef