

Detaljplan för verksamheter på Hedenstorp 1:4 m.fl.

Hedenstorp Skogslund, Jönköpings kommun



foto CJ Natur

Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning.. . . .	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Upphävande av strandskydd	26
Förutsättningar	27
Genomförande av detaljplanen.	35

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

- Arkeologisk förundersökning 2020:06
- Arkeologisk utredning 2015:43
- Dagvattenutredning 2021-07-02
- Fågelinventering
- Geoteknik Hedenstorp 1_5 och 1_20 PM+MUR 2021-04-06
- Geoteknik kommunägd mark PM+MUR 2016-01-21
- Miljöteknisk undersökning Hedenstorp 1_5 2021-08-04
- Miljöteknisk undersökning Hedenstorp 1_20 2021-03-31
- Naturvärdesinventering 2021-06-27
- Siktanalys
- Solstudie
- Sticksondering 2021-03-10
- Trafikmätning 2020-12-14

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Hedenstorp 1:4 m.fl

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 samrådsgruppen 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 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 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

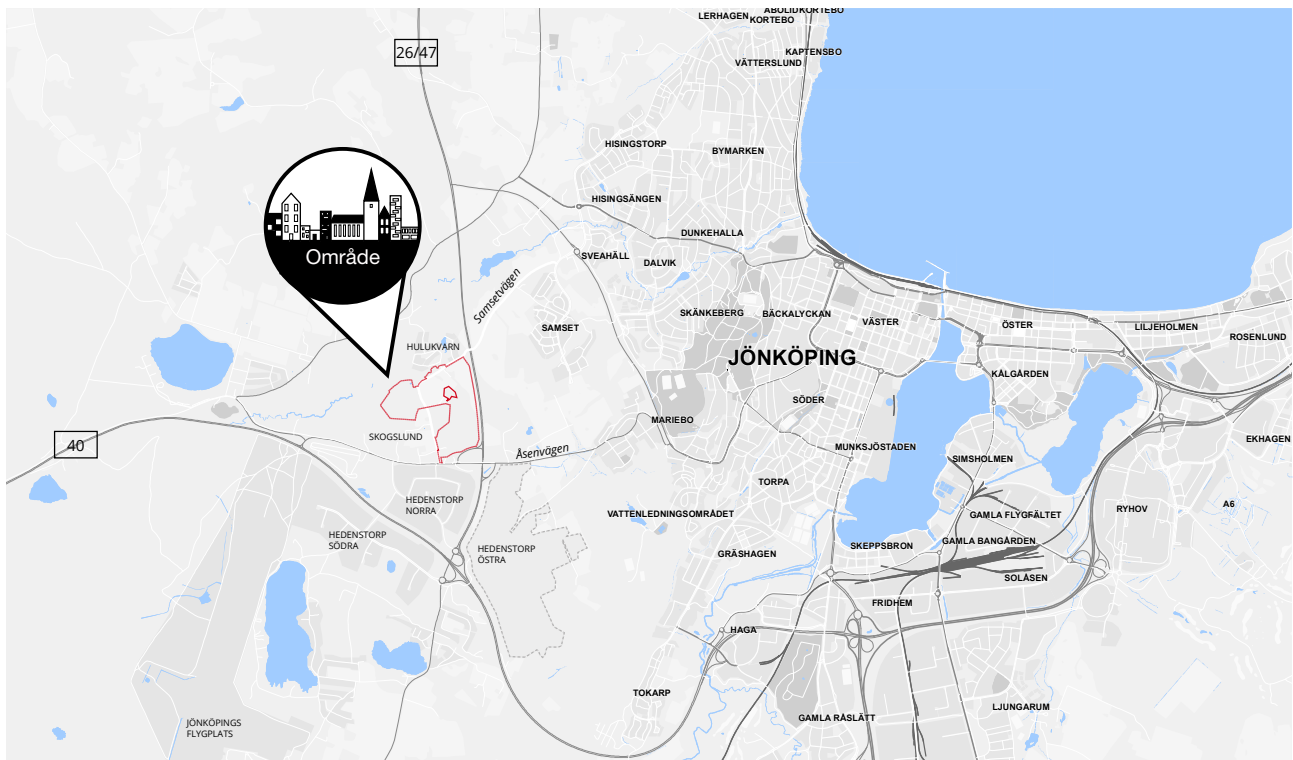
Syftet med planförslaget är att planlägga mark för industri-, verksamhets-, kontors- och besöksändamål samt tillhörande tekniska anläggningar som till exempel transformatorstationer och dagvattendammar.

Det aktuella detaljplaneområdet gränsar till Hedenstors industriområde som i dagsläget består av Hedenstorp Norra, Hedenstorp Södra samt Hedenstorp Östra som nyligen fått laga kraft. Aktuell etapp heter Hedenstorp Skogslund. Hedenstors industriområde ligger där riksväg 40 och väg 26/47 korsar varandra samt nära Jönköpings flygplats och har goda förutsättningar för logistik och transport. Närheten till tätort gör att arbets- och besöksresor är korta och att förutsättningen för kollektivtrafik är god.

I Översiktsplan 2016 är området utpekat som nyexploateringsområde för industri (V:204) och anses ha förutsättningar för verksamheter med måttligt stora tomtytekrav.

Planområdet är cirka 33 hektar stort varav 21 hektar föreslås för kvartersmark för industri-, verksamhets-, kontors- eller besöksändamål.

Översikt



Planförslag

Planförslagets huvuddrag är att låta slänten i nordsydlig riktning utgöra en gräns mellan befintligt och nytt, att utnyttja skyltläget längs riksväg 26/47 för kvartersmark, hindra genomfart på Samsetvägen och låta en ny industrigata hantera den tunga trafiken samt utnyttja befintliga lågpunkter för hantering av dagvatten.

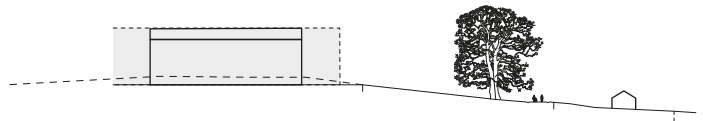
Bebyggelse

Planen kommer att i huvudsak möjliggöra storskalig bebyggelse med användningen J - industri samt ZKR - verksamheter, kontor och besöksändamål. Användningsbestämmelserna kombineras med E1 - transformatorstation, för att möjliggöra en flexibel placering av nätstationer och avstyckning. Fastigheten Hedenstorp 1:5 planläggs med användningen ZKR1E1 - i syfte att planlägga en flexibel användning som omfattar befintlig verksamhet, skytteanläggning och

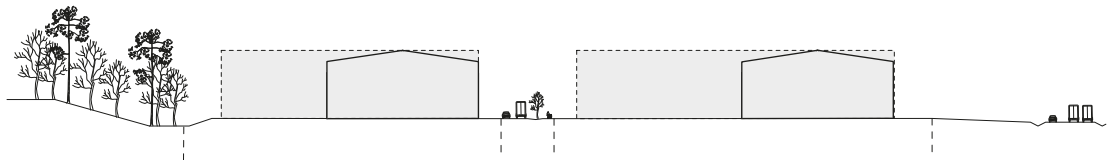
-  *Industriändamål*
-  *Verksamheter, kontor och besöksanläggning*



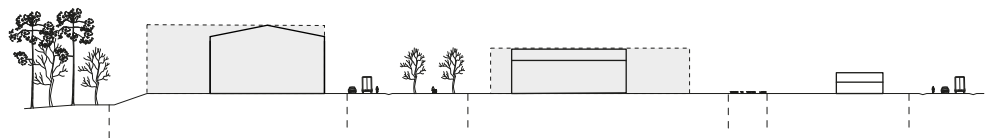
sektion A-A



sektion B-B



sektion C-C



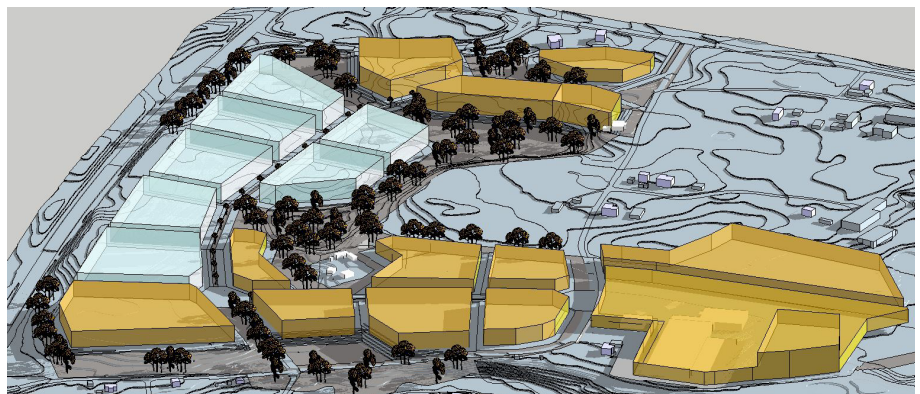
Sektionerna visar byggrätten med grå färg. Byggnaderna är ett illustrerat exempel.



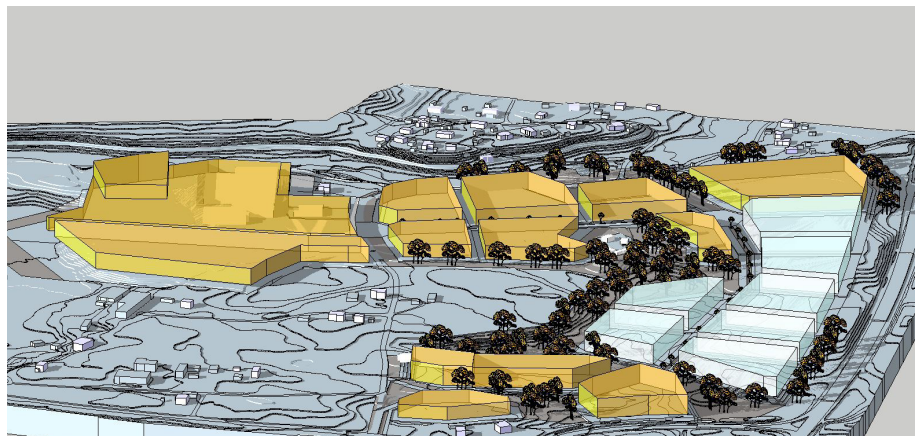
hunddagis. Möjligheten för tillfällig vistelse regleras bort med anledning av att fastigheten ligger inom den yttre flygbullerzonen. Möjlighet till övernattning kan innebära skärpta krav vid kommande tillståndsgivning för flygplatsens verksamhet.

Där avståndet mellan befintliga bostäder och föreslagen kvartersmark understiger 100 meter planläggs marken med användningsbestämmelsen ZKR - verksamheter, kontor och besöksanläggning. Verksamheter är ytkrävande ändamål med en begränsad omgivningspåverkan som exempel

Volymerna i perspektiven visar byggrätten. Inom denna volym måste byggnaderna placeras. Utöver nockhöjd så styr inte detaljplanen byggnadernas storlek utan de begränsas av faktorer som tex parkering och brandsäkerhet vilket prövas i bygglovskedet. Färgerna representerar de olika användningarna. Detaljplanen styr inte fastighetsstorlek men här visas ett tänkbart scenario med tomter på omkring en hektar. Skuggningen visar förhållandet 20 mars kl 15:00.



perspektiv från norr



perspektiv från söder

perspektiv från väst



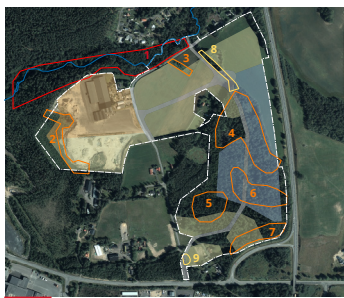
lager, service, tillverkning och partihandel. Kontor innefattar, utöver kontor, även komplement till verksamheten samt viss vuxenutbildning. Användningen besöksanläggningar omfattar all besöksintensiv verksamhet såsom sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål samt komplement till dessa. Möjligheten till tillfällig vistelse är undantagen områden inom den yttre flygbullerzonen samt i anslutning till användningen J - industri. Detaljhandel omfattas inte av bestämmelserna.

Anpassning till omgivningen görs med höjdbestämmelser som reglerar maximal nockhöjd till 12, 15 eller 18 meter. För kvartersmark med användningen J bestäms nockhöjden till maximalt 18 meter. Nockhöjden är höjden mellan medelmarknivå invid byggnaden och takkonstruktionens högsta punkt. För Hedentorp 1:5 kommer 12 meter nockhöjd att gälla men med undantag för en preciserad byggrätt för skyttehall där 25 meter nockhöjd föreslås. Den kombineras med en begränsning av bruttoarea för att reglera en lämplig exploateringsgrad.

Prickmark och placeringsbestämmelser föreslås för att reglera byggnadernas placering i förhållande till naturmark och fastighetsgränser. Planen reglerar inte fastighetsstorlek, exploateringsgrad (med undantag för del av Hedentorp 1:5) eller marknivå. En lämplighetsbedömning görs i samband med lantmäteriförättning respektive bygglovsprövning.

Natur

Naturmark är föreslagen där det finns kända naturvärdesobjekt samt där dagvatten lämpligast tas omhand. Med avsikt har olika typer av habitat undantagits exploatering. Öppet småvatten i norra delen (naturvärdesobjekt 3), det centrala småvattnet i skogsmark (delar av naturvärdesobjekt 4), fuktig skog med mycket död ved (naturvärdesobjekt 5), allé med fina insektsmiljöer med blottad sand (naturvärdesobjekt 8). Anpassningar är gjorda för att värna majoriteten av de skyddsvärda träden inklusive alla tre alléer genom att planlägga områden med NATUR.



- naturvärdesobjekt - högt naturvärde
- naturvärdesobjekt - påtagligt naturvärde
- naturvärdesobjekt - visst naturvärde



naturvärdesobjekt 3



naturvärdesobjekt 4



naturvärdesobjekt 5



naturvärdesobjekt 8

riktigt förekommande långfliksmossa

foto CJ Natur

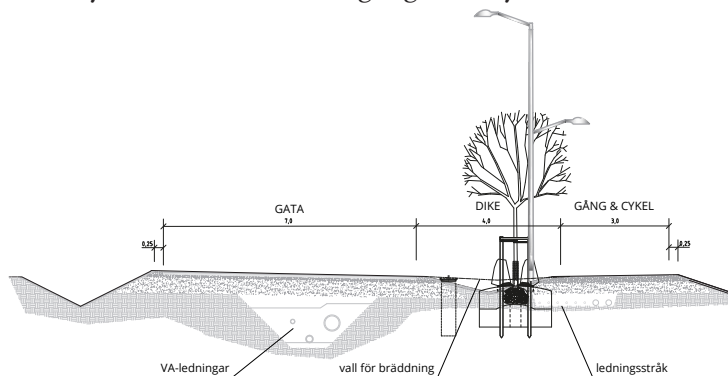
En administrativ planbestämmelse som innebär att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 70 centimeter vid en mätpunkt 130 centimeter över markplan kommer att innebära ett ökat och kontinuerligt skydd för grova träd på naturmark.

På kvartersmark som angränsar naturmark kommer det att ställas krav att nivåskillnader utförs som vegetationsklädda slänter med en maximal lutning 1/3.

Trafik

Gång och cykel

Närhet till tätort, bostäder, cykel- och kollektivtrafiken innebär att man kan förvänta sig en hög andel gång- och cykeltrafikanter. Separat gång- och cykelbana kommer att finnas parallellt med industrigatan. Dike med trädplantering kommer att skilja trafikslagen åt vilket kommer innebära ökad trafiksäkerhet. Samsetvägen kommer delvis att planläggas för natur med syfte att enbart tillåta gång- och cykeltrafik.



Sektion genom industrigatan

Kollektivtrafik

Gatemarken rymmer möjlighet att vända med buss samt hållplatsläge centralt i planområdet men styr inte över kollektivtrafikens planering. Ett alternativt läge för vändning av buss längre västerut utreds.

Bil

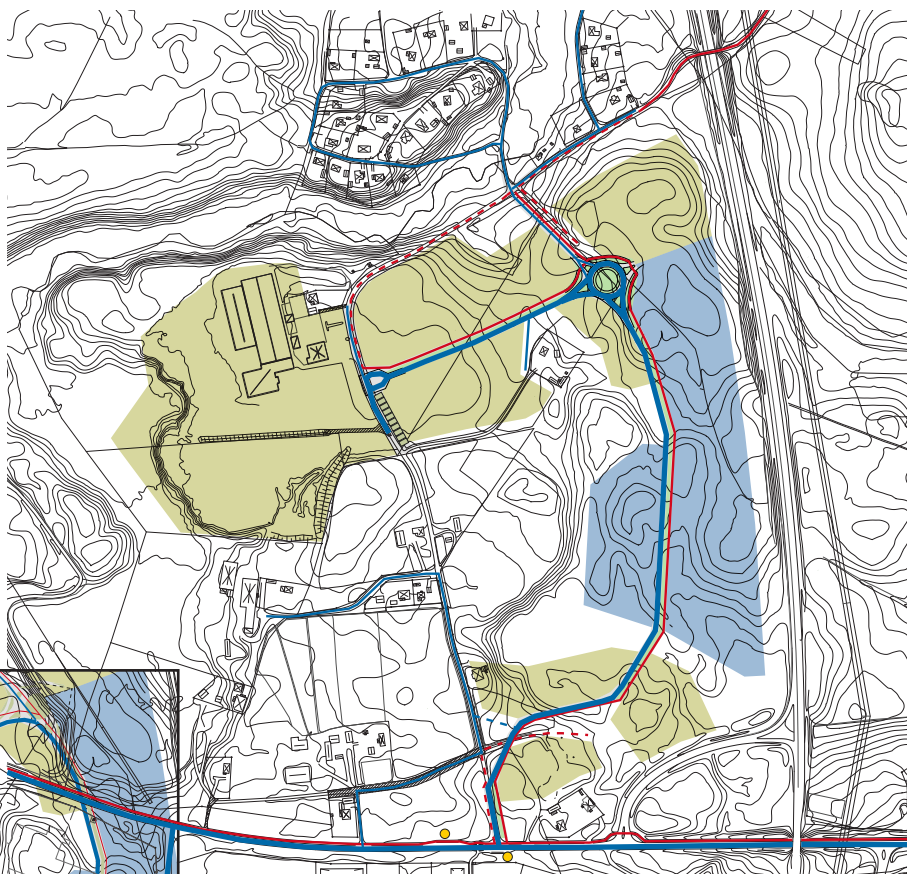
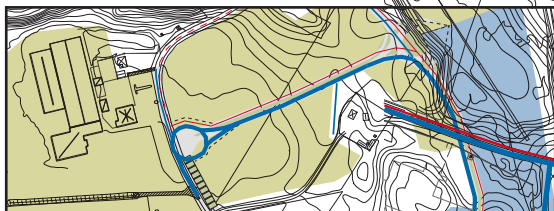
Planen kommer att innebära att genomfartstrafiken på Samsetvägen upphör i Skogslund. Anslutningen från Åsensvägen till Skogslund (berör fem fastigheter) kommer att påverkas och två alternativa lägen är möjliga. Boende i Hulukvarn kommer att ansluta industrigatan via en cirkulationsplats. Kommunen utreder att stänga Samsetvägen österut för biltrafik och istället enbart tillåta gång- och cykeltrafik. Detaljplanen styr inte detta men båda scenarierna behöver utredas i kommande trafikbullerutredning. I alternativet där vändning av buss sker i ett läge västerut kommer cirkulationen ersättas av en korsning. Fastigheten Hedenstorp 1:19 kommer att ansluta industrigatan norrut istället för västerut mot Samsetvägen.

Parkering

Parkering för verksamheterna ska lösas inom fastighetsgräns. Gatemark får inte användas för uppställning av fordon utan eventuellt behov ska tillgodoses på kvartermark. Närheten till Jönköpings tätort och goda förbindelser med cykel innebär att cykelparkering bör prioriteras.

-  industrigata
-  gata
-  alternativ gata
-  separat gång- och cykelväg
-  gång- och cykelväg med lägre standard eller kombinerad med biltrafik
-  befintlig hållplats

Skiss över alternativ med vändning av buss i ett läge längre västerut



Tillgänglighet

Sträckan från cirkulationsplatsen, norrut mot Hulukvarn, kommer delvis få en förväntad lutning på omkring 9 %. Det är ok för cyklister men sämre än låg standard för människor med vissa funktionsnedsättningar.

Teknisk försörjning

VA

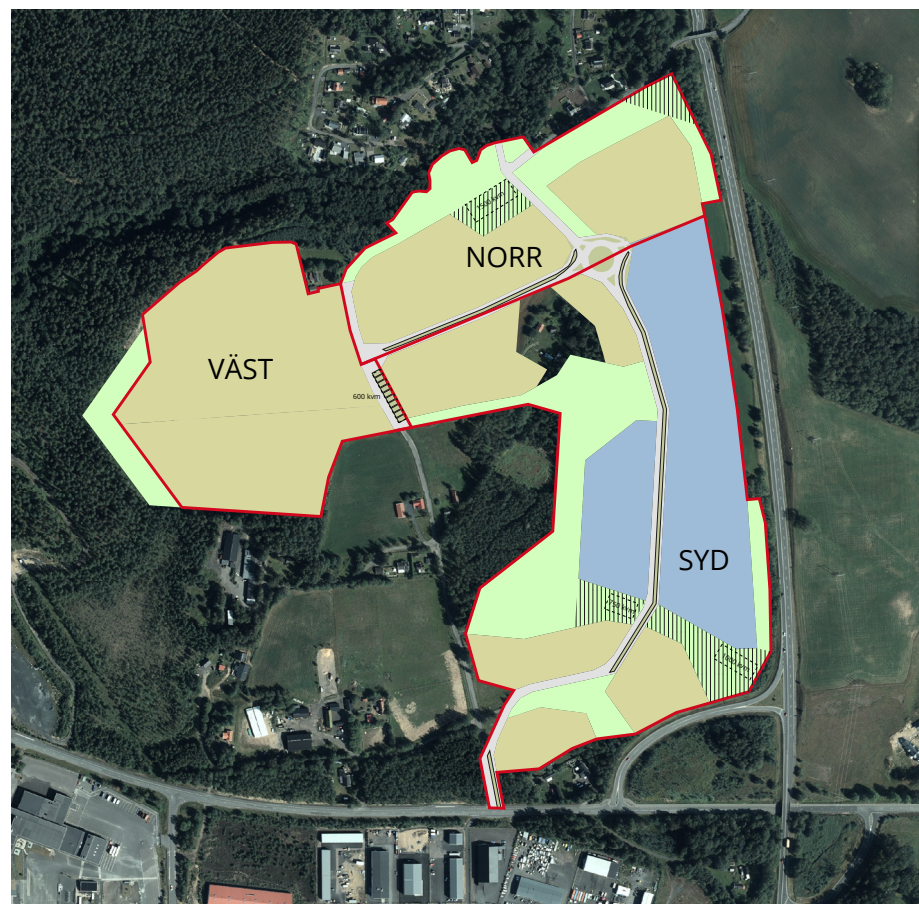
Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenledningar och diken är tänkt att byggas ut i området som leder dagvattnet till befintliga låglänta områden och diken. Anslutning sker till befintliga ledningar sydöst om planområdet.

Dagvatten

Planområdet delas in i tre områden för hanteringen av dagvatten- VÄST, NORR och SYD.

Planområdets dagvatten föreslås ledas till växtbäddar alternativt dammar. Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredning, Geosigma 2021-07-02, behövs mer åtgärder än dammar för det södra och norra området för att riktvärden för dagvatten ska klaras. Trädgropar i gatan tillsammans med svackdiken kan vara en lösning för att minska föroreningarna

-  *avrinningsområden*
-  *område som inte bör bebyggas pga hantering av skyfall*
-  *lämplig placering och storlek av fördröjningsdamm/ växtbäddar*
-  *växtbäddar/diken*



ytterligare och därmed inte påverka miljökvalitetsnorm (MKN) för recipienterna negativt. Större last- och parkeringsytor behöver dessutom kompletteras med oljeavskiljare.

Inom planområdet bedöms det behövas en total fördröjningsvolym på totalt 3 550 m³ för att kunna fördröja ett 20-års regn till befintliga flöden. Ytan som behövs för att fördröja flöden från norra området är ca 1 500m² och för den södra delen en area om ca 1 750 m². Från det västra området föreslås i dagvattenutredningen istället för damm biofilterlösningar och dess totala area är ca 600 m².

Dagvattenflöden som uppkommer i samband med extrem nederbörd är för stora för att kunna hanteras i ovan föreslagna dagvattenanläggningar. Detta vatten kommer istället att ledas på ytan genom planområdet och det finns områden inom planområdet som inte bör bebyggas för att inte påverka nedströms områden negativt. De skrafferade ytorna på bilden visar var bebyggelse bör undvikas.

Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen och husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt vatten P105).

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelse arbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns nära planområdet och förutsättningarna att ansluta nya fastigheter bedöms som goda.

El

Transformatorstationer kan placeras på kvartersmark och avstyckas till egen fastighet iom användning JE1 eller ZKR(1)E1. Uppskattningsvis behövs tre nya transformatorstationer för att tillgodose behovet av el för den föreslagna exploateringen.

Avfall

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara stege enbart kan ske för mindre kontor från högst tredje våningen eller max nio meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Tillgänglighet

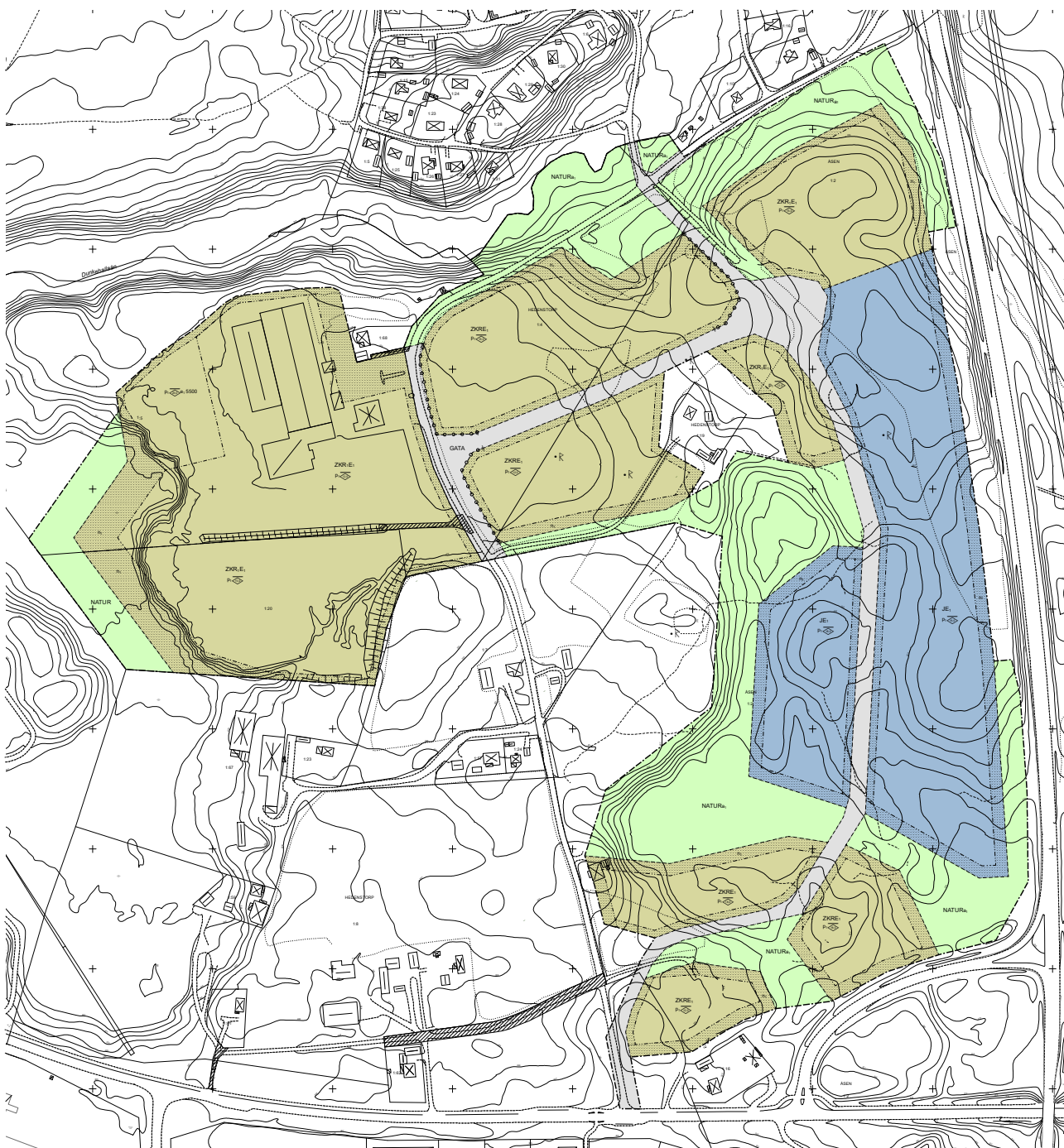
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter.

Brandvatten

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.

Trycknivån i vattennätet är ca 260 möh och marknivån i området ligger på mellan 220-228 möh. Detta ger ca 3-4 Bar i marknivån. Sammantaget innebär detta att behovet av brandposter inom planområdet är ca sju stycken samt att de kommer ha ca 3,5 Bars tryck.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Syftet med bestämmelsen kommunal gata, är att den skall tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

NATUR

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att bevara områden med höga naturvärden och säkerställa ytor för dagvattenhantering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 stycket punkt 2, PBL.

JE₁

Kvartersmark

JE1 - Industri, Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att skapa kvartersmark för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet samt transformatorstation. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 stycket punkt 3, PBL.

ZKRE₁

ZKRE1 - Verksamheter, Kontor, Besöksanläggningar, Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att skapa kvartersmark för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, kontor, besöksanläggning samt transformatorstation. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 stycket punkt 3, PBL.

ZKR₁E₁

ZKR1E1 - Verksamheter, Kontor, Besöksanläggningar, Tillfällig vistelse är inte tillåten, Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att skapa kvartersmark för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, kontor, besöksanläggning samt transformatorstation men undanta möjlighet till tillfällig vistelse på områden inom den yttre flygbullerzonen samt i anslutning till J - industri. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 stycket punkt 3, PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utfart



Utfartsförbud

Körbar förbindelse får ej anordnas. Syftet med bestämmelsen är att in- och utfart från kvartersmarken ska ske via industrigatan som är anpassad för tung trafik. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 9 § PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter



Nockhöjden reglerar avståndet från medelmarknivån till takkonstruktionens högsta punkt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

e₁ 0,0

Största bruttoarea är angivet värde i m²

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Placering

Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

p₁



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas avstånd till fastighetsgränser, hänsynsavstånd till träd samt medge utrymme för slänter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Mark

Mark får ha en maximal lutning på 1/3. Nivåskillnad ska utföras som vegetationsklädd slänt. Mur eller stödmur får inte uppföras.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa kvartersmarken till angränsande naturmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL

n₁

Administrativa bestämmelser

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

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

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 70 centimeter vid en mätpunkt 130 centimeter över markplan.

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra förekomsten och gagna återväxten av grova träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 stycket punkt 3 PBL.

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 stycket punkt 1 PBL.

a₁

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 Hedenstorp 1:4 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Ett nollalternativ innebär att åkermarken inom planområdet kan fortsätta att nyttjas för jordbruksändamål. Vidare innebär ett nollalternativ att befintlig topografi och vegetation med höga naturvärden inom planområdet kan bevaras. Samsetvägens nuvarande utformning och sträckning förblir intakt.

Jordbruksmark

Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i detaljplaneskedet i enlighet med kommunfullmäktigebeslut 2017-06-01 § 120.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Delar av planområdet består av jordbruksmark och skog. Detaljplanen innebär att 10 ha brukningsvärd åkermark (samt 8 ha skog) tas i anspråk för industriändamål. (Lanspråktagandet av skogsmarken bedöms inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.)

Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § är jordbruk av nationell betydelse.

Brukningensvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

En bedömning har gjorts av jordbruksmarkens värde. Åkern används för odling av vall och olika typer av spannmål för uppfödning av tjurar och har en god avkastning. Enligt en nationellt utförd översiktlig gradering av åkermarken har marken i denna del av Jönköpings län klass 4 på en tiogradig skala där 10 innebär högst avkastning.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken inom planområdet bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. I propositionen (1985/86:3) ges exempel på att ett väsentligt samhällsintresse kan vara att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra.

Planområdet ligger idag ca en kilometer väster om nuvarande tätortsgräns. I närområdet pågår planläggning för verksamhetsområde Hedenstorp östra samt för bostäder, skola och äldreboende på Åsen. Utbyggnaden av dessa planområden innebär att avståndet till tätorten kommer att ytterligare reduceras.

Det finns goda kommunikationer till Jönköpings tätort med kollektivtrafik samt utbyggda cykelvägar eftersom planområdet är en utbyggnadsetapp av ett redan befintligt verksamhetsområde (Hedenstorp).

Lokaliseringsprövning

Att ianspråkta jordbruksmark kan alltså motiveras av att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse men enbart under förutsättning att byggnationen inte kan tillgodoses på ett från allmänhetens synpunkt tillfredställande sätt på annan mark. Kommunen måste göra en lokaliseringsprövning.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Hedenstorps industriområde. Vid en utbyggnad av ett befintligt verksamhetsområde drar man nytta av redan utbyggd infrastruktur, både när det gäller kommunikationer men även tekniska anläggningar. Hedenstorp ligger i skärningen mellan riksväg 40 och väg 26/47 och i kombination med närheten till Jönköpings tätort skapas goda förutsättningar för verksamheter som har behov av närhet till sina kunder och kan därför passa för omlokalisering av de företag som idag finns i omvandlingsområdet kring Södra Munksjön. Likvärdiga förutsättningar finns inte inom kommunen.

Hälsa och säkerhet

Buller från trafik och verksamheter

Genomfartstrafik på Samsetvägen kommer att förhindras vilket

innebär en kraftig reducering av antalet fordonsrörelser vid bostäderna i Skogslund. En mätning utförd december 2020 visade att antalet fordonsrörelser ett vardagsdygn var 950, 770 samt 660 vid tre mätpunkter längs Samsetvägen och att andelen tung trafik var 48 % vid mätpunkten närmast Åsensvägen och 9 % på de andra två.

Kommunen utreder att låta delar av Samsetvägen, öster om bron över 26/47, bli gång- och cykelväg. Detta styrs inte av detaljplanen utan kommer regleras med trafikföreskrifter.

Med anledning av närliggande bostäder kommer planhandlingarna att kompletteras med en bullerutredning som visar trafikens och verksamheternas omgivningspåverkan innan detaljplanen skickas ut för granskning.

Planområdet ligger inom 150 meter från trafikled för farligt gods.

Planhandlingarna kommer kompletteras med riskutredning för att utreda risker med farligt gods på 26/47 men även verksamheternas påverkan på omgivningen samt inom planområdet inför granskning.

Omgivningspåverkan

Landskapsbilden

Planförslaget kommer att innebära stor förändring av miljön då marknivåer på områden planlagda för kvartersmark och gatumark kommer att utjämnas och skogen att avverkas. På avstånd bedöms landskapsbilden dock inte påverkas i någon större omfattning eftersom tillåten byggnadshöjd skymms av omkringliggande skog. Öster om planområdet är landskapet öppnare men kuperade partier med skog hindrar sikten mellan planområdet och den planerade bostadsetableringen på Åsen. Inte heller bedöms kulturmiljön kring Åsens gård att påverkas av industrietableringen.

Bostäderna direkt väster om Åsens gård kommer få sin utsikt påverkad då nuvarande trädridå till viss del kommer ersättas med industrimark.

Färdas man på 26/47 kommer planområdet tydligt ses från vägen. Ytor med sparad vegetation i både norra och södra delen kommer mildra övergången mellan landskap och industriområde men däremellan kommer skyltläge ut mot vägen erbjudas de som etablerar sig.

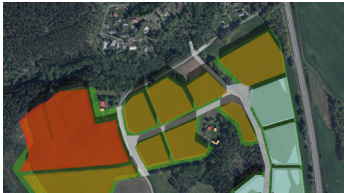
Bostäder

I planområdets norra del finns två bostadsfastigheter samt en arrendetomt med direkt anslutning till planområdet. Marknivån vid bostäderna är ca sju meter lägre än planerad kvartersmark för verksamheter. För att säkerställa ett hänsynsavstånd samt för att bevara skyddsvärda träd planläggs en 50 m bred zon med naturmark. Då planen innebär att genomfartstrafiken på Samsetvägen kommer upphöra kommer

bullernivå samt trafiksäkerheten att förbättras.

Bostadsfastigheten Hedenstorp 1:68 påverkas på så sätt att biltrafiken på Samsetvägen upphör och ersätts av gång och cykel. Avståndet från fastighetsgräns till byggrätt för verksamhetsändamål blir 20 meter och till besöksändamål sex meter. Fastigheten ligger en meter högre än föreslagen kvartersmark.

22 september



kl 12:00

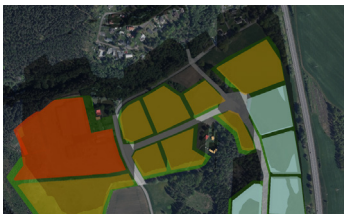
Bostadsfastigheten Hedenstorp 1:19 ligger i nivå, till en meter under föreslagen kvartersmark. Avståndet från fastighetsgräns till byggrätt för verksamheter kommer som lägst bli 16 meter. Fastigheten kommer fortsättningsvis angränsa naturmark i söder, och öster om sparas en skogsridda som delvis skymmer kommande etablering. Infarten till fastigheten påverkas och anslutning föreslås istället ske via industrigatan.



kl 15:00

Bostadsfastigheten Åsen 1:16 kommer att påverkas av ökad trafik på både Åsenvägen och Samsetvägen. I vilken utsträckning bullerreducerande åtgärder krävs kommer att utredas innan granskning. Påverkan från föreslagen kvartersmark bedöms bli begränsad då det enbart är ett mindre område (0.7 hektar) för verksamheter, kontor och besöksändamål som kommer nära. Övrig etablering kommer avgränsas av ett område natur med skyddsvärda träd. Minsta avstånd från fastighetsgräns Åsen 1:16 till byggrätt inom planområdet blir 20 meter. Befintlig bostad är placerad 20 meter från fastighetsgräns.

1 december



kl 12:00

Fem fastigheter inom Skogslund ansluter via Samsetvägen och påverkas av att genomfartstrafik hindras. Tre bostadsfastigheter kommer få förbättrade trafikbullernivåer. Etableringen av verksamhetsområdet bedöms inte påverka boende på Skogslund då avstånd, nivåskillnader samt träd skymmer sikten.

Skuggstudie

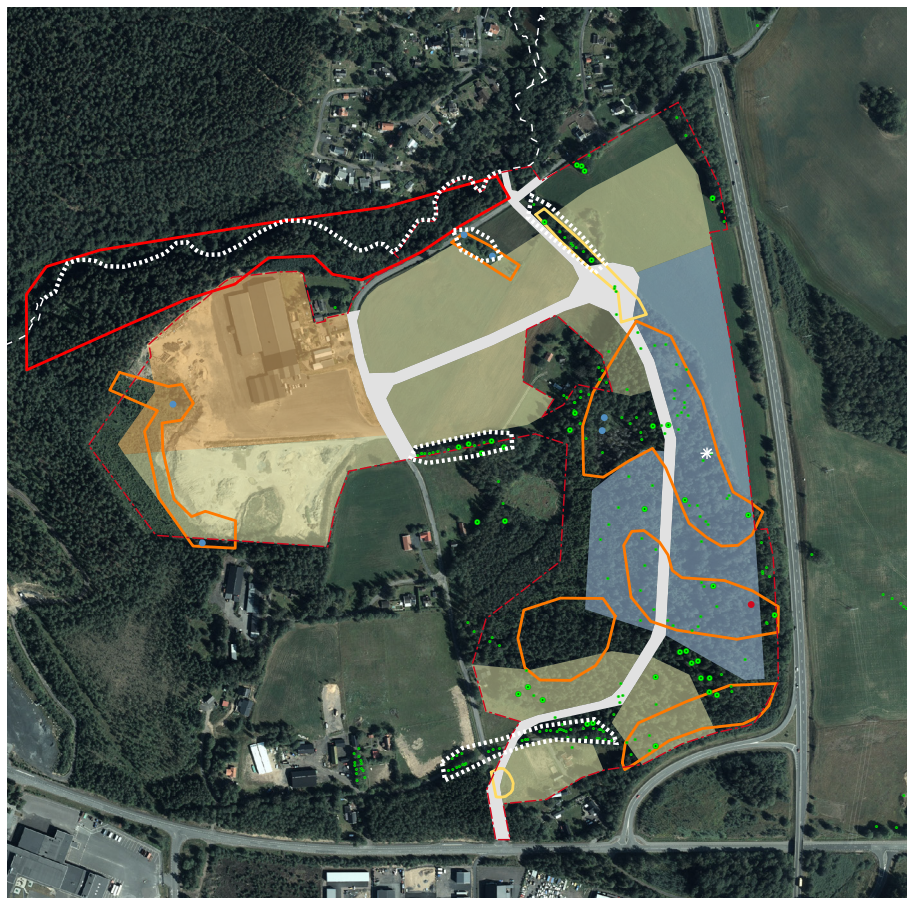
21 december



kl 12:00

En enklare skuggstudie har utförts som visar att bostadshusen på Hedenstorp 1:19 och 1:68 samt Hulukvarn 1:1, 1:9 och 1:10 kan komma att påverkas av skuggverkan från byggnader på tomterna väst/sydväst om fastigheterna. Vid vintersolstånd (21 december) innebär byggrätten på granntomten att bostaden på Hedenstorp 1:19 kan komma att skuggas från kl 12 till solnedgång. Byggrätterna söder om Samsetvägen kan komma att skugga bostadshusen på Hulukvarn 1:1 och 1:9 i två veckor kring vintersolståndet. Byggrätten på Hedenstorp 1:5 (illustrerad med rött) skulle kunna innebära att bostaden på Hedenstorp 1:68 skuggas i december och halva januari men fastigheten Hedenstorp 1:5 samt blivande fastigheter för verksamheter är stora och det finns möjlighet att vid ansökan om bygglov pröva lämplig placering så att betydande olägenhet inte uppstår.

- naturvärdesobjekt
-högt naturvärde
- naturvärdesobjekt
-påtagligt naturvärde
- naturvärdesobjekt
-visst naturvärde
- objekt med biotopskydd
- rödlistad art
- fridlyst art
(förekomst av fåglar redovisas inte)
- skyddsvärt träd/
skyddsvärt grovt träd
- plangräns



Naturvärden

Biotopskydd

Inom planområdet har det påträffats sex objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Det är tre alléer, Dunkehallaån, ett öppet dike/våtmark och ett stenröse. Alléerna, Dunkehallaåns strandskyddsområde och diket kommer att planläggas som NATUR och bedöms inte påverkas av tänkt exploatering. Området kring stenröset kommer planläggas som kvartersmark. För biotoper som skadas ska en ansökan om dispens från biotopskyddet göras till Länsstyrelsen. I ansökan ska det framgå vilka särskilda skäl för dispens som åberopas, och vilka kompensationsåtgärder som kan genomföras för att kompensera för förlorade värden. Kompensationsåtgärder för negativ påverkan på stenröset bedöms kunna hanteras inom planområdet.

Fridlysta och rödlistade arter

En rödlistad art har noterats inom planområdet och det är svampen tallticka (R-NT). Platsen för förekomsten kommer att planläggas för kvartersmark. Möjlig kompensation är att placera ut talltickans habitat, tallen den leven på, som död ved i lämpligt närområde.

Alla groddjur är fridlysta. Vanlig groda och liten vattensalamander påträffades på sex platser inom planområdet. Fyra av dessa förekomster kommer att planläggas som NATUR med syfte att skydda deras habitat.

Liten vattensalamander samt en förekomst av vanlig groda påverkas av pågående utfyllnad. Möjlig kompensation är att skapa ett nytt habitat i utfyllnadens nya kantzon.

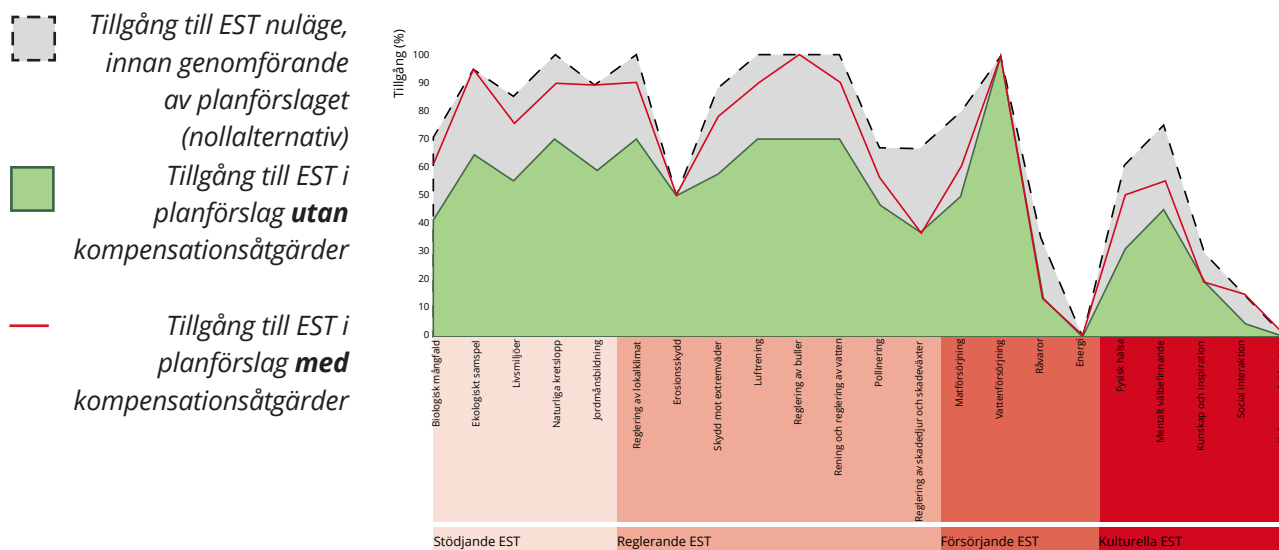
Alla fåglar är fridlysta och vid inventeringen noterades 39 arter. Eftersom förutsättningarna här är inte unika så bedöms konsekvensen för fåglarna att bli begränsad av föreslagen exploatering.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns 177 skyddsvärda träd. Av dessa kommer 100 stycken att skyddas genom att de planläggs på NATUR. Grova träd inom NATUR kommer omfattas av utökad marklovplikt för fällning.

Föreslagen användning, verksamheter eller industri, innebär stora byggnader och stor andel hårdgjord yta. I kombination med utjämning av marknivåer innebär det att alla träd inom kvartersmarken troligtvis kommer att avverkas. Möjlighet att vidta kompensationsåtgärder finns inom planområdet på mark planlagd som NATUR.

Vid påverkan på särskilt värdefulla träd (jätteträd, mycket gamla träd



och grova hålträd) krävs samråd med Länsstyrelsen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemen är vår levande gröna infrastruktur och är viktiga för vårt samhälle. En ekosystemtjänstanalys har genomförts för att utreda vilka konsekvenser planförslaget har på ekosystemtjänsterna inom planområdet. Den påvisar också vilka effekter hänsynen till naturvärden och anpassningar att värnar habitat som planförslaget medför.

Stödjande ekosystemtjänster

För den stödjande ekosystemtjänsten (EST) *Biologisk mångfald* föreslår planen natur där det finns kända naturvärdesobjekt och där dagvatten lämpligast tas omhand. De skapar tillsammans en grön infrastruktur.

Det är öppna småvatten, skogliga småvatten och våtmarker med mycket död ved samt alléer med värdefulla habitat för insekter bland annat i hålträd och blottad sandmark. Markanvändning NATUR i en nordsydlig sluttning i planområdet är ett förslaget grönt stråk.

Även anpassningar till skyddsvärda träd och andra värdeelement bidrar till *Biologisk mångfald* och *Livsmiljöer* bland annat stora ädellövträd i norr och i öster mot Åsens gård. Detta knyter an till värdetrakter med ädellövträd. Även sparade småvatten har en betydelse på landskapsnivå och utgör stödhabitat till våtmarker i Dumme mosse som finns västerut.

Den rödlistade arten talticka är berörd av planförslaget och ett flertal fridlysta groddjur också. Taltickan går att kompensera genom flytt och groddjurens livsmiljö sparas i stor utsträckning.

Det mest värdefulla naturvärdesobjektet som i någon mån berörs är Dunkehallaån. Den värnas i planen och är ett av landskapets viktigaste gröna stråk med betydelse för flera stödjande EST såsom *Biologisk mångfald*, *Livsmiljöer* och *Ekologiskt samspel*.

Reglerande ekosystemtjänster

Den reglerande EST *Rening av vatten* hör i stor utsträckning ihop med områdets småvatten och våtmarker. Reglerande ekosystemtjänster som dämpar extremväder kommer att minska, men detta vägs upp till stor del genom sparade våtmarker. Småvatten och våtmarker bidrar också till stödjande EST i *Livsmiljöer* och *Naturliga kretslopp* med rening av kväve och fosfor.

Minskad EST i *Erosionsskydd* mildras dels med planbestämmelse om vegetationsklädda slänter, dels genom att sluttningen i området föreslås planläggas som NATUR.

För EST *Reglering av skadedjur* och *Pollinering* så har detaljplanen undantagit naturvärdesobjekt med värdeelement död ved och blottad sandmark, sparat många skyddsvärda träd och möjliggör en allé med nektargivande träd. Dessa förslag på anpassning bidrar också till EST *Biologisk mångfald* och *Livsmiljöer*.

Försörjande ekosystemtjänster

Jordbruksmarken försvinner nästan helt och hållet och kan ej kompenseras inom planområdet. *Råvaror* och *Energi* är inte så viktiga ekosystemtjänster i området och tros inte bli viktiga i framtiden heller. Den försörjande EST *Vattenförsörjning* bibehålls genom planförslagets gröna infrastruktur med småvatten och våtmarker.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella EST utgörs främst av möjligheter till fysisk aktivitet och mentalt välbefinnande i en variationsrik skog rik på fågelliv, bär och svamp. Förändringen blir stor men mildras av de gröna stråk som föreslås i planområdet. Påverkan på fågellivet mildras genom förslag på gröna stråk i bebyggelsen.

Bedömning

Sammantaget innebär exploateringen som helhet en försämring av ekosystemtjänster inom området men mildras genom planens förslag på naturmark i en grön infrastruktur och administrativa bestämmelser som värnar habitat och värdeelement.

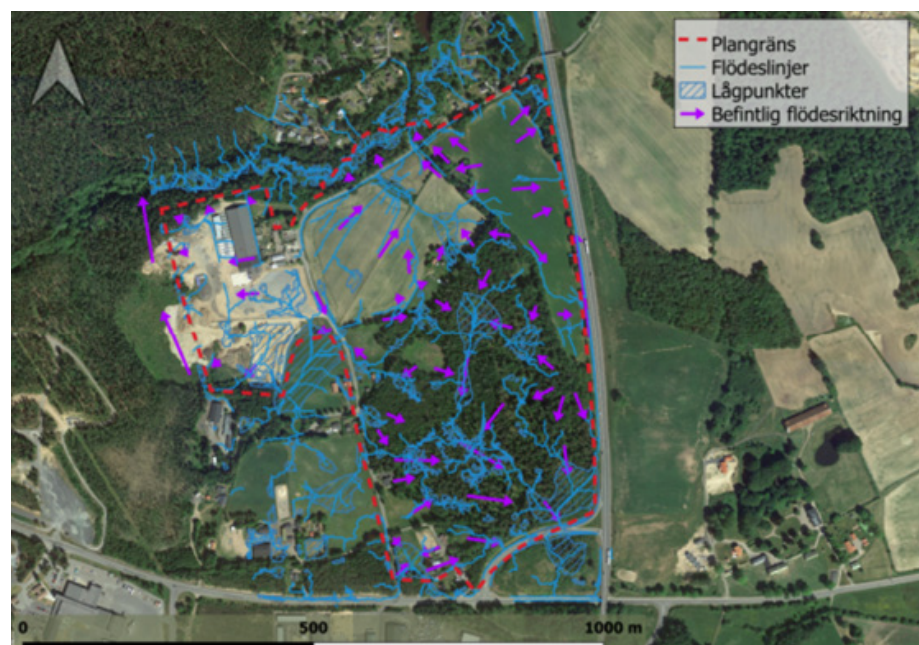
I illustrationen på sidan 22 framgår att vissa EST upprätthålls i stor utsträckning såsom den reglerande EST *Erosionsskydd* och den försörjande EST *Vattenförsörjning*. De stödjande EST kompenseras genom planens förslag till naturmark, att skyddsvärda träd värnas och att naturvärdesobjekt har helt eller delvis undantagits från exploatering.

Man behöver vara uppmärksam på den förändring som det innebär för planerad natur när omgivande naturmark bebyggs. Till exempel att de Försörjande och Reglerande EST *Vattenförsörjning* och *Rening och reglering av vatten* verkligen sker så som det är tänkt så att naturen och våtmarker nedströms fortsättningsvis ger bra livsmiljöer för bland annat groddjur och våtmarksfåglar. Likaså innebär förändring i omgivningen en omställning för skyddsvärda träd, vilket man kan behöva följas upp.

För de stödjande EST är det väsentligt att hela livscykelns habitat finns inom ett närområde. Vanligtvis utgörs det av naturens värdeelement och gröna stråk som medger en förflyttning av arter. De stödjande EST tar bäring på en art- och habitatrik natur och utgör själva plattformen som bär upp övriga kategorier av ekosystemtjänster.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust-



och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Planområdet berör ytvattenförekomsterna Dunkehallaån (SE640644-139638) och Vättern-Storvättern (SE646703-142522) samt en grundvattenförekomst Sanderyd-Risbrodammen (SE640721-139662). Hälften av planområdet beräknas ha sitt dagvattenflöde riktat mot Dunkehallaån och hälften mot Vättern/Storvättern via Junebäcken. I och med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen anses MKN för berörda recipienter/vattendrag inte påverkas negativt av detaljplanen.

FN:s Barnkonvention

Planförslaget innebär en förbättring av trafiksäkerheten eftersom separata GC-vägar föreslås. Underlaget för kollektivtrafik förbättras vilket innebär förutsättningar för bibehållen eller ökad turtäthet eller eventuellt ett mer bostadsnära hållplatsläge. Sträckor av Samsetvägen avlastas från biltrafik vilket möjliggör en trafikseparerad väg för barn boende i Hulukvarn till både Vittraskolan och Dalvikskolan men även till fritidsaktiviteter som ridning (Klämmestorp) och fotboll (Mariebo). Trafiksäkerheten för barn boende på Samset kommer också att förbättras eftersom gång- och cykelvägnätet utökas.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Skriv en kort beskrivning under de nationella miljömål som berörs o

Miljömål Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Bara naturlig försurning

Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

De försurande effekterna av nedfall och markanvändning ska underskrida gränsen för vad mark och vatten tål. Nedfallet av försurande ämnen ska inte heller öka korrosionshastigheten i markförlagda tekniska material, vattenledningssystem, arkeologiska föremål och hållristningar.

En utökning av verksamhetsområdet kommer innebära en ökad trafikmängd. En utökning av antal arbetsplatser och verksamheter innebär samtidigt att underlaget för en utökad kollektivtrafik stärks. Ett tätortsnära verksamhetsområde innebär att resvägen för personal och besökare hålls kort och att det är möjligt att ta sig hit med cykel.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Dagvatten (för 20-årsregn) kommer renas och fördröjas i dammar inom planområdet innan det leds vidare till recipienterna (Dunkehallaån och Junebäcken). Ytor för att omhänderta skyfall planläggs för NATUR.

Grundvatten av god kvalitet

Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.

Då grundvattnet inom planområdet är högt i de områden där dammar föreslås kan täta anläggningar bli aktuella. Detta skulle i sin tur medföra att Grundvattenmagasinet Sanderyd-Risbodammen skyddas mot föroreningar.

Myllrande våtmarker

Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.

Gränsen för exploatering har gjorts med hänsyn till våtmarken längs med Dunkehallaån. Ett hänsynsavstånd på 30 meter planläggs som NATUR mellan naturvärdesobjektet och kvartersmark på Hedenstorp 1:5 och 1:20. För att undvika att förorenat dagvatten leds till våtmarken vid höga flöden föreslås att dagvatten från kvartersmarken leds österut.

Flera av de kända naturvärdena är kopplade till fuktiga miljöer och planläggs som NATUR.

Levande skogar

Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

Planförslaget innebär att 8 ha skogsmark kommer avverkas. Stora delar av skogen vars värden är kopplade till våtmarker kommer att undantas exploatering. En majoritet av de skyddsvärda träden kommer att värnas och marken planläggs som NATUR med utökad marklovplikt för fällning av grova träd. Naturmarken är sammanhängande och möjliggör för växter och djur att förflytta sig i ett grönt stråk.

Rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Planförslaget innebär att 10 ha jordbruksmark exploateras till förmån för utbyggnad av industri- och verksamhetsområde.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Ett stråk av våtmark undantas exploatering samt tre befintliga alléer. Gatumarken är bred nog för att inrymma en rad av träd. Planförslaget värnar befintliga spridningskorridorer och möjliggör för nya.

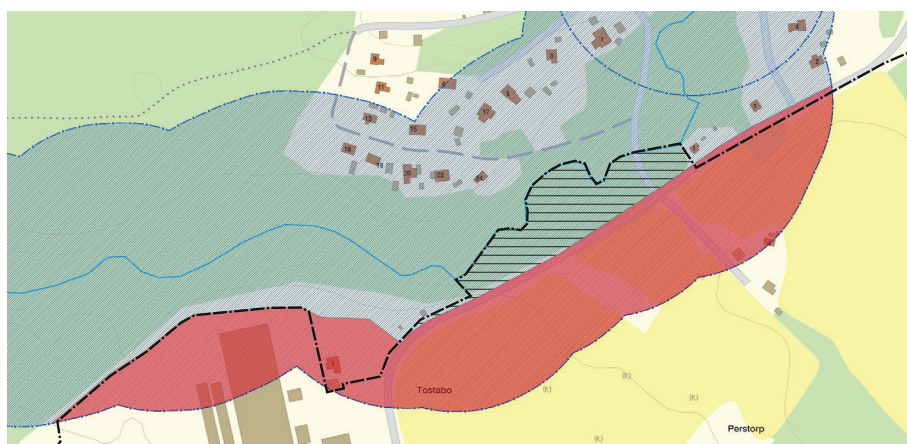
Upphävande av strandskydd

Planen innebär inte att något strandskydd upphävs.

Länsstyrelsen beslutade 2019-09-23 att upphäva delar av strandskyddet inom planområdet, med anledning av att vattendraget är mindre än två meter brett, att området för upphävandet har låga värden för friluftsliv, växt- och djurliv samt att fri passage längs vattnet bedöms möjlig.

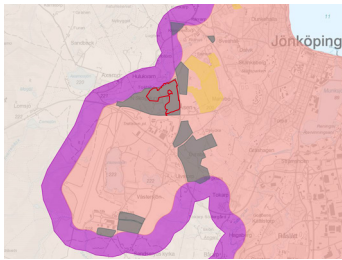
De strandskyddade områden som finns kvar inom planområdet kommer planläggas som NATUR.

-  strandskyddat område
-  upphävt strandskydd enligt Länsstyrelsens beslut 2019-09-23
-  plangräns
-  strandskydd inom planområdet. Planlagt som NATUR



Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden



plangräns



tätort



tätortsnära zon



*nyexploaterings-
områden verksamheter*



*nyexploaterings-
områden bostäder*

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut planområdet som verksamhetsområde vilket överensstämmer med planens syfte. Samrådsversionen av den fördjupande översiktsplanen, Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, innebär ingen ändrad inriktning.

Riksintressen

Väg 26/47 är ett riksintresse. Trafikverkets hänsynsavstånd om 30 meter mellan byggnad och vägområde kommer att uppfyllas. Vid rampen kommer hänsynsavståndet om 20 meter mellan byggnad och beläggningsskant att uppfyllas.

Delar av planområdet ligger inom den yttre flygbullerzonen. Bostadsbebyggelse inom flygbullerzonen kan innebära ökade krav på flygplatsens verksamhet. Syftet med planen är inte att möjliggöra bostadsändamål och möjligheten till tillfällig vistelse är undantagen för användningen besöksändamål. Driften av flygplatsen bedöms därmed inte att påverkas.

Grönstrukturplan

Planområdet ligger i anslutning till men utanför tätortsavgränsningen och berörs därmed inte direkt av grönstrukturplanen, men planens mål och strategier är tillämpliga. Dunkehallaån rinner norr om planområdet och är en viktig korridor för växt- och djurlivet. Det finns många rekreationsområden omkring planområdet och det är viktigt att tänka på sambanden mellan dessa.



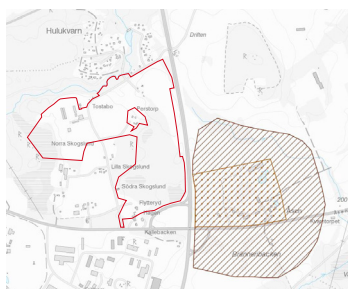
plangräns

Naturvårdsprogrammet

Svämskogen längs med Dunkehallaån (22:030) är utpekad som ett naturvårdsobjekt med högsta naturvärde, klass 1. Svämskogen är hydrologiskt opåverkad och en ovanlig naturtyp i kommunen med ett rikt artinnehåll och inslag av ovanliga arter. Området angränsar planområdet i norr. Väster om planområdet finns en tallmosse (22:601) med högt naturvärde, klass 3. Mossen är en välbevarad isgrop.

Den del av miljön (22:600) längs med Dunkehallaån som ingår i planområdet har ett högt naturvärde, klass 3. Det är en lövträdsdominerad sumpskog av ringa ålder. Fritt flödande vatten är en förutsättning för naturvärdet.

Dunkehallaån (22:027A) är utpekad som regionalt särskilt värdefull med avseende fiske och har ett mycket högt naturvärde, klass 2.



plangräns



särskilt värdefullt
kulturmiljöområde

Kulturhistoria

Sydost om planområdet ligger Åsens gård. Huvudbyggnaden uppfördes troligen 1784 men gården omnämns så tidigt som 1593. Gården med omgivande marker är utpekad som ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde i kommunens kulturminnesvårdsprogram där det därtill råder en förhöjd bygglöslöshet.

Med anledning av planförslaget omfattning och närheten till Åsens gård har en siktanalys utförts för att utreda planområdets eventuella påverkan på kulturmiljövärdena. Med anledning av topografi och vegetation bedöms det att planerad industriverksamhet inte kommer att bli påtagligt synlig från varken huvudbyggnaden på Åsens gård eller på håll från kommande bostadsområde öster ut.

Fornlämningar

Innan planarbetet startade fanns en känd fornlämning inom planområdet, en rund stensättning kallad RAÅ Sanderyd 4:1 (L1972:9236). Vid den arkeologiska utredningen som utfördes hösten 2015 framkom tecken som visade att där fanns fler möjliga gravar och inom planområdet fann man utöver det två fossila åkrar samt, med sökschaktning, tre boplatser B01, B02 och B03 (bild 1).

Hösten 2019 utfördes en arkeologisk förundersökning på de tre av utredningen föreslagna ytor samt en pollenanalys. Området för förundersökningen omfattade åtta boplatzlämningar och en stensättning.

Kring härd L1970:3159 (B03) längst i öster avskrevs de få lämningar som påträffades som sentida. I förundersökningsområdet i nordväst kunde, efter förundersökningen, tre ytor med boplatz-, aktivitetsytor urskiljas (se blåmarkerade ytor på bild 2). Inom L2019:4715 längst i norr har två anläggningar daterats. En härd till romersk järnålder och en

bild 1

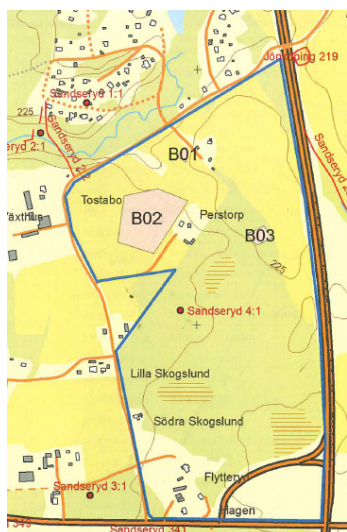
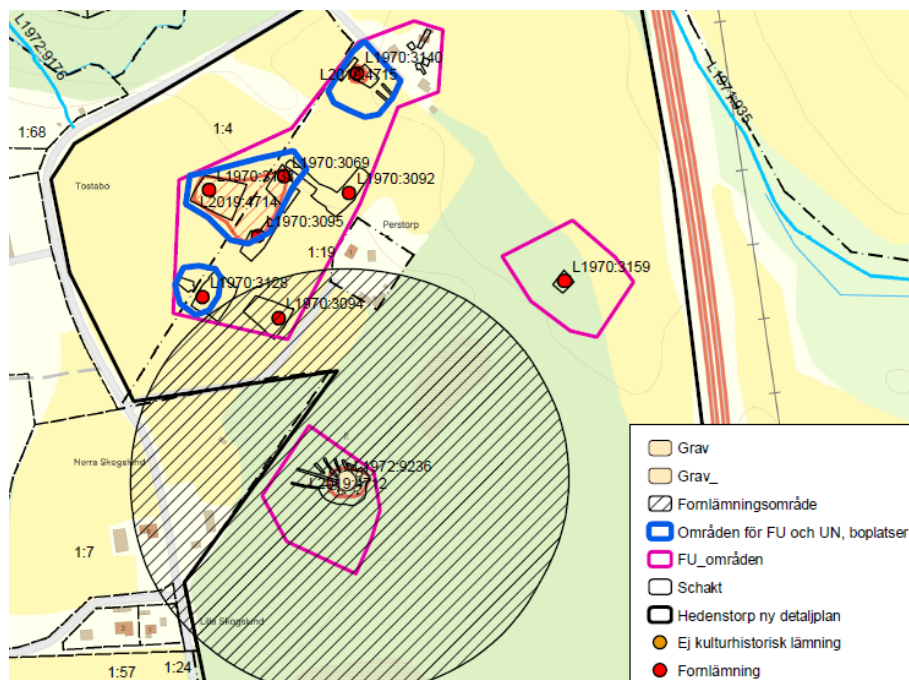


bild 2



kolningsgrop till medeltid. I en grop i området påträffades brända ben från människa. I den mellersta boplat-, aktivitetsytan, L2019:4714, har två härdar daterats till romersk järnålder och en kokgrop till bronsålder. I den sydligaste delen, L1970:3128, har en härd daterat till romersk järnålder. I en grop i området påträffades brända ben från människa.

I söder visade sig stensättningen RAÄ Sanderyd 4:1 / L1972:9236 ingå i ett gravfält, L2019:4712. Inklusive den kända stensättningen har förundersökningen visat på fyra stensättningar, en ofylld stenkrets och en domarring. Förutom dessa framkom fyra stenpackningar vilka också indikerar gravar. Total består gravfältet efter förundersökningen av minst 10 gravar och möjliga gravar.

Länsstyrelsens bedömning är att kompletterande arkeologisk förundersökning behövs av två boplat- och aktivitetsytor (L2019:4715 och L1970:3128) samt att arkeologisk undersökning behövs av en boplat- och aktivitetsyta (L2019:4714) och gravfältet (L2019:4712) samt stensättning (L1972:9236). Dessa undersökningar är inte färdigställda men kommer att utföras innan detaljplanen antas.



På fastigheterna Hedenstorp 1:5 och Hedenstorp 1:20 bedöms det, med anledning av utförda markarbeten, inte finnas något behov av en arkeologisk utredning.



I norr finns spår av en äldre väg L1972:9176 som leder till en kvarnlämning L1972:9575 vid Dunkehallaån.

Detaljplaner

Det finns inga befintliga detaljplaner inom planområdet. I norr angränsar planområdet en byggnadsplan för fritidsområde Hulukvarn från 1953. Söder om Åsenvägen är marken planlagd för industriändamål.

*Byggnader inom
planområdet. Jaktanläggning
på Hedenstorp 1:5 och
bostadshus på Åsen 1:2*

*Bostadshus på Hedenstorp
1:68 och 1:19*



Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns ett enbostadshus på kommunens mark. På fastigheten Hedenstorp 1:5 finns en jaktanläggning samt ett hunddagis. Jaktanläggningen saknar bygglov. I övrigt är planområdet obebyggt och består av skog och åkermark.

Utanför planområdet

I direkt anslutning till planområdet finns nio enskilda bostadsfastigheter och strax norr om finns ett större sammanhängande fritidshusområde bestående av ett fyrtiotal fastigheter. Området nyttjas i hög grad för permanentboende. Ett av bostadshuset står på ett kommunalt arrende för fritidshusändamål.

Teknisk infrastruktur

VA

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns sydöst om området öster om RV 26/47 som området kan anslutas till.

Trycknivån i vattennätet är ca 260 möh och marknivån i området ligger på mellan 220-228 möh. Detta ger ca 3-4 Bar i marknivån. Ca 7 brandposter planeras inom området med ca 3,5 Bars tryck

Dagvattenledningar är tänkt att byggas ut i området som leder dagvattnet till befintliga låglänta områden och diken.

El

Parallellt med Samsetvägen finns elledningar (Vattenfall) samt opto (Jönköpings energi). El till Hedenstorp 1:19 är nedgrävt från nätstationen norr om Hedenstorp 1:68 och löper genom planområdet.

Vattenfall har en luftledning (130 kV) placerad öster om väg 26/47. Avståndet mellan byggrätt för industriändamål och ledning kommer att som minst bli ca 85 meter.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

En naturvärdesinventering av planområdet utfördes mellan december 2020 och juni 2021.

I det inventerade området noterades totalt 30 st objekt som tillhörde antingen generellt biotopskydd eller värdeelement.

Objekt som omfattas av det generella biotopskyddet är ett naturligt vattendrag i norr, öppet dike/småvatten vid åkermark i norr, tre alléer samt stenröse i östra kanten på den större sammanhängande skogen.

Värdeelementen utgörs av små strukturer och miljöer som är viktiga för arter och mångfalden. Kan vara grov död ved, trädlågor, hålträd, bärbärande träd, uppträngande vatten, sandiga ytor, bryn och värdefulla kantzoner.

Inom inventeringsområdet noterades 75 fynd av naturvårdsarter (signalarter, rödlistade arter, fridlysta arter). Rödlistade förekomster är skogshare, talticka och knärot. Av dessa var det enbart taltickan som noterades inom planområdet. Fridlysta är vanlig groda, liten vattensalamander, revlummer, nattviol samt fågelarterna större hackspett och forssärila. Vanlig groda, mindre vattensalamander och större hackspett noterades inom planområdet.

Det finns en tydlig koppling mellan fynden av naturvårdsarter och noterade värdeelement och utifrån dessa identifierades nio stycken naturvärdesobjekt. Ett objekt klassades till högt naturvärde, sex objekt till påtagligt naturvärde och två områden till visst naturvärde.

Under våren 2021 utfördes en trädinventering i området. 177 stycken skyddsvärda träd noterades inom planområdet med värden kopplade till ålder, hålligheter och grovlek samt döda träd och träd i alléformation.

En fågelinventering utfördes under tre tillfällen våren 2021. Utöver de två fågelarter som noterades i samband med naturvärdesinventeringen upptäcktes ytterligare 37 stycken fågelarter, varav flera hålhäckare, vilket förutsätter god förekomst av döda träd och hålträd. Alla fågelarter är fridlysta.

Naturen inom planområdet har ett rekreationsvärde då naturen är variationsrik och tillgängligheten är god med gott om stigar samt närhet till tätorten. Miljön är dock bullerutsatt från riksväg 26/47.

Området längs med Dunkehallaån norr om planområdet har utöver naturvärden även rekreationsvärden med viss tillgänglighet via stigar. Tillgängligheten begränsas av vatten samt höjdskillnader.

Hallbyleden går 500 meter norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Utförda undersökningar

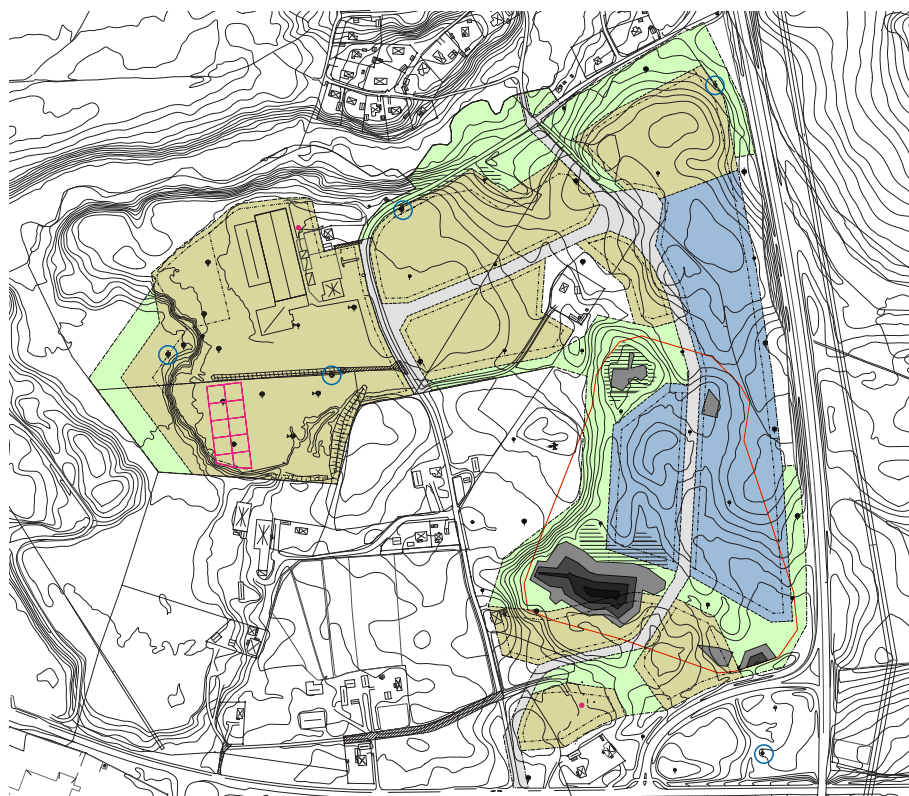
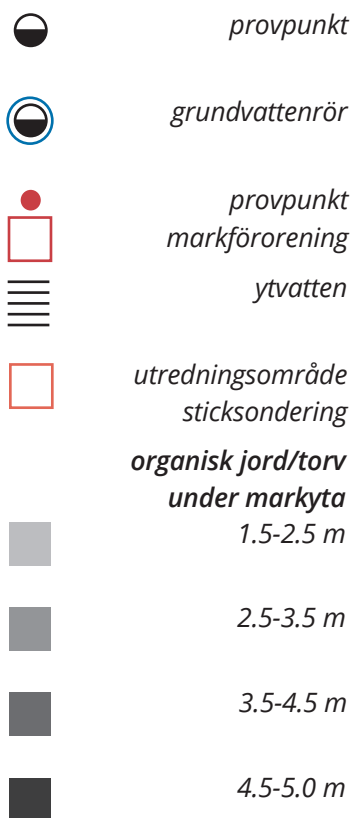
En översiktlig geoteknisk utredning av den kommunägda marken inom planområdet utfördes hösten 2015.

En kompletterande sticksondering utfördes mars 2021 på fastigheten Åsen 1:2 för att noggrannare utreda torvens utbredning och djup. Undersökningen kommer att behöva kompletteras med rekommendationer angående grundläggning innan granskning.

Under våren 2021 genomfördes en geoteknisk undersökning på de privata fastigheterna Hedenstorp 1:5 och 1:20.

Topografi och ytbesskaffenhet

Marken i de nordöstra delarna består huvudsakligen av åkermark. I det sydvästra hörnet av området återfinns ett par hästhagar medan marken i det sydöstra hörnet främst är bevuxen med enstaka träd och buskar. I nordväst, som utgörs av de privata fastigheterna, består marken av en grusad yta alternativt upplag för jord som åt väst avslutas av en anlagd slänt ner mot en mossmark. Resterande del av området består främst av skogsmark av varierande slag. I skogsområdet återfinns två våtmarker. Den våtmark som ligger längst norrut var vid inmätningstillfället vattenfylld medan den längst i söder var svår att mäta in på grund av tät vegetation. Markytan varierar över området mellan ca +228 och ca +217. Terrängen sluttar från två höjdparter i de nordvästra och



nordöstra delarna av området. De lägsta marknivåerna återfinns i de nordvästra samt sydöstra delarna av området.

Jordlagerföljd

Det ytligaste jordlagret består av antingen torv, gyttja eller mulljord undantaget de nordvästra delarna där markarbeten företagits. Torven återfinns främst i anslutning till våtmarksområdena. Det ytligaste jordlagret underlagras av ett lager av silt alternativt sand. Generellt återfinns finsand högre upp i jordlagerföljden och övergår på djupet till mellansand. Mäktigheten på det ytligaste jordlagret varierar mellan ca 0,2 och 4 m. Mäktigheten på sanden/silten varierar mellan 0,5 och 10 m. Utförda sonderingar har avslutats eller fått stopp på mellan 0,5 och 10,3 m under markytan.

Av de utförda sticksonderingarna vid den nordvästra våtmarken framgår att torv återfinns till 1 till 2 m under markytan. En kompletterande sticksondering utfördes mars 2021 på fastigheten Åsen 1:2 för att noggrannare utreda torvens utbredning och djup. Tre områden med torv lokaliserades och organiskt material påträffades som lägst 5 meter under markytan.

Hydrogeologi

Uppmätta grundvattennivåer har vid mätningstillfällena varierat mellan ca 3 och 6 m under markytan inom området. I nordvästra delen har man av torra rör dragit slutsatsen att grundvattennivån bör ligga kring 7 m under mark. Centralt i planområdet förekommer ett våtmarksparti med grundvatten i markytan. Strax söder om detta samt i mossmarken i nordväst ligger grundvattennivån strax under markytan.

Grundläggning

Området i stort lämpar sig väl utifrån ett grundläggningsperspektiv med mycket bra till medelhög bärighet/fasthet. För byggnader kan huvudsakligen platta på mark förutsättas. En enskild punkt på fastigheten Hedenstorp 1:5 har efter trycksonderingar bedömts ha mycket låg till låg relativ fasthet.

Området kan övergripande kategoriseras som relativt sättningsokänsligt undantaget området kring den centrala våtmarken. Här kommer marken planläggas för NATUR. Eventuella behov av stabiliserande åtgärder på närliggande mark behöver utredas vidare.

Nordvästra delen av området används som jordtipp för överskottsmassor och har ett tillstånd från Miljö- och hälsokontoret. Utfyllnaden ska avslutas 30 meter från fastighetsgränsen i väster vilket överensstämmer med föreslagen användningsgräns. Utfyllnaden avslutas med en flackare slänt och en stödfyllning med sprängsten längst ned vid mossmarken. Efter stabilitetsberäkningar bedöms den föreslagna slänten få tillräcklig stabilitet om man inte belastar marken närmast slänten med mer än 20 kPa vilket t ex motsvarar lasten från tung trafik. Byggnader grundläggs på pålar för att inte belasta slänten. Det rekommenderas att byggnader inte placeras närmre släntkrönet än 4 meter.

För att anpassa kvartersmarken till omgivande naturmark och möjliggöra vegetationsklädda slänter kommer planbestämmelser kräva en flackare lutning (1/3) än den som föreslagits i den geotekniska utredningen.

Grundvattnets huvudsakligen relativt djupa läge medför att tjälfarliga massor inte utgör en risk inom frostfritt djup.

Massbalans

Överskottsmassor ska återanvändas så långt det är möjligt. Jönköpings kommun har tagit fram en masshanteringsstrategi som beskriver hur hantering av jordmassor i överskott bör hanteras med start från planeringsskedet till bygg- och anläggningsskedet. Hanteringen gäller främst kommunal mark samt även jord som genereras i utbyggnaden där kommunen är huvudman.

En beräkning av massor som behöver flyttas kommer att utföras innan granskning av detaljplanen, men eftersom det finns behov av både schakt och utfyllnad inom planområdet bedöms förutsättningarna för massbalans vara goda.

Markföroreningar

Det finns en känd förorening inom planområdet som rör ett fd tryckeri på fastigheten Åsen 1:2. Byggnaderna är rivna och sanering är påbörjad. Kommunen äger fastigheten och saneringen avses vara avslutad innan detaljplanen antas.

Provtagning har utförts i en punkt på fastigheten Hedenstorp 1:5 där det

fram till 2008 fanns en plantskola samt i den pågående utfyllnaden på Hedenstorp 1:5 och 1:20. Inga föroreningar har påvisats.

Radon

Utifrån SGUs strålningskarta bedöms området i sin helhet som låg- och normalradonmark. Radonmätningarna som är utförda i det nordvästra området visar på halter som klassas som låg- och normalradonmark. Detaljerad radonmätning görs inför byggnation. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Trafik

Gång och cykel

Parallellt med Åsensvägen finns gång-och cykelväg som leder till tätorten Jönköping.

Kollektivtrafik

Hållplats Skogslund ligger längs med Åsensvägen direkt söder om planområdet och trafikeras av länsbuss 132 Gislaved-Jönköping samt stadsbuss 31 Axamo/flygplatsen-Jönköping resecentrum. Att resa mellan Skogslund och resecentrum tar 16 minuter. Alla målpunkter inom planområdet kommer att ligga inom 1 km från hållplatsen vid Åsensvägen.

Bil

Planområdet ligger 1 km från trafikplats 101/Hedenstorp där riksväg 26/47 och riksväg 40 möts. Åsensvägen leder till Jönköpings centrum via Mariedal och genom planområdet går Samsetvägen som förbinder Samsetrondellen med Åsensvägen.

Flygtrafik

Planområdet ligger 4 km från Jönköping Airport.

Service

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger 4 km från Jönköpings centrum.

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 ett utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

augusti STBN- planuppdrag

2021

21 oktober STBN - beslut om plansamråd

3 nov - 21 dec Samråd

2022

kv 1 STBN - beslut om granskning

kv 2 STBN - beslut om antagande/godkännande

kv 2 Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Innan planen kan antas måste exploateringsavtal tecknas med de privata fastighetsägarna som sedan tidigare tecknat samverkansavtal för planarbetet med kommunen. Efter planens antagande kommer kommunen teckna nyttjanderätts- och köpeavtal för försäljning av den kommunägda industrimarken.

Ekonomiska frågor

För området finns en exploateringsbudget som heter Hedenstorp Skogslund, (objekt 4254), och i denna redovisas kostnader och intäkter för området. Kostnader som blir aktuella för det här området är internt köp av mark, administration, planarbete och utredningar/undersökningar, fastighetsbildning, markterrassering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar. En cirkulationsplats finns föreslagen i norra delen av området för att få till en bra trafiklösning samt för att ge god möjlighet för en busslinje in till området.

Stora delar av området ägs av kommunen. Förvärv har tidigare skett för att få en bra helhet, kostnader för dessa förvärv har tidigare finansierats av tekniska kontorets budget för markförvärv, men kommer att internlösas av exploatering inför ett genomförande.

Utöver kommunal mark ingår två större privata fastigheter i planområdet, Hedenstorp 1:5 och Hedenstorp 1:20. Samverkan kring planarbete och tidiga överenskommelser om kostnadsansvar och genomförandefrågor har reglerats i samverkansavtal mellan kommunen och ägarna till dessa fastigheter. Bland annat framgår att fastigheterna ska belastas av skälig del av de totala exploateringsomkostnaderna, för t.ex. utbyggnad av gator, vilket ger en intäkt i form av exploateringsersättning till kommunen. Även försäljningsintäkter för kommande kvartersmark samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp ger intäkter till kommunen.

För området ska en totalkalkyl tas fram i samband med planarbetet och denna blir sedan underlag för komplettering och justering av nuvarande budgetbelopp i områdets exploateringsbudget.

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, verksamheter, besöksanläggning och tekniska anläggningar. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Åsen 1:2, Hedenstorp 1:3, 1:4, 1:5 och 1:20.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter med ändamålen industri, verksamheter, kontor, besöksanläggning eller transformatorstation. Viss del av kvartersmarken

kan genom fastighetsreglering överföras till redan befintliga fastigheter. För de områden som planläggs för transformatorstation kan nya fastigheter bildas med detta ändamål eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

För de områden som inte ägs av kommunen och som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneförslaget finns en gemensamhetsanläggning för väg, Samset ga:1. Gemensamhetsanläggningen för väg är en rättighet för enskilda. Då delar av vägen nu upplåts för allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas för att inte strida mot planen.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med D (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.

Flera officialrättigheter finns inom planområdet. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för berörda fastigheter kan ske delvis utan officialservituten. Servituten kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning. Inom planområdet finns även flera registrerade civilrättsliga avtal. Hur rättigheterna bedöms påverkas av planens genomförande redovisas i



tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:3	Mark för verksamheter/kontor/ besöksanläggning (figur C) kan regleras till intilliggande fastighet med sådant ändamål och avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.
Hedenstorp 1:4	Mark för verksamheter/kontor/ besöksanläggning (figur D) kan regleras till intilliggande fastighet med sådant ändamål och avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.
Hedenstorp 1:5	Mark för verksamheter/kontor/ besöksanläggning kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats (natur) med kommunalt huvudmannaskap (figur A) kan överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:20	Mark för verksamheter/kontor/ besöksanläggning kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats (natur) med kommunalt huvudmannaskap (figur B) kan överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
Åsen 1:2	Mark för verksamheter/kontor/ besöksanläggning eller industri kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.
Gemensamhetsanläggning för väg	Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas.
Samset ga:1	
Gemensamhets-anläggning för vattenbrunn med pump, trekammarbrunn med tillhörande infiltrationsanläggning	Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.
Hedenstorp ga:2	
Officialnyttjanderätt 06-IM1-48/2637 (tele, expropriation)	Fastigheterna Hedenstorp 1:4 och 1:5 belastas av en officialnyttjanderätt (bildad genom expropriation) för tele. Teleledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
A v t a l s s e r v i t u t 0 6 8 0 I M - 3 1 / 1 3 8 . 1 (vattenledning)	Fastigheterna Hedenstorp 1:4 och 1:5 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning m.m. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut till förmån för Vänersborg Begonian 10, 0680IM-05/18755.1 (elledning)	Fastigheterna Hedenstorp 1:4 och 1:5 belastas av ett avtalsservitut för elledning. Elledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
Officialservitut till förmån för Hedenstorp 1:68, 0680-1573.1 (väg)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett officialservitut för väg. Servitutet bedöms inte påverkas i genomförandet av planen.
Officialservitut till förmån för Hedenstorp 1:68, 0680-1573.2 (avlopp)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett officialservitut för avlopp. Servitutet bedöms inte påverkas i genomförandet av planen.
Officialservitut till förmån för Hedenstorp 1:20, 0680K-4649.1 (väg)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett officialservitut för väg. Servitutet kan påverkas i genomförandet av planen.
Officialservitut till förmån för Hedenstorp 1:20, 0680K-4649.2 (vattentäkt, vattenledning)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett officialservitut för vattentäkt, vattenledning. Servitutet bedöms inte påverkas i genomförandet av planen.
Avtalsservitut till förmån för Horstorp 1:64, 06 - I M 1 - 8 4 / 3 7 0 6 . 1 (transformatorkiosk)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett avtalsservitut för transformatorkiosk. Servitutet bedöms inte påverkas i genomförandet av planen.
Avtalsservitut till förmån för Horstorp 1:64, 06-IM1-92/1581.1, (kabel)	Fastigheten Hedenstorp 1:5 belastas av ett avtalsservitut för kabel. Servitutet kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
Officialservitut till förmån för Hedenstorp 1:19, 0680-1251.1 (väg)	Fastigheten Hedenstorp 1:19 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark och naturområde. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kommer att behöva upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
Avtalsservitut till förmån för Vänersborg Begonian 10, 0680IM-05/18772.1 (elledning)	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Helen Bjurulf -natur

Carlos Trischler Castillo -trafik

Christian Israelsson Ahlstrand -bygglov

Anette Granstedt -lantmäteri

Tekniska kontoret

Egert Fransson -mark och exploatering

Fredrik Sandberg Svärd -geoteknik och markföroreningar

Lars Wärn -gata

Anders Larsson -VA

Annica Magnusson -dagvatten

Emma Gunnarsson -park

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Cecilia Idermark
Planarkitekt
036-10 63 10