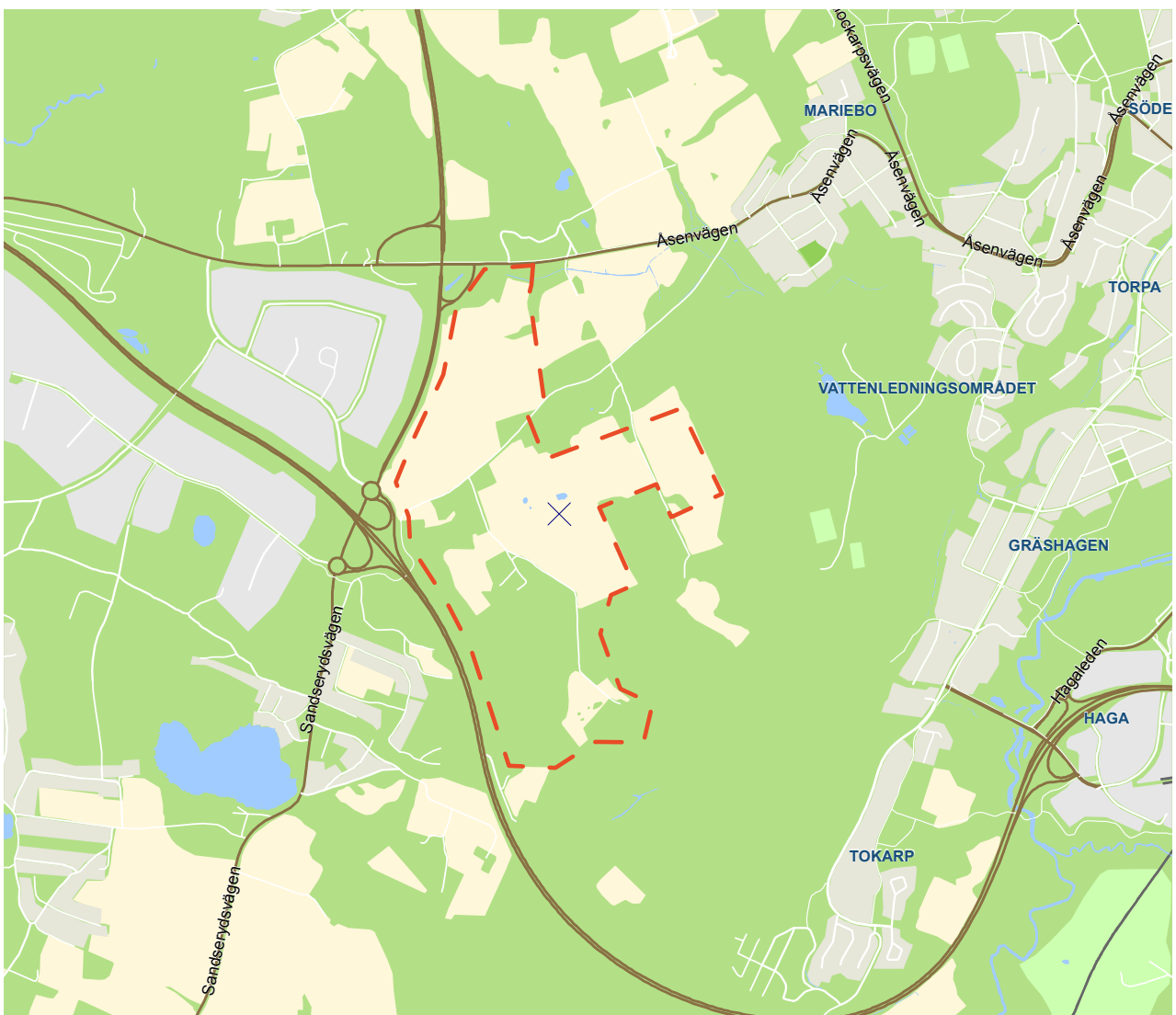




Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl.

Hedenstorp, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	8
Planens konsekvenser	11
Förutsättningar	16
Genomförande av detaljplanen	20

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Sakägareförteckning
Grundkarta

Bilagor

Geoteknisk undersökning
Arkeologisk utredning
Jordbruksmarkens värde i Jönköpings kommun
Naturvärdesinventering
Handelsutredning
Dagvattenutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för verksamheter på Hedenstorp 1:2 mfl.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund och motiv

Hedenstorp har utvecklats för verksamheter sedan 1990, då området norr om rv 40 reglerades i en nu gällande detaljplan. Ytterligare områden vid flygfältet söder om rv 40 planlades 2004 och är till stor del utbyggda. Det nu aktuella området ligger väl till för transporter från riksväg 40, riksväg 47 och E4 samt Jönköpings flygplats.

Enligt översiktsplanen har området förutsättningar för att växa med en typ av verksamhet som har måttligt stora tomtytekrav. Transporter till området stör inga bostadsområden och närheten till bostäder i västra Jönköping gör att arbets-, och besöksresor kan bli relativt korta.

Enligt kommunens handelsutredning från 2017 så bör inte området utvecklas till ett nytt handelsområde med dagligvaruhandel och livsmedelförsäljning, däremot kan viss sällanköpshandel i form av skrymmande varor och byggsvaror vara möjlig.

För att trafikförsörja planområdet med transporter, arbets-, och besökspendling möjliggör planförslaget att två nya tillfartsvägar tillskapas. Det rör sig om en tillfartsväg i norr från Åsensvägen och en ny vägport under rv. 47 för anslutning från rv. 40, där huvuddelen av den tunga trafik förväntas ansluta området. För att skapa en trafiksäker och effektiv angöring till vägporten planeras en cirkulationsplats på Hedenstorpsvägen.

Förslaget till detaljplan avgränsas av vägarna rv. 47, Åsensvägen, rv 40 och gräns mot vattenledningsparken. Planområdet är ca 85 hektar stort.

Syfte och mål

Syftet med planförslaget är att fortsätta utveckla Hedenstorp som ett nav för verksamheter och industri. Planförslaget reglerar områdets fysiska utformning, markdisposition, trafikföring och beaktar markanvändning och konsekvenser i stort. Planförslaget ska medverka till följande mål.

- Nya byggrätter för verksamheter
- Effektiv och trafiksäker angöring.
- Skapa en sydlig angöring och parkering till Vattenledningsområdet för rekreation och friluftsliv.
- Säkerställa en för området god stads- och landskapsbild.
Stärka Jönköpings stadsbild genom gestaltungsprinciper kring och

invid verksamheterna. Uppmärksamma landskapsbilden från kringliggande vägar med fokus på rv40. Till planens genomförandefrågor hör att lösa plantering utmed interna gator.

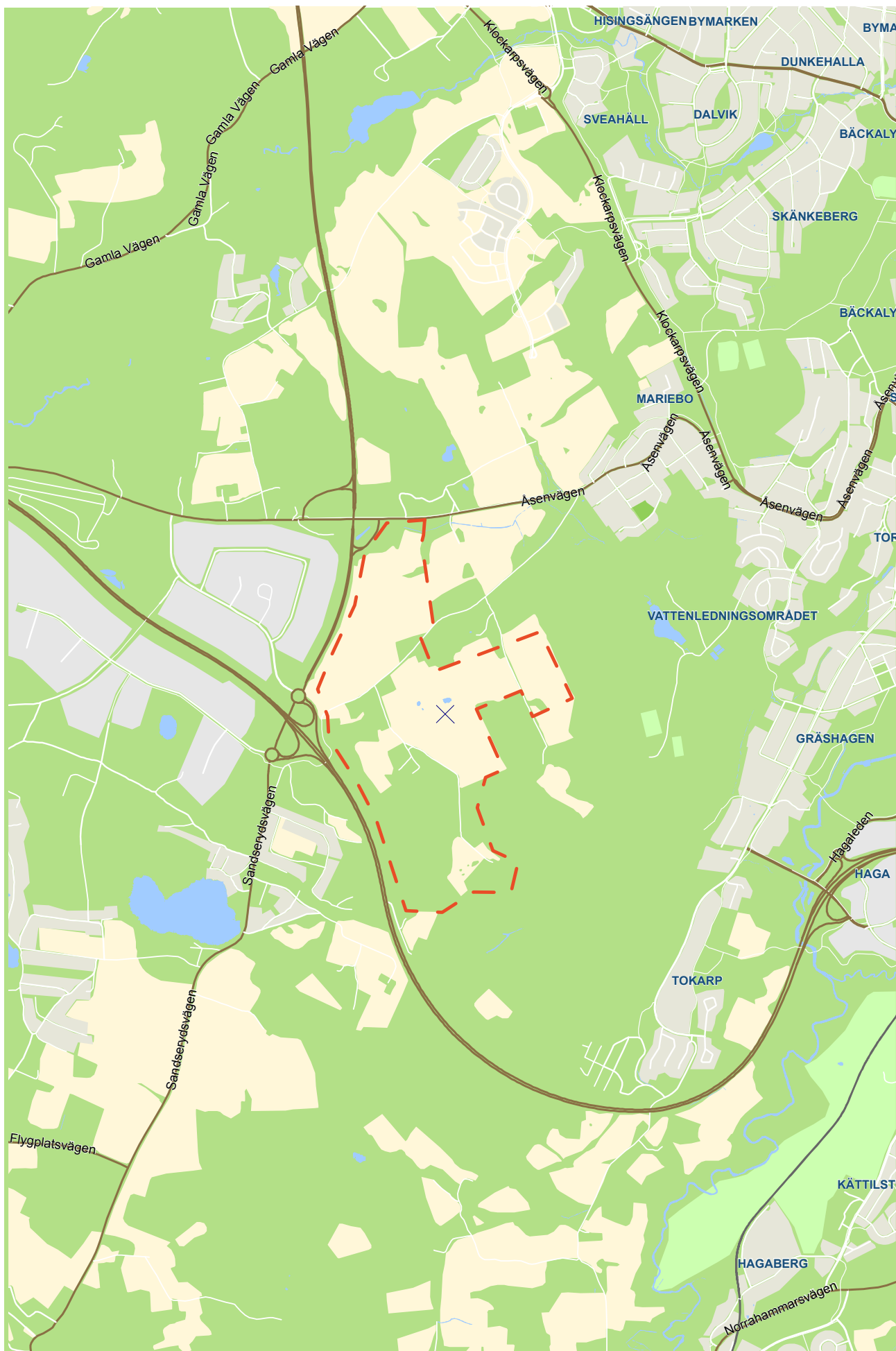
Förslaget har stöd i Jönköpings översiktsplan, antagen 2016.

Effekter

Sammanlagt skapas byggrätt för cirka 400 000 m² byggnadsarea för verksamheter.

Planläggningen innebär att bruksvärd jordbruksmark tas i anspråk till annat ändamål.

Naturvärdesinventeringen visar på att det finns enstaka naturvärden i området som kan påverkas. Sammantaget bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

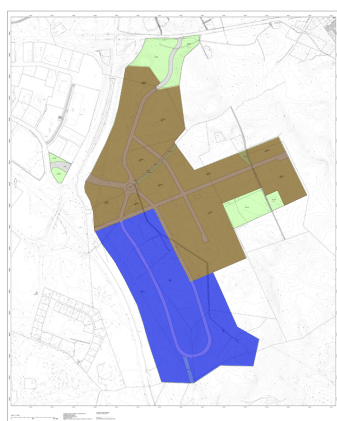


Planförslag

Områdets inriktning

Planförslaget ska möjliggöra utveckling av Hedenstorp verksamhetsområde genom expansion norrut. Markanvändningen föreslås vara bred och möjliggör för utveckling av en mängd olika verksamheter. Tidigare har kommunen planlagt uppdelade funktioner, såsom renodlade industriområden. Det har inneburit problem för kommunens lovgivning då rättspraxis har förändrats för vilka lov kan ges på renodlade industrianvändningar. Ambitionen nu är att blanda funktioner och verksamheter inom ett och samma område. Det har flera fördelar för området, då det bidrar till mer aktivitet, ett högre utnyttjande av infrastruktur, att resurser används mer effektivt och att det blir tryggare med mer rörelse i området och att fler kan nyttja platsen.

Huvudinriktning för området är Z – verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt J – industri och lager. Detta kompletteras av en rad alternativa beteckningar för markanvändning: C - centrumverksamhet, G – drivmedelsförsäljning, H – sällanköpshandel, att skilja från livsmedelshandel, K – Kontor.



Zonering.

Blått=industri.

Omgivningsstörande

Brunt=verksamhetsområde.

Begränsad omgivningspåverkan

Grönt=naturområde.

I området planeras en varierad typ av verksamheter med olika krav och önskemål på tomtstorlekar, lägen och innehåll. Inom ett delområde (markerat med blått på kartan) tillåts verksamheter att vara omgivningsstörande. På grund av störande verksamheters karaktär tillåts det inte att dessa kan placeras inom riskavstånd till besöksanläggningar eller verksamheter med tillfälliga besökare. Områdena avgränsas av vägar för att begränsa risker som kan uppstå.

Områden med störande verksamheter lokaliseras huvudsakligen utmed riksväg 40. Placeringen bedöms som lämplig på grund av att sådan verksamheter, kan vara bullerframkallande och kan ha vad som upplevs som störande påverkanseffekter långt utanför fastigheten.

Inom delområde (markerat med brunt) kommer icke störande verksamheter att tillåtas. Området läggs ut med hänsyn till störningspåverkan på Vattenledningsparken och den bebyggelse som finns i närheten av planområdet. Området skissas upp i närheten till anslutningarna till området då verksamheter som kan husera här är av en sådan karaktär som kan genererar fler besökare, samt eventuellt även fler arbetstillfällen.

Dimensionerande för de båda verksamhetstypernas ytor har varit med hänsyn till kommande detaljplaner för verksamheter och industri i närområdet samt marknadens efterfrågan.

Planområdets naturmark placeras i plankartan för att bevara naturvärden i naturen samt för att hantera dagvatten. Naturmarken möjliggör också för allmänheten och arbetare att få en passage och möjlighet att angöra Vattenledningsparken för rekreation.

Utnyttjandegrad

Byggrätten inom området är inte begränsad, utan avgörs vid bygglov. Rekommenderad byggrätt är 50% av fastighetsens area. Avgörande för lov är möjlighet till egen angöring, trafikering och parkering. Högsta nockhöjd är överlag 15-20 m.

Angöring. trafik och parkering

För att skapa ett område med en blandning av verksamheter och funktioner har kommunen identifierat befintliga kvalitéer i området och skapat nya. Ett område av denna storlek behöver en struktur med huvudgator och sekundärgator, det är dels viktigt ur orienteringshänsyn och för att skapa upplevelsevärden där inte alla gator är utformade på samma sätt.

Planområdet är placerat mellan Vattenledningsparken och riksvägarna som utgör begränsning för området men också möjligheter. Riksväg 40 är ett värdefullt skyltläge, inte bara för verksamheterna, utan också som Jönköpings entré från Göteborg/Ulricehamn, varför just gestaltningen mot riksvägen är viktig och extra hänsyn ska läggas till utformningen här.

Möjlighet finns att tillskapa angöring till Vattenledningsparken, vilket gör att besökare och arbetare i området kan ta sig till Vattenledningsparken för rekreation och vila. Den nya angöringsplatsen ska innehålla p-platser för besökare till parken, informationstavla, och bänkar i soliga lägen för lunchlådor eller picknick. Härifrån går det enkelt att via fina stigar ta sig till Åsendammen och Vattenledningsparkens bassänger, cirka 500 meter in i området.

För att ha god tillgänglighet till området, inte bara för bilister men även för cyklister och fotgängare samt för personer som anländer med kollektivtrafik är det viktigt att det skapas trottoarer och cykelvägar i området.

I ett storskaligt verksamhetsområde, där huvudbyggnader av framkomlighetsskäl för transporter ofta placerar sig på avstånd från gatan, så är det viktigt att med andra medel skapa rumslighet i gaturummet. I mer tätbebyggda området utgör byggnader med fasaden i gata en rumslig gräns. Här kan istället träd, gärsgårdar eller stenmurar bli grund för ett tydligt avgränsat trafikrum. Det gör det trevligare att färdas på platsen både med bil och som oskyddad trafikant. Alla gator kan inte ha samma standard, men extra omsorg bör tas till huvudgator, där flest kan förväntas att röra sig, samt för att markera huvudgator och för att underlätta orientering i området. Om besökare och arbetare ska ha möjlighet att kunna röra sig mellan besökspunkter och arbetsplatser, utan att behöva använda bil, underlättas promenaden om det finns en attraktiv trottoar att promenera på.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Spillvattenledningar finns i Åsensvägen som området kan anslutas till. Höjdsättningen av området bör bli sådan att alla fastigheter kan försörjas med självfallsledningar. Detta kan dock bli svårt i det sydöstra hörnet där marken faller mot Gräshagen.

Vatten

Planområdet tillhör Axamo högzon (ca 260 möh.) Vilket ger ett beräknat tryck på ca 25-35 mvp i marknivån.

Ei

Transformator station i erforderlig uträkning behöver finnas i området. Område för detta utläggs senare i plankartan efter samråd med Vattenfall.

Dagvatten

Vägdagvatten från kommunala gator samlas upp i öppna diken som föreslås vara vegetationsklädda för att till viss del infiltreras och fördröjas samt för att binda partiklar och föroreningar innan det leds ner i föreslagna dammar. Detta för att minska påverkan på recipienten som är Vättern. Dagvatten från kvartersmark kommer att ledas till avsatta ytor för dagvattendammar. Även här för att minska påverkan på recipienten. Möjliga lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark samt kommunala ytor redovisas i framtagna dagvattenutredning. Framtagen dagvattenutredning visar vilka mängder vatten som kan tas omhand på egen kvartersmark och vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka bebyggelse negativt.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstid är 10-20 minuter.

Trafiksäkerhet

Inom huvudleder föreslås separerad gång-och cykelväg.

Materialhantering

Inom industriområdet kan olika användningar prövas enligt miljöbalken. Inom områden med begränsad omgivningspåverkan ska inga större mängder miljöfarliga material tillåtas.

Buller

Trafiken inom området kommer att medföra störning i form av buller och vibration. Även vissa verksamheter kommer genom sin materialhantering, fläktar på tak och annan utrustning att medföra buller. Inför planens granskning utreds effekter för närliggande bostäder.

[illegible]

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Syfte är att möjliggöra trafikförsörjning till området. Användningen innefattar gång- och cykelvägar och vägområde för fordon. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR

Natur

Syftet är att skydda naturvärden, för att bevara ytor för dagvattendammar och för hänsynsavstånd till bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GC-VÄG

GC-VÄG

Syftet är att reglera Sandserydsvägen som en gång och cykelväg. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

J

Kvartersmark

Industri och lager

Syftet är att möjliggöra etableringen av industri, lager och tillverkning som kan vara störande för omgivningen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § st 3 p.

JG

Industri och lager. Drivmedelsförsäljning

Syftet är att möjliggöra etableringen av industri, lager, tillverkning och drivmedelsförsäljning som kan vara störande för omgivningen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § st 3 p.

ZCHK

Verksamheter. Centrum och fritidsanläggningar. Sällanköpshandel, ej storskalig livsmedelsförsäljning. Kontor

Syftet är att möjliggöra etableringen av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, att möjliggöra etableringen av centrumverksamhet och fritidsanläggningar, att möjliggöra etableringen av sällanköpshandel ej storskalig livsmedelsförsäljning. Syftet är också att möjliggöra etableringen av kontor. Bestämmelserna har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning

dagvatten

Dagvattendamm

Syftet är att möjliggöra anläggande av dagvattendamm. Bestämmelserna har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.

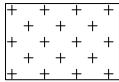
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Omfattning

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter

Syftet är att reglera bebyggelsens högsta totala tillåtna höjd. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får förses med komplementbyggnad och parkeringsplats

Syftet är att möjliggöra uppförande av komplementbyggnad och anläggande av parkeringsplats. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

p_1

Placering

Byggnad får inte placeras inom 6 meter från gata eller fastighetsgräns

Syftet är att reglera bebyggelsens placering på tomten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

n_2

Mark

Parkeringsyta får inte anläggas mot riksvägen

Syftet är att förhindra lastning mot riksvägen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

f_1

Utformning

Huvudbyggnad ska utformas med representativ sida mot riksvägen. Ej lastning mot riksvägen

Syftet är att bebyggelsen ska ha en ordnad och representativ sida mot riksvägen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2

Särskild hänsyn till arkitektonisk gestaltning.

Syftet är att särskild hänsyn till arkitektonisk gestaltning ska tas till bebyggelse invid riksvägen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Utfart

Utfart får inte anordnas. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 9 §.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

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

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 för verksamheter på Hedenstorp 1:2 mfl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Kommunen är i stort behov av planlagd, och säljbar mark för inflyttande verksamheter i bra lägen för transporter och kommunikation. Nollalternativet till en utökad lokalisering av verksamheter på Hedenstorp blir att kommunen står utan mark att sälja till inflyttande verksamhet, samt att de verksamheter som behöver flytta från södra Munksjöområdet inte kommer ha någon plats att omlokalisera sin verksamhet till. Platsen är utpekad i översiktsplanen som en av två platser i kommunen som är lämplig för storskalig verksamhet, Hedenstorp och Logpoint/Torsvik. Verksamheter med en del besöks trafik lämpar sig därför bättre i ett mer stadsnära läge, som Hedenstorp utgör.

Jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt svensk lagstiftning är jordbruket av nationell betydelse och den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Aktuell jordbruksmark om ca 50 hektar bedöms som brukningsvärd. Den får därmed enbart exploateras om det behövs för att ta tillvara väsentliga samhällsintressen och efter att andra möjliga lokaliseringar har utretts. Jordbruksmarken har i dagsläget en särskilt stor funktion för att producera foder till och ta emot gödsel från Jönköpings fältrittklubb. Marken bidrar dessutom till olika ekosystemtjänster som särskilt bör värnas.

Eftersom att jordbruksmarken på Hedenstorp bedöms vara brukningsvärd krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Kommunen är i stort behov av ny exploaterbar mark för verksamheter. Omvandlingen av verksamheterna kring

södra Munksjön till en blandad innerstad med bostäder och service med närhet till goda kollektivtrafiknoder innebär att de befintliga verksamheterna ofta måste omlokaliseras på grund av buller eller andra störningar. Idag upplåts där stora ytor för lagerverksamhet som skulle kunna vara lokaliserat på en mindre central plats i stadsbygden. Hedenstorp och Logpoint/Torsvik är de två alternativ kommunen har att erbjuda som inte innebär att de nuvarande anställda tvingas börja pendla långa avstånd eller att kunderna tvingas söka sig till andra leverantörer.

Hedenstorp är förutom Logpoint/Torsvik kommunens enda större områden där ytkrävande verksamheter, som på grund av transportbehovet bör ligga nära de större vägarna och järnvägarna, kan placeras. Båda är etablerade sedan länge och en fortsatt utbyggnad skapar underlag för bättre service för de som har sin arbetsplats inom områdena.

Att bostäder kan lokaliseras lokalt enligt ramprogrammet för södra munksjön innebär att bostäder kan lokaliseras centralt. Lokaliseringen av bostäder innebär att verksamheter behöver omlokaliseras. Omlokalisering innebär att verksamheter etableras i ett område där befintliga verksamheter, samt har nära till Jönköpings bebyggelse, finns och verkar idag, vilket innebär ett skäl till varför etableringen på Hedenstorp ses som ett samhällsintresse som är viktigt att värna.

Således finns ett väsentligt samhällsintresse av att bebygga marken med industri och verksamheter för att tillgodose markbehov för ytkrävande verksamheter och för att förtäta staden och begränsa stadsutbredning genom lokalisering av nya bostäder och service i enlighet med Stadsbyggnadsvisionen och ramprogrammet för södra Munksjön.

Lokaliseringsprövning

I stadsnära lägen finns det endast ett läge utpekat som lämpligt för verksamheter och det i knutpunkten R40v/Rv47. Som i översiktsplanen benämns V:204 – V:206

Området föreslås i kommunens digitala översiktsplan för verksamheter och ligger väl till för transporter från riksväg 40, väg 26/47, 195 och E4 samt Jönköpings flygplats, men har inte möjlighet till järnvägsförbindelser. I området finns redan ett större antal verksamheter och området har förutsättningar att växa med den typ av verksamhet som har måttligt stora tomtytekrav. Transporter till området stör inga bostadsområden. Närhet till bostäder i västra Jönköping gör att arbetsresorna kan bli relativt korta. Större delen av området är kommunägt och det består till stora delar av barrskog. Öster om Västerleden utgörs områdena av åkermark (V205-V206).

Jönköping har alltmer utvecklats till ett nationellt och nordiskt centrum för logistik och lagerverksamhet. Behovet av mark för dessa verksamheter är stort och kan inte tillgodoses på många platser på grund av topografi och andra barriärer. Hedenstorp och Logpoint/Torsvik är två möjliga lokaliseringar på grund av närhet till stora vägar, relativt små nivåskillnader eller andra barriärer och avskilt från bostäder som kan bli störda, men inte längre än att pendling är möjlig även utan tillgång till egen bil.

Bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga ny industri och verksamhetsmark. För att utnyttja Hedenstorps strategiska läge maximalt och koncentrera verksamheter och industri så att stadsutglesning motverkas anses det lämpligt att ta jordbruksmarken i anspråk.

Genom att området planläggs för verksamheter/industri möjliggörs verksamhetsetableringar i ett strategiskt och tätortsnära läge i kommunen. Det anses inte finnas några andra lokaliseringalternativ som motsvarar föreslaget exploateringsområde i omfattning och lokalisering. Den sammanlagda bedömningen är att tätortsnära verksamhetsetablering, i ett område som redan är etablerat med verksamheter, att södra Munksjön kan etableras med tät kvartersstad, är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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.

Miljö kvalitetsnormerna 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. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Vättern (vattenförekomst SE646703-142522). Den ekologiska statusen fastställdes 2017-02-23 som god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

Naturvärden

Resultatet av naturvärdesinventeringen redovisas i områdesdelar med översiktligt beskrivna områden med naturvärden samt med hjälp av kartor som redovisar växtplatser för rödlistade och fridlysta arter. Förutom de rödlistade trädslagen ask och skogsalm så påträffades förekomster av de rödlistade arterna kandelabersvamp, narrtagging, frostig asplav och liten blekspik (se kartan för rödlistade och fridlysta arter nedan för lokalisering). De rödlistade trädslagen alm och ask minskar kraftigt till följd av sjukdomar och är inte knutna till särskilt artrika eller hotade miljöer vilket de flesta andra rödlistade arter är. Därför bedöms de inte som naturvårdsintressanta trots rödlistningen.

Området har också viss betydelse för fågelfaunan. Den lövrika skogen ner mot Tabergsdalen (som sträcker sig en bra bit utanför inventerat objekt) har

betydelse för flera arter hackspettar liksom hållhäckande fåglar som stare, svartvit flugsnappare och mesar.

Inom området förekommer flera företeelser som omfattas av generellt biotopskydd. Vid inventeringen observerades flera odlingsrösen, en allé, ett par småvatten och ett flertal åkerdiken som omfattas av skyddet. Någon kartläggning av biotopskyddsobjekt har inte gjorts i denna inventering annat än av de som bedömts utgöra naturvärdesobjekt.

Rödlistade och fridlysta arter

Vid inventeringen hittades 4 rödlistade och en fridlyst art. Emellertid skulle säkert en inventering under försommaren ge flera fynd, särskilt av fridlysta kärlväxter men också fridlysta groddjur och kräldjur om dessa eftersöktes.

Konsekvenser

Liten blekspik ligger inom ett område som i detaljplanen är utpekats som ett område för verksamheter.

Resterande rödlistade och fridlysta arter ligger utanför planområdet. Detta innebär således inte att alla arter undgår borttagande. Arten revlummer som ligger utmed riksvägen kommer säkerligen att påverkas då Vattenfall planerar att markförlägga luftledning som idag korsar området. Markförläggningen är tänkt att ske utmed riksvägen, där arten revlummer återfinns.

Naturvärdesobjekt

Vid inventeringen identifierades 23 objekt med ett förhöjt naturvärde. 9 av dessa bedömdes ha ett påtagligt naturvärde (klass 3) och 14 visst naturvärde (klass 4).

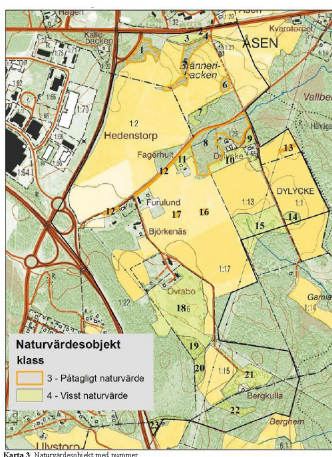
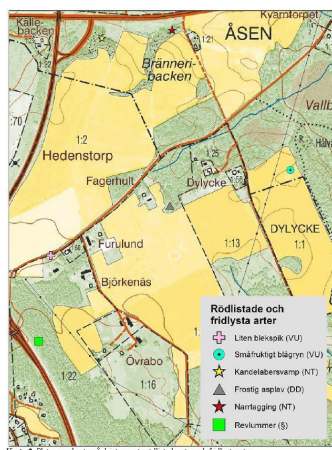
Konsekvenser

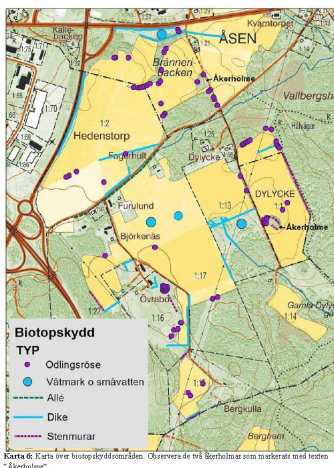
Naturvärdesobjekt 12, med påtagligt naturvärde, består av en 450 meter lång Björkallé, merparten av Björkallén planläggs för verksamheter inom kvartersmark. Här växer också arten liten blekspik. Naturvärdesobjekt 16, 17 med påtagligt naturvärde påverkas av föreslagen exploatering. Objekten består av två dammar som omfattas av biotopskydd. Dammarnas placering i området stämmer inte överens med hur området är tänkt att exploateras med verksamheter varför dessa miljöer kommer att försvinna. Istället kommer dammar för dagvatten att anläggas i annat läge.

Naturvärdesobjekt med visst naturvärde består av de områden som i kartan är markerade med siffrorna 14 (ekskog och åkerholme), 18 (betesmark), 19 (skogsbeta), 20 (lövskog), 21 (parkrest). Naturvärdesobjekten, 18, 19, 20, 21 ligger i det området som behövs för verksamhetsetableringar och kommer att tas bort, det är inte möjligt att förena objekten med detaljplanens intentioner. Naturvärdesobjekt 14 (ekskog och åkerholme) planläggs som naturmark och påverkas ej av föreslagen detaljplan.

Kända biotopskyddsområden

I inventeringsområdet förekommer främst rikligt med odlingsrösen. De flesta av dessa är små och ganska otydliga, men i några fall är de stora. I områdets östra del





förekommer några kontinuerliga odlingsrösen som kan ha haft hägnadsfunktion men detta är inte säkert. De redovisas i vart fall på kartan till vänster som "mur". Några odlingsrösen är helt omgivna av åkermark och skulle då också kunna klassas som "åkerholme" men de redovisas som odlingsröse på kartan till vänster. Förutom dessa typer så förekommer en "allé", två åkerholmar och flera typer av "våtmark och småvatten". Främst handlar det om diken men det finns också några små dammar och våtmarker av annan typ. Med undantag för flertalet diken så finns dessa närmare beskrivna som egna naturvärdesobjekt i det tidigare avsnittet "Naturvärdesobjekt"

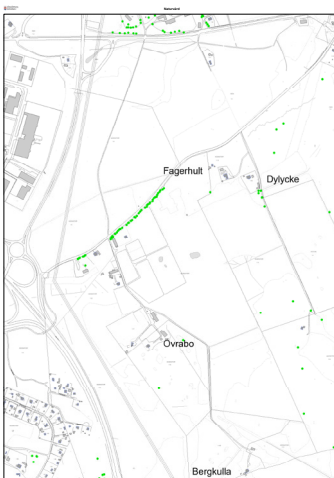
Konsekvenser

Där så går inarbetas biotopskydden i detaljplanen så att de kan vara kvar. Som ses i kartbilden till vänster hyser området flertalet biotoper. Flertalet biotopskydd kommer dock oundvikligen att behöva tas bort som en konsekvens av den planerade etableringen och omflyttning av jordmassor.

För de 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.

Skyddsvärda träd

I området finns ett antal skyddsvärda träd varav merparten återfinns i den björkallé som står utmed Sanderydsvägen. Ambitionen är att spara så många träd som möjligt men flertalet träd behöver tas bort för att ge plats till kommande verksamhetsetableringar och när massbalansering görs inom området. Björkallén finns även utpekad i naturvärdesinventeringen och är utpekad som naturvärdesobjekt. En uppdaterad trädinventering föreslås för området för att undersöka träden inom området, då den senaste inventeringen är från 2009. Vid platsbesök har det gått att se att flertalet av träden har fått en försämrad status under tiden som har gått sedan 2009, men för att fastslå trädens status behöver en utredning tillsättas med sakkunnig person.



Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planbesked, översikt- och detaljplan

Stadsbyggnadsnämnden gav 2016-08-10 planavdelningen i uppdrag att planmässigt pröva ärendet genom detaljpaneläggning.

Gällande översiktsplan anger båda delområdena som tänkbara framtida områden för verksamheter. En eventuell framtida höghastighetsbana kan komma att byggas i anslutning till planområdets sydöstra del, men troligen i tunnellokalisering ca 50 meter under befintlig marknivå i aktuellt område.

Planområdet är till större delen inte tidigare planlagt. Endast en mindre del av gällande plan berörs i anslutning till trafikplats Hedenstorp.

Riksintressen

Rv. 40 och Rv. 47 är riksintressen för vägtrafik. Jönköping airport är beläget sydväst om planområdet och innebär restriktioner för höjdsättning av bebyggelse generellt och för bostäder avseende buller.

Även om kommunfullmäktige genom beslut att anta Ramprogram för södra Munksjön utpekat södra Munksjön som placering av ny station för kommande höghastighetsbana har denna anläggning inte av staten kunnat pekats ut som riksintresse för kommunikationer eftersom planeringsläget fortfarande är på en övergripande nivå.

Grönstrukturplan

Vattenledningsparken är ett stort skogsområde med höga värden både för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden. Området gränsar till planområdet i öster och omges för övrigt av bostadsområdena Mariebo i norr och Gräshagen / Tokarp i sydost. Vattenledningsparken utgör en viktig del av Västerledsstråket och inkluderar ett ridstråk som passerar Samset-Åsen.

Målsättningen i grönstrukturplanen är att Vattenledningsparken ska utgöra ett varierat, flerskiktat skogsområde, tillgängligt för friluftsliv och rekreation. Upplevelsevärden ska utgöras av en variationsrik natur som även ger biologiska värdekärnor i form av t.ex. alkärr, ädellövrika bergbranter, grova träd, brynmiljöer, källflöden och skogsbäckar. Dessa värdekärnor ska vårdas och gynnas. Förutsättningar för ett rikt fågelliv ska finnas. Tillgången på död ved ska vara god. Kulturmiljövärden ska värnas och synliggöras. Stigar och banvall ska ha överslutet krontak.

Naturvårdsprogrammet

Vattenledningsområdet är upptaget som område med högsta naturvärdesklass, Klass 1, i naturvårdsprogrammet (2009) och som värdefull natur i översiktsplanen (2016). En riktlinje för värdefull natur är ” Värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada

på naturvärdena.” Vattenledningsparken undantas från exploatering och ingår inte i planområdet.

Utredningar

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts av Sigma Civil under vintern 2015/2016. (Markteknisk undersökningsrapport/Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplanering av Hedenstorp industriområde etapp 1-3, Sigma Civil 2016-01-21)

Området lämpar sig väl utifrån ett grundläggningsperspektiv med mycket bra bärighet. För byggnader kan huvudsakligen platta på mark förutsättas. Grundvattnets relativt djupa läge medför att tjälfarliga massor inte utgör en risk inom frostfritt djup. För säkring av områden med grundvatten inom frostfritt djup rekommenderas att tjälfarliga massor skiftas ur, alternativt att dränering i täckt eller öppet dike dimensioneras för att hålla grundvattnet under frostfritt djup.

Inga stabilitetsberäkningar har utförts, men vid fältinventering har inga kritiska partier identifierats. Stabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara god till mycket god.

Jordlagren består huvudsakligen av friktionsjordar som på djupet har en hög packnings- och täthetsgrad. Lokalt förekommer lösare yttjordar som kan packas för att minimera sättningpåverkan vid belastning. Lokalt kan utskiftning av massor i mindre utsträckning bli aktuellt. Detta kan bedömas i samband med schaktbottenbesiktning alternativt med en detaljerad geoteknisk undersökning för det aktuella området eller en specifik anläggning.

Områdets mittdelar har delvis våtmarksområden där bland annat torv har noterats. Djupen på dessa är inte fastställda men de bedöms troligtvis kunna fyllas med lämpliga fyllnadsmassor, exempelvis bergkross vid behov. Överlast med liggtid över flertalet månader kan bli aktuellt för att ta sättningar i dessa våtmarker.

Området kan övergripande kategoriseras som relativt sättningso känsligt, för utom områden i närheten av våtmarksområdena.

Kulturhistoria

Arkeologisk utredning har utförts inom större delen av planområdet. En sedantidigare känd grav (RAÄ Sandseryd 4:1) och sexton boplatser identifierades. Den största boplatser (B05), mitt i planområdet, består av lämningar efter Hedenstorps gamla by som finns belagd på karta från 1647, men har troligtvis betydligt äldre anor då namnet Hedenstorp finns belagt redan 1345. Övriga boplatslämningar består av större och mindre ansamlingar av härdar, stolphål, gropar mm. Vid RAÄ Sandseryd 4:1, inom nordvästra delområdet, konstateras att fornlämningen kan bestå av flera gravar. Under arbetets gång har fyra mindre ytor undantagits sökschaktning på grund av att ytorna ligger dels

inom bebodda gårdar och dels på grund av att Hedenstorp 1:15 i södra delen av planområdet är privatägd. Dessa ytor kommer att sökschaktas vid senare tillfälle.

Norr om Åsensvägen utanför planområdet ligger Åsens gård, som utgör ett viktigt kulturhistoriskt inslag som kan påverka hur planområdet utformas söder om Åsensvägen. Sanderydsvägen utgör genom sin sträckning ett annat kulturhistoriskt viktigt inslag i området.

Handelsutredning

Handelsutredningen gör slutsatsen att området inte lämpar sig för ett storskaligt handelsområde i stil med A6, Solåsen eller i Jönköpings centrum. Bedömningen är gjord med hänsyn att Jönköpings kommun och upptagningsområdet inte har tillräckligt många potentiella besökare för att det ska vara gångbart med ett fjärde handelsområde i kommunen. Att etablera storskalig livsmedelförsäljning i området skulle innebära stora omfördelningseffekter på vart konsumenter söker sig för att göra sina dagliga- och sällanköpshandel, vilket resulterar i fler bilresor. Därför kommer handelsutredningen och kommunen till slutsatsen att A6, Centrum, och Solåsens handelscentrum är områden där kommunen ska fokusera sina handelsverksamheter. Dock skulle enstaka verksamheter inom till exempel järn & bygg kunna fungera om etableringsintresse finns.

Dagvatten

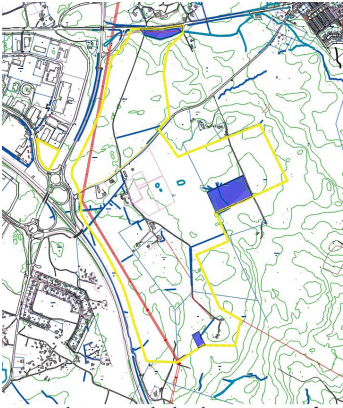
Inför detaljplan för byggnation av industri- och handelsområde i Hedenstorp har Jönköpings kommun beslutat att översiktligt utreda dagvattenhanteringen inom planområdet. Den översiktliga dagvattenutredningen behöver uppdateras i senare skede med beräkningar på alla avrinningsområden, föroreningstransporter från området och dimensionering av fördröjningsanläggningar.

Planområdet utgör cirka 81 hektar och är beläget i Hedenstorp sydväst om Jönköpings centrala delar. Planområdet utgörs idag främst av åkermark och en mindre del skogsmark. Öster och söder om planområdet finns Vattenledningsparken som tar emot stora delar av dagvattnet som rinner ut från området. Det dagvatten som inte infiltrerar och ansluter till grundvatten bedöms rinna mot tre recipienter som alla avslutningsvis rinner ut i Vättern.

Enligt jordartskartan utgörs jordarterna främst av isälvsediment och en geoteknisk undersökning visar att det varierar mellan sandigt och siltigt material med mer sand i södra delarna av planområdet. Detta gör att infiltrationsmöjligheterna varierar över planområdet med större möjlighet till infiltration i södra delen av planområdet. Jorddjupet i området uppskattas enligt jorddjupskartan att variera mellan 0–20 meter (Figur 3.2) och grundvattennivåerna har i den geotekniska undersökningen uppmätts till 1,8 till 3 meter i den norra delen av planområdet och 0,2 till 0,5 meter i den södra delen.

Förändringen av planområdet medför att det dimensionerande dagvattenflödet blir drygt 4 gånger större efter exploatering jämfört med nuläget vid ett 30-års regn. För årsmedelflödet innebär exploateringen att flödena blir drygt 3 gånger större. För att hålla dagvattenflödet på samma nivå som den befintliga situationen, krävs en total utjämningsvolym på minst 15 000 m³ för ett

30-årsregn och minst 21 600 m³ för ett 100-årsregn.



Föreslagen lokalisation för fördröjningsdammar inom planområdet. Lokalisation för fördröjningsdammar visas som blå yta.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på recipienten och hålla grundvattennivåerna på en nivå så lik dagens situation som möjligt, efter planerade förändringar i planområdet, föreslås följande åtgärder:

Dagvatten från planområdets takytor och asfaltsytor leds till svackdiken längs vägarnas kanter och tomternas utkanter och vidare till våta dagvattendammar innan det lämnar planområdet. Dikena och dammarna ger två olika typer av rening och gör därmed reningen mer effektiv.

Tre större fördröjningsdammar anläggs i planområdets norra, södra och östra del. Med fördel kan även mindre dammar anläggas där biflöden ansluter huvudstråk för dagvattenhanteringen. Det kan även finnas lämpliga ytor för fördröjning utanför planområdets gränser.

Då området höjdsätts är det viktigt att instängda områden undviks på platser där det planeras för byggnader eller annan infrastruktur, eftersom vatten vid kraftiga regn ansamlas där.

Naturvärden

Områdets naturvärden beskrivs under planens konsekvenser.

Föroreningar

Inom planområdet finns en känd markförorening, fd Fagerhults handelsträdgård. Uppgift om riskklass saknas. Den kända föroreningen kommer att undersökas inför granskningen.

Befintliga strukturer

Kraftledningar

Det östra delområdet berörs av befintliga kraftledningar, en 130 kV- ledning, och en 40 kV. För att åstadkomma möjlighet till etablering i skyltläge mot Rv. 40 och Rv. 47 krävs att befintlig 130 kV kraftledning antingen förläggs som jordkabel, eller dras i en alternativ sträckning. Kostnaden för en flytt bedöms uppvägas av de ökade intäkter som blir resultatet av en större exploaterbar yta i attraktivt läge. Även befintlig 40 kV kraftledning behöver flyttas.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag endast ett fåtal huskroppar som antingen är eller har varit kopplad till jordbruket, en del huskroppar utgörs av bostäder som idag inte är kopplad till jordbruket. Inom planområdet bedrivs jordbruk och hästhållning. Denna verksamhet kommer att upphöra om planförslaget genomförs.

Gång och cykel, kollektivtrafik.

Från Åsenvägen i norr sträcker sig en bilväg, som också används av cyklister. Vägen mynnar ut i en cykelbro över Rv. 40. Cyklister ska även i fortsättningen

kunna färdas söder ut, med möjlighet till att korsa Rv. 40 över befintlig bro.

Buss åker längst med Åsensvägen och väg 26/195.

I dagsläget finns enbart en tillfartsväg till området, via en asfalterad landsbygdsväg, Sandserydsvägen, som leder från Åsensväg nära bebyggelsen i Mariebo.

Kommersiell-, och offentlig service

Inom planområdet finns ingen kommersiell eller offentlig service idag. I Mariebo finns begränsad kommersiell och offentlig service.

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 standard förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

10 augusti	STBN- planuppdrag
------------	-------------------

2018

14 juni	STBN - beslut om plansamråd
Juli - oktober	Samråd
12 December	STBN - beslut om granskning

2019

Januari	Granskning
Mars	STBN - beslut om antagande
april	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Kommunen äger all mark förutom en arrendestuga och en del för ytan där det före-slagits en cirkulationsplats i korsningen mellan Hedenstorpssvägen och blivande in- och utfarten till området för att förbättra trafikflödet. I övrigt är all marklösen klar.

Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution AB en luftledning, 130 kV, som planeras och att flyttas och markförläggas för att erhålla mer byggbar mark. För det har ett avtal träffats med Vattenfall Eldistribution AB avseende projektering för mark-förläggning av kraftledningen. Senare kommer också ett avtal tecknas för utförandet av markförläggningen och övriga arbeten avseende denna kraftledning.

Det finns ett avtal med Trafikverket avseende en tunnel, (bro under mark), under Rv. 26/47 som är en av två in- och utfarter till området. Avtalet gäller både projektering och byggnationen av denna tunnel.

Kommunen kommer att teckna nyttjanderätts- och köpeavtal för försäljning av industri- och verksamhetstomter samt handel inom planområdet.

Ekonomiska frågor

För området finns en exploateringsbudget som heter Hedenstorp Östra, (objekt 4253), 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 korsningen mellan Hedenstorpsvägen och blivande in- i och utfarten till området. Markförhandlingar pågår för detta. Hur finansieringen ska lösas är för närvarande oklar.

Motsvarande intäkter blir försäljning av kommande industri- och verksamhetsmark och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

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

Kommunen äger marken som behövs för området. Eventuella kompletterande köp av fastigheter kommer i första skedet att finansieras av tekniska kontorets budget för markförvärv. I förlängningen kommer markkostnaden som berör planområdet att belasta exploateringsbudgeten för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

En fastighetsreglering kan innebära att en hel eller delar av en fastighet (mark) överförs till en annan. En avstyckning innebär att ett markområde från en fastighet avskiljs och bildar en ny egen fastighet.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. Kommunen äger flera fastigheter inom detaljplaneområdet. Genom fastighetsbildning bör kommunen lägga samman marken inom detaljplanen till en exploateringsfastighet. Kommunen kan därefter stycka av lämpliga fastigheter för olika ändamål enligt planen.

I den södra och den västra delen av planområdet finns fastigheterna Hedenstorp 1:15, 1:64 och 1:100, är privatägda. I planområdet finns även flera rättigheter som berörs av planen. I tabellen nedan redovisas hur respektive fastighet och rättighet påverkas av detaljplanen fastighetsbildningsmässigt.

Allmän plats

Allmän platsmark för gata utgörs av ett flertal fastigheter. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastigheter.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är att huvudmannen är skyldig att förvärva marken om markägaren begär det.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för industri, lager, drivmedelsförsäljning, verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar. Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

Engemensamhetsanläggningären anläggningsomärgemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andra fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett visst vis. Servitut kan därmed vara positivt eller negativt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (civilrättsliga avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Flera officialservitut finns inom området. 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.

Under planprocessen har rättigheter som är registrerade i fastighetsregistret hanterats. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen men kan uppvisas av berörd part.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en rätt för en ledningshavare eller ledningshavarens fastighet att använda ett visst område för allmänna ledningar. Rättigheten är bildad genom

myndighetsbeslut.

Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt, 06-BAD-1485.1 som korsar hela planområdet. För att kunna bilda nya byggrätter inom ledningsrättsområdet ska ledningsrätten upphöra.

Kommunen kan komma överens med ledningshavaren att ledningsrätten ska upphöra. Om överenskommelse inte träffas kan kommunen ansöka om att rättigheten ska upphöra. Prövningen sker av lantmäterimyndigheten enligt ledningsrättslagen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande eller ändring av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till kommunala lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet/rättighet	
Dylycke 1:1 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
Hedenstorp 1:2 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, GC-väg och natur.
Hedenstorp 1:3 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger fastighetsreglering eller avstyckning för kvartersmark (industri och lager). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.

Hedenstorp 1:13 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur. Vid detaljplanens genomförande delas fastigheten i två skiften. Tillgängligheten mellan de två skiftena bör lösas vid en lantmäteriförrättning.
Hedenstorp 1:15 Privat lagfaren ägare	Den del av fastigheten som är inom detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, lager och drivmedelsförsäljning). Fastigheten har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Denna rättighet kan ändras till annan sträckning för att anslutas till allmän gata.
Hedenstorp 1:16 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, lager, drivmedelsförsäljning, verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar).
Hedenstorp 1:17 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, lager, drivmedelsförsäljning, verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, GC-väg och natur. Vid detaljplanens genomförande delas fastigheten i två skiften. Tillgängligheten mellan de två skiftena bör lösas vid en lantmäteriförrättning.

Hedenstorp 1:22 Kommunen lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, lager, drivmedelsförsäljning, verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, GC-väg och natur.
Hedenstorp 1:64 Privat lagfaren ägare	Inom fastigheten finns mark planlagd för allmän plats för gata.
Hedenstorp 1:100 Privat lagfaren ägare	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, lager och drivmedelsförsäljning). Vid detaljplanens genomförande bör tillgängligheten till den mark som är utanför detaljplanen lösas vid en lantmåteriförrättning.
Tokarp 6:1 Kommunen lagfaren ägare	Kvartersmarken (industri, lager och drivmedelsförsäljning) som är detaljplanelagd på fastigheten bör överföras genom fastighetsreglering till en närliggande lämplig fastighet innan marken avstyckas. Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för natur.
Åsen 1:2 Kommunen lagfaren ägare	Kvartersmarken (verksamheter, kontor, sällanköpshandel, centrum och fritidsanläggningar) som är detaljplanelagd på fastigheten bör överföras genom fastighetsreglering till en närliggande lämplig fastighet innan marken avstyckas. Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.

1876/23	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
31/138*	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning mm. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
48/2637*	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett officialnyttjanderätt (bildad genom expropriation) för tele. Teleledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
51/692*	Fastigheten Hedenstorp 1:64 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
59/1153*	Fastigheterna Hedenstorp 1:3 belastas av ett avtalsservitut för vattenkraft till förmån för Forsnacken ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
66/639*	Fastigheten Hedenstorp 1:64 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
77/1030	Fastigheten Dylycke 1:1 belastas av ett officialservitut (bildad genom expropriation) för kraftledning. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
77/2609	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett officialservitut (bildad genom expropriation) för kraftledning. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
92/4720	Fastigheten Hedenstorp 1:100 har idag rätt till spillvattenledning mm. på fastigheten Tokarp 6:1. Spillvattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
93/2124	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

99/4907	Fastigheten Hedenstorp 1:22 har idag rätt till vatten på fastigheten Hedenstorp 1:2. Rätten till vattnet kan upphävas vid genomförandet av detaljplanen.
07/19625	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
07/19629	Fastigheten Hedenstorp 1:17 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
07/19652	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
09/30631	Fastigheten Hedenstorp 1:3 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Västnät ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
06-BAD-1485.1	Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt, 06-BAD-1485.1 som korsar hela planområdet och därmed belastar flera fastigheter. För att kunna möjliggöra nya byggrätter inom ledningsrättsområdet ska ledningsrätten upphöra.
0680K-2698.3	Fastigheten Hedenstorp 1:14 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

0680K-2698.4	Fastigheterna Hedenstorp 1:15 och 1:100 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-2698.5	Fastigheterna Hedenstorp 1:15 och 1:100 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-2698.6	Fastigheterna Hedenstorp 1:16 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-5272. 1	Fastigheten Hedenstorp 1:15 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-5272. 2	Fastigheten Hedenstorp 1:15 har idag rätt att ta vatten ur en brunn inom detaljplanens kvartersmark över Hedenstorp 1:100. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

0680K-5272. 3	Fastigheten Hedenstorp 1:100 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark över Hedenstorp 1:15. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
★	Genomgång av inskrivna avtalsservitut är ej fullständig pga att vi inte har tillgång till avtalet inför samrådsskedet.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Dag Fredriksson. Kommunekolog

Emma Svärd. Trafikplanerare

Tekniska kontoret

Henric Wallberg. Projektledare

Egert Fransson. Exploateringsingenjör

Lujain Aboud. Projekteringsingenjör

Per-Gunnar Axelsson. Projekteringsingenjör

Marie Josefsson. Civ.ing. lantmäteri

Helez Barwari. Projektingenjör

Anders Larsson. Projektingenjör

Näringslivskontoret

Simon Jonegård. Landsbygdsutvecklare

Övriga medverkande

Lantmäteri

Miljökontoret

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Carl Carlin
Planarkitekt
036-10 34 36