Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för verksamheter: del av Hedenstorp 1:2 m.fl.

Hedenstorp, Jönköpings kommun

Granskningshandling
Upprättad: 2026-09-10, reviderad 2026-10-26
Diarienummer: Stbn/2026:257 214
Standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2026-08-20 att ta fram en ändring av detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Louise Petersson	Plankoordinator, planarkitekt

Arkitekterna Krook & Tjäder

Petra Svensson	Arkitekt
Jenny Olausson	Arkitekt

Louise Petersson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Bilagor:

Bilaga A - Undersökning betydande miljöpåverkan

Bilaga B - PM Grundvatten
Sweco
556767-9849

Bilaga C - PM Geoteknik
Sweco
556767-9849

Innehållsförteckning

Inledning

Ändringens syfte 6
Ärendeinformation 6
Varför ändring av detaljplan valts 7

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare 9
Kommunala planeringsunderlag 10
Mark och vegetation 10
Hälsa och säkerhet 11
Bebyggelse 11
Infrastruktur 11

Planförslag

Allmän platsmark 14
Kvartersmark 14

Plankarta och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser 17

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv 19
Fastighetsrättsliga frågor 19
Tekniska frågor 19
Ekonomiska frågor 19
Organisatoriska frågor 20

Konsekvenser

Riksintressen 21
Kommunala planeringsunderlag 21
Mark och vegetation 21
Hälsa och säkerhet 23
Bebyggelse 23
Infrastruktur 23
Fastigheter och rättigheter 23
Undersökning av betydande miljöpåverkan 24
Omgivningspåverkan 25
Allmänna och enskilda intressen 25

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

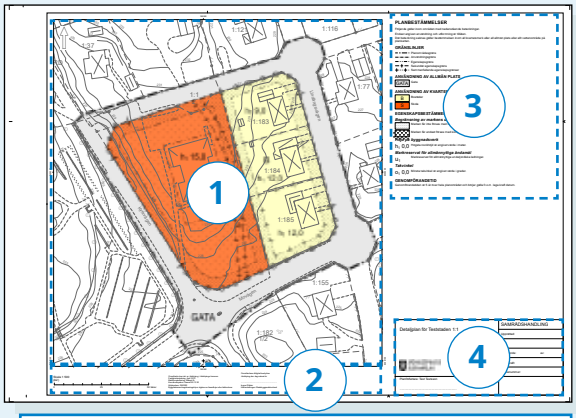




Hur läser man en plankarta?

En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram
Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.

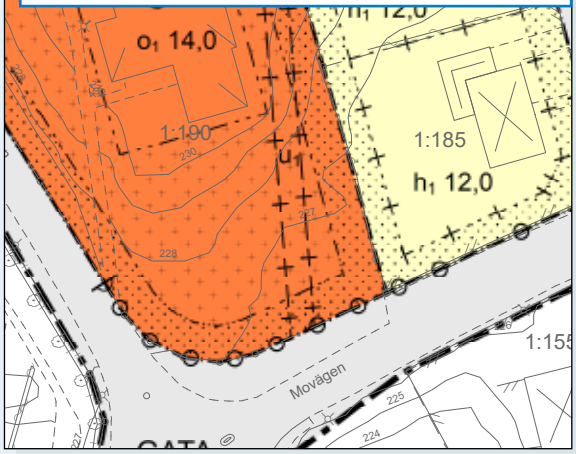


2. Kartinformation
Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring
En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation
Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



Planområdesgräns
Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.

Överordnar

Användningsgräns
Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.

Överordnar

Egenskapsgräns
Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.

Sekundär egenskapsgräns
Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.

I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.

Inledning

Ändringens syfte

Syftet med planändringen av Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl. (0680K-P2021-6) är att öka flexibiliteten för verksamheters etablering, utformning och fastighetsindelning inom området samt att säkerställa de höjdrestriktioner som följer av närheten till Jönköping Airport.

Ärendeinformation

Gällande detaljplan

Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl., Hedenstorp, Jönköpings kommun.
0680K-P2021-6
Laga kraft: 2021-03-24

Planförslag

Jönköpings kommun
Ändring av detaljplan för verksamheter, del av Hedenstorp 1:2 m.fl. (0680K-P2021-6)
Stbn/2026:257 214
Beslut om planbesked: Stbn 2026-08-20 §266
Planstart: 2026-08-21

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande har valts då planändringen inte omfattar någon förändrad markanvändning, inte tillskapar någon ny allmän platsmark, inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan, endast berör en begränsad krets med sakägare, är förenlig med översiktsplanen samt att inga statliga intressen antas påverkas påtagligt.

Samråd

Ändringsförslaget var ute på samråd mellan den 14 september 2026 och den 11 oktober 2026. Under samrådet inkom 9 yttranden från myndigheter, kommunala nämnder, övriga organisationer och privata företag. Endast ett yttrande hade synpunkter på detaljplanen. Önskemålet kom från Vattenfall som önskade tillägg av användning E (tekniska anläggningar). En ändringsplan hanterar dock inte förändrade markanvändningar. Önskad användning går dock att hantera inom gällande användning för J, varför kommunen anser att önskemålet tillgodosetts.

Då det under samrådet inte kom in godkännande av planförslaget från samtliga sakägare samt att några hörda myndigheter inte yttrat sig har förfarandet av detaljplanen ändrats från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Det innebär att planen inte går direkt från samråd till antagande, utan att planen först skickas ut på granskning innan antagande.

Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att ta fram en ny detaljplan. Ändringen avser mindre ändringar av gällande detaljplan och berör endast fastigheten Hedenstorp 3:6.

Enligt 4 kap. 38 § plan- och bygglagen får en detaljplan ändras om ändringen är förenlig med planens syfte. Gällande detaljplan syftar till att fortsätta utveckla Hedenstorp som ett nav för verksamheter och industri samt medverka till att uppfylla målen:

- nya byggrätter för verksamheter
- effektiv och trafiksäker angöring
- skapa möjlighet till en sydlig angöring och parkering till Vattenledningsområdet för rekreation och friluftsliv
- Säkerställa en för området god stads- och landskapsbild
- Stärka Jönköpings stadsbild genom gestaltningsprinciper kring och invid verksamheterna. Uppmärksamma landskapsbilden från kringliggande vägar med fokus på väg 40. Till planens genomförandefrågor hör att lösa plantering utmed interna gator

Föreslagen planändring innebär ingen förändring av nu gällande markanvändning och påverkar inte områdets övergripande struktur, gatunät, grönstruktur eller övriga huvuddrag i detaljplanen. Ändringen avser enbart justeringar av byggrättens utformning genom förändrade bestämmelser för höjd, placering och dagvattenhantering.

Kommunen bedömer att planändringen bidrar till en mer flexibel och ändamålsenlig användning av kvartersmarken samtidigt som den övergripande inriktningen för området ligger fast. Planändringen bedöms därför vara förenlig med gällande detaljplans syfte.

Ändringen innebär en justering av tillåten byggnadshöjd, justering av placeringsbestämmelse samt justering av utförandebestämmelse. Föreslagna ändringar bedöms inte vara av väsentligt intresse för allmänheten.

Skäl för justerad höjd

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd om 20 meter, vilket begränsar möjligheten att uppföra verksamhetslokaler som motsvarar dagens behov avseende funktion, våningshöjder och tekniska installationer. En justering av höjdregleringen behövs därför för att möjliggöra en mer flexibel användning av fastigheten och skapa förutsättningar för olika typer av verksamheter och byggnadstekniska lösningar.

Ändringen syftar även till att tydliggöra vilka höjder som medges inom fastigheten samt säkerställa att ny bebyggelse anpassas till flygplatsens höjdrestriktioner.

Skäl för justerad placering

Gällande placeringsbestämmelse innebär att byggnader inte får placeras närmare än 6 meter från fastighetsgräns. Regleringen begränsar möjligheterna att anpassa bebyggelsens placering efter verksamhetens behov och begränsar en framtida fastighetsbildning.

För att skapa större flexibilitet inom kvartersmarken och möjliggöra en för verksamheten ändamålsenlig fastighetsbildning, inklusive 3D-fastighetsbildning, föreslås placeringsbestämmelsen justeras.

Befintligt egenskapsområde med prickmark som säkerställer 6 meter avstånd från allmän platsmark gata till ny bebyggelse kvarstår inom hela ändringsområdet.

Skäl för förändrat utförande

Gällande utförandebestämmelse b_1 reglerar att maximalt 75,0% av mark och takytor inom fastigheten får hårdgöras. Bestämmelsen begränsar möjlighet till anpassad fastighetsindelning och framtida verksamheters behov. Samtidigt behöver dagvattensituationen säkerställas inom användningsområdet.
För att säkerställa dagvattenhanteringen samt möjliggöra en mer flexibel fastighetsindelning föreslås att utförandebestämmelsen justeras.

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Ändringsområdet är beläget öster om riksväg 40 och ingår i industriområdet Hedenstorp östra som är ett större verksamhets- och industriområde som håller på att byggas ut. Ändringsområdet omgärdas av naturmark i syd och öst. Planändringen berör fastigheten Hedenstorp 3:6 som omfattar cirka 6,6 hektar och är i kommunal ägo.



Figur 1
Kartan visar fastigheten Hedenstorp 3:6 läge i förhållande till sin omgivning och befintliga fastigheter

Riksintressen

Vägtrafik

Riksvägarna 40 och 26/47 väster och norr om ändringsområdet ingår i riksintresse för vägtrafik.

Flygtrafik

Jönköping Airport är beläget sydväst om planområdet och innebär restriktioner för höjdsättning av bebyggelse generellt och för bostäder avseende buller. Föreslagna förändringar för höjder är avstämda med Jönköping Airport, Luftfartsverket och Trafikverket under planarbetet, vilka inte har haft något att erinra.

Totalförsvaret

Jönköpings civila flygplats utgörs av riksintresse för totalförsvaret. Den yttre MSA avgränsningen är samma som riksintresset för kommunikation-civil flygplats. Planförslaget berör inte Hagshults MSA-område. Föreslagna höjder är avstämda med Försvarsmakten under planarbetet.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande. I översiktsplanen anges markanvändningen för planområdet till utbyggnadsområde för industri och handel med skrymmande varor. Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen.

Mark och vegetation

Området är idag under uppförande och förberedande markarbeten har genomförts. Detta innebär att fastigheten till största del utgörs av jordmassor samt till viss del av gräs och sly. Områden som planlagts för allmän plats park och natur har en grön karaktär och omfattas inte av planändringen.

Dagvatten och skyfall

Dagvattenhantering sker med fördröjning och rening i dagvattendammar på allmän platsmark dit dagvatten från parkeringar och tak på kvartersmark leds via ledningar. Vägvatten fördröjs och renas i flacka svackdiken med trädbäddar. Infiltrationsmöjligheterna och möjligheterna till LOD på fastigheterna i Hedenstorp bedöms i stort vara begränsade. I detaljplanen regleras att marken ska luta i genomsnitt minst 0,5% mot gata samt att högst 75% av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras.

Vid 100-års regn leds vattnet till dagvattenlösningarna. När dessa bräddas leds vattnet vidare till översvämningsytor i våtmarksområdet nedströms. De regnmängder som uppstår vid 100-årsregn kan magasineras i dagvattenlösningarna vilket gör att översvämningsriskerna nedströms inte ökar med planerad exploatering.

Geoteknik

Genomförda undersökningar visar att det överlag är nära till berg och att berg i dagen förekommer i området. Jorden ovan berg utgörs av blandade material bestående av företrädesvis silt med varierande inslag av sand, grus och lera. Jordlagrens fasthet varierar från mycket låg till hög.

Undersökningar av berggrunden visar att berget i området består av en grå-röd mellankornig granit, med ställvis gnejsig struktur.

Grundläggning kan utföras på frostskyddad nivå med plintar, sulor alternativt förstyvad bottenplatta, på berg eller väl packad fyllning av krossmaterial - sedan förekommande naturligt lagrad jord av silt med varierande inslag av sand, grus och lera samt organiskt material tagits bort. En delad grundläggning på berg och lös jord rekommenderas inte då det innebär hög risk för differenssättningar.

Förekommande siltjordar är flytbenägna och erosionskänsliga och förlorar hållfasthet vid vattenmättat tillstånd, vilket ska beaktas vid schaktarbeten. Siltjordar är också mycket tjälfarliga. Kontrollplan med riskanalys ska upprättas innan utförande av markarbeten. Markarbeten har påbörjats inom planområdet och förekommande siltjordar har avlägsnats.

Vid grundläggning på berg rekommenderas att ytan plansprängs och bergrensas. Ingenjörsgeologisk kartering ska utföras av den plansprängda ytan för grundläggning efter att bergrensning utförts. Syftet med undersökningen är att verifiera förekommande bergart och identifiera eventuella strukturer som påverkar grundläggningen. I de fall last påförs i anslutning till släntkrön ska slänten karteras för att bedöma behov av bergförstärkning.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Ändringsområdet ligger cirka 170 meter från riksväg 40 där transporter med farligt gods förekommer. Då avståndet är större än 150 meter krävs ingen vidare riskutredning.

Bebyggelse

Industri- och verksamhetsområdet Hedenstorp Östra är under uppförande och två verksamhetsbyggnader har hittills uppförts. Den gällande detaljplanen medger byggnadshöjder på 15-20 meter i de angränsande områdena till ändringsplanen. Vid infarten till Hedenstorp finns en byggrätt som medger 25 meter i byggnadshöjd. Byggnashöjd reglerar punkten där fasaden och en 45-gradig vinkel möts. Regleringen innebär att det är möjligt för byggnader att överstiga byggnadshöjden, så länge de inryms inom 45-graders-vinkeln. Nockhöjd och totalhöjd kan på så vis uppföras högre än angiven byggnadshöjd i gällande detaljplan.

Användningar som regleras är industri (J), verksamheter (Z), tekniska anläggningar (E) och samlingslokaler (C_4). Området kommer i framtiden troligtvis att präglas av industrier och verksamheter med en storskalig bebyggelse samt gator, upplag och lastzoner för respektive verksamhet.

Den aktuella fastigheten (Hedenstorp 3:6) är idag obebyggd och förberedande markarbeten inför byggnation har genomförts.

Infrastruktur

Infrastruktur i form av gator, gång- och cykelvägar har byggts ut i området. Ändringsområdet ligger väl tillgängligt med direkt koppling till såväl riksväg 26 och 40 via Bergkullavägen som är en intern lokalgata genom Hedenstorp Östra.

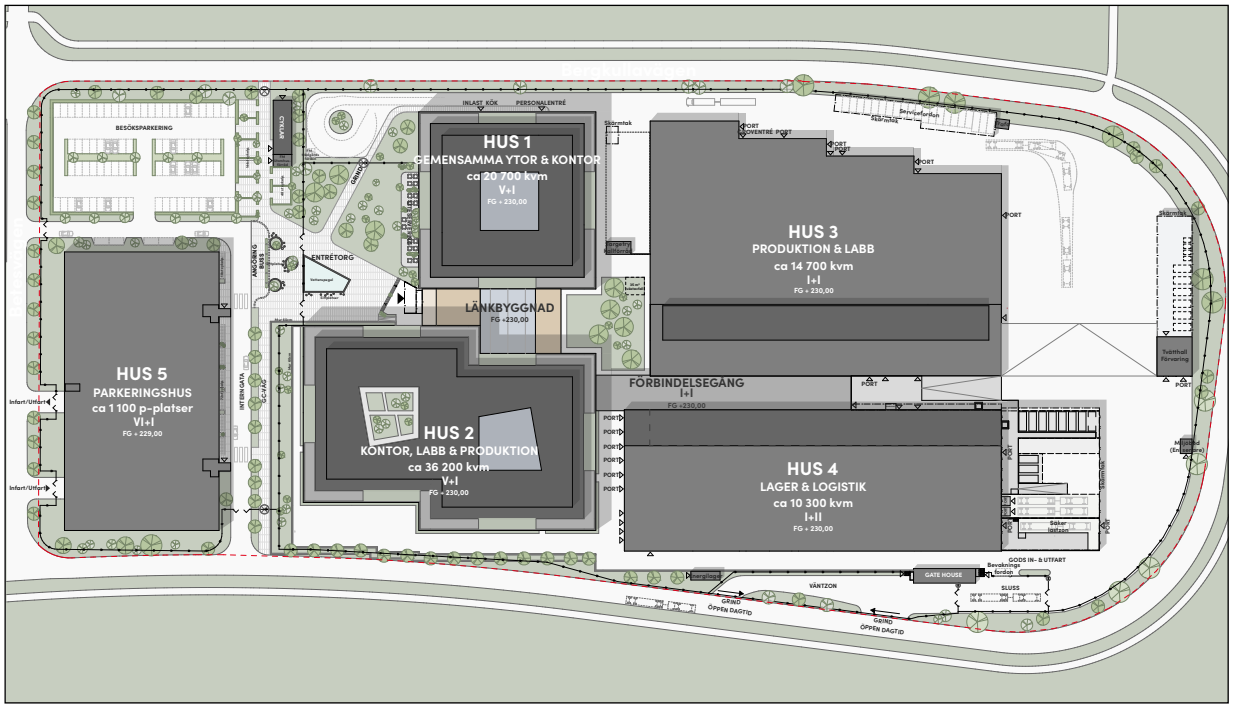
Planförslag

Planändringen möjliggör bland annat uppförande av 5 byggnadskroppar samt ett antal mindre komplementbyggnader inom fastigheten Hedenstorp 3:6. Exploateringen omfattar 82 000 kvadratmeter för kontor, labb och logistik samt tillhörande parkeringshus för hantering av verksamhetens parkeringsbehov.

Huvudbyggnaderna kan byggas samman med länkbyggnader för att skapa kommunikationsvägar mellan de olika lokalerna.

Figur 2

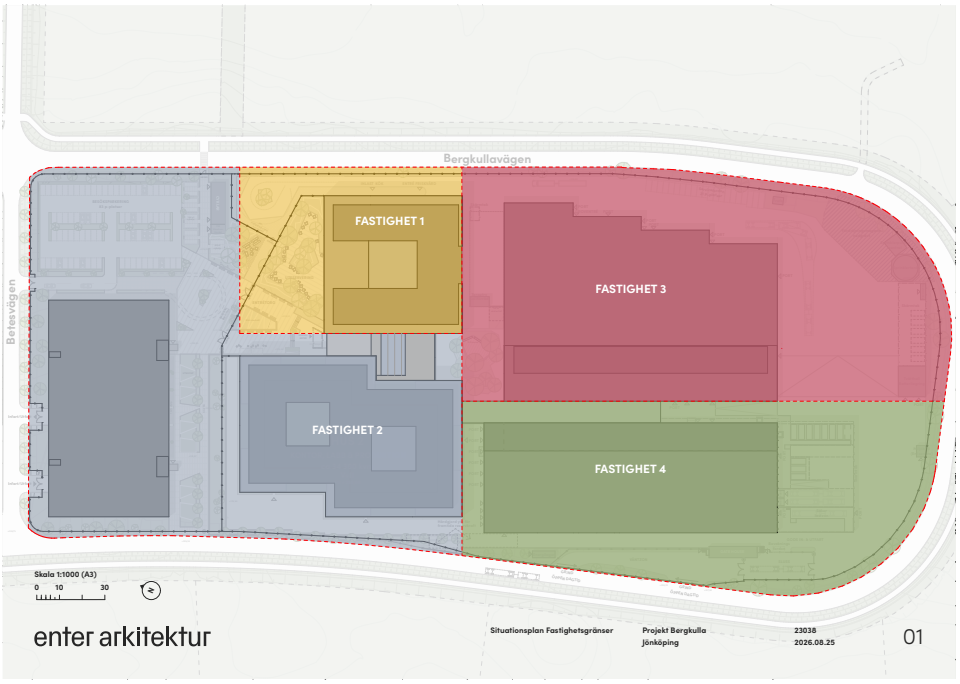
Kartan visar en möjlig exploatering. Enter Arkitektur.





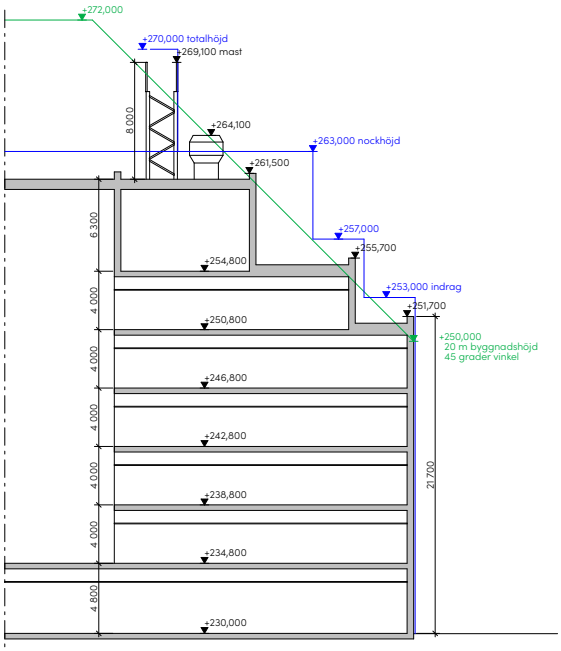
Figur 3

Visualisering av föreslagen ny bebyggelse. Bild av Enter arkitektur och Kanozi.



Figur 4

Bild visar möjlig fastighetsindelning. Bild av Enter Arkitektur.



Figur 5

Sektion visar utformning på planerad ny bebyggelse enligt bygglovsansökan samt maximal möjlig byggrätt enligt gällande DP i grönt och maximal möjlig byggrätt enligt förslag i denna ändringsplan i blått.
Sektion av Enter Arkitektur.

Allmän platsmark

Planändringen omfattar inte någon allmän plats.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planändringen omfattar justeringar i bestämmelser för höjder och placeringsbestämmelse.

Höjden justeras då det inte är möjligt att inrymma önskad verksamhet i nu gällande detaljplan på grund av gällande byggnadshöjd på 20 meter. En förändrad höjd ger en ökad flexibilitet som möjliggör för flera olika verksamheter med olika funktionskrav och lokalbehov att etablera sig inom fastigheten.

Det är inte längre möjligt att reglera byggnader med byggnadshöjd. Därför justeras höjden istället med en högsta nockhöjd om +263 meter över angivet nollplan, en högsta totalhöjd om +270 meter över angivet nollplan samt en utformningsbestämmelse som reglerar indrag vid två olika höjder över angivet nollplan. Totalhöjd innefattar byggnadens hela höjd, inklusive utstickande delar som exempelvis skorstenar, master och hisschakt. Totalhöjden säkerställer att byggnadens höjd inte överstiger höjdnivåerna för inflygningsområde till Jönköpings flygplats. Högsta nockhöjden reglerar hur högt den fysiska byggnaden och större tekniska installationer får uppföras. Vidare regleras höjderna som plushöjder över angivet nollplan. Utformningsbestämmelsen säkerställer att våningsplan vars fasad överstiger +253 meter över angivet nollplan ska dras in minst 3,5 meter från fasadliv. Om ytterligare våningsplan har fasad som överstiger +257 meter över angivet nollplan skall ytterligare ett indrag om 3,5 meter göras. Detta säkrar en trappning av bebyggelsen i likhet med tidigare reglering av byggnadshöjd.

I sektionen ovan visas att föreslagna bestämmelser exempelvis möjliggör för en förhöjd bottenvåning, fem våningar med cirka 4 meter mellan våningsplanen och två indragna våningar varav en förhöjd toppvåning för tekniska installationer. Tekniska anläggningar, så som ventilationshuvar, fläktsystem, skorstenar och master etcetera medges utöver nockhöjden, men maximalt upp till totalhöjden på +270 meter över angivet nollplan.

Med föreslagen justering av bestämmelserna blir det tydligt vilken höjd som medges inom den aktuella fastigheten. Totalhöjden håller sig under flygplatsens krav om hinderfrihet på +272 meter över angivet nollplan.

Nuvarande reglering för placering innebär att: ”Byggnad eller transformatorstation får inte placeras inom 6.0 meter från fastighetsgräns. Byggnad får inte placeras inom 2.0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5.0 meter från transformatorstation.”

Bestämmelsen får som följd att det inte går att placera byggnader närmare än 6 meter från fastighetsgräns. Regleringen hindrar även möjligheten för 3D-fastighetsbildning.

Den aktuella fastigheten avses delas upp i fyra fastigheter där byggnaderna kopplas samman över fastighetsgräns med länkbyggnader, vilket innebär att det krävs möjlighet att placera de nya byggnaderna direkt i fastighetsgräns.

För att möjliggöra önskad fastighetsbildning och en mer flexibel placering av byggnadsvolymerna föreslås bestämmelse p_2 att utgå och ersättas med bestämmelse p_3 med lydelsen: ”Byggnad får inte placeras inom 2.0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5.0 meter från transformatorstation.”

Med föreslagen justering av bestämmelsen kan byggnation placeras i fastighetsgräns undantaget mot allmän plats GATA där planreglering med prickmark kvarstår. Ändringen medför även att fastigheten kan delas in i flera fastigheter samt skapar förutsättningar för 3D-fastighetsbildning då byggnation tillåts uppföras i fastighetsgräns.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska möjliggöras på kvartersmark. Enligt kommunens parkeringstal ska en bedömning/utredning göras i varje enskilt fall vid etablering av industrier. För att tillgodose parkeringsbehovet för anställda uppförs i skissen ett parkeringshus i fem våningar samt parkering på tak i områdets västra del. Besöksparkering möjliggörs i form av markparkering norr om parkeringshuset. Utrymmen för cykelparkering skapas i nära anslutning till verksamhetens entrétorg. Ändringen av detaljplanen omfattar inte nya användningar eller någon direkt ökning av bruttoarea. Därmed antas den inte uppenbart påverka det parkeringsbehov som tidigare legat till grund för planeringen av området. Exakt parkeringsbehov och lösning prövas i bygglov. Gemensamhetsanläggning för parkering behöver skapas om området delas in i flera fastigheter.

Markförhållanden

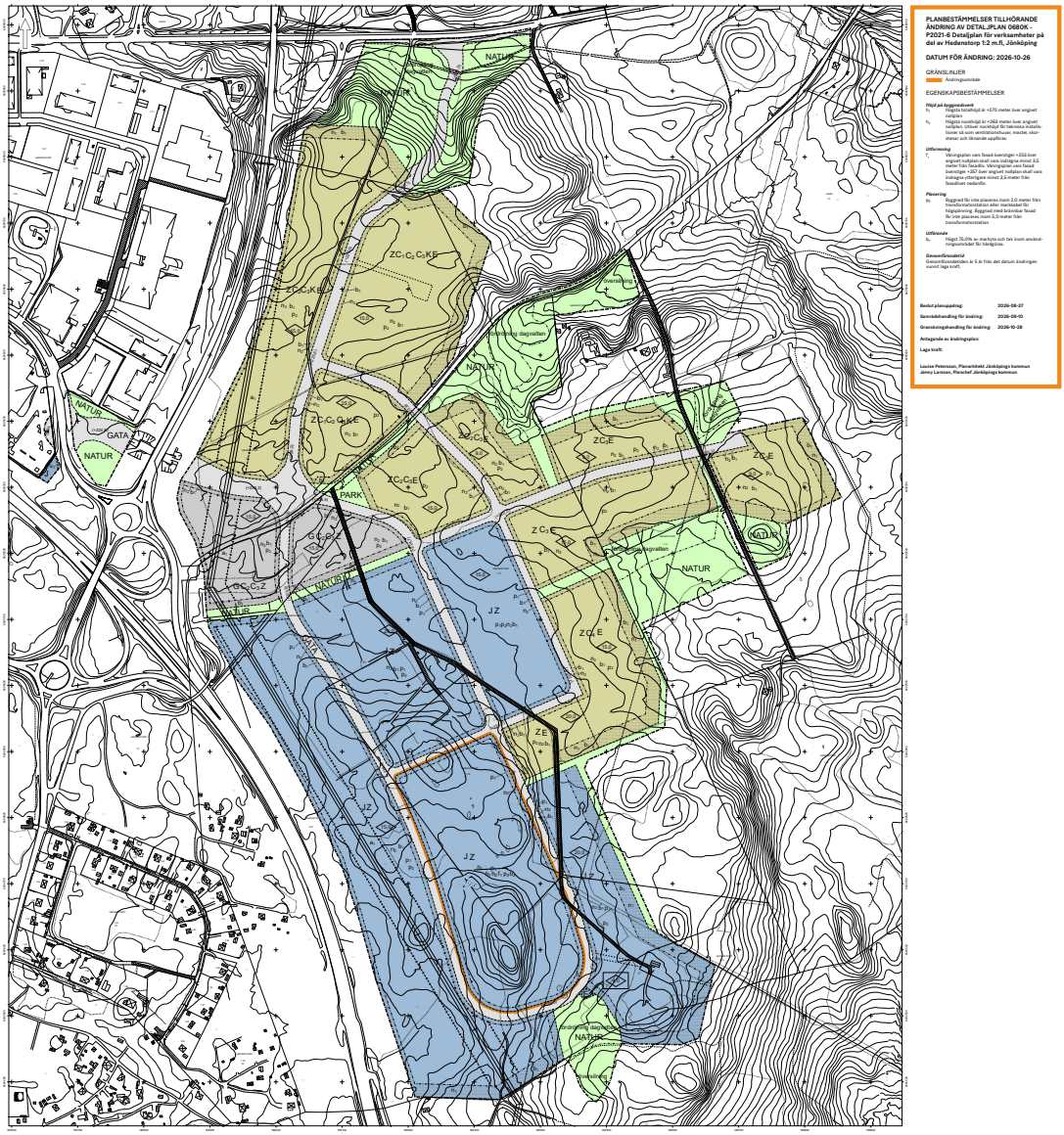
Gällande detaljplan reglerar att högst 75,0 % av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras. Siffran är satt då dagvattenutredningen utgått från att 75% av respektive fastighet är hårdgjord. De anläggningar och diken som är anlagda på kommunal mark har dimensionerats utifrån att tomterna är hårdgjorda till maximalt 75%.

Den nya planbestämmelsen föreslår att det inte är per fastighet utan att det är inom användningsområdet som maximalt 75,0% av markyta och tak får hårdgöras. Det innebär att det kan bli en fluktuation mellan de framtida olika fastigheterna kring hur mycket som är hårdgjort inom dessa, men den totala hårdgörandegraden inom användningsområdet förblir densamma. Således medför inte planbestämmelsen någon negativ konsekvens på den överordnade strukturen för hantering av dagvatten. Om hårdgörandegraden överstiger 75,0% behöver andra lösningar för fördröjning inom fastigheterna komma till, så som exempelvis stenkistor eller kassetter. Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering kan också vara en möjlighet. Exakt hantering av dagvatten hanteras vidare i bygglov.

Plankarta och bestämmelser

Figur 5

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner
Ändringsområdet är markerat med orange linje.



PLANBESTÄMMELSER TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN ÖSBOK - P2021-6 Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl, Jönköping

DATUM FÖR ÄNDRING: 2026-10-26

GRÄNSLINJER
Ändringsområde

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Högst på byggnadsverk
h_1 Högsta totalhöjd är +270 meter över angivet nollplan.
h_2 Högsta nockhöjd är +263 meter över angivet nollplan. Utöver nockhöjd får tekniska installationer så som ventilationsluvar, master, skorstenar och liknande uppföras.

Utformning
f_1 Våningsplan som fasad överstiger +252 över angivet nollplan skall vara indragna minst 2,0 meter från fasadlivet nedanför. Våningsplan som fasad överstiger +257 över angivet nollplan skall vara indragna ytterligare minst 2,0 meter från fasadlivet nedanför.

Placering
p_1 Byggnad får inte placeras inom 2,0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5,0 meter från transformatorstation

Utförande
b_1 Högst 76,0% av markyta och tak inom användningsområdet får hårdgöras.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Beslut planuppdrag: 2026-08-27
Samrådshandling för ändring: 2026-09-10
Granskningshandling för ändring: 2026-10-28
Antagande av ändringsplan:
Laga kraft:

Louise Petersson, Planarkitekt Jönköpings kommun
Jenny Larsson, Planchef Jönköpings kommun

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

J	Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
JZ	Industri, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
ZEC_1	Verksamheter, Tekniska anläggningar, Samlingslokaler, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
ZC_1E	Verksamheter, Fritidsanläggning, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
ZC_1C_2E	Verksamheter, Restaurang, Fritidsanläggning, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
$ZC_1C_2C_3KE$	Verksamheter, Hotell, Restaurang, Fritidsanläggning, Kontor, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
ZC_1C_2KE	Verksamheter, Restaurang, Fritidsanläggning, Kontor, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
ZE	Verksamheter, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
GC_1C_2Z	Drivmedelsförsäljning, Restaurang, Fritidsanläggning, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E	Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

fördröjning dagvatten — Yta avsedd för fördröjningsdammar inklusive servicevåg. Slänter ska utföras vegetationsklädda., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

översilning — Yta avsedd för översilningsyta på naturmark och vegetationsklädd vall., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 — Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 Eventuell grind ska placeras så att utrymme finns för minst en väntande lastbil med släp utanför grinden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2 Byggnad eller transformatorstation får inte placeras inom 6,0 meter från fastighetsgräns. Byggnad får inte placeras inom 2,0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5,0 meter från transformatorstation., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n_1 Nivåskillnad mot naturmark och planområdesgräns ska utföras som vegetationsklädd slänt. Mur eller stödmur får inte uppföras., PBL 4 kap. 10 §

n_2 Marken inom fastigheten ska luta i genomsnitt minst 0,5% mot gata., PBL 4 kap. 10 §

Utförande

b_1 Högst 75,0 % av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Illustrationsyta för att underlätta läsning av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsyta
- Illustrationslinje för att underlätta läsning av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsyta

Illustrationstext — Rekommenderad höjd över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

$ä_1$ Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän befintliga högspänningsledningar flyttats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

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

Planhandlingar:

ANTAGANDEHANDLING
Upprättad: 2020-10-08
Antagande: 2020-12-17 Ärr: 37309
Laga kraft: 2021-03-24
Diarienummer: 2018:31

0680K-P2021-6

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Omfattning

Gällande bestämmelse som tas bort

20.0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

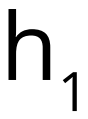


Bestämmelsen ersätts med h_1, h_2 och f_1.

Ersätts med nya bestämmelser

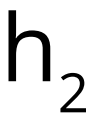
Höjd för byggnadsverk

h_1 Högsta totalhöjd är + 270 meter över angivet nollplan



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en totalhöjd som även omfattar samtliga tekniska installationer som är förenlig med inflygningsområdet samt möjliggöra för en funktionsenlig bebyggelse i enlighet med PBL 2 kap 3, 6§.

h_2 Högsta nockhöjd är + 263 meter över angivet nollplan. Utöver nockhöjd får tekniska installationer så som ventilationshuvar, master, skorstenar och liknande uppföras.



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en nockhöjd för ny bebyggelse som är förenlig med syftet i ursprunglig plan gällande landskapsbild/stadsbild samt möjliggöra för en funktionsenlig bebyggelse i enlighet med PBL 2 kap 3, 6§.

Utformning

f_1 Våningsplan vars fasad överstiger +253 över angivet nollplan skall vara indragna minst 3,5 meter från fasadliv. Våningsplan vars fasad överstiger +257 över angivet nollplan skall vara indragna ytterligare minst 3,5 meter från fasadlivet nedanför.



Syftet med bestämmelsen är att fortsatt säkerställa en trappning i höjdled av volymen likt tidigare reglering av byggnadshöjd i enlighet med PBL 2 kap 3, 6§. För förtydligande se sektioner på s. 14.

Placering

Gällande bestämmelse som tas bort

p_2 Byggnad eller transformatorstation får inte placeras inom 6.0 meter från fastighetsgräns. Byggnad får inte placeras inom 2.0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5.0 meter från transformatorstation.



Ersätts med ny bestämmelse

p_3 Byggnad får inte placeras inom 2.0 meter från transformatorstation eller markkabel för högspänning. Byggnad med brännbar fasad får inte placeras inom 5.0 meter från transformatorstation.



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation att sammanbyggas i fastighetsgräns för att skapa funktionsenliga byggnader samt möjliggöra för 3D-fastighetsbildning i enlighet med PBL 4 kap 16§.

Utförande

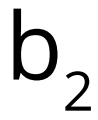
Gällande bestämmelse som tas bort

b_1 Högst 75,0 % av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Ersätts med ny bestämmelse

b_2 Högst 75,0% av markyta och tak inom användningsområdet får hårdgöras.



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för fler olika fastighetsindelningar samtidigt som dagvattenhanteringen/genomsläppligheten inom hela användningsområdet säkerställs i enlighet med PBL 4 kap. 16 § 1 st 1.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Marken inom planområdet är i kommunal ägo. Fastigheten Hedenstorp 3:6 avses överlåtas för att sedan, genom lantmäteriförrättning, delas till ytterligare fastigheter. Allmän platsmark saknas inom ändringsområdet och ändringen medför ingen rättighet eller skyldighet för kommunen att lösa in mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Varken gällande detaljplan eller ändringsplan för Hedenstorp 1:2 m.fl. reglerar fastighetsindelning.

För att göra förändringar i gällande fastighetsindelning 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.

Servitut kan komma behöva bildas för exempelvis parkeringsanläggningar och dagvattenhantering.

Tekniska frågor

Planområdet ansluter till redan utbyggda gator, ingen ytterligare utbyggnad av gator krävs för ändringen av detaljplanen. Inga ändringar krävs av VA-nätet. Dagvattensystem ska dimensioneras och utformas enligt Svenskt Vatten P110, kommunala krav och detaljplan. Redovisad exploateringsskiss är möjlig att ansluta till angivna serviser. Vid uppdelning av flera olika fastigheter kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten. Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för detta ändamål prövas i en lantmäteriförrättning.

Även vid eventuell, gemensam parkeringslösning inom området kan en gemensamhetsanläggning bli aktuell. Bildande av gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns en transformatorstation. Transformatorstationen regleras fastighetsrättsligt genom ett servitut. Gällande användning för industri (J) medger tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområdet.

Ekonomiska frågor

Marken inom ändringsområdet är i kommunal ägo. Kommunen kommer att få inkomster genom försäljning av Hedenstorp 3:6. För att ändra befintlig fastighet behöver fastighetsägaren bekosta lantmäteriförrättning. Eftersom planändringen inte medför ändrad markanvändning samt att utbyggnad

av vägar och ledningar redan skett uppkommer inga nya byggkostnader i samband med ändringen.

För att genomföra planförslaget kommer kommunen ha kostnader för att upprätta ändringen av detaljplanen, administration med mera.

Kommunen har tecknat ett planavtal med exploatören för finansiering av ändringen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan Detaljplan för verksamheter på del av Hedenstorp 1:2 m.fl. (0680K-P2021-6) har gått ut. För den ändrade detaljplanen gäller en genomförandetid på 5 år (60 månader).

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2026	
Augusti	Planstart
September	Beslut om samråd (delegation)
September	Samråd
Oktober	Beslut om granskning (delegation)
November	Granskning
December	STBN beslut om antagande
2027	
Januari	Laga kraft (om planändringen inte överklagas)

Konsekvenser

Riksintressen

Vägtrafik

Ändringen medför ingen påverkan på riksintresse för riksväg 40 eller 26/47.

Flygtrafik

Planändringen möjliggör en ändring från en byggnadshöjd om 20 meter till en totalhöjd om +270 meter över angivet nollplan. Förändringen innebär ett förtydligande av vilken höjd som byggnationen kan uppföras då totalhöjd reglerar den högsta punkten på byggnaden inklusive uppstickande delar som exempelvis master och hisschakt.

Planregleringen om totalhöjd om +270 meter över angivet nollplan medför att bebyggelsens högsta punkt hamnar 2 meter under den hinderbegränsade ytan om +272 meter som omfattar den aktuella fastigheten. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påverkan på flygtrafiken.

Totalförsvar

Ny totalhöjd tillåts bli +270 meter över angivet nollplan vilket innebär att det inte föreligger någon påtaglig skada på riksintresset för totalförsvar. Försvarsmakten ska dock höras då projektet ligger inom MSA-område.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planändringen är i linje med översiktsplanen.

Mark och vegetation

Förslaget medför ingen påverkan på mark och vegetation.

Dagvatten och skyfall

Befintlig planbestämmelse n_2 som reglerar att marken inom fastigheten ska luta i genomsnitt minst 0,5 % mot gata kvarstår. Bestämmelse b_1, högst 75,0% av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras, revideras så att bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet och inte per fastighet. En konsekvens av förändringen kan vara att samtliga fastigheter inom användningsområdet inte har genomsläppliga ytor. Dock finns fortfarande möjlighet till fördröjning genom andra lösningar, så som stenkistor eller kassettter. Den totala hårgörandegraden inom användningsområdet kommer dock fortsatt att vara densamma som i tidigare detaljplan.

Dagvatten och skyfall från Hedentorp 3:6 är i tidigare detaljplan och dagvattenutredning föreslagen att fördröjas och renas i våtmark på allmän platsmark NATUR. Dammar och våtmarker är iordningställda.

I det aktuella exploateringsförslaget klaras inte kravet om hårdgörningsgrad för varje enskild fastighet då användningsområdet avses delas upp i flera fastigheter. Därför föreslås att framtida fördröjningsmagasin för dagvatten tar hänsyn till volymskillnaden mellan 75% hårdgjort och framtida högre hårdgörningsgrad istället för respektive avrinningsområde. Dimensioneringsförutsättning har förankrats med VA-huvudman. Således medför inte förändringen av planbestämmelsen någon negativ konsekvens på den överordnade strukturen för hantering av dagvatten och kraven mot nuvarande reglering bedöms som likvärdig.

I enlighet med dialog med Jönköpings kommun föreslås dagvattenhanteringen släppas ut till befintliga anslutningspunkter i enlighet med tidigare upprättad dagvattenutredning för gällande detaljplan. Fördröjning av dagvatten hanteras i tre stycken dagvattenmagasin som dimensionerats för att säkra kommunens krav på fördröjning (skillnad mellan 75% hårdgörningsgrad och framtida hårdgörningsgrad över 75%) samt riktlinjer från Räddningstjänsten rörande släckvatten. De föreslagna dagvattenmagasinen upprättas som en gemensamhetsanläggning för samtliga berörda fastigheter. För varje dagvattenmagasin anordnas en avstängningsventil i utsläppspunkten till kommunalt ledningsnät för att minimera risken för utsläpp av förorenat dagvatten.

Enligt dagvattenutredningen ska delar av Hus 5 avvattnas mot den nordvästra dagvattenservisen, men det är inte möjligt då den befintliga servisen ligger för högt, avvattningen kommer därför ske till den nordöstra servisen som ligger betydligt lägre. För att hantera det extra tillkommande flödet till den nordöstra dagvattenservisen kommer fördröjningsvolymen att utökas i paritet med det ökade flödet/avrinningsområdet. Interngata och GC-väg kan avvattnas till dagvattenservisen i nordväst.

Höjder och lutningar inom ytan bibehålls i enlighet med tidigare plan och beräkningar och skyfallsvatten leds via gatumark till översvämningsyotr.

Ändringarna antas således inte ha någon negativ konsekvens för möjligheterna att hantera dagvatten eller skyfall.

Geoteknik

Förändring i reglering av bebyggelsens höjd påverkar inte geotekniska eller grundläggningsmässiga förutsättningar i området. Markarbeten har påbörjats inom planområdet och förekommande siltjordar har avlägsnats.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger som närmast 170 meter från riksväg 40 vilket innebär att fastigheten ligger längre bort än de 150 meter som utgör generellt riskavstånd från transportvägar med farligt gods.

Brandskydd

Att bestämmelse p2 utgår innebär att byggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns. I gällande detaljplan är det möjligt att inom en enda stor fastighet bygga en stor volym inom hela egenskapsområdet eller flera mindre som är sammanbyggda på olika vis och med möjlighet att vara placerade närmre varandra än 12 meter. Planändringen har därför ingen större påverkan på brandskydd. Om byggnader på olika fastigheter sammanbyggs med varandra över fastighetsgräns eller är placerade nära fastighetsgräns kan det bli aktuellt med brandskyddsåtgärder. Hantering och säkerställande av brandskydd sker i tekniskt samråd senare i processen.

Bebyggelse

Ändringsområdet är idag obebyggt och det kringliggande industri- och verksamhetsområdet Hedenstorp Östra är under uppförande. Ändringen påverkar inte möjligheterna att bebygga övriga fastigheter inom industriområdet.

Hela Hedenstorp Östra kan enligt gällande detaljplan bebyggas med industri, verksamhet, kontor, olika centrumändamål med mera i varierade byggnadshöjder om cirka 15-25 meter. Användningarna inom området innebär att det sannolikt kommer att bli en storskalig bebyggelse. Planändringens justeringar i höjd och placering är i det stora perspektivet ringa och antas inte påverka helhetsbilden inom området nämnvärt. För mer information, se under rubriken Landskapsbild.

Infrastruktur

Ändringen medför inga förändringar av områdets infrastruktur. Parkering för verksamhetens behov löses på kvartersmark. Vid uppdelning av flera fastigheter kan ytterligare behov av handikapparkering vid respektive entréer uppstå.

Fastigheter och rättigheter

Planändringen medför att fastigheten Hedenstorp 3:6 kan ombildas till flera fastigheter utan hinder av eventuella byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Servitut kan komma behöva bildas för exempelvis parkeringsanläggningar och dagvattenhantering.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en undersökning av miljöpåverkan genomförts med stöd av en checklista, se bilaga (Bilaga - Undersökning av betydande miljöpåverkan). Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och 6 kap. 6 § i miljöbalken (SFS 1998:808) och bedömningen har utgått från kriterierna upptagna miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) och särskilt 2-5§, 10-13 §§ samt annan lagstiftning som berör undersökningen.

Sammanvägd bedömning

Föreslagna ändringar berör endast en del av det verksamhets- och industriområdet Hedenstorp Östra som är under uppförande. Ändringarna är av marginell karaktär och bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.



Figur 6

Visualisering av föreslagen ny bebyggelse.
Bild av Enter arkitektur och Kanozi.

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det därför saknas skäl till att genomföra en strategisk miljöbedömning. Planläggningen innebär heller inte någon fara för hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 2 kap 5 § samt 9 §.

Omgivningspåverkan

Landskapsbild

De föreslagna bestämmelserna för totalhöjd, nockhöjd och utformning är anpassad för att landskapsbilden inte ska påverkas negativt. Ändringen innebär ett förtydligande kring den maximala höjd som tillåts inom ändringsområdet och innebär en begränsning av hur hög en byggnad kan bli i jämförelse med nuvarande reglering om byggnadshöjd.

Industri- och verksamhetsområden har ofta en storskalig karaktär som dominerar i landskapet. Nya höjdregleringar med totalhöjd om +270 meter över angivet nollplan, nockhöjd på +263 meter över angivet nollplan samt utformningsbestämmelse om indragna våningsplan medger en något högre volym vid takfot än vad tidigare höjdbestämmelse med en byggnadshöjd på 20 meter medger. Skillnaden är dock enbart cirka 2 till 3 meter, vilket i ett industrilandskap får anses som en marginell förändring av upplevd takfot. Samtidigt tydliggör de nya höjdbestämmelserna en maxhöjd för byggnationen i förhållande till den närliggande flygplatsens intresse. Utformningsbestämmelse f_1 säkerställer vidare en trappning i fasaden genom indrag, vilket bryter ner skalan på bebyggelsen och ger ett mjukare slut på byggnader som överstiger +253 samt +257 meter över angivet nollplan.

Den aktuella fastigheten har en synlig men tillbakadragen placering från riksväg 40 och omgärdas av en vegetationsridå mot syd och öst. Mellan ändringsplanområdet och riksväg 40 finns ytterligare byggrätter som medger en högsta byggnadshöjd om 15 meter. Det gör att bebyggelsen inom ändringsplanområdet sannolikt till del kommer att skymmas från Riksvägen. Den något högre medgivna höjden antas därför knappast ha någon synlig förändring och antas inte påverka landskaps- eller stadsbilden nämnvärt.

Planbestämmelse för placering gör att byggnader på olika fastigheter inom detta egenskapsområde kan placeras närmre varandra än i tidigare plan. Dock finns ingen reglering kring fastighetsindelning i detaljplanen. Det innebär att hela egenskapsområdet skulle kunna utgöras av en stor byggnad. Prickmark på sex meter från allmän platsmark gata kvarstår. Således antas ändringen inte ge någon påverkan på stads- eller landskapsbilden eller innebära någon förändring från nu gällande detaljplan.

Buller

Ändringsområdet ligger väl avskilt från befintlig bebyggelse. Buller från befintliga och planerade verksamheter bedöms inte påverka den sammanlagda bullersituationen nämnvärt då trafikbuller är den dominerande ljudkällan. Ljudnivån från trafik skiljer endast 1-2 dB med och utan den tillkommande trafiken som industri- och verksamhetsområdet i helhet förväntas tillföra när det är helt utbyggt.

Allmänna och enskilda intressen

Enligt Plan- och bygglagen ska olika intressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det

ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Planändringen innebär att ändringsområdet kan få ett mer effektivt nyttjande anpassat för den enskilda verksamhetens behov, en större flexibilitet för olika verksamheter med olika funktionsbehov att etablera sig inom området samt möjliggör för olika tekniska konstruktioner, så som träbyggnad. Ändringen förväntas inte ge upphov till omgivningspåverkan. Utbyggnaden av planerad verksamhet tillskapar arbetsplatser i nära anslutning till stadsmiljö vilket skapar möjligheter för arbetstillfällen i nära anslutning till bostadsområden, korta pendlingsavstånd och förutsättningar för hållbara resor vilket är allmänna intressen. Sammantaget bedöms de allmänna och enskilda intressena vara väl avvägda mot varandra och planändringen medför endast en marginell skillnad jämfört mot gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret
Västra Storgatan 16
551 89 Jönköping
Tel: 036-10 50 00