JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2020-11-30
Dnr: 2016:211

Detaljplan för bostäder på fastighet Hedenstorp 1:18 m.fl.

Ulvstorp, Jönköpings kommun

Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning 2
Inledning 3
Bakgrund, syfte och huvuddrag. 4
Planförslag 5
Plankarta och planbestämmelser. 10
Planens konsekvenser 14
Förutsättningar 20
Genomförande av detaljplanen. 28

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Grundkarta daterad 2020-11-27
Resultat från arkeologisk förunder-sökning av inom del av fornlämning, 2020-06-01
Miljöteknisk markundersökning, Vatten och samhällsteknik AB, 2019-12-04
Bullerberäkning PM, 2020-05-14
Trafikbullerutredning, Norconsult, daterad 2017-08-31
Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, daterad 2013-07-02
PM geoteknik, Sweco, daterad 2013-07-02
Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, daterad 2017-11-10
Ulvstorp - skötselplan 2017

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Hedenstorp 1:18 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande

Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.

Samråd

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

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.

Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Länsstyrelsen har genom beslut 2011-03-02 förelagt Jönköpings kommun att ordna allmän vatten- och avloppsanläggning för befintliga fastigheter och arrendetomter vid Ulvstorpasjön. Detaljplanen berör en del av detta område.

Syftet med detaljplanen är att begränsa byggrätten i området i förhållande till områdets lokalisering, natur- och lantliga karaktär. På grund av områdets utsatta läge för trafikbuller föreslås kommunala arrendetomter upphöra och planläggas som naturmark. Nya tomtplatser kan i stället möjliggöras inom områdets mindre bullerutsatta läge. Planen reglerar rättigheter och skyldigheter samt säkerställer Jönköpings kommuns framkomlighet för underhåll av VA-ledningar som lagts under privat mark.

Översikt.

Planförslag

Läge och areal

Planområdet är ca 11 ha stort och beläget ca 6 km väster om Jönköpings centrum. Området avgränsas av vägar mot väster, öster och norr och i söder av ett fritidshusområde. Väster om planområdet ligger Ulvstorpasjön, Västersjöns fritidshusområde och Jönköping Airport.

Markägoförhållanden

Fastigheter som ingår i planområdet är Hedenstorp 1:18, Hedenstorp 1:26-1:54, 1:58 och 1:63 samt del av Hedenstorp 1:3, 1:22 och del av Norrahammars-Ulvstorp 1:7. Kommunen äger Hedenstorp 1:3, Hedenstorp 1:22 och Norrahammars-Ulvstorp 1:7. Övriga fastigheter är privatägda och används för bostadsändamål. Inom del av den kommunala fastigheten Hedenstorp 1:3 ligger Sandserydsvägen men Trafikverket är huvudman för vägområdet.

Kartbild över markägoförhållanden.

- Hedenstorp 1:22
- Norrahammars-Ulvstorp 1:7
- Hedenstorp 1:3
- Hedenstorp 1:18
- Planområde

- Kommunägd mark
- Planområde

Bebyggelse

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för friliggande småhusbebyggelse i området. Tätortsexpansion i form av större villabebyggelse bedöms inte lämpligt eftersom området ligger avskilt från kommunens övriga tätortsområden som erbjuder kommunal och offentlig service i form av skola, förskola, god turtäthet av kollektivtrafik och matbutik. Både norr och söder om planområdet har kommunen lokaliserat både befintliga verksamhetsområden och områden som planeras för nya storskaliga verksamheter. Någon tätortexpansion för bostäder planeras inte i angränsande områden.

Utsnitt ur Översiktsplanen 2016 och intentionerna i närområdet.

Nyexploatering verksamheter

Strategiska verksamhetsområden

Nyexploatering bostäder

Strategiska bostadsområden

Ungefärligt planområde

Flygplats

Riksväg

Byggrätt

Detaljplanen reglerar tillåten byggrätt i förhållande till tomtstorlek i syfte att bevara områdets karaktär av stora och luftiga tomter med utrymme för större träd. Byggrätten reglerar storlek på huvudbyggnad eftersom nyttjandefrekvensen av bostaden bedöms öka i relation till dess storlek och den upplevda småskaligheten har en stark samband till huvudbyggnadens volym.

För tomter med storleken 800 till 1200 kvadratmeter föreslås en huvudbyggnad om 70 kvadratmeter byggnadsarea medan huvudbyggnaden tillåts vara 100 kvadratmeter byggnadsarea på tomter med storleken 2000 kvadratmeter. Byggnadsarean i detaljplanen motsvarar byggnadens fotavtryck på marken. Utöver huvudbyggnad möjliggörs uppförande av komplementbyggnader till en maximal volym på 25 kvadratmeter.

Den föreslagna byggnadshöjden är densamma för samtliga fastigheter och regleras till 3,5 meter. Tak föreslås utföras med sadeltak i takvinkel mellan 14- 38 grader. Väljer man en högre takvinkel, förslagsvis 27- 38 grader, möjliggör den totala byggnadsvolymen för en bostad i ett plan med inredd vindsvåning.

Tomtplatser

Tio arrendetomter upphör och marken föreslås planläggs som NATUR. Nio av tomterna bedöms olämpliga med anledning av närhet till Riksväg 40 och en bedöms som olämplig eftersom den är placerad i konflikt med en fornlämning.

Möjligt tillkommande tomtplatser i föreslagen detalplan.

Planförslaget möjliggör för sammanlagt åtta nya tomtplatser i mindre bullerutsatta lägen. Sex nya tomtplatser föreslås på Hedenstorp 1:18 och två som kan tillkomma genom delning av befintlig tomtplats.

Nya tomtplatser

Nya tomtplatser genom delning av befintlig tomt

Tomtplatser som planläggs som natur

Trafik

Bil

Gatorna inom planområdet planläggas med enskilt huvudmannaskap. Skälet till detta är dels att Rödjestigen och Sandstigen idag har ett enskilt huvudmannaskap och sköts av en ideell vägörening och att det för allmänheten inte finns några målpunkter längs gatorna inom planområdet.

Gatunätet utgörs av grusbelagda vägar som inte avses att byggas om med anledning av planförslaget. Rödjestigen har ett sju meter brett gaturum. I södra delen av Rödjestigen, intill fastighet Hedenstorp 1:58 delar sig gatan i två delar. I planförslaget planläggs bara den södra delen

som gata. Sandstigen förbereds i plan att kunna breddas till 3.5 meter. Vändplan möjliggörs vid Sandstigen.

Sandserydsvägen (Riksväg 658) planläggs med kommunalt huvudmannaskap men Trafikverket är väghållare. Utfartsförbud gäller för fordon från enskilda fastigheter ut mot Sandserydsvägen. Det betyder att nya infarter inte kan anläggas mot Sandserydsvägen. I stället föreslås infart anläggas från Rödjestigen. Anledningen till detta är Sandserydsvägen har en tillåten hastighet på 70 km/h och att det av trafiksäkerhetsskäl bedöms olämpligt med flertalet utfarter från enskilda fastigheter.

Domarevägen som idag är anlagd på naturmark bedöms inte lämplig att planlägga som gata eftersom den grusbelagda vägen ligger på en känd fornlämning och det inte finns möjlighet att angöra vändplan. Fastigheterna som idag nyttjar vägen bedöms ha möjlighet att anlägga infart från Rödjestigen.

Parkering

Parkering ska lösas på tomtmark. Kommunens p-norm, som idag ligger på två parkeringsplatser per bostad, ska användas vid behovsberäkning av antal parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

VA

Länsstyrelsen har, av miljöskäl för skydd av intilliggande sjö, förelagt Jönköpings kommun att ordna allmän vatten- och avloppsanläggning för befintliga fastigheter och arrendetomter vid Ulvstorpasjön. Fastigheter längs med Rödjestigen är anslutna sedan årsskiftet 2014/15 och övriga fastigheter/tomtplatser inom planområdet har en anslutning vid tomtgräns sedan 2019. Kommunen har två tekniska anläggningar inom planområdet för pumpstationer.

Dagvatten

Inom planområdet finns inget kommunalt dagvattennät utan allt rinner på ytan. Recipienten för den västra delen närmast sjön är Ulvstorpasjön. För den nordöstra delen rinner vattnet till Vattenledningsparken och vidare via Tabergsån till Munksjön.

Uppvärmning

Det finns inte fjärrvärme i området.

El

Vattenfall äger elnätet i området. För hantering av elektricitet behövs två tekniska anläggningar för nätstationer.

Avfall

Tömning av kärl vid tomtplats förutsätter att ett vändplan byggs ut vid Sandstigen slut. Planen möjliggör även för en gemensam plats för uppställning av sopkärl vid Sandstigen för de fastigheter i sydöst som inte kan nås direkt med sopbil.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till planområdet är mellan 10 och 20 minuter.

Plankarta och planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR

Naturområde
Område för friväxande natur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ 1 stycket 2 punkten, PBL.

VÄG

Väg
Område för trafik mellan olika områden inom tätort. Bestämmelsen berör Sandserydsvägen. Trafikverket är väghållare för Sandserydsvägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ 1 stycket 2 punkten, PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder
Område för bostadsändamål samt komplement till bostad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ 1 stycket 3 punkten, PBL.

E_1

Pumpstation
Område för pumpstation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ 1 stycket 3 punkten, PBL.

E_2

Transformatorstation
Område för transformatstation, även kallat nätstation, för eldistributionsnätet i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5§ 1 stycket 3 punkten, PBL.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

$NATUR_1$

Naturområde
Område för friväxande natur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 8§ 1 stycket 2 punkten, PBL.

$GATA_1$

Gata
Område för gata som driftas med vägsamfällighet/ gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 8§ 1 stycket 2 punkten, PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

14- 38

Takvinkel får vara mellan angivet värden i grader
Takets lutning tillåts vara mellan intervallet 14 -38 grader. Syftet med planbestämmelsen är att bibehålla områdets karaktär bestående av tak med olika lutning. En högre taklutning möjliggör för inredning av vind. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap.11§ 1stycket 1punkten, PBL.

3,5

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter
Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd och volym till ett enplanshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

e_1

Största exploatering per fastighet är 70 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnad
Syftet med bestämmelsen är att begränsa storleken på nya tillkommande byggnader i förhållande till bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Byggnadsarea motsvarar bebyggelsens fotavtryck. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

e_2

Största exploatering per fastighet är 100 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnad
Syftet med bestämmelsen är att begränsa storleken på nya tillkommande byggnader i förhållande till bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Byggnadsarea motsvarar bebyggelsens fotavtryck. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

Placering

Marken får inte förses med byggnad
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggning för sopuppställningsplats vid Sandstigen, skapa avstånd mellan bebyggelse och Sandserydsvägen samt bevara områdets karaktär och reglera avstånd mellan gata och bebyggelse i området. Planbestämmelsen berör enbart byggnader och hindrar därmed inte bullerplank att placeras längs med Sandserydsvägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 stycket 1 punkten, PBL.

p_1

Tillkommande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
Syftet med bestämmelsen är att reglera upplevd bebyggelsetäthet samt säkerställa att underhåll av byggnader kan skötas från egen tomt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 stycket 1 punkten, PBL.

p_2

Huvudbyggnad ska placeras minst 16 meter från Sandserydsvägen
Syftet med bestämmelsen är att reglera ett avstånd mellan bostadhus och Sandserydsvägen så att riktlinjer för buller kan uppnås. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 stycket 1 punkten, PBL.

Utformning

f_1

Byggnader ska uppföras friliggande
Syftet med planbestämmelsen är att bibehålla områdets karaktär. Bestämmelsen har stör i 4 kap. 16 § 1 stycket 1punkten, PBL.

f_2

Byggnad ska utföras med sadeltak
Syftet med planbestämmelsen är att bibehålla områdets karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

f_3

Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida
Beräknade värden för trafikbuller överskrider 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad mot Sandserydsvägen. Fasaden mot Rödjestigen är den ljuddämpade sidan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjer för buller kan uppnås. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

f_4

Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Sandserydsvägen
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att uteplats som är skärmad från trafikbuller kan anordnas öster om respektive huvudbyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten, PBL.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas
Syftet med bestämmelsen är att förhindra framtida utfarter från enskilda fastigheter mot Sandserydsvägen av trafiksäkerhetsskäl samt att möjliggöra för eventuell bullerskärm. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 9§, PBL.

d_1 800
d_2 1100
d_3 1200
d_4 2000

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter
Syftet med bestämmelserna är att bibehålla områdets karaktär med stora tomter i förhållande till byggrätt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18§ 1 stycket, PBL.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Syftet är att säkra åtkomst till kommunala ledningar på kvartersmark. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.
Planen genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft Bestämmelsen har stöd i PBL. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a_1

Marklov krävs för fällning av träd
Syftet är att utöka lovplikten för skyddsvärda träd. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Hedenstorp 1:18 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativet innebär att området inte planläggs och att byggnadsplanen från 1953 fortsätter att gälla för 22 av samtliga 32 tomtplatser inom området. För övrig del utan detaljplan innebär nollalternativet att kommunens rekommendationer för småskalig bebyggelse i Översiktsplanen används som vägledning vid bedömning av bygglov. Översiktsplanens definition av småskalig bebyggelse är 10 kvadratmeter generösare än byggnadsplanen från 1953. En planläggning innebär ett förtydligande av Översiktsplanens riktlinjer för samtliga fastigheter i området vilket underlättar vid senare beslut så som bygglov.

Idag är flertalet byggnader som berörs av byggnadsplanen från 1953 planstridiga. Många fastigheter har fått bygglov under en tid då lagstiftningen tillät större avvikelser från detaljplan. En planändring för området innebär att byggnaderna fortsatt kommer vara planstridiga eftersom byggrätten i föreslagen detaljplan inte ändras avsevärt. Följande byggnader får stå kvar men kommer inte kunna byggas upp enligt nuvarande storlek i framtiden.

Nollalternativet innebär även att nya utfarter fortsatt kan anläggas mot Sandserydsvägen vilket kommunen i samråd med Trafikverket bedömt olämpligt utifrån en säkerhetssynpunkt. Sandserydsvägen utgörs av riksintresse och förvaltas av Trafikverket, vägen tillåter en hög hastighet och förväntas i framtiden få utökad trafik och högre andel tung trafik. I plan- och bygglagen finns däremot en inbyggt rätt till pågående markanvändning. En bestämmelse om utfartsförbud innebär alltså inte att det är förbjudet att använda en befintlig utfart utan förbudet avser anläggande av ny utfart.

Genom planläggning av området säkerställer kommunen sopbilens framkomlighet genom möjlighet att vända med stora fordon vid Sandstigens slut. En ny detaljplan säkerställer även kommunens framkomlighet för underhåll av VA-ledningar som ligger under privat mark. Planläggningen förtydligar därmed rättigheter och skyldigheter, skötsel och underhåll, för området.

Reglering av byggrätt

Diskussioner har förts kring lämplig förtätning och exploateringsgrad i förhållande till områdets lokalisering, framtida utveckling och de boendes önskemål om en utökad byggrätt i samband med anslutningen till kommunalt VA. Det enskilda intresset av att kunna nyttja en större byggrätt inom sin fastighet är stor, samtidigt som antalet bostadsfastigheter i området inte skapar tillräckligt underlag för att möjliggöra för tätortexpansion i området på ett resurseffektivt och hållbart sätt. Med anledning till att området ligger avskilt från kommunens tätortsbebyggelse, saknar offentlig och kommersiel service och att kollektivtrafiken är begränsad bedöms planområdet inte lämpa sig för en bebyggelsetäthet som mostvarar kommunens övriga bostadsområden avsedda för permanentboende. Byggrätten som föreslås är anpassad till närområdets fritidshusbebyggelse och motsvarar en enklare standard vilket befäster närområdets karaktär av småskalig bebyggelse på landsbygden.

Konsekvensen av den begränsade byggrätten är att delar av bebyggelsen i området fortsätter att strida mot detaljplan. Det betyder att när bostäder behöver byggas upp på nytt kan de inte överträda den angivna byggrätten som regleras i aktuell detaljplan. I plan- och bygglagen finns däremot en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Detaljplanen hindrar i övrigt inte fastighetsägare att nytta bygglovsbefriade åtgärder i enlighet med Plan- och Bygglagen 9 kap 4 §.

Illustrationsbild bruttoarea. Källa: Boverkets hemsida, bildframtagning Sweco.

Under samrådsförslaget reglerades byggrätten i bruttoarea vilket i granskningsförslaget har ersatts med byggnadsarea. Anledningen till det är dels att nuvarande detaljplan är reglerad med byggnadsarea och att fastighetsägare är bekanta med begreppet. En annan anledning till att byta från bruttoarea till byggnadsarea är att det underlättar både vid ansökan och bedömning av bygglov.

Illustrationsbild byggnadsarea. Källa: Boverkets hemsida, bildframtagning Sweco.

Byggnadsarea kan kort beskrivas som byggnadens fotavtryck på marken till skillnad från bruttoarea vilket förenklat kan beskrivas som den sammanlagda ytan av varje våningsplan. Med angivna begränsningar för höjder och takvinkel i detaljplanen kan man med en byggnadsarea på 70 kvm inreda vinden och utvinna runt 90-100 kvm bruttoarea.

Planområdets gräns

Initialt ingick samtliga av kommunägda arrendetomter kring Ulvstorpasjön i planområdet. Innan samråd beslutades att kvarstående arrendetomter inte skulle planläggas med anledning av osäkerhet kring hur det skulle påverka det strategiska industriområdet söder om Ulvstorpasjön vilket omnämns i kommunens översiktsplan.

Ortofoto.

Nyexploatering verksamheter

Strategiska verksamhetsområden

Ungefärligt planområde

Kommunens arrende för bostad

Inför samråd föreslog även kommunen att planlägga delar av Hedenstorp 1:18 som utgörs av ängs- och skogsmark för användningen NATUR som var avsedd för enskilt huvudmannaskap. För markområdet som är borttaget och som inte styrs av kommande detaljplanen har kommunen inte tagit ställning till hur marken ska användas till.

Naturmark inom Hedenstorp 1:18 som inte planläggs

Anledningen till att delar av naturmark för enskilt huvudmannaskap inte planläggs är för att boende i området yttrat att de inte vill gemensamt rå över marken och ansvara för markområdet. Skälet till att kommunen inte köper in och förvaltar naturmarken med kommunalt huvudmannaskap är att platsen inte bedömts utgöra någon målpunkt för allmänheten. Andra skäl är att området avses för säsongsboende, inte permanentboende, och att tomterna är så pass stora att det minskar behovet av gemensamma vistelseytor.

Genom att inte planlägga all den ytan som tidigare var avsatt för naturmark med enskilt huvudmannaskap hindrar inte kommunen fastighetsägarna att nyttja marken för enskilt syfte. Att markanvändningen inte definieras i detaljplanen ger markägare möjligheter att använda marken för exempelvis betesdjur, kolonilotter eller mindre skogsbruk. Eftersom marken inte planläggs för allmänt ändamål har markägare även rätt att sätta upp staket eller stängsel som hindrar allmänheten att beträda marken. Konsekvensen blir att boende i området inte säkert kan veta hur marken ska användas och skötas av fastighetsägarna. Ska det dock vara möjligt för ny bebyggelse på marken måste det genom Plan- och bygglagen (PBL) prövas i detaljplan om bebyggelsen bedöms påverka omgivningen, behovet av samordning eller andra förhållanden med hänsyn till områdets karaktär och omfattning. Möjligheten finns fortfarande att ansöka om en gemensamhetsanläggning hos Lantmäterimyndigheten.

Omgivningspåverkan

Planen innebär att åtta nya tomtplatser tillkommer och att tio tomtplatser försvinner i området. De tillkommande tomtplatserna kan ses som en kompensation för delar av de tomter som av miljö-och hälsoskäl inte bedömts som lämpliga. De föreslagna nya tomtplatserna är lokaliserade till ängen i mitten av Rödjestigen vilket medför konsekvensen av en tätare och mer sammanhållen bostadsstruktur i området. Fastigheterna Hedenstorp 1:50 - 1:54 samt Hedenstorp 1:58 kommer få nya grannar på andra sidan vägen. En sammanlagd yta på 6 500 kvadratmeter långgräsyta och buskage kommer att tas i anspråk för kvartersmark.

Detaljplanens utformning bedöms inte medföra förändrad nyttjandefrekvens av befintliga bostadsfastigheter i området. Rödjestigen och Sandstigen bedöms till följd av den mindre förtätningen om 8 nya tomtplatser få en något ökad biltrafik.

Hälsa och säkerhet

För detaljplanen gäller riktvärden för utomhusbuller enligt regeringens förordning om buller vid bostadsbyggnader (2017:359) som trädde i kraft 2017- 07-01. Enligt förordning SFS 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida följande värden:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Bullerkartering av områder utfärdad av Norconsult

Bullervärdena presenteras i ekvivalent samt maximal ljudnivå.

Trafikbullerutredningen utförd av Norconsult (2017-08-31) visar på värden över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasaderna som gränsar öster om Sandserydsvägen. Genom reglering av utformning i detaljplanen säkerställs att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en bullerdämpad sida. Beräkningarna baseras på mätningar från 2015 och har räknats upp till prognosår 2030. Kommande nyeploateringsområden för verksamheter söder om planområdet har bedömts medföra en ökning av trafiken med 2000 fordon.

En kompletterande bulleberäkning har även tagits fram av kommunen (2020-05-14) för att studera om bullerdämpande åtgärder behövs vid uteplats för fastigheterna närmast Sandserydsvägen. Enligt resultatet överskrids riktvärdet för uteplats med 1 dBA maximal ljudnivå. Med anledning av att maximala nivåer ofta blir missvisande på gator med få fordonsrörelser och låga andelar tung trafik är det troligt att riktvärdena för uteplats uppfylls för uteplatser. Detta innebär att det är sannolikt att uteplatser kan placeras öster om bebyggelsen, mot Rödjestigen, och klara bullerkraven utan bullerdämpande åtgärder ifall huvudbyggnadernas långsida, förläggs parallellt med Sandserydsvägen. Önskas en skärm placeras invid uteplats öster bostaden bör den inte understiga en höjd på 1,8 meter för att få effekt.

För att förebygga olägenheter för människors hälsa med hänsyn till trafikbuller reglerar detaljplanen bostadens utformning, placering och bostadsrummens orientering för fastigheter närmast Sandserydsvägen. Utfartsförbudet möjliggör för uppförande av en eventuell bullerskärm längs med Sandserydsvägen.

FN:s Barnkonvention

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. De barn som berörs av den aktuella planen är främst de som bor inom området och förutsättningarna för utomhusvistelse, tillgänglighet, trygghet och säkerhet i befintligt område bedöms som goda.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen. Delar av planområdet är utpekat som småskalig bebyggelse som ska bevaras. Delar av planområdet är utpekat som småskalig bebyggelse som ska förändras med innebörden att ingen utveckling/utbyggnad ska tillåtas

Utsnitt ur kommunens Översiktsplan 2016.

Småskalig bebyggelse - bevara

Småskalig bebyggelse - förändra

Ungefärlig plangräns

De delar som är utpekade som småskalig bebyggelse som ska förändras kommer att planläggas som NATUR. Kommunen bedömer att med anledning av betydande störningar från biltrafik från riksväg 40 så är det inte lämpligt att planlägga för bostadsändamål eller ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen har sagt upp arrendeavtalen och avser att riva byggnaderna.

Riktlinjer för småskalig bebyggelse.

Både norr och söder om planområdet ligger verksamhetsområden, både områden för nyexploatering av verksamhetsområden samt strategiska framtida verksamhetsområden. Hänsyn till nyexploateringsområden söder om planområdet har tagits genom att prognostiserad trafik på Sandserydsvägen räknats upp med 2000 fordon. Avståndet mellan bostäder och närmaste strategiska verksamhetsområde är ca 350 meter.

Utsnitt ur kommunens Översiktsplan 2016.

Nyexploatering verksamheter

Strategiska verksamhetsområden

Nyexploatering bostäder

Strategiska bostadsområden

Ungefärligt planområde

Definition nyexploateringsområden: Nyexploateringsområden definieras som hittills obebyggda markområden, som tas i anspråk för exploatering. De utpekade större bostadsområdena ligger i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Områden som pekas ut enbart för verksamheter bedöms kunna ha så stor omgivningspåverkan att de inte är lämpliga att integreras med bostäder, med hänsyn till användningssätt, storlek, utformning och/eller trafikalstring. Dessa områden är ofta ytkrävande och har ett stort behov av närliggande och goda kommunikationsmöjligheter.

Definition strategiska områden: Områden som inte är aktuella för utbyggnad just nu men som på längre sikt eller vid ändrade utbyggnadsbehov eller förutsättningar kan bli intressanta för tätorternas framtida utbyggnad av bostäder och verksamheter.

Riksintressen

Riksväg 40 och Sandserydsvägen som leder till flygplatsen är riksintressen. Även Jönköping Airport är ett riksintresse. Kartläggning av flygbuller visar att riktvärdena för flygbuller inte överskrids inom planområdet.

Planområdet ligger inom område för framtida järnväg (Götalandsbanan). Trafikverket har inte redovisat någon geografisk avgränsning av området.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresserna.

Utsnitt ur kommunens Översiktsplan 2016.

- Väg
- Flygplats
- Inre flygbullerzon
- Yttre flygbullerzon
- Götalandsbanan
- Framtida järnväg
- Ungefärligt planområde

Arkeologi

Inom planområdet finns ett känt gravfält (RÄA Sandseryd 9:1). Markingrepp eller byggnation inom 100 meter från fornlämningen kräver tillstånd av Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen. Upphittade fornfynd ska anmälas till Länsstyrelsen.

En arrendetomt som är placerad på fornlämningen planläggs som natur och är undantagen beslutet om anslutning till den kommunala vatten och avloppsanläggningen.

Riksantikvarieämbetets karta över gravfält vid Ulvstorp 1947.

- RAÄ Fornlämningar (FMIS)
- LstF Fornvårdsobjekt yta

En arkeologisk utredning har tagits fram av Länsstyrelsen (2020-06-01). Utredningen avser en del av planområdet som föreslås planläggas med ny kvartersmark för bostadsändamål. Enligt utredningen finns inga hinder för att upprätta nya tomtplatser inom undersökningsområdet. Länsstyrelsen bedömer att det berörda fornlämningsområdet omedelbart norr om gravfältet inte kräver ytterligare arkeologiska insatser.

Beslut om allmännt vatten och avlopp

Länsstyrelsen har genom beslut 2011-03-02 förelagt Jönköpings kommun att ordna allmän vatten- och avloppsanläggning för befintliga fastigheter och arrendetomter vid Ulvstorpasjön.

Kommunen har i en tjänsteskrivelse yrkat att nio arrendetomter i norr ska undantas beslutet att förses med allmänt VA med hänvisning till deras bullerutsatta läge och att en tomt ska undantas p.g.a. att den är placerad på en fornlämning. Dessa tio tomter kommer planläggas som NATUR.

Anläggningen för vatten och avlopp är utbyggd och tagen i drift. Det finns kapacitet i anläggningen att ansluta fler fastigheter.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Planområdet ligger inte inom riskområde där miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överträdas och genomförandet av planen förväntas inte medföra en försämrad luftkvalitet.

Vattenrecipienten för berört avrinningsområde är Ulvstorpasjön. Ulvstorpasjön ingår i Tabergsåns vattensystem tillsammans med Munksjön. Tabergsån uppfyller miljökvalitetsnormen för god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag från kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Planförslaget bedöms inte påverka statusklassningen för recipienten. De geotekniska undersökningar som utförts visar att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet är goda. Planen bedöms ha ringa påverkan på hanteringen av dagvattnet eftersom genomförandet inte innebär några större förändringar för markens användning.

Markavvattningsföretag

Nedan bild visar område för markavvattningsföretaget i Hedenstorp.

Planområdet berörs av ett markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget som finns inom området är under avvecklas i sin helhet.

Ungefärlig plangräns

Detaljplaner

För delar av området finns detaljplan EVI608, fastställd av Länsstyrelsen 1953-12-30 som byggnadsplan. Planen upprättades i syfte att tillåta fridishusbebyggelse i området och möjlggöra för tidigare gårdsägor att styckas av till flea fastigheter. Byggrätten i detaljplanen är begränsad till 60 m² byggnadsarea, byggnadshöjden till 3,5 m och tomtplatsen får inte understiga 1200 m².

Byggnadsplan för fritidshusbebyggelse 1953 som berör delar av aktuellt planområde

Övriga delar inom planområdet är idag inte planlagd men utgörs av sammanhållen bebyggelse.

Bebyggelse

Trots att gällande detaljplan ger en mycket liten byggrätt avsedd för fritidshusbebyggelse har det etablerats bostäder för permanent vistelse i området och flertalet byggnader strider mot detaljplan. Detta gör att området idag utgörs av en blandning av modern villabebyggelse och mindre fritidshusbebyggelse. Bostadshusen varierar i byggnadsarea mellan 90 till 30 kvadratmeter.

Inom planområdet finns 32 bostadshus med egen fastighet. Hedenstorp 1:18 har nio bostadsadresser inom samma fastighet. På de delar av Hedenstorp 1:22 och Norrahammars-Ulvstorp 1:7, som ligger inom planområdet och ägs av kommunen, finns nio respektive en arrendetomt.

Exempelbilder på bostadsbebyggelse i området.

Inmätta tomtplatser inom fastighet Hedenstorp 1:18. Inmätta november 2018

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdet är utpekat som tätortsnära friluftsområde i översiktsplanen, ett område som enkelt kan nås från tätorten till fots, med cykel eller en kortare kollektivtrafikresa. Rekreationsvärdena består i promenadvänlig blåbärsskog med sandiga stigar och bruksvägar. Det finns sydvända brynmiljöer som också är trivsamma upplevelseplatser där man har en siktvy över öppet landskap och en fågelvåtmark. Boende på Ulvstorp har Västersjön som närmaste större rekreations- och friluftsområde.

Utsnitt ur Översiktsplan 2016. Planområdet läge med röd ring

Tätortsnära friluftsområde

Planområdet berörs av område 5 i naturvärdesinventeringen, bestående av öppen ängsmark mitt i bebyggelsen kring Rödjestigen. Naturen bär främst estetiska och sociala värden med en öppenhet i utblick och blomning av både örtflora och träd/buskar, bland annat körsbär, sälg, fläder, bär och hägg. Beskurna björkar och ett stort buskage körsbär finns i östra delen. Området har gott om Johannesört, på ett ställe växer lupiner och på ett annat brännässlor och hallon. Ett regnskyddande tak är byggt mitt i området och i södra änden finns en avskrapad yta 20x30 meter med blottad mineraljord. Marken tillhör fastighet Hedenstorp 1:18 och är inte kommunalägd.

Utsnitt ur skötselplan 2017.

Ungefärligt planområde markeras med röd streckad linje.

Naturvärden inom området markeras med röd ring.

Jordartskarta SGU

Ungefärligt planområde markeras med röd streckad linje.

Mossetorv
Kärrtorv
Isälvssediment, finsand
Isälvssediment, sand
Sandig-siltig morän

Naturvärdena inom planområdet utgörs främst av skyddsvärda ädellövträd som finns i södra delen av område 5, öster om fastigheten Hedenstorp 1:58. Även blommande örter, träd och buskar tillför habitat liksom blottad sand för primärkoloniserande växter och sandbunden lägre fauna.

En förutsättning för detaljplanen är att bevara områdets gröna karaktär och stora träd. Skyddsvärda träd i södra dele av grönområdet föreslås skyddas i detaljplanen. Omkringliggande mark planläggs som natur i syfte att bevara en vildvuxen yta i området som kan gynna den biologiska mångfalden. Naturmarken ger också utrymme i för fallna träd att lämnas kvar och ge förutsättningar till en god artrikedom i området.

Geotekniska förhållanden

Två översiktliga geotekniska undersökningar har utförts av Sweco på uppdrag av Tekniska kontoret VA-avdelning med anledning av utbyggnaden av ledningssnätet. De är daterade 2013-07-02 och 2017-11-10. De geotekniska förhållandena inom planområdet är relativt likartade. Jorden är lagrad i skikt och kornstorleken varierar med skikten. Vid undersökning påträffas lager av sand, lerig siltig sand, siltig sand, ren silt, grusig sand. Ner till 2 meters djup är lagringstätheten mycket lös till lös. Under är lagringstätheten medelfast till fast.

Torv har påträffats väster om Sandserydsvägen, i den norra samt södra delen. Grundvattenytans läge kan förväntas variera beroende på nivå på Ulvstorpasjön, årstid och nederbörd. Grundvattenytan kan antas vara på en relativt jämn nivå i hela området.

Markföroreningar

Delar av planområdet har tidigare nyttjats som handelsträdgård med friodling lokaliserat till på den gröna ytan i mitten av Rödjestigen och växthusodling inom fastigheten Hedenstorp 1:58. För att säkerställa markens lämplighet för nya bostadsfastigheter har en miljöteknisk markundersökning och rapport utfärdats av VOS (Vatten och Samhällsteknik AB 2019-12-04).

Den marktekniska undersökningen visar att bekämpningsmedel (AMPA) finns inom den större grönytan i mitten av Rödjestigen inom fastigheten Hedenstorp 1:18. AMPA är en nedbrytningsprodukt till glyfosat som exempelvis är den aktiva substansen i bekämpningsmedlet Round-Up. De rapporterade halterna av AMPA i jorden förefaller vara låga och föranleder inte någon rekommendation om en omedelbar åtgärd. Den marktekniska utredningen har inte kunnat påvisa något spår av andra bekämpningsmedel (exempelvis DDT).

Påträffade halter av bekämpningsmedelsrester (AMPA) bedöms inte påverka en framtida exploatering inom planområdet. Av försiktighetsprincip bör den aktuella jorden dock inte återanvändas i ett översta skikt inom trädgårdar eller odlingsytor. Utifall någon av de omgivande brunnarna används för dricksvattenändamål bör vatten av försiktighetsskäl framledes provtas för bekämpningsmedel, inklusive AMPA.

Trafik

Busshållplats

Huvudstråk cykel

Cykelväg

Ungefärligt planområde

Cykel

Planområdet har cykelväg till Jönköpings tätort. Avståndet till resecentrum är 6 km och det skiljer 130 höjdmeter. Blå streckad linje visar sträcka som är under planläggning.

Kollektivtrafik

Hållplatsen vid planområdet trafikeras av stadsbuss 27 med 8 avgångar/vardag. Hållplats för länsbuss 132 finns norr om riksväg 40, ca 800 meter från planområdet. Från Mariebo, cirka 2.5 km från planområdet, avgår stadsbuss 27 med 20-minuters intervall.

Bil

Trafikplats Hedenstorp ligger direkt norr om planområdet. Den ansluter väg 26/47, 40 och Sandserydsvägen (väg 658).

Service

Offentlig service

Närmaste förskola finns i Mariebo, 3.5 km från planområdet. Närmaste kommunala skola (F-6) finns på Dalvik, 6 km från planområdet. En ny kommunal skola planeras i Mariebo ca 2.5 km från planområdet. På Åsen, 3 km från planområdet, finns idag en privat skola (F-6).

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns i Dalviks centrum, 5.5 km bilväg, 4.5 km cykelväg från planområdet. I Gräshagen finns en livsmedelsbutik, 5 km från planområdet med bil.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

8 november	STBN- planuppdrag

2019

24 januari	STBN - beslut om samråd
februari-mars	Samråd

2020

juni	STBN - beslut om granskning
juni-augusti	Granskning
december	STBN - beslut om antagande/godkännande

2021

januari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utbyggnad av anläggningarna inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap så som vägar, mötesplatser och vändplatser, åligger fastighetsägarna till de fastigheter som kommer anslutas till blivande gemensamhetsanläggning/-ar för allmänna anläggningar.

Fastighetsägarna ansvarar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

För att säkerställa rättigheter för kommande VA-ledningar från befintliga ledningar i området till anslutningspunkter för nytillkomna fastigheter, ska avtalsservitut upprättas mellan kommunens fastighet Överskottet 1 och Hedenstorp 1:18. Detta för att säkerställa rätten för kommunen att anlägga och för all framtid behålla kommunala va-ledningar till alla byggnader med adress Rödjestigen, Domarevägen och Sandstigen.

Kommunen har rätt att lösa in markområden som läggs ut som allmän plats enligt 6 kap. 13 § PBL. Intentionen är att kommunen ska träffa frivillig överenskommelse med arrendatorn till Domarevägen 2 för att lösa in byggnader och tomtanläggningar eftersom arrendetomten i detaljplanen läggs ut som natur med kommunalt huvudmannaskap. Vidare har kommunen rätt att lösa in ett mindre naturområde sydväst i detaljplanen eftersom marken i detaljplanen läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Intentionen är även här att kommunen ska träffa en frivillig överenskommelse med ägarna av fastigheten Hedenstorp 1:18.

Ekonomiska frågor

Förrättningskostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, så som bildande av gemensamhetsanläggningar och officialservitut samt avstyckningar, till följd av detaljplanens genomförande bekostas av berörda fastighetsägare för vardera åtgärd.

Jönköpings kommun bekostar inlösen av arrendestuga på Domarvägen 2.

Utbyggnad av vägar, mötesplatser och vändplatser inom allmänna platser med enskilt huvudmannaskap bekostas av de berörda fastighetsägarna.

Jönköpings kommun bekostar inlösen av naturmark sydväst i detaljplanen.

För fastigheten Hedenstorp 1:18 tar kommunen ut en plankostnad för berörd kvartersmark inom fastigheten i samband med att detaljplanen antas. För resterande fastigheter tas planavgift ut i samband med bygglov enligt Jönköpings kommuns taxa. Jönköpings kommun, stadsbyggnadskontoret för resterande kostnader för detaljplanen.

I övrigt föranleder inte planen några förändringar i omkringliggande kommunal mark.

Utfartsförbud

Enligt plan- och bygglagen har man rätt till pågående markanvändning. En bestämmelse om utfartsförbud mot Sandserydsvägen innebär i detaljplanen inte att det är förbjudet att använda en befintlig utfart mot vägen utan förbudet avser anläggande av ny utfart. För att åstadkomma omedelbar efterlevnad av ett utfartsförbud kan byggnadsnämnden eller Trafikverket däremot, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten i framtiden, förelägga ägare av en fastighet eller byggnad att ändra en befintlig utfart. Ett sådant föreläggande ger rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda rättigheter m.m. krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplan m.m. Fastighetsbildningen inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildningar

Allmän plats

Inom planområdet är det delat huvudmannaskap, Enskilt och kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats för väg och del av naturmarken. Kommunen har enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättningen enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Detaljplan innehåller även mark för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. För den mark, gata och natur, som ingår i enskilt huvudmannaskap bör rättighet i form av en eller flera gemensamhetsanläggning bildas för att förvalta den allmänna platsen av de boende i området.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för bostad och tekniska anläggningar Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Marköverföringar mellan fastigheter kan ske genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, exempelvis vägar. I gemensamhetanläggningen deltar flera fastigheter och bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Befintlig gemensamhetsanläggning finns inom planområdet för avlopp, Hedenstorp ga:1. Avloppsanläggningens ligger utanför planområdet på Hedenstorp 1:3. Tillhörande avloppsledningar till respektive delägande fastighet ligger inom planområdet. Avloppsledningarna ligger främst inom kvartersmark på fastigheten Hedenstorp 1:27 och inom allmän plats på fastigheten Hedenstorp 1:18.

Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar inrättas för bland annat för de gator och naturområde som är utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Omfattningen av gemensamhetsanläggning utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom de områden som i detaljplanen är reserverat för ett visst område, ex. u-område, gäller inte automatiskt någon rättighet av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett markreservat måste ske vid en lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Inom planområdet finns flera servitut. De allmänna platserna i planen och att kommunen har dragit fram kommunalt vatten och avlopp gör att det kommer att finnas flera onyttiga rättigheter. Dessa rättigheter kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning, se tabellen nedan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en rätt för en ledningshavare eller ledningshavarens fastighet att använda ett visst område för allmänna ledningar. Inom detaljplaneområdet finns två ledningsrätter. Ledningsrätterna ligger i gatumarken och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör upplåtelse av ytterligare ledningsrätt för transformatorstation och pumpstation inom områden betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:3	Detaljplanen möjliggör avstyckning eller att en rättighet bildas på marken som innehåller kvartersmark, teknisk anläggning. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats, väg och natur som kommunen är huvudman för. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:18	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats, gata och natur, med enskilt huvudmannaskap. Genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för gata och natur upplåts den allmänna platsen med en rättighet. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats, natur, med kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsen bör överföras till lämplig kommunalägd fastighet. Detaljplanen möjliggör även avstyckning och fastighetsreglering för bostadsändamål och teknisk anläggning inom kvartersmark. Kvartersmarken för teknisk anläggning kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas. Inom detaljplanens kvartersmark finns u-områden som är reserverat för underjordiska ledningar. Rättigheter för ledningar kan bildas inom u-områden Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:22	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats, natur, där kommunen är huvudman för.
Hedenstorp 1:26	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:27	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:28	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:29	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:30	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:31	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:32	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:33	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:34	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:35	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:36	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:37	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:38	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:39	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:40	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:41	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:42	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:43	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:44	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:45	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:46	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp 1:47	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:48	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:49	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:50	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:51	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:52	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:53	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:54	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:58	Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan utökas med mark öster om fastigheten, som innehåller mark för kvartersmark, bostad. Se nedan angående befintlig rättighet.
Hedenstorp 1:68	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hedenstorp ga:1	Gemensamhetsanläggningen Hedenstorp ga:1 har idag rätt att ha ett utrymme för en avloppsanläggning på fastigheterna Hedenstorp 1:3, 1:18, 1:27. Gemensamhetsanläggningen bör upphävas med hänsyn att tillgång till kommunalt vatten- och avloppsanslutning finns för de berörda fastigheterna, Hedenstorp 1:26, 1:44, 1:46, 1:48-51. Se nedan angående befintlig rättighet.
Norrahammar-Ulvstorp 1:7	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats, natur, med kommunalt huvudmannaskap.
06-NHJ-701.1	Fastigheterna Hedenstorp 1:26-54, 1:63 har idag rätt till utfart till allmän väg på fastigheten Hedenstorp 1:18. Servitutsområdet blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Servituten bör upphävas i samband med att en gemensamhetsanläggning för utförande och drift bildas.
06-NHJ-936.1	Fastigheten Hedenstorp 1:58 har idag rätt att använda ett område för enskild avloppsledning på Hedenstorp 1:18. Rättigheten bör upphävas med hänsyn till Hedenstorp 1:58s möjligheten till kommunalt vatten- och avloppsanslutning.
06-NHJ-936.2	Fastigheten Hedenstorp 1:58 har idag rätt att använda ett område för enskild vattenledning på Hedenstorp 1:18. Rättigheten bör upphävas med hänsyn till Hedenstorp 1:58s möjligheten till kommunalt vatten- och avloppsanslutning.
06-NHJ-936.3	Fastigheten Hedenstorp 1:58 har idag rätt att använda ett område för enskild väg, vattentäkt och vattenledning på Hedenstorp 1:18. Rättigheten bör upphävas med hänsyn till Hedenstorp 1:58s möjligheten till kommunalt vatten- och avloppsanslutning samt förmånsfastighetens angränsande tillgång till allmän gata.
06-NHJ-982.1	Gemensamhetsanläggningen Hedenstorp ga:1 har idag rätt att ha ett utrymme för en avloppsanläggning på fastigheterna Hedenstorp 1:3, 1:18, 1:27. Gemensamhetsanläggningen bör upphävas med hänsyn till de delägarnas tillgång till kommunalt vatten- och avloppsanslutning.
0680K-4720.1	Kommunen har idag en ledningsrätt på fastigheten Hedenstorp 1:18 för vatten och avloppsledningar. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
0680K-4720.2	Fastigheten Guvernören 3 har idag en ledningsrätt på fastigheten Hedenstorp 1:18 för Optokabel samt optoslang. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
06-IM1-80/14.1	Fastigheten Hedenstorp 1:42 har idag rätt till infiltrationsanläggning mm. på fastigheten Hedenstorp 1:18. Rättigheten bör upphävas med hänsyn till Hedenstorp 1:42s möjligheten till kommunalt vatten och avloppsanslutning.
0680IM-07/19626.1	Fastigheten Vänersborg Begonian 10 har idag rätt till en kraftledning på fastigheten Hedenstorp 1:3. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
0680IM-07/19638.1	Fastigheten Vänersborg Bogonian 10 har idag rätt till en kraftledning på fastigheten Hedenstorp 1:18. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Stina Kilebrand	Lantmäteriavdelningen
Mats Ruderfors,	Utveckling och trafik
Helen Bjurulf	Översiktlig planering

Tekniska kontoret

Marcus Gullander	Mark- och exploatering
Christer Kåhre	VA- avdelningen
Sandra Wiberg	Gata
Fredrik Sandberg Svärd	Mark- och exploatering
Annica Magnusson	Vattensamordning

Liselott Johansson
Planchef

Solveig Lönnervall
Planarkitekt