

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

Ulvstorpa, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheterna 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. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 6 februari - 22 mars, 2019. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 7 mars i Hallbystugan, Axamo. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden onsdagen den 24 juni - måndagen den 31 augusti 2020. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden.

1.	Hedenstorps vägsamfällighet	2020-07-30
2.		2020-08-09
3.		2020-08-09
4.		2020-08-09
5.		2020-08-11
6.		2020-08-11
7.		2020-08-11
8.		2020-08-14
9.		2020-08-14
10.		2020-08-15
11.		2020-08-19
12.		2020-08-20
13.		2020-08-22
14.		2020-08-24
15.	Lantmäterimyndigheten	2020-08-25
16.		2020-08-26
17.		2020-08-27
18.	Stugföreningen Hedenstorp	2020-08-30

19. [REDACTED]	2020-08-31
20. [REDACTED]	2020-08-31
21. Länsstyrelsen	2020-06-26, ingen erinran
22. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-06-26, ingen erinran
23. Trafikverket	2020-07-03, ingen erinran
24. Vattenfall Eldistribution AB	2020-08-06, ingen erinran
25. Kommunstyrelsen	2020-08-25, ingen erinran
26. Tekniska kontoret	2020-09-08, ingen erinran

Tilldelad förlängd svarstid.

Kommunens samlade kommentarer

I flera av de inkomna yttrandena framförs synpunkter på byggrätten av liknande karaktär. I förekommande fall hänvisas avsändaren till kommunens samlade kommentarer i avsnittet nedan.

Lämplighetsbedömning av tillåten byggrätt

Kommunen noterar att boende i området önskar möjlighet till större byggnation på sin fastighet än vad som angivits i granskningsförslaget. Önskemålen berör bebyggelsens höjd samt utbredning på marken. En större byggnation bedömer kommunen däremot inte lämplig utifrån områdets läge, beskaffenhet och behov.

Vid lämplighetsprövning för bostäder i form av villaområde är det viktigt att se till helheten för området. Kommunen ska enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) se till att det vid planläggning av sammanhållen bostadsbebyggelse finns en rimlig samhällsservice och kommersiell service inom eller i nära anslutning till området. Detaljplanens omkringliggande område utgörs av småskalig fritidshusbebyggelse eller industriområden. Det saknas förutsättningar för grundläggande kommersiell service som kommunal service i form av daglivaruhandel, kollektivtrafik, vård, skola, lekplatser och kommunala vägar. Underlaget av bostäder räcker inte till för att tillgodose området med en rimlig samhällsservice för en högre bostadsstandard av bostäder enligt kommunens riktlinjer.

Yttrandena beträffande utökad byggrätt anses inte tillgodosedda.

Förtydligande beträffande byggrätt

Många byggnader i området har en byggnadsarea över tillåten byggrätt. Utvecklingen som skett i området strider mot aktuell detaljplan (EVI608, 1953). Värdet på fastigheten bedöms därmed inte förändras med ny föreslagen detaljplan eftersom tillåten byggrätt enligt EVI608 är 60 kvm byggnadsarea. Med den nya detaljplanen tillåts 70 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad, dvs. totalt 95 kvm byggnadsarea för hela fastigheten.

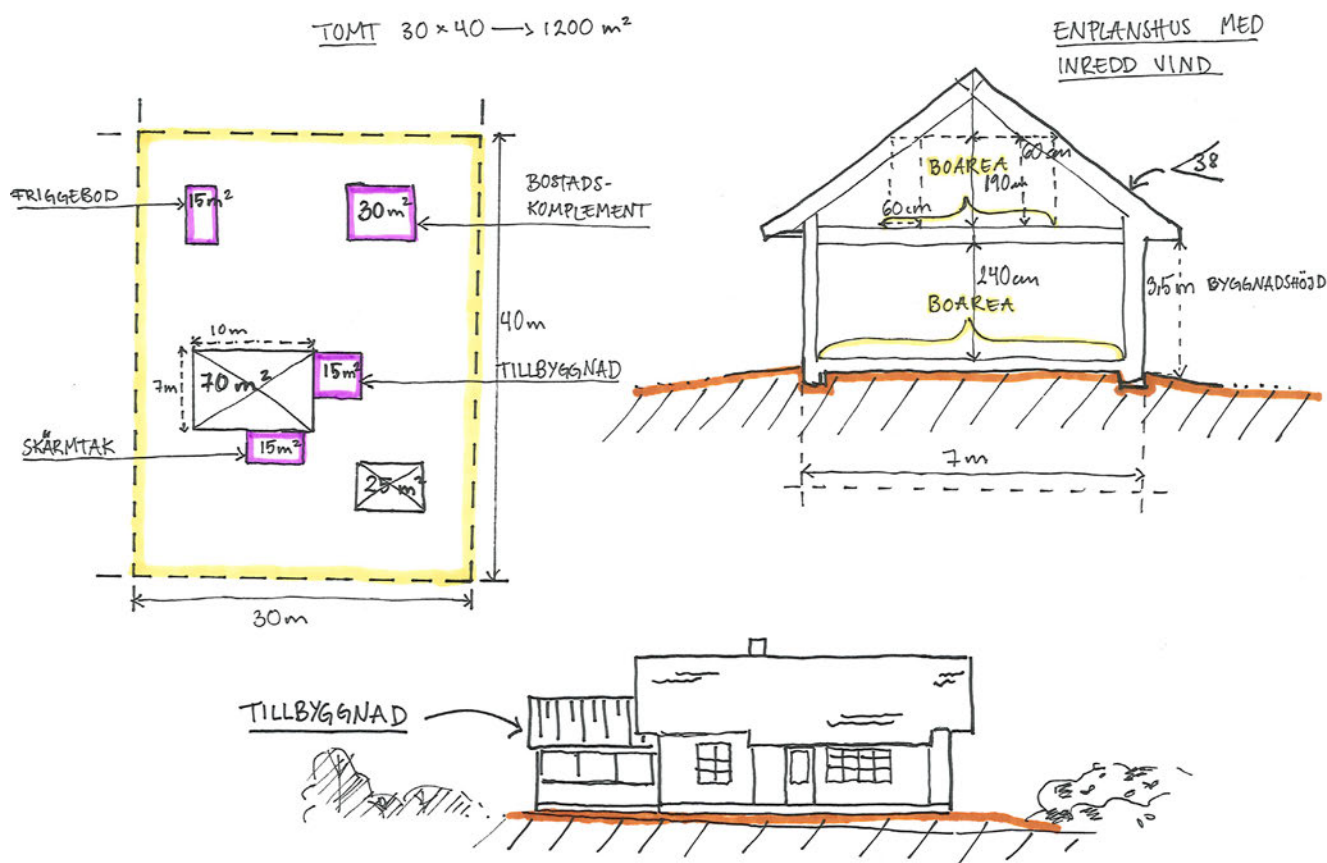
Angiven byggrätt möjliggör för en inredd bostad på 90-100 kvm boarea i huvudbyggnaden beroende på hur man utformar byggnaden. 90-100 kvm boarea motsvarar en bostad med 3-4 rum utöver kök och toalett

enligt dagens standard. Den högsta boarean uppnås med den högsta tillåtna takvinkeln på 38 grader vilket möjliggör för en högre takhöjd och en vind inredd för bostadsändamål. Boyta på inredd vind under ett sadeltak räknas på den golvyta som upptas av 1,90 m i takhöjd plus 60 cm till på vardera sida.

Skiss över möjlig byggnation i
enlighet med ny detaljplan.

Med lila markör visas
bygglovsbefriade åtgärder.

Attefall är en bygglovsbefriad åtgärd som får uppföras planstridigt. Det innebär att man utöver angiven byggrätt i detaljplan får bygga mer. Attefallsreglerna tillfaller alla som ännu inte nyttjat möjligheten till Attefall. Attefall möjliggör för ytterligare 45 kvm byggnadsarea på fastigheten som kan inredas för bostadsändamål (30 kvm friliggande komplementbostad och 15 kvm tillbyggnad på huvudbyggnaden). Utöver rätten till Attefall får Friggebod och skärmtak upprättas på vardera 15 kvm. Mer information om rätten till bygglovsbefriade åtgärder finns på Boverkets hemsida www.boverket.se.



En Attefallstillbyggnad får inte överstiga bostadshusets taknockshöjd. Tanken med tillbyggnaden är att den ska utgöra ett tillskott som underordnar sig den ursprungliga byggnaden. Det går därför inte att söka bygglov för nybyggnation av en huvudbyggnad utöver tillåten byggrätt i detaljplanen och hävda att 15 kvm av bottenplattan och hörnan av byggnaden utgör Attefall.

Inglasad uteplats

Det är flera boende i området som önskar möjlighet till inglasat uterum, antingen i anslutning till huvudbyggnaden eller friliggande på tomten. Inglasade uterum, precis som skärmtak eller andra utstickande delar på en byggnad, tar upp byggnadsarea. Vill man utöver angiven byggnadsarea bygga ett inglasat uterum har man möjlighet att nytta rätten för Attefallstillbyggnad.

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1. Hedenstorps vägsamfällighet

Hedenstorps vägsamfällighet yrkar på att byggrätten ökas till att tillåta en 100 kvm (byggnadsarea) stor huvudbyggnad på alla områdets tomter, med en något högre byggnadshöjd än i förslaget för att tillåta ett inrett loft, samt att det föreslagna skärmtakets area tillåts bli 20 kvm och att det tillåts att glasas in för att stänga ute oljud från kringliggande industrier och vägar.

Kommunen har slagit fast att området ska ha bebyggelse av småskalig karaktär. Man anger skäl till detta som inte blir särskilt logiska i ljuset av att just kommunen byggt, planerar och projekterar för industrimark på i snart sett all annan mark i området, men vi motsätter oss egentligen inte inriktningen på småskalighet. Vi delar dock inte Stadsbyggnadskontorets uppfattning av vad som kan betecknas som småskalig bebyggelse. Vårt yrkande skiljer sig bara på att tillåta en 100 kvm stor huvudbyggnad (istället för de 70 kvm som nu föreslås) på alla tomter i området, inte bara på de som nu föreslås. Att byggnadshöjden tillåts öka något och att det föreslagna skärmtaket på 15 kvm istället tillåts bli 20 kvm inglasat. Det är inga stora skillnader och heller inga byggstorlekar som skulle strida mot önskan om småskalighet. En 100 kvm stor huvudbyggnad på en av våra tomter (som med något enstaka undantag är 1200 kvm stora) skulle motsvara en 8% bebyggelse av tomtarean. Det måste rimligtvis ändå vara att betrakta som småskalig bebyggelse i relation till alla andra byggrätter som finns i Jönköpings kommun?

Stadsbyggnadskontoret måste i sin bedömning ta större hänsyn till fastighetsägarnas önskan och rätt att kunna utnyttja sina egna, friköpta tomter, mer effektivt och modernt. Särskilt efter det att kommunalt VA-nät dragits ut i området till stora kostnader för fastighetsägarna. Nya krav på boarea, energikrav, byggnormer etc gör att det är svårt, om inte omöjligt, att bygga rimliga bostäder med 70 kvm byggnadsarea. Med det förslag som nu ligger motarbetas den politiska samsyn som funnits för att förenkla för fastighetsägare i fråga om byggregler osv, men även möjligheten att minska trycket på kommunens tomtkö något.

Länsstyrelsen förde i sitt yttrande till samrådet fram att byggrättens omfattning borde ses över ”så att befintliga byggnader inryms samt för att bebyggelsen ska ha ett utrymme att utvecklas”. Även detta har Stadsbyggnadskontoret nekat i detaljplaneförslaget. Följden blir att flertalet av de fastighetsägare som idag har bostäder i området och som byggt dessa med alla lov, regler och anpassningar som Jönköpings kommun haft för fritidshusbebyggelse under årens lopp ändå nu riskerar att få bostäder som strider mot den nya detaljplanen. En situation som skulle betyda ekonomisk och social katastrof för samma fastighetsägare om en olycka eller eldsvåda skulle förstöra byggnader på området. Bortsett från allt mänskligt lidande en sådan händelse skulle leda till så skulle fastighetsägaren förlora större delen av värdet på sin fastighet eftersom hen då bara skulle tillåtas att bygga upp ett betydligt mindre hus än tidigare, trots att denne aldrig brutit mot några regler eller byggt utan lov och familjer med barn skulle tvingas flytta.

Vi har engagerat oss och deltagit såväl långt innan som under hela detaljplaneprocessen med skrivelser, yttranden, möten, informationer etc. Vi har gjort allt som kan förväntas av oss som berörda kommuninvånare för att få gehör för våra väldigt modesta önskemål på den nya detaljplanen, men tvingas nu konstatera att Stadsbyggnadskontorets förslag till ny detaljplan för vårt område inte bara ger oss fastighetsägare ett oförändrat, utan till och med ett försämrat läge jämfört med tidigare. Vi har svårt att se att det någonsin funnits en verklig vilja att lyssna på oss i denna fråga. Frågan som nu kvarstår är om inte den föreslagna detaljplanen skulle innebära att vi som ägare till jämförelsevis stora tomter skulle få bland de sämsta förutsättningarna i landet för att utnyttja våra friköpta fastigheter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

Detaljplaneförslaget innebär inte en försämrad byggrätt utifrån detaljplan EVI608. Tillåten byggrätt enligt EVI608 är 60 kvm byggnadsarea. Med den nya detaljplanen tillåts 70 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad, dvs. totalt 95 kvm byggnadsarea för hela fastigheten. En detaljplan är det enda juridiska dokument som ger en garanterad byggrätt för fastighetsägare inom planområdet.

2.

Jag motsätter mig den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Jag yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm huvudbyggnad (byggnadsarea) på alla berörda tomter, samt att uteplatser skall få glasas in (då i mitt fall förkommer buller på 80 dB regelbundet) & att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

3. [REDACTED]

Jag motsätter mig den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Jag yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm huvudbyggnad (byggnadsarea) på alla berörda tomter, samt att uteplatser skall få glasas in (då i mitt fall förkommer buller på 80 dB regelbundet) & att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Tycker Länsstyrelsens kommentar Länsstyrelsen Jönköpings Län - "Det kan också finnas anledning att se över byggrättens omfattning så att befintliga byggnader inryms samt för att bebyggelsen ska ha ett utrymme att utvecklas." skall beaktas i beslutet.

Kommentar från kommunen: Översiktsplanen visar en inriktning mot logistik och verksamhetsområden i omkringliggande områden som i framtiden snarare kommer stärka barriärer mellan Ulvstorps och kommunens övriga bostadsområden än brygga samman dem.

Men tanke på den kommentaren ser jag inget annat än att förslaget angående att minska nuvarande byggrätt från kommunen skall hindra nuvarande vid "olycka" kunna bygga upp liknande byggnader & till slut sänka värdet på tomter som då kommunen kan köpa in & bygga fler logistiska verksamhetsområden.

Att behålla detta fritidshusområde är bara trams. Kommunen vill åt marken för att bygga ihop sina industriområden.

Överklagar bestämt denna detaljplan.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

Är man sakägare och har lämnat skriftliga synpunkter under antingen samråds- eller granskningstiden så har man möjlighet att överklaga ett kommande beslut i stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen. Man kan däremot inte överklaga ett beslut som ännu inte är fattat. Överklagan kan göras först efter detaljplanens antagande. Det går att läsa mer om hur en överklagan fungerar på Boverkets hemsida [här](#).

4. [REDACTED]

Förslaget på den nya detaljplanen är inte bra. Jag anser att vi ska kunna bygga såsom det var enligt kommunens regler 2002 eller helst av allt såsom ALLA andra områden här i Jönköping utan restriktioner som inte har någon grund.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

5. [REDACTED]

Jag motsätter mig i den del av förslaget till detaljplan som gäller bygg rätt. Jag yrkar på att bygg rätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende bygg rätten.

6. [REDACTED]

Jag motsätter mig i den del av förslaget till detaljplan som gäller bygg rätt. Jag yrkar på att bygg rätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende bygg rätten.

7. [REDACTED]

Med tanke på tomternas storlek och närheten till nuvarande och kommande industriområden är det rimligt att vi ska kunna bygga större hus. Vi motsätter oss den delen av förslaget till detaljplan som gäller bygg rätt. Vi yrkar på att bygg rätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende bygg rätten.

8. [REDACTED]

Jag motsätter mig den del av förslaget till detaljplan som gäller bygg rätt. Jag yrkar på att bygg rätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader (byggnadsarea) på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7.5 meter.

Jag anser att en 100 kvm stor huvudbyggnad på en så stor tomt borde betraktas som en småskalig bebyggelse. Jag blev oerhört besviken på den nya detaljplanens förslag kring detta då det är försämring från de regler som kommunen tidigare haft kring området. När vi för en tid sedan fick höra att en nya detaljplan skulle arbetas fram samtidigt som alla boende tvingades investera i kommunalt vatten hoppades man på en detaljplan som var till fördel för oss boende. Trots ett stort engagemang och deltagande från oss boende under hela detaljplaneprocessen upplever jag inte att vi har blivit lyssnade på. Jag hoppas att vi kan bli det nu.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

Syftet med detaljplanen är inte att öka boendestandarden utan att säkerställa kommunens framkomlighet för underhåll av VA-ledningar, förtydliga rättigheter och skyldigheter för underhåll av allmänna vägar samt tydliggöra lämplig utveckling av området kring Hedenstorsområdet.

9. [REDACTED]

Motsätter mig absolut den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Jag yrkar på att byggrätten skall tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader på alla berörda tomter. Att uteplatserna skall få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

10. [REDACTED]

Vi motsätter oss den del av förslaget till detaljplanen som gäller byggrätt. Vi yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm på stora huvudbyggnader (byggnadsarea) på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

11. [REDACTED]

Jag motsätter mig den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Jag yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader (byggnadsarea) på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter samt ett garage på 25kvm.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

12. [REDACTED]

Jag motsätter mig kommunens förslag.

Önskemål:

- Huvudbyggnad 100 kvm
- Komplementbyggnad 30 kvm

- Uteplats 20 kvm
- Garagebyggnad 50 kvm
- Höjd totalt 7,5 m
- Friggebod 15 kvm
- Attefall 15 kvm
- Attefall 30 kvm

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

13. [REDACTED]

Vi motsätter oss den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Vi yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 m² stora huvudbyggnader (byggnadsarea) på alla berörda tomter, att uteplatserna ska glasas in och huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7,5 meter.

Vi som bor på Domarevägen 5 motsätter oss även den del av detaljplan vars förslag är att stänga av denna väg. Vi ser inga extra risker med denna utfart mot Sandserydsvägen, det är bra sikt och de andra utfarterna mot Sandserydsvägen är mycket farligare. Vi har vår ingång på Domarevägen 5 och måste i så fall bygga om vårt hus för att få ingång mot Rödjestigen. Vi har även vårt garage på Domarevägen 5 och kan inte nyttja detta om vår infart skulle bli på Rödjestigen. OM detta blir verklighet begär vi ersättning med 500 000 samt bygglov för att kunna bygga ett nytt garage.

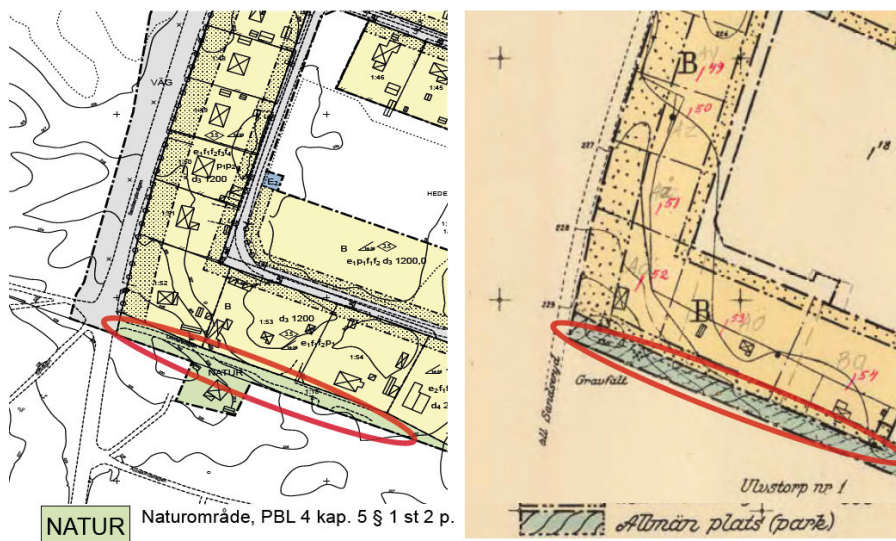
Kommentar

I plan- och bygglagen (PBL 2010:900), kapitel 14, beskrivs vilka situationer som kan medföra kommunen skyldig att betala ersättning till följd av planskada.

Kommunen bedömer, utifrån rådande lagstiftning (PBL 2020:900), att detaljplanen inte medför förutsättningar för ersättning för planskada. Anledningen är att marken aldrig tidigare i detaljplan bedömts som lämplig för väg och att kommunen aldrig ändrat markens ändamål i detaljplan.

Den första detaljplanen för området (detaljplan EVI608) fastställdes 1953. Denna detaljplan gäller fortfarande för området tills att en ny detaljplan får Laga Kraft. I detaljplan EVI608 är marken som Domarevägen ligger på planlagd för ändamålet *Park*. Det innebär att väg för fordonstrafik inte får finnas på platsen och att Domarevägen redan idag är olovligt placerad. I ny föreslagen detaljplan är marken utpekad för ändamålet *Natur* och fordonstrafik föreslås fortsatt inte få finnas på platsen.

Utsnitt ur ny föreslagen detaljplan till vänster och gällande detaljplan till höger. Ring markerar området där Domarevägen ligger.



Kommunen bedömer det inte lämpligt att för framtiden nyttja platsen för väg för fordonstrafik. I en detaljplan ska markens användning vara lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat platsens kulturvärden (PBL 2 kap. 6 § PBL). Domarevägen är placerad på en känd fornlämning vilket skyddas av staten genom kulturmiljölagen. Fastigheterna som idag nyttjar vägen bedöms ha möjlighet att anlägga infart från Rödjestigen.

Läs även kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

14. [REDACTED]

Angående delen av förslaget i detaljplanen som gäller byggrätt:

Jag yrkar på att byggrätten ska tillåta större huvudbyggnader (byggarea) än 70kvm, inglasade uteplatser, carport och en högre totalhöjd.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

15. Lantmäterimyndigheten

I planbeskrivningen, sid 27 finns under Fastighetsrättsliga frågor ett stycke om utfartsförbud. Den texten hör inte dit, ska stå under Ekonomiska frågor.

Sid 34, i rättigheter står felaktigt Vänersborg Bogonian 10, ska vara Begonian 10.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Text om utfartsförbud finns nu under ekonomiska frågor. Stavfel för fastighet Vänersborg Begonian 10 är åtgärdad.

Synpunkterna anses tillgodosedda.

16.

Vi motsätter oss den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Vi yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader (byggnadsarea) på alla berörda tomter, att uteplatserna ska få glasas in och att huvudbyggnadens totalhöjd tillåts bli 7.5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

17.

Det vi begär på området Ulvstorp, detaljplanen för Hedenstorp, är verkligen inte för mycket. Speciellt när vi var tvungna att koppla in vatten och avlopp. Det medförde stora kostnader för många och då måste man väl kunna bo där med sin familj. Vi har stora tomter och vi äger dom, men får inte bygga ens 100kvm och en takhöjd på 7,5 m i totalhöjd, inte ens får vi bygga upp våra hus som dom är idag, ifall något skulle hända!! Runt omkring oss byggs det jättestora fabriker, var är det småskaliga där?? Ni vill väl allas bästa i kommunen, där ni har blivit invalda av oss som bor här i Jönköping. Tänk till lite och lyssna på oss, vi begär inte för mycket!!!

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

18. Stugföreningen Hedenstorp

Vi motsätter oss den del av förslaget till detaljplan som gäller byggrätt. Vi yrkar på att byggrätten istället ska tillåta 100 kvm stora huvudbyggnader (byggnadsarean) på alla berörda tomter. Uteplatser ska även få glasas in och huvudbyggnadens totalhöjd tillåts till 7,5 meter.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

19.

Hedenstorp 1:18 har en äldre bostadsbyggnad som enligt nuvarande förslag ligger i ett Natur 1 område. Som ägare till byggnaden anser vi att det inte går att ha Natur 1 område omkring en privat bostadsbyggnad. Vi anser att Hedenstorp 1:18 inte skall belastas med några Natur 1 områden utan får förbli en jordbruksfastighet.

Områdesbestämmelserna sydväst om Hedenstorp 1:18 runt Västersjön medger en inglasad uteplats om högst 20 m2 BTA, gäststuga om högst 30 m2 BTA och garage/carport om 24 m2 BTA. Det går heller inte utläsa någon maximal byggnadshöjd i dessa områdesbestämmelser.

Om ni anser att detta område ska fortsätta vara ett fritidshusområde så borde rimligtvis samma regler gälla på båda sidor om Sandserydsvägen.

Vi anser dock med tanke på kommunens utveckling och att området kommer bli permanentbostäder att en huvudbyggnad på 100 m2 med inglasad altan och en nockhöjd på 7,5 m är rimligt.

Kommentar

Naturområde 1, öster om fastigheten Hedenstorp 1:58, har genom naturvärdesinventering konstaterats erhålla skyddsvärda ädellövträd. Träd klassade som skyddsvärda är träd vi behöver vara extra rädda om eftersom de är livsviktiga för många rödlistade och sällsynta arter av bland annat lavar, insekter och fåglar. Naturområde 1 syftar till att bevara träden och ge utrymme för döda träd att ligga kvar på marken för att gynna den biologiska mångfalden. Stadsbyggnadskontoret bedömer naturområdet lämpligt i omfattning och storlek och anser inte att det påverkar omgivningen negativt. På grund av naturvärden på platsen bedöms marken inte lämplig för annan markanvändning.

Naturområde 1 är planlagt för enskilt huvudmannaskap. På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

Områdesbestämmelser kring Västersjön avser småskalig fritidshusbebyggelse. Det betyder att bebyggelsen begränsas till ett enplanshus även för detta område. Vad gäller komplementbyggnader så upprättades områdesbestämmelser för Västersjön år 2002, det vill säga innan rätten till Attefall som tillkom 2014. Kommunen anser att samma principiella byggrätt gäller även för detta område med rättigheten till Attefall tillgodoräknat.

Läs även kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi vidare bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

20.

Är jättejobbigt och vet/förstår inte varför det ska ändras fram och tillbaka. Med tanke på hur stora tomter vi har så är det väl inte orimligt att tillåta större byggnation. Vi äger dessutom våra tomter. Och i jämförelse med vad andra får bygga på mindre tomter så blir det ju fortfarande småskaligt.

Kommentar

Läs kommunens samlade kommentarer i inledande avsnitt i dokumentet (s.2) där vi bemöter ert yttrande avseende byggrätten.

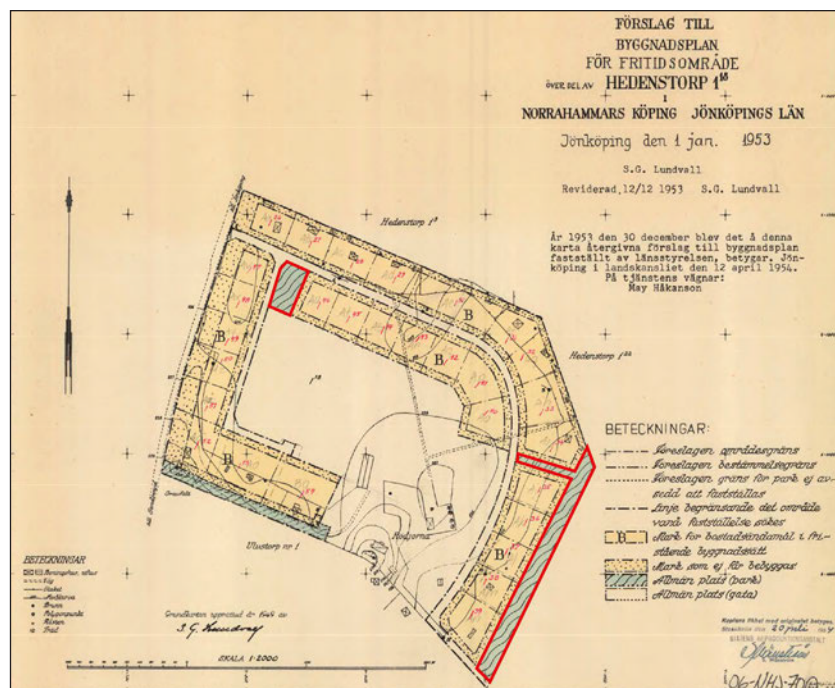
Sammanfattning av ändringar i planförslaget

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

Inga förändringar har gjorts i plankartan mellan granskning och antagande.

Stadsbyggnadskontoret vill informera om att resterande del av detaljplan EVI608 som inte ersätts av ny detaljplan för Hedenstorp 1:18 m.fl kommer att upphävas i en separat planprocess. Marken berör naturmark planlagd med enskilt huvudmannaskap och tillhör fastighet Hedenstorp 1:18.

*Detaljplan EVI 608.
Återstående del av gällande
detaljplan som ska prövas
att upphävas visas inom röd
heldragen linje.*



STADSBYGGNADSKONTORET

Liselott Johansson

Planchef

Solveig Lönnervall

Planarkitekt