JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2020-12-08
Dnr:2016:31

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

Hedenstorp, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 1
Planförslag 2
Plankarta och planbestämmelser. 16
Planens konsekvenser 21
Förutsättningar 40
Genomförande av detaljplanen 56

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Behovsbedömning

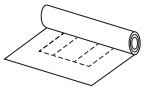
Bilagor

Arkeologisk utredning
Översiktlig dagvattenutredning
Jordbruksmarkens värden i Hedenstorp
Naturvärdesinventering
Översiktlig geoteknisk utredning

Naturvärdesinventering komplettering
Bullerutredning
Geoteknisk undersökning
Ekosystemtjänstanalys
Fågelinventering
Dagvattenutredning
Riskanalys
Miljöteknisk markundersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: detaljplan hedenstorp östra

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.

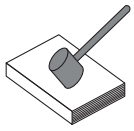


Granskning

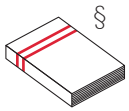
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från samrådet och 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 detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund och motiv

Hedenstorp har utvecklats för industri och verksamheter sedan 1990, då området norr om väg 40 reglerades i en nu gällande detaljplan. Ytterligare områden vid flygfältet söder om väg 40 planlades 2004 och är till stor del utbyggda. Det nu aktuella området ligger väl till för transporter från väg 40, 26/47 och E4 samt Jönköpings flygplats.

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

Enligt kommunens handelsutredning från 2017 så bör inte området utvecklas till ett nytt renodlat handelsområde i dagsläget. Däremot kan viss sällanköpshandel i form av volymhandel med skrymmande varor och byggvaror vara möjlig.

För att trafikförsörja planområdet med transporter, arbetspendling, och besök möjliggör planförslaget att två nya tillfartsvägar för motorfordon tillskapas. Det rör sig om en tillfartsväg i norr från Åsenvägen och en ny vägport under väg 26/47 vid trafikplats Hedenstorp för anslutning från väg 40, där huvuddelen av den tunga trafiken förväntas ansluta området. För att skapa en trafiksäker och effektiv angöring till vägporten planeras en cirkulationsplats på Hedenstorpsvägen.

Förslaget till detaljplan avgränsas av vägarna 40, 26/47, Åsenvägen och gräns mot Vattenledningsparken. Tre mindre delområden är belägna nordväst om trafikplats Hedenstorp. Planområdet är cirka 85 hektar stort.

Syfte och mål

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

- Nya byggrätter för verksamheter

- Effektiv och trafiksäker angöring.

- Skapa 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.

Förslaget har stöd i Jönköpings översiktsplan, antagen 2016.

Effekter

Sammanlagt skapas byggrätt för cirka 400 000 m^2 byggnadsarea för verksamheter. Planläggningen innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk till annat ändamål. Naturvärdesinventeringen visar på att det finns enstaka naturvärden i området som kan påverkas. Sammantaget bedöms planen dock inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planförslag

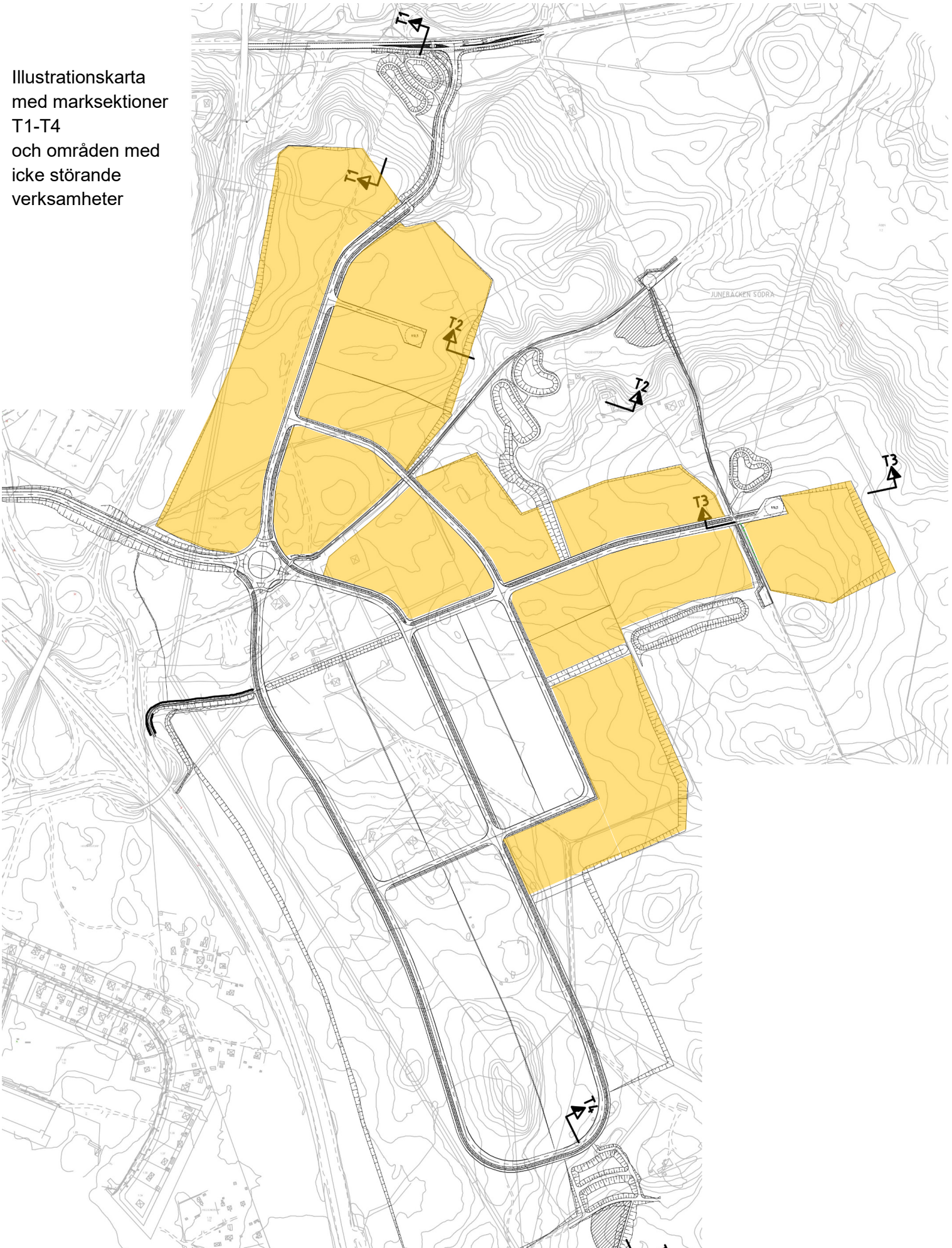
Områdets inriktning

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

Huvudinriktning för området är Z – verksamheter (inklusive handel med skrymmande varor, med begränsad omgivningspåverkan) samt J – industri. Detta kompletteras av en rad alternativa beteckningar för markanvändning: C_1 - hotell, C_2 – restaurang, C_3 – fritidsanläggning, C_4 – samlingslokal, G – drivmedelsförsäljning, K – kontor, samt E – teknisk anläggning.

I området planeras en varierad typ av verksamheter med olika krav och önskemål på tomtstorlekar, lägen och innehåll. Inom delområden markerade med blågrått på plankartan tillåts verksamheter att vara omgivningsstörande. På grund av störande verksamheters karaktär tillåts det inte att dessa kan placeras inom riskavstånd till besöksanläggningar eller verksamheter med tillfälliga besökare. Områdena avgränsas av gata, park, natur eller mindre känsliga verksamheter för att begränsa risker som kan uppstå.

Illustrationskarta
med marksektioner
T1-T4
och områden med
icke störande
verksamheter



Inom delområden markerade med gulbrunt kommer icke störande verksamheter att tillåtas. Områdena läggs ut med hänsyn till störningspåverkan på Vattenledningsområdet och den bebyggelse som finns i närheten av planområdet. Områdena placeras i närheten av anslutningarna till området då verksamheter som kan husera här är av en sådan karaktär som kan generera fler besökare, samt eventuellt även fler arbetstillfällen per ytenhet. Här finns även möjlighet att ordna kollektivtrafik inom rimligt gångavstånd.

Dimensionerande för de olika verksamhetstypernas ytor har varit med hänsyn till kommande detaljplaner för verksamheter och industri inom kommunen samt marknadens efterfrågan.

Planområdets naturmark placeras i plankartan för att bevara naturvärden i naturen, säkerställa ett skyddsavstånd till bostäder och naturmark, skapa utrymme för skogsbruksfordon, samt för att hantera dagvatten. Naturmarken möjliggör också för allmänheten och arbetare att få passager mellan kvarteren ut i naturen och Vattenledningsområdet och därmed möjlighet till rekreation och motion.

Utnyttjandegrad

Byggrätten inom området är inte begränsad, utan avgörs vid bygglov. Rekommenderad byggrätt är max 50 % av fastighetens area. Avgörande för lov är möjlighet till egen angöring, trafikering och parkering. Högsta byggnadshöjd är 9, 15 och 20m, förutom i ett kvarter där även hotell bedömts som möjligt varvid byggnadshöjden är 25m i syfte att åstadkomma ett skyltläge mot riksvägarna trots att kvarteret inte gränsar till dessa. Dagvattenutredningen har utgått från att respektive fastighet är hårdgjord till maximalt 75 % (inklusive takytor) varför en motsvarande bestämmelse återfinns på plankartan.

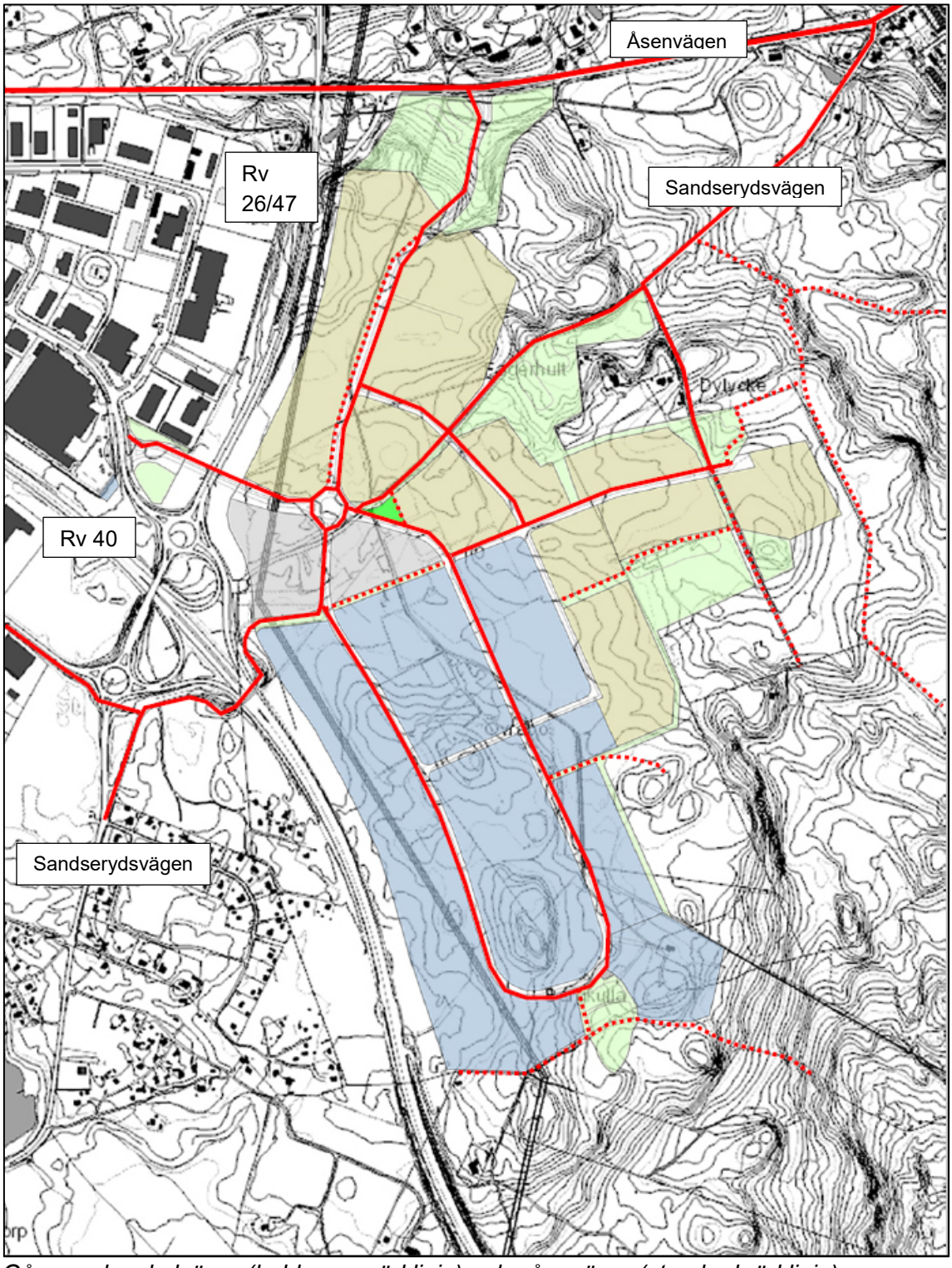
Angöring, trafik och parkering

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

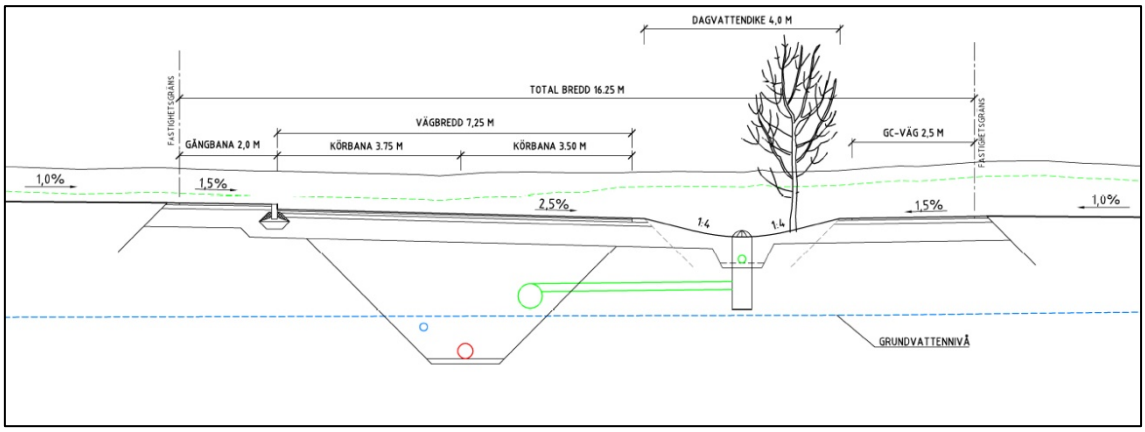
Planområdet är placerat mellan Vattenledningsparken och riksvägarna som utgör begränsning för området men också möjligheter. Riksväg 40 är ett värdefullt skyltläge, inte bara för verksamheterna, utan också som Jönköpings entré från Göteborg/ Ulricehamn, varför just gestaltningen mot riksvägen är viktig och extra hänsyn ska tas till utformningen här. Det faktum att bebyggelsefronten kommer ligga i ytterkurva för trafikanter som närmar sig staden och området mellan vägen och bebyggelsen åtminstone de första åren kommer sakna träd skapar möjligheter men ställer också krav.

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

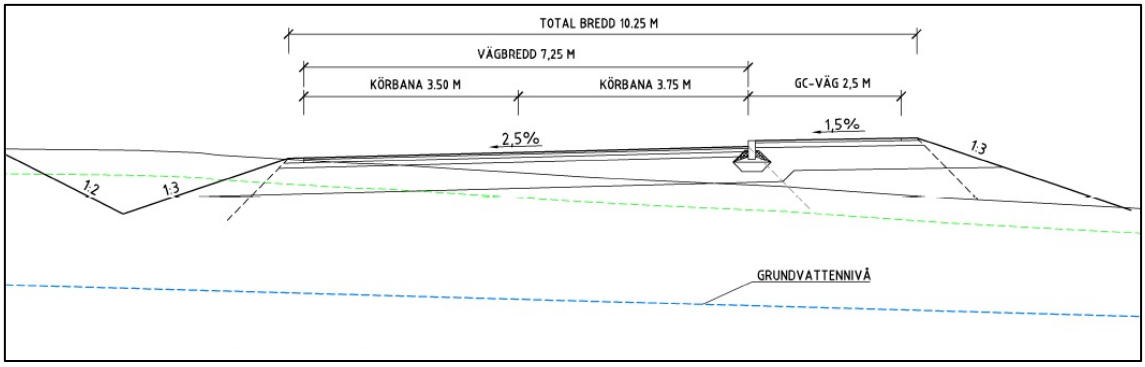
För att ha god tillgänglighet till området, inte bara för bilister men även för cyklister och fotgängare samt för personer som anländer med kollektivtrafik är det viktigt att det skapas trottoarer och cykelvägar i området. När det gäller trottoarer främst där de mest besöksintensiva verksamheterna planeras.



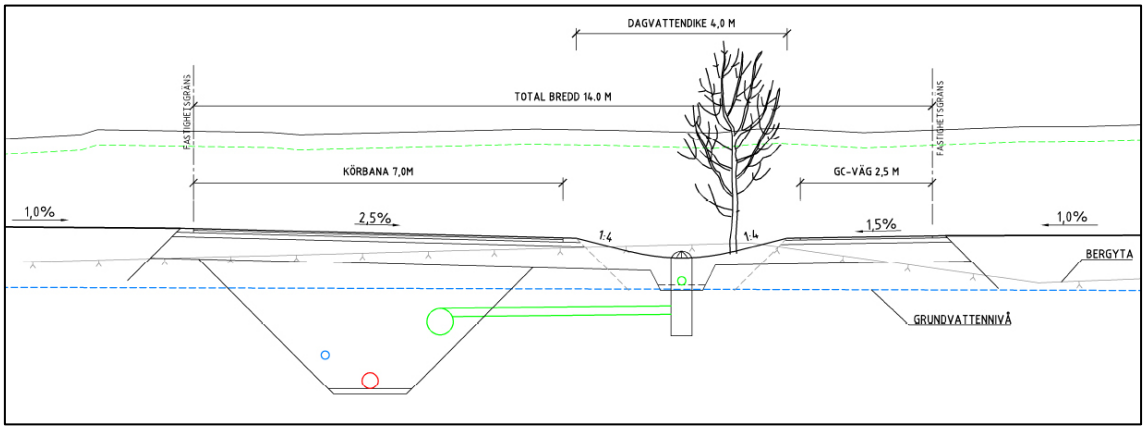
Gång- och cykelvägar (heldragen röd linje) och gångvägar (streckad röd linje).



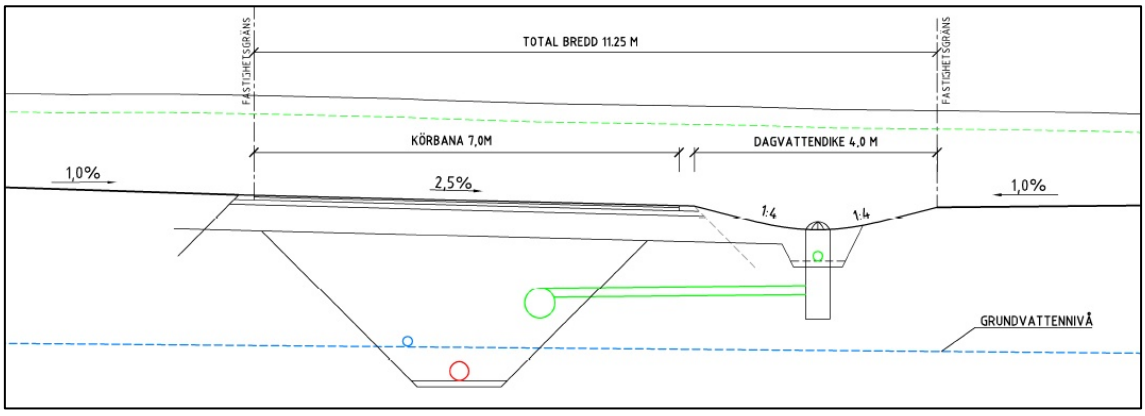
Typsektion A



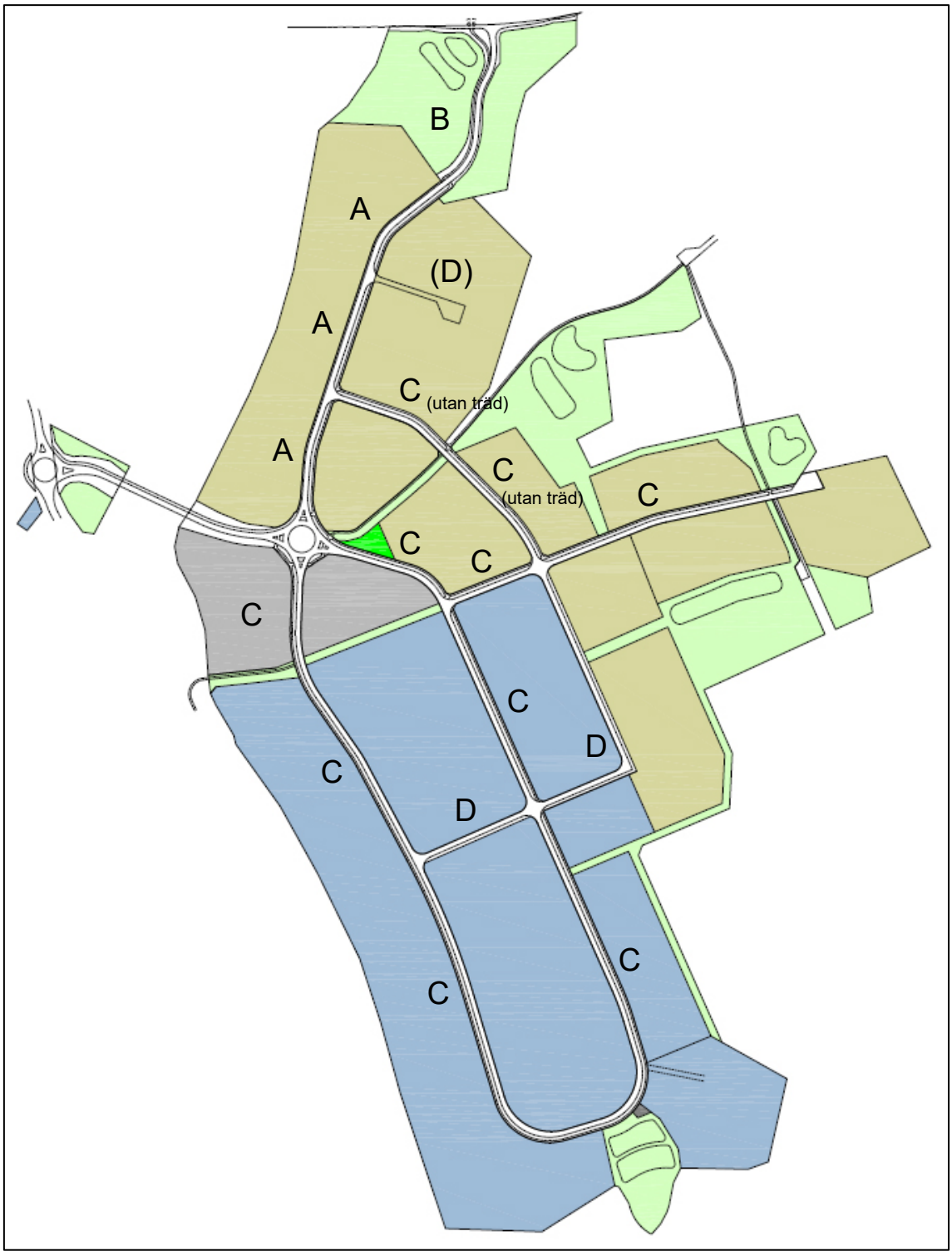
Typsektion B



Typsektion C (förekommer även utan trädplantering)



Typsektion D



Planområdets gatunät med angivna typsektioner A-D. Se även karta på sidan 27.

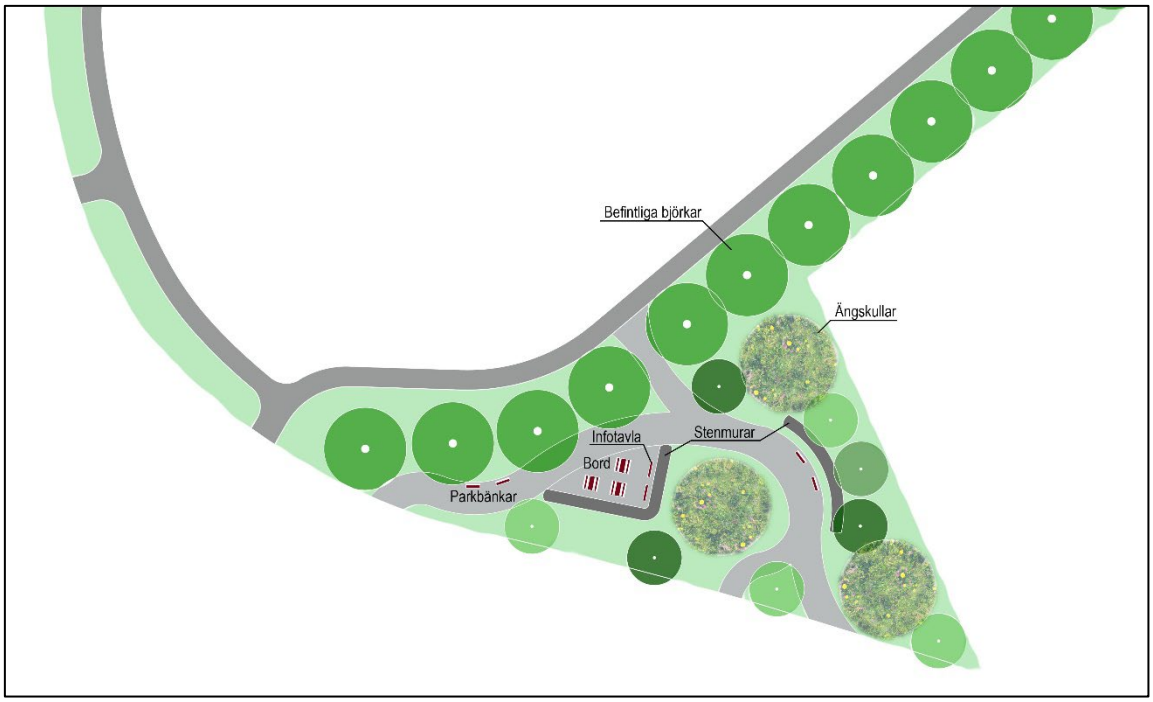
I ett storskaligt verksamhetsområde, där huvudbyggnader av framkomlighetsskäl för transporter ofta placerar sig på avstånd från gatan, så är det viktigt att med andra medel skapa rumslighet i gaturummet. I mer tättbebyggda områden utgör byggnader med fasaden i gräns mot gata en rumslig gräns. I planområdet kan istället träd, gärdsgårdar eller stenmurar bli grund för ett tydligt avgränsat trafikrum. Det gör det trevligare att färdas på platsen både med bil och som oskyddad trafikant. Alla gator kan inte ha samma standard, men extra omsorg bör tas till huvudgator, där flest kan förväntas att röra sig, samt för att markera huvudgator och för att underlätta orientering i området. Om besökare och

arbetare ska ha möjlighet att kunna röra sig mellan besökspunkter och arbetsplatser, utan att behöva använda bil, underlättas promenaden om det finns en attraktiv trottoar eller gång- och cykelväg att promenera på.

Genhetskvot
Genhetskvot definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Ju mindre skillnad mellan dessa, desto lägre genhetskvot och bättre för cyklisten.
Genhetskvoten för cykel ska vara god när nya områden planeras (1-1,25=mycket bra, 1,25-1,5=OK).
Genhetskvoten blir 1,2 vilket enligt cykelprogrammet är mycket bra. Särskilt med hänsyn till att en ännu rakare sträckning innebär en linje genom Vattenledningsområdet, med delvis starkt kuperad väglös terräng.

Parkmark

Centralt inom det nya verksamhetsområdet planläggs för ett nytt parkområde. Parken inrymmer delvis den bevarade björkallén utmed cykelvägen mot Sandseryd. Parken har en yta om 1500 kvadratmeter och föreslås tillföras naturvärden i form av träd och markgrönska. Nya biotoper kan tillskapas genom exempelvis artrika torrängskullar samt stenmurar. Vistelseytor med rastmöjligheter för verksamhetsområdets besökare kommer anordnas samt informationstavla om Hedenstorps historia.



Förslag till utformning av den nya parken

Teknisk försörjning

VA

Spillvattenledningar finns i Åsenvägen som området kan anslutas till. Vatten är planerat med rundmatningssystem genom området med anslutningar till befintliga ledningar i Hedenstorp Västra och Åsenvägen nordost om planområde. Dagvatten från kvartersmark är planerat att ledas ner till de planerade dagvattendammarna via dagvattenledningar vid normalflöde. Höjdsättningen av området bör bli sådan att alla fastigheter kan försörjas med självfallsledningar. Detta kan dock bli svårt i det sydöstra hörnet där marken faller mot Gräshagen/Tokarp. Därför planläggs för en pumpstation i detta läge.

El

Transformatorstationer i erforderlig uträckning behöver finnas i området. Möjlighet att anlägga transformatorstationer tillgodoses genom markanvändning J eller E läggs till övrig markanvändning inom all kvartersmark.

Dagvatten

På allmänplatsmark ska dagvattnet fördröjas motsvarande ner till befintliga flöden för ett 10-årsregn. Den föreslagna exploateringen i undersökningsområdet medför en stor ökning av årsmedelflödet och flödet från ett dimensionerande 10-årsregn, vilket gör att stora fördröjningsvolymer är nödvändiga innan vattnet släpps vidare från planområdet.

Då industrimark anläggs på tidigare jordbruksområden kommer föroreningsbelastningen av metaller och PAH:er ut från området ofrånkomligt att öka vilket innebär att rening av dagvattnet måste ske innan det når recipienten. Enligt Jönköpings kommuns plan kan markanvändningen (bedömda föroreningshalter) och recipienten (bedömd känslighet) ge riktlinjer om reningsbehov. I detta område innebär detta att reningsbehovet bedöms vara omfattande för det dagvatten som leds till Tabergsån och normalt för det dagvatten som leds till Junebäcken.

Eftersom både fördröjningsbehovet och reningsbehovet är stort innebär detta att renings-dammar och våtmarker har bedömts vara ett bra alternativ för dagvattenhanteringen från kvartersmark. Dammar kan förutom rening också ge en ökad biologisk mångfald och vara estetiskt tilltalande samtidigt som de binder ihop planområdet med det angränsande Vattenledningsområdet.



Exempel på dagvattendammar. Från dagvattenutredningen

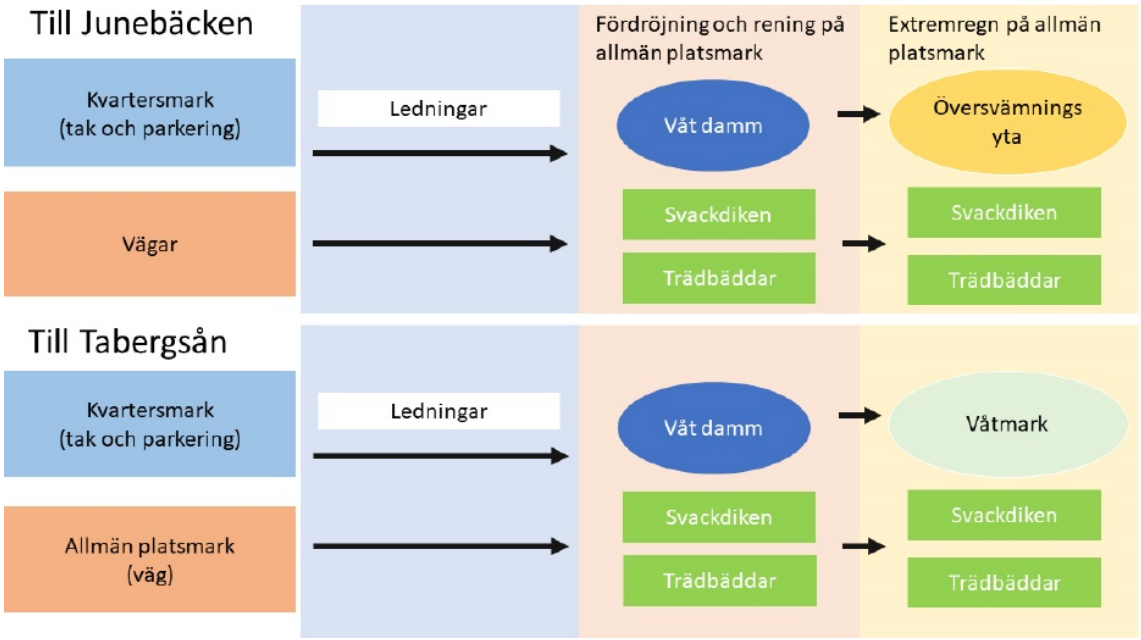
Principlösningar för dagvattenhanteringen
Vatten från parkeringsytor och tak leds till dagvattendammar, gärna i serie, på allmän platsmark. Dessa dammar renar 13 mm regn och fördröjer ett 10-årsregn. Dammarna bör förses med klaffluckor som går att stänga om det skulle ske ett oavsiktligt utsläpp av miljöfarliga ämnen inom planområdet. Ytterligare rening och översvämningsmöjligheter vid extremregn kan ske i befintliga våtmarker på de ställen där det är möjligt. Transport, rening och fördröjning av dagvatten från vägar inom planområdet planeras att ske genom anläggande av flacka svackdiken.



Exempel på svackdike. Från dagvattenutredningen

Dessa planeras även anläggas med växtlighet och med upphöjda kupolbrunnar som nyttjas vid bräddning vilket ökar reningen. Dikena förses också med trädplanteringar som kan fördröja vatten vid stora regn eller magasinera vatten vid torrperioder. Dikena har även stora möjligheter att magasinera stora volymer vatten vid extremregn. Dikena bör anläggas med så svag lutning som möjligt och med fördämningar med jämna mellanrum, vilket ger en bra fördröjning.

För att säkra tillräckligt stora ytor för magasinering av extremregn görs i dagvattenutredningen en översiktlig bedömning av vilka volymer vatten som uppkommer vid extremregn och var det går att hitta lämpliga översvämningsytor. Extremregnen fördröjs inte till befintliga flöden utan översvämningsytorna rymmer den volym som inte får plats i dagvattenlösningarna när dessa bräddar i samband med ett 100-årsregn.

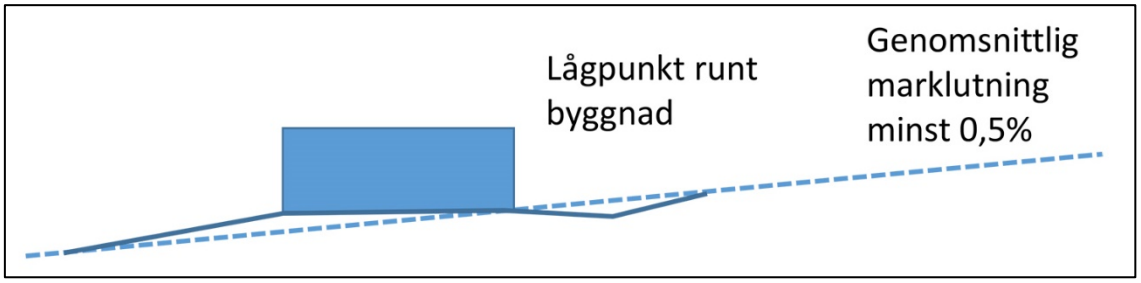


Flödesschema för dagvattenhanteringen inom planområdet. Från dagvattenutredningen

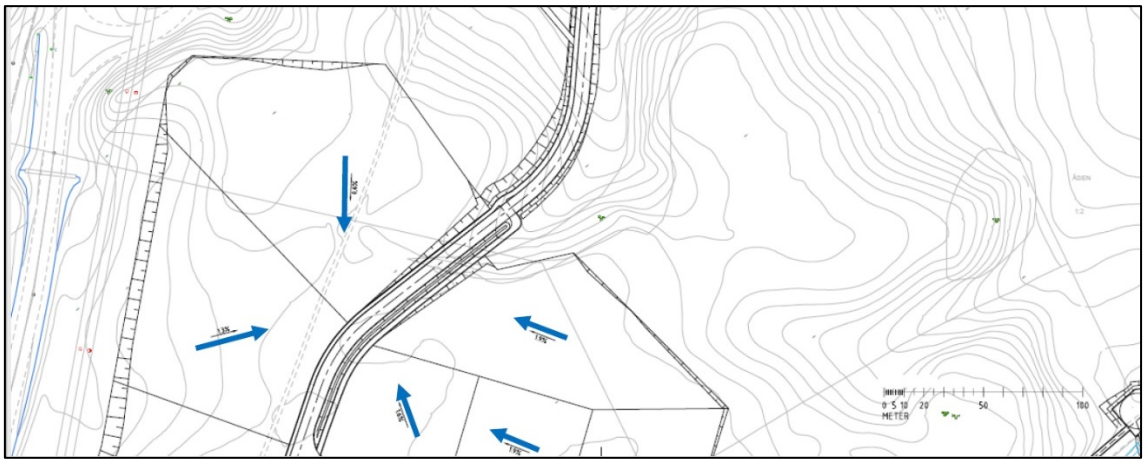
Vidare bedöms en så stor area av hårdgjorda ytor innebära påverkan på grundvattennivån i och i närmast anslutning till området. På vissa delar av planområdet skulle naturlig infiltration av dagvatten till grundvatten kunna vara möjligt. Infiltration av dagvatten i mark rekommenderas därför i möjligaste mån på kvartersmark, förutsatt att vattnet är rent nog. Ett alternativ kan vara att infiltrera takvatten där förutsättningar finns. Detta kan undersökas för respektive fastighet.

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

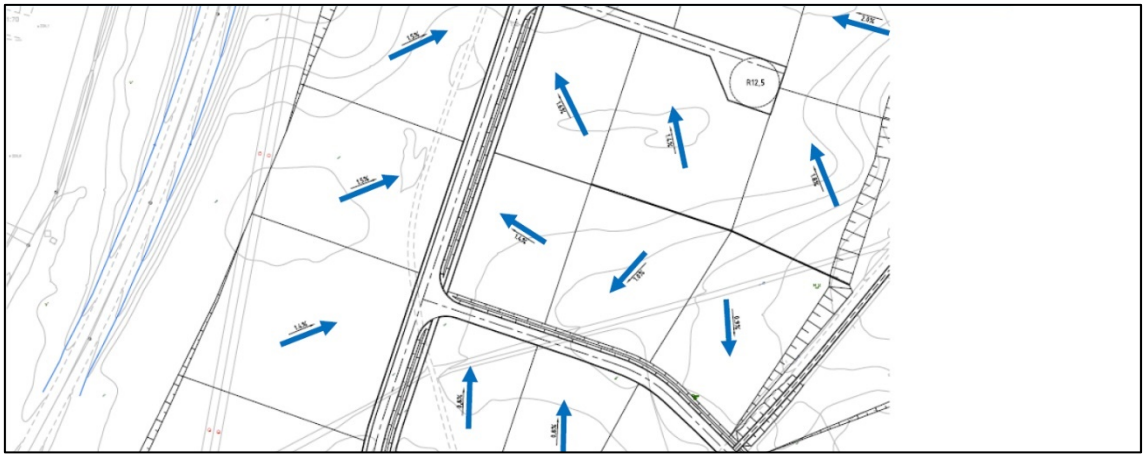
Följande kartor redovisar föreslagen genomsnittlig marklutning inom respektive kvarter baserat på dagvattenutredningen och genomförd förprojektering.
Inom respektive fastighet ska lågpunkter finnas runt alla byggnader och vid behov längs fastighetsgräns inom respektive kvarter.



Principsektion marklutning inom kvartersmark



Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 1



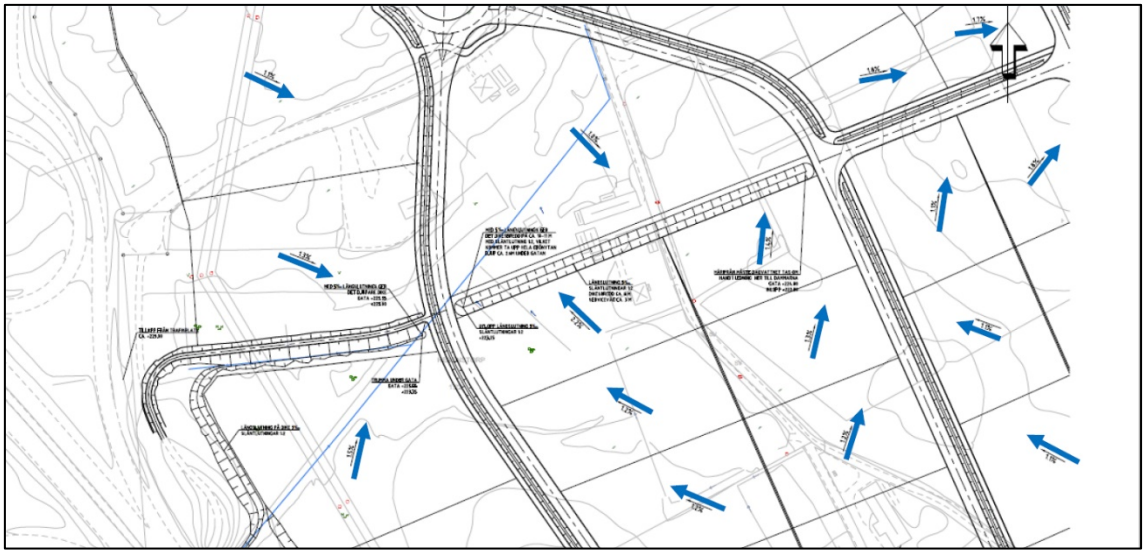
Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 2



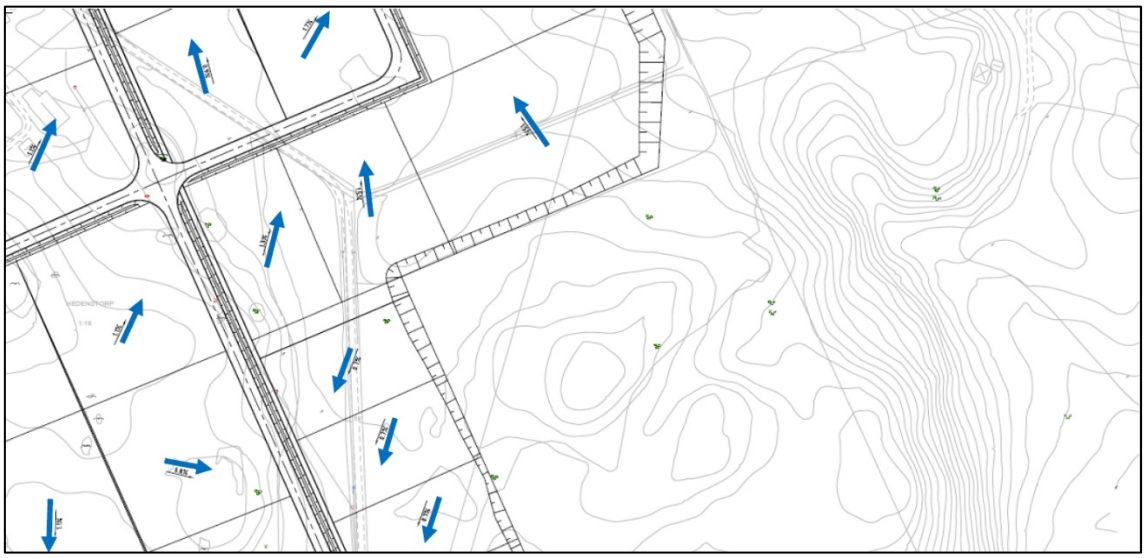
Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 3



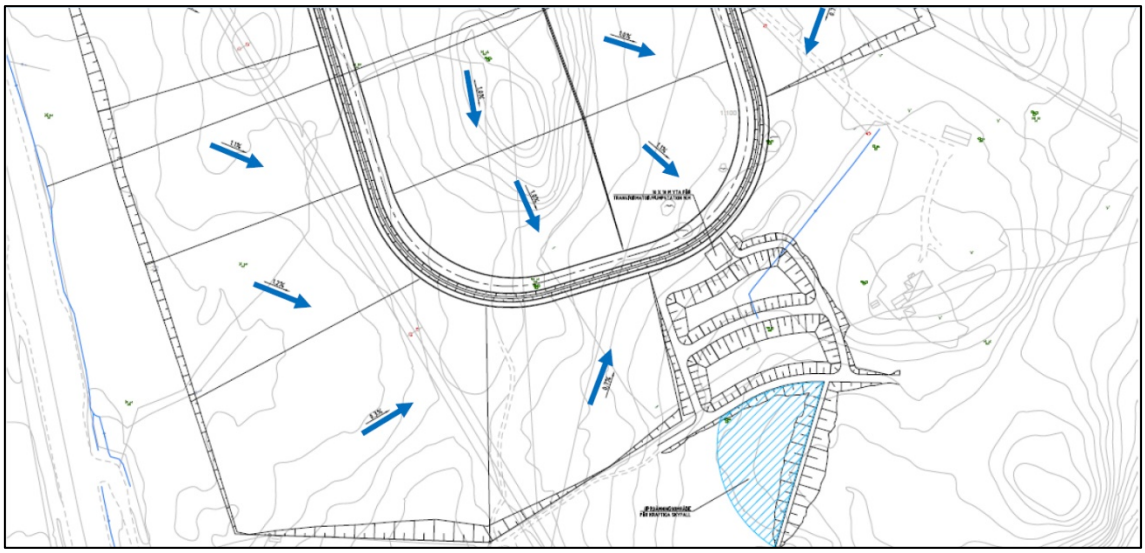
Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 4



Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 5



Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 6



Föreslagen genomsnittlig marklutning inom kvartersmark. Karta 7

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid
Insatstiden är 10-20 minuter (2020).

Området ska förses med brandposter med omfattning enligt *Operativa insatser - delprogram till handlingsprogram Trygghet och säkerhet 2015-2018*, antaget av kommunfullmäktige.

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Trafiksäkerhet

Flertalet gator innehåller separerad gång- och cykelbana. Längs gator med de mest besöksintensiva verksamheterna planeras förutom gång- och cykelbana dessutom separat gångbana på motstående sida av gatan. För cyklister som anländer från centrala staden och Mariebo/Samset/Åsen anordnas separat gång- och cykelbana längs nuvarande Sandserydsvägen samt ny gång- och cykelpassage över Åsenvägen vid Åsens gård. Mellan Hedenstorp Östra och Hedenstorp Västra anordnas en separerad gång- och cykelbana. Genom dessa åtgärder ges även befintliga delar av Hedenstorp fler trafiksäkra vägval för cyklister.
Sikt i korsningar inom planområdet tillgodoses genom avskärning av kvartershörn i erforderlig omfattning.

Materialhantering

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

Buller från trafik och verksamheter

Det planerade industri- och verksamhetsområdet medför att ljudnivån ökar vid några bostäder med avseende på industribuller. Ljudnivån från trafik är dock betydligt högre men skiljer endast 1-2 dB med och utan den tillkommande trafiken. Buller från befintliga och planerade verksamheter bedöms inte påverka den sammanlagda bullersituationen för bostäderna nämnvärt då trafikbuller är den dominerande källan.

Eftersom riktvärden för industribuller kan komma att överskridas nattetid kan hänsyn tas till det vid planering av de nya verksamheterna och industrierna. Byggnaderna kan med fördel användas som bullerskydd. Att sänka ljudnivåerna från industri kommer däremot inte påverka bostädernas sammanlagda bullersituation nämnvärt eftersom vägtrafiken medför en betydligt högre ljudnivå.

Om någon av verksamheterna behöver miljötillstånd för att etablera kommer sannolikt en bullerutredning att krävas i samband med det. I det skedet är det då möjligt att göra en mer detaljerad bedömning eftersom verksamheten då kommer att vara känd.

Se även Bullerutredning daterad 2020-04-28 rev 2020-05-29.

Risker förknippade med transporter av farligt gods mm

De tilltagna befolkningsfria avstånden mellan planområde och väg (från cirka 45 meter) innebär att både individ- och samhällsrisken ligger inom acceptabla nivåer. Därmed bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel sett till transporter av farligt gods på närliggande väg 26 och väg 40 och det bedöms inte finnas behov av riskreducerande åtgärder.

Med hänsyn till risker inom planområdet bedöms utformningen enligt plankartan genomförbar utan att särskilda skyddsåtgärder behöver specificeras i detaljplanen. Inför fortsatt planering och projektering förutsätts att gällande riktlinjer och lagar efterlevs.

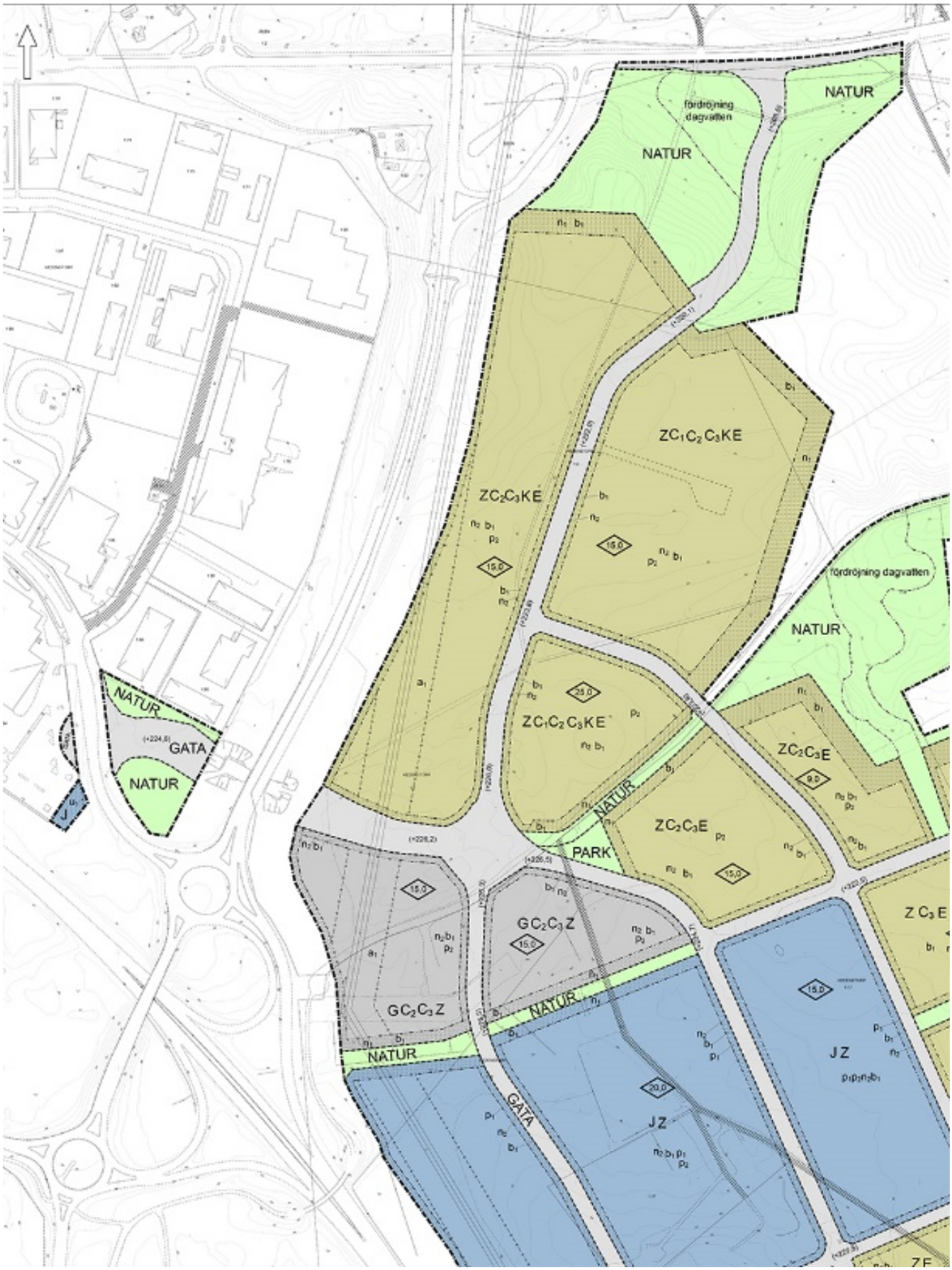
Utrymningsmöjligheter från skyddsvärda byggnader som t.ex. hotell och samlingslokal ska finnas bort från eventuella riskkällor.

Se även Riskbedömning daterad 2020-09-03.

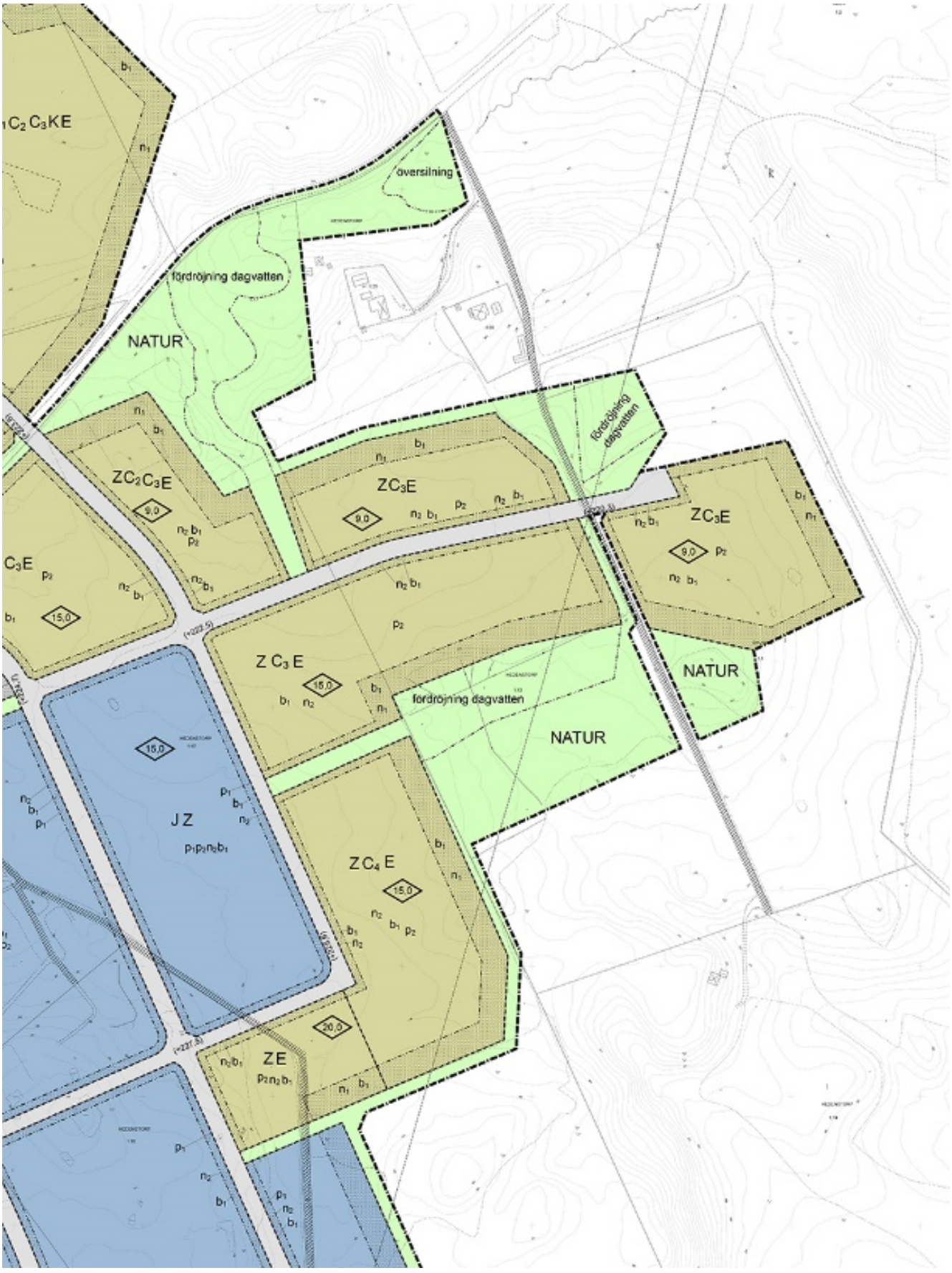
Brunnsvattentillgång och kvalitet

För att utröna påverkan på dricksvattenbrunn vid Dylycke av exploateringen krävs att provtagning görs före och efter genomförandet av detaljplanen. Om det visar sig att brunnen påverkats utgår ersättning alternativt att åtgärder görs för att säkerställa samma vattentillgång och kvalitet som idag.

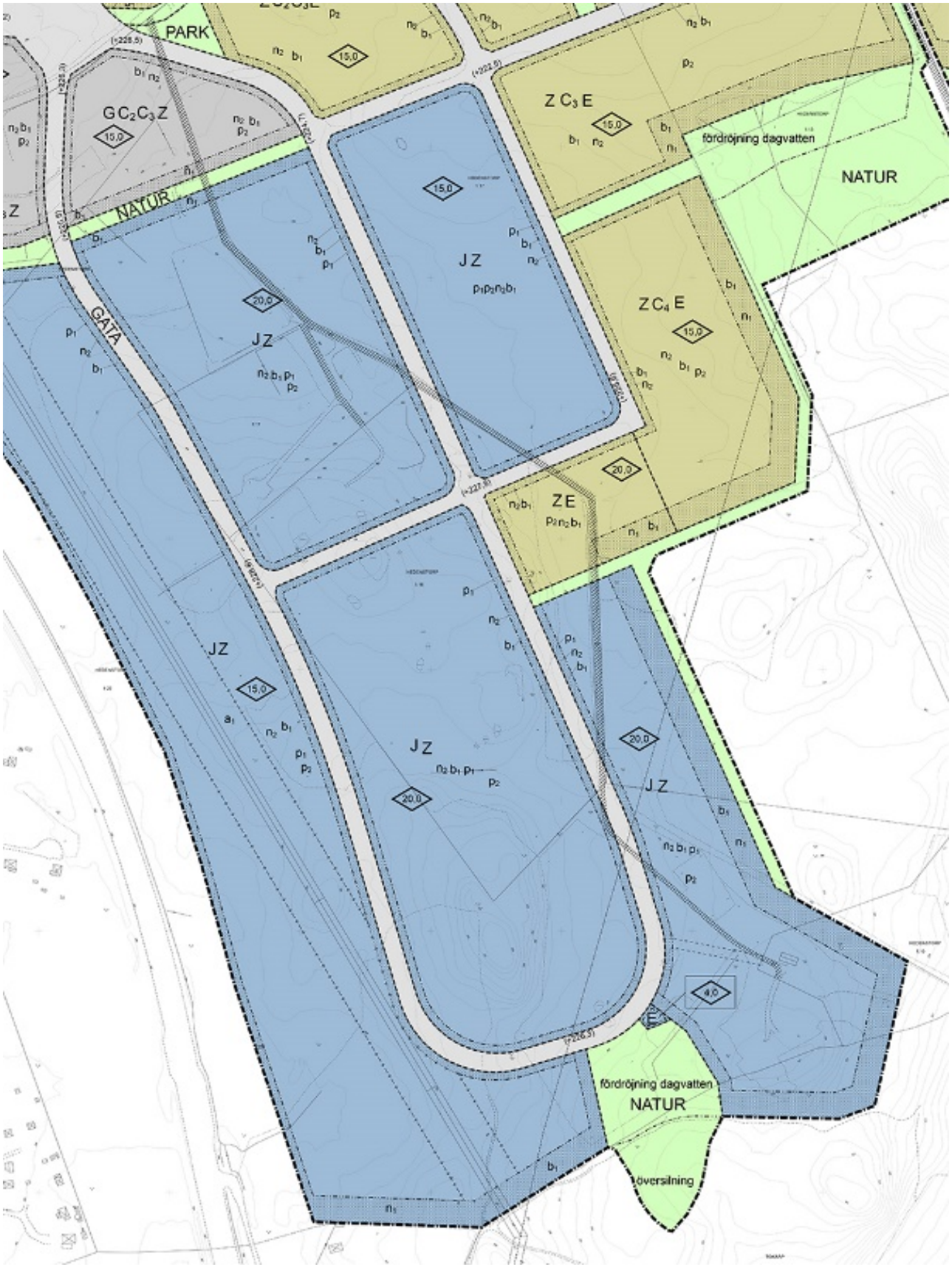
Plankarta



Plankarta norra delen



Plankarta östra delen



Plankarta södra delen

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata för allmän körtrafik.
NATUR	Naturområde. *Inom naturområde får även gång- och cykelvägar och anordningar för omhändertagande av dagvatten inklusive servicevägar anläggas.*
PARK	Parkområde.

Kvartersmark

J	Industri.
Z	Verksamheter. *Olika typer av verksamheter, inklusive skrymmande handel, som inte är störande för omgivningen.*
E	Tekniska anläggningar. *Exempel på tekniska anläggningar är nätstationer och pumpstationer.*
K	Kontor.
G	Drivmedelsförsäljning.
C_1	Hotell.
C_2	Restaurang. *Olika typer av matservering och caféverksamheter ingår.*
C_3	Fritidsanläggning. *Exempel på fritidsanläggning är lokaler för icke störande idrotts- och föreningsverksamhet dagtid. Lokalerna får inte användas för störande arrangemang.*
C_4	Samlingslokaler. *Exempel på samlingslokaler är lokaler för arrangemang som kan vara störande för omgivningen.*

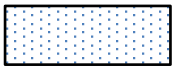
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Mark

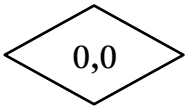
fördröjning dagvatten	Yta avsedd för fördröjningsdammar inklusive serviceväg. Slänter ska utföras vegetationsklädda.
översilning	Yta avsedd för översilningsyta på naturmark och vegetationsklädd vall.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en naturlig anpassning av kvarterens höjdsättning mot omgivande naturmark, att skapa säkerhetsavstånd mellan byggnader, samt att möjliggöra skötsel av fasad.*



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. *För höjdsättning se även under rubriken Dagvatten.*

Placering

p_1 Eventuell grind ska placeras så att utrymme finns för minst en väntande lastbil med släp utanför grinden.
Grind är dock inte något krav. Syftet med bestämmelsen är att minska risken att fordon parkeras på gatan i väntan på att grinden öppnas.

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.

Mark

n_1 Nivåskillnad mot naturmark och planområdesgräns ska utföras som vegetationsklädd slänt. Mur eller stödmur får inte uppföras. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en naturlig anpassning av kvarterens höjdsättning mot omgivande naturmark och genom vegetation förstärka det naturliga intrycket och minska risken för markerosion.*

n_2 Marken inom fastigheten ska luta i genomsnitt minst 0,5 % mot gata. *Dagvattenutredningen förutsätter att marken inom fastigheterna lutar i genomsnitt minst 0,5 % mot gata. Se illustration under rubriken Dagvatten samt dagvattenutredningen.*

Utförande

b_1 Högst 75,0 % av markyta och tak inom respektive fastighet får hårdgöras. *Dagvattenutredningen är beräknad med utgångspunkt att högst 75,0 % av markyta och tak inom kvartersmark är hårdgjord. Se dagvattenutredningen.*

Illustrationer

– – – – – – – Illustrationslinje. *Denna linje illustrerar tänkt utbyggnad men är inte avsedd att fastställas. Där illustrationslinje antyder en angöringsgata med vändplan på kvartersmark kan en sådan komma att anläggas i området. I framtida planläggning omvandlas då efter utbyggnad ianspråktaget markområde som allmän plats, gata.*

(+0,0) Rekommenderad höjd över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ändrad lovplikt

a	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän befintliga högspänningsledningar flyttats.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan inte 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. Länsstyrelsen delar här kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande.
Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för verksamheter på Hedenstorp 1:2 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

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

Jordbruksmark

Jordbruksmark som allmänt intresse

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

Bedömning av brukningsvärde
Aktuell jordbruksmarkmark ägs av Jönköpings kommun och ligger i det utpräglade herrgårdslandskapet kring Jönköpings stad. Jordbruksmarken ligger stadsnära och utgör den sista bården av öppen brukad mark mellan stadsbebyggelsen i öster i skogslandskapet med myrar i väster.

Den totala arealen för de berörda jordbruksblocken uppgår till 58 hektar. Av denna areal utgörs 46 hektar av åkermark, 6 hektar av så kallad åkermark – långliggande vall, samt 6 hektar av betesmark. Direkt överlappande med planerad industrimark berörs en något lägre – ca 8 hektar – areal åkermark, då inte hela blocken sammanfaller. Marken lämpar sig väl för produktion av foder och brukas för att producera både vall och kraftfoder. Arronderingen är god med flera stora sammanhängande skiften.

I området väster om Vättern finns ett stort behov av mark, där befintliga gårdar har problem att finna arrenden. Antalet platser med hästhållning är också högt. Marken ligger med andra ord inom ett geografiskt område där flera viktiga tröskelvärden – t.ex. självförsörjningsgrad på foder och reglering av spridningsarealer – sätter gränsen för den produktion, inklusive hästhållning, som kan ske i området. Inte minst gäller detta Jönköpings Fältrittklubb som för närvarande får stora delar av sitt foder från aktuell jordbruksmark, till vilken även gödseln återgår. Dessa flöden i närområdet kommer vid en eventuell exploatering att behöva upphöra.

Jordbruksmarkens värden
I rapporten ”Jordbruksmarkens värde i Jönköpings kommun” har de viktigaste ekosystemtjänsterna för jordbruksmarken pekats ut. Dessa gås kort igenom nedan för aktuellt område för att förtydliga markens olika värden:

Pollinering – Aktuell mark har ett relativt högt viktat avstånd till tänkbara pollinatörshabitat. Detta har emellertid framförallt betydelse för om pollinationsberoende grödor (åkerböna och raps, samt bär och frukt) odlas på marken. I rapporten Ekosystemtjänster och grön infrastruktur i Jönköpings kommun (Calluna 2018) föreslås insådd av nektarrika blommor i aktuell jordbruksmark som förstärkningsåtgärd för biologisk mångfald.

Markinfiltration – Aktuell mark sluttar ned mot Jönköpings tätort och leder till att reducera situationer med höga flöden. Detta jämfört med hårdgjorda ytor som istället innebär att vattenflödena ökar. Området kring Hedenstorp har enligt uppgift historiskt varit vattentäkt till Vattenledningsområdet.

Klimatreglering – Jordarten i aktuell mark är minerogen (till skillnad mot organisk). Markens humus innehåller lagrad kol. Vid exploatering skulle det lagrade kolet riskera att frigöras beroende på hur jordmassorna hanteras.

Jordbruksproduktion – I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. En eventuell exploatering av området leder enligt denna förenklade uträkning till en minskad produktion motsvarande en försörjning för 20 färre människor med mat.

Jordbrukslandskapets värde - Det öppna jordbrukslandskapet har ett värde för många människor och kan delas in i kunskapsvärden, upplevelsevärden och bruksvärden för närboende. Aktuell mark fyller inte minst en viktig funktion i att behålla siktstråk och en förståelse av jordbrukslandskapet kring Jönköping från en tid då stad och land var tydligare sammankopplade.

Verksamhetsområde som allmänt intresse

Väsentligt samhällsintresse
Eftersom jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk.

Näringslivsutveckling - Kommunen är i stort behov av ny exploaterbar mark för verksamheter. På grund av Jönköpings läge i Norden finns ett pågående intresse att etablera främst logistikverksamheter men även viss produktion med rimliga transportavstånd till storstadsregionerna i Norden. Eftersom kommunens befolkning växer årligen och nu planeras för 200 000 invånare är det ett väsentligt intresse att det förutom bostäder finns möjligheter till sysselsättning och därmed utveckling av såväl befintliga som tillkommande verksamheter.

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

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

Hållbara arbetsresor - Omlokalisering till Hedenstorp innebär att verksamheter etableras intill ett område med befintliga verksamheter, men ändå nära till Jönköpings tätortsområde, vilket innebär rimliga pendlingsavstånd med cykel och kollektivtrafik.

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

Lokaliseringsprövning
I stadsnära lägen finns det endast ett läge utpekat som lämpligt för verksamheter och det i området runt trafikplats Hedenstorp, som i översiktsplanen benämns V:204 – V:206

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

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

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

Genom att området planläggs för verksamheter/industri möjliggörs verksamhets-etableringar i ett strategiskt och tätortsnära läge i kommunen. Det finns idag inga andra lokaliseringsalternativ som motsvarar föreslaget exploateringsområde i omfattning och lokalisering. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av planförslaget är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Vättern (vattenförekomst SE646703-142522). Den ekologiska statusen fastställdes 2017-02-23 som god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

I och med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen med bland annat rening av partiklar i öppna diken samt dammar kommer detaljplanen i detta område inte påverka recipienten Vättern negativt med avseende på miljökvalitetsnormerna.

Naturvärden

Inventeringsområdet/planområdet består av både skog och odlingslandskap och här finns områden med naturvärden av båda typer. I odlingslandskapet handlar det främst om värden knutna till äldre glest stående lövträd och i skogen handlar det till största delen om lövsumpskog. Förutom de rödlistade trädslagen ask och skogsalm så påträffades förekomster av de rödlistade arterna kandelabersvamp, narrtagging, frostig asplav och liten blekspik. Resultatet av naturvärdesinventeringen redovisas i områdesdelar med översiktligt beskrivna områden med naturvärden samt med hjälp av kartor som redovisar växtplatser för rödlistade och fridlysta arter. (se kartan för rödlistade och fridlysta arter nedan för lokalisering). De rödlistade trädslagen alm och ask minskar kraftigt till följd av sjukdomar och är inte knutna till särskilt artrika eller hotade miljöer vilket de flesta andra rödlistade arter är. Därför bedöms de inte som naturvårdsintressanta trots rödlistningen.

Området har också viss betydelse för fågelfaunan. Den lövrika skogen ner mot Tabergsdalen (som sträcker sig en bra bit utanför inventerat objekt) har betydelse för flera arter hackspettar liksom hålhäckande fåglar som stare, svartvit flugsnappare och mesar.

Fågelinventering
Fågelinventeringen är gjord som en linjeinventering innebärande att man går samma slinga vid två-tre tillfällen i maj och juni då fågelhanarna sjunger inom sina respektive revir. 46 arter är sedda eller hörda vid dessa inventeringstillfällena inom området.
Precis som inventeraren och ornitologen skrivit i sin artlista så har det inte påträffats någon anmärkningsvärt inom området. Dessa arter som rapporterats är ungefär det som kan förväntas i dessa typer av marker d.v.s. åkermark, äng, betesmark och blandskog.

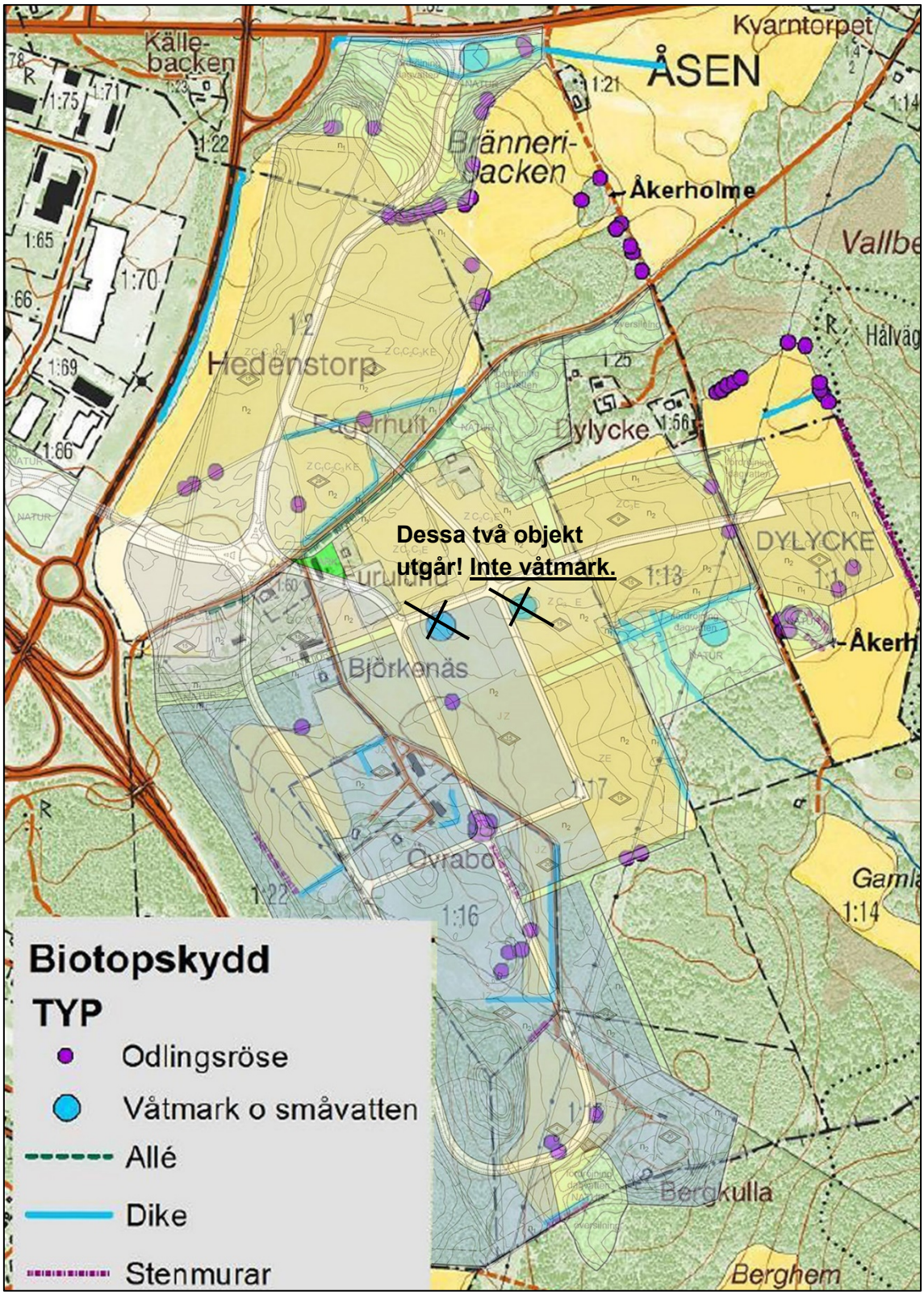
Noterbart var tornfalk i ett risbo som kan tyda på häckning men tornfalk kan häcka på ett helt annat ställe ett annat år. Tornfalken är Sveriges vanligaste falk och är den talrikaste rovfågeln i Europa.

Flertalet av de inventerade arterna i rapporten häckar sannolikt inte inom inventeringsområdet utan har flygande passerat förbi, varit på födosök eller liknande.

För att förbättra bostadsbristen, som även finns i fågelvärlden, skulle kommunen kunna sätta upp ett antal olika typer av holkar i de områdena som är markerad med ”Natur” i detaljplanen.

Biotopskydd

Inom området förekommer flera företeelser som omfattas av generellt biotopskydd, såsom en allé, två åkerholmar, två våtmarker, några rester av stenmurar, ganska många odlingsrösen och flera åkerdiken.

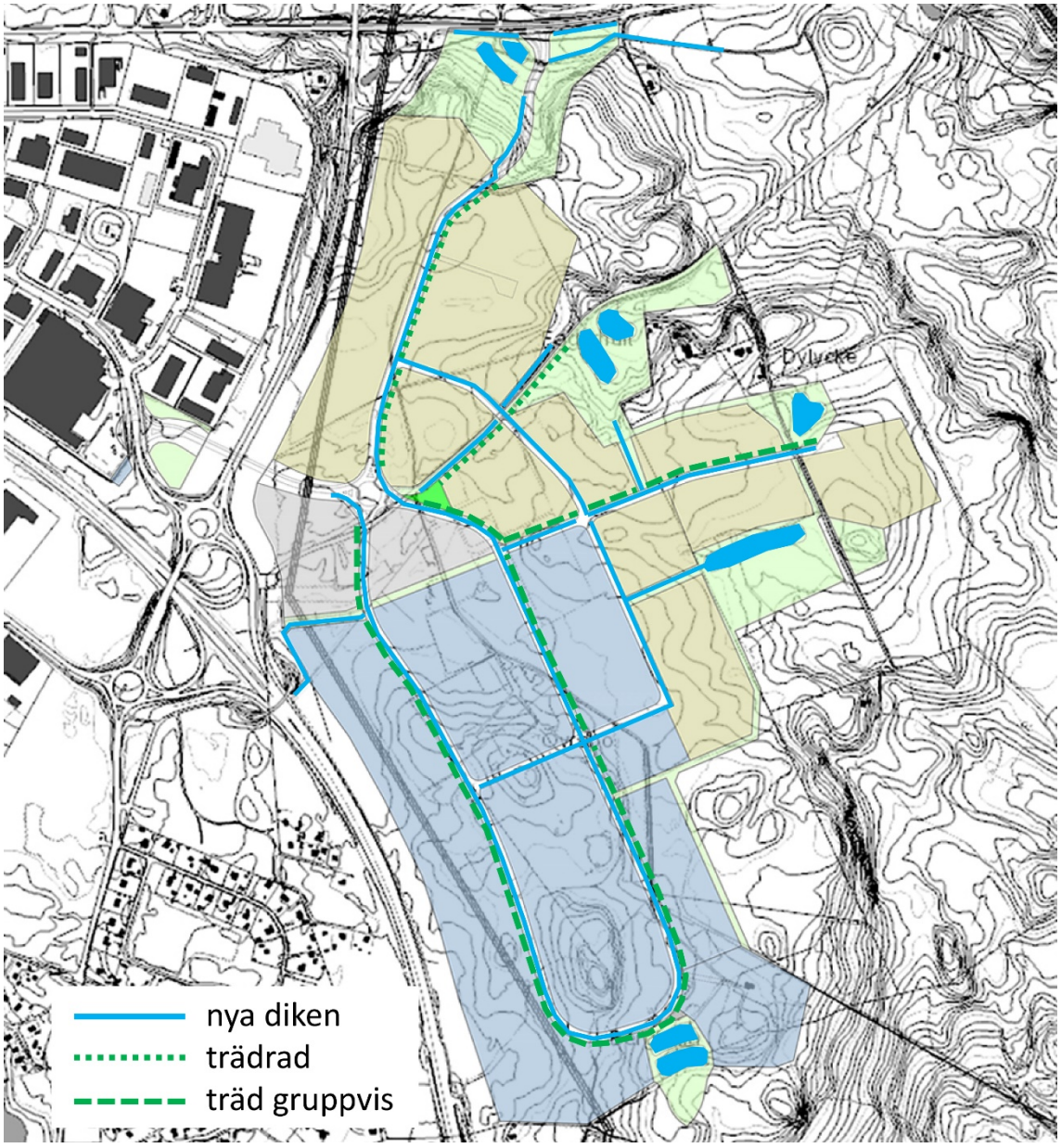


Biotopskyddsobjekt inom och utanför planområdet. Från NVI.

Konsekvenser och kompensation

Där det är möjligt inarbetas de biotopskyddade objekten i detaljplanen så att de kan vara kvar. Som ses i kartbilden hyser området flertalet biotoper. Många objekt kommer dock vid detaljprojekteringen av respektive kvarter oundvikligen att behöva tas bort som en konsekvens av den planerade etableringen och omflyttning av jordmassor.

Planförslaget är utformat så att flertalet av de skyddade företeelserna som inte kunnat inordnas i strukturen kommer kompenseras i form av nya diken, nyplanterade gatuträd och flytt av stenar från murar och rösen till den lilla parken öster om cirkulationsplatsen. De båda åkerholmarna som identifierats i inventeringen hamnar båda antingen utanför planområdet eller inom område som planläggs som NATUR och avses bevaras.



Nya diken och trädplanteringar inom gatustrukturen.

Dispens från biotopskydd

För de biotoper som skadas ska en ansökan om dispens från biotopskyddet göras till Länsstyrelsen. I ansökan ska det framgå vilka särskilda skäl för dispens som åberopas, och vilka kompensationsåtgärder som kan genomföras för att kompensera för förlorade värden.

Rödlistade och fridlysta arter (exklusive kärlväxter och groddjur)

Liten blekspik VU
En skorplav med nålformiga apothecier (frukter). Objektet växer på björkar i den västra delen av björkallén längs gamla Sandserydsvägen. Området där objektet förekommer föreslås planläggas som kvartersmark varvid troligen flertalet björkar behöver tas ned.
Som kompensation föreslås del av en björkstam med blekspik bevaras och spännas fast på en av de kvarvarande björkarna i den del av allén som inordnas i planförslaget längre österut.

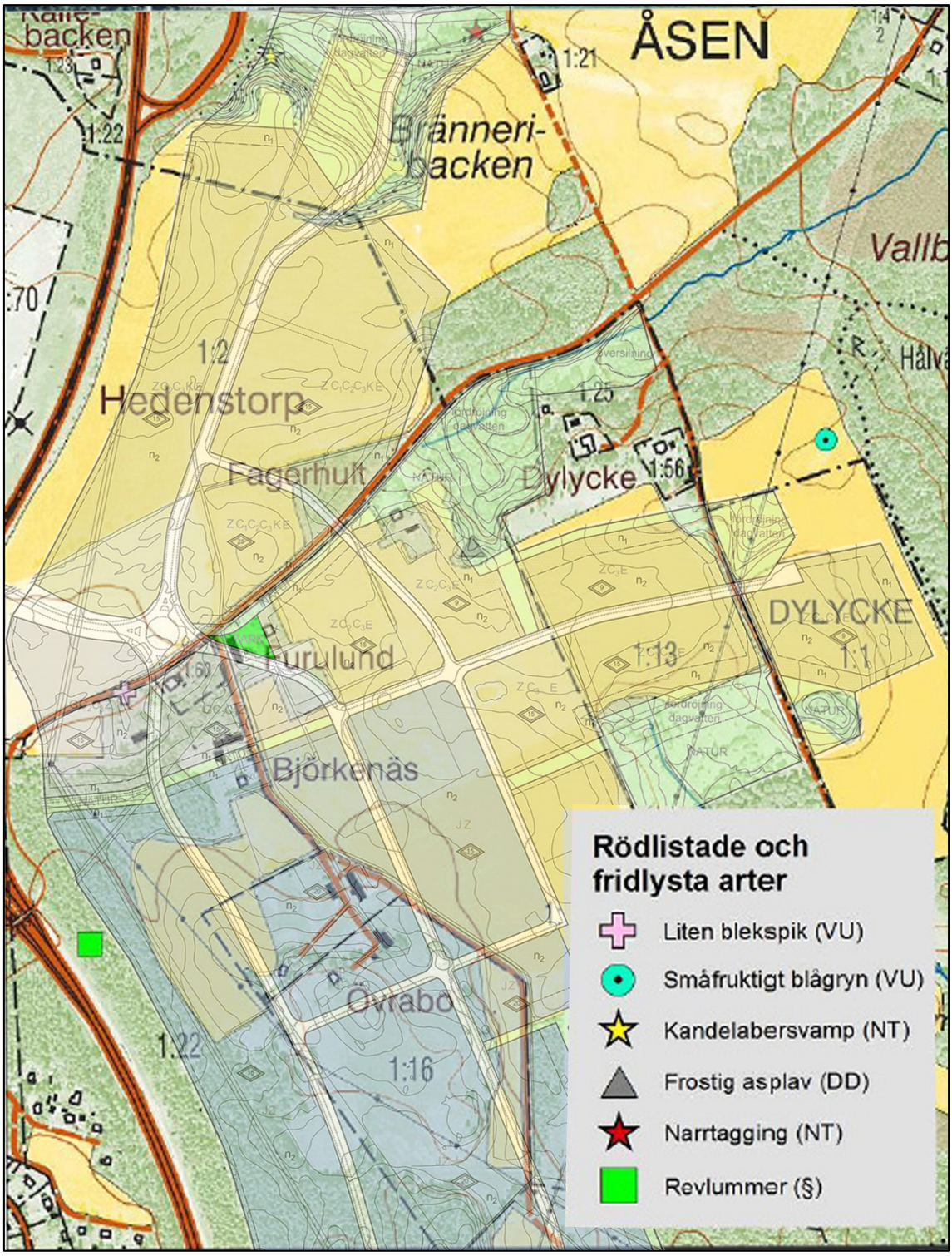
Frostig asplav DD
En liten skorplav med matt grå frukter och beigegrå bål. Objektet växer på lövträd i områden med hög luftfuktighet. Området där objektet förekommer föreslås planläggas som NATUR.
Fördröjningsdammar och översilningsytor planeras inom området varvid förutsättningarna för objektet kommer att förändras. Möjlighet finns dock till viss anpassning i syfte att bevara delar av objektet.

Småfruktigt blågryn VU
En liten skorplav med oftast svartblå smågrynig bål och små sandfärgade frukter. Arten lever på exponerad mineraljord i dikesskärningar, åkerkanter mm. Objektet ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planläggningen.

Kandelabersvamp NT
En fingersvampsliknande svamp som växer på död ved av främst asp. Området där objektet förekommer föreslås planläggas som NATUR.
Fördröjningsdammar och översilningsytor planeras inom området varvid detta kommer att förändras. Möjlighet finns dock till viss anpassning i syfte att bevara delar av objektet.

Narrtagging NT
En taggsvampliknande svamp som sätter sina fruktknoppar på undersidan av lite grövre liggande vindfällen av främst asp. Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning NATUR. Objektet berörs troligen endast om ett dagvattendike ska anläggas eller fördjupas varvid anpassning bör kunna ske.

Revlummer (fridlyst)
En kärlkryptogam som växer med revor från vilka upprätta skott sticker upp. Området där objektet förekommer ligger utanför själva planområdet men kommer beröras av nedgrävning av ny markkabel varvid en skopa med lämpliga exemplar av objektet bör kunna flyttas några meter vid behov.



Rödlistade och fridlysta arter inom och utanför planområdet. Från NVI.

Konsekvenser och kompensation
Området där liten blekspik förekommer planläggs som kvartersmark varvid flertalet björkar behöver tas ned.

Som kompensation föreslås del av en björkstam med blekspik bevaras och spännas fast på en av de kvarvarande björkarna i den del av allén som inordnas i planförslaget längre österut.

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

Fridlysta och rödlistade kärlväxter och groddjur

Inom området förekommer de fridlysta kärlväxterna revlummer, smörboll, grönvit nattviol, skogsnattviol och gullviva. Dessutom påträffades den rödlistade växten slåttergubbe. Av de fridlysta groddjuren påträffades vanlig groda och vanlig padda. Vanlig groda har två lekvatten inom området medan det är mer oklart var paddorna har sina lekplatser eftersom ingen lek hittades men vuxna individer påträffades.

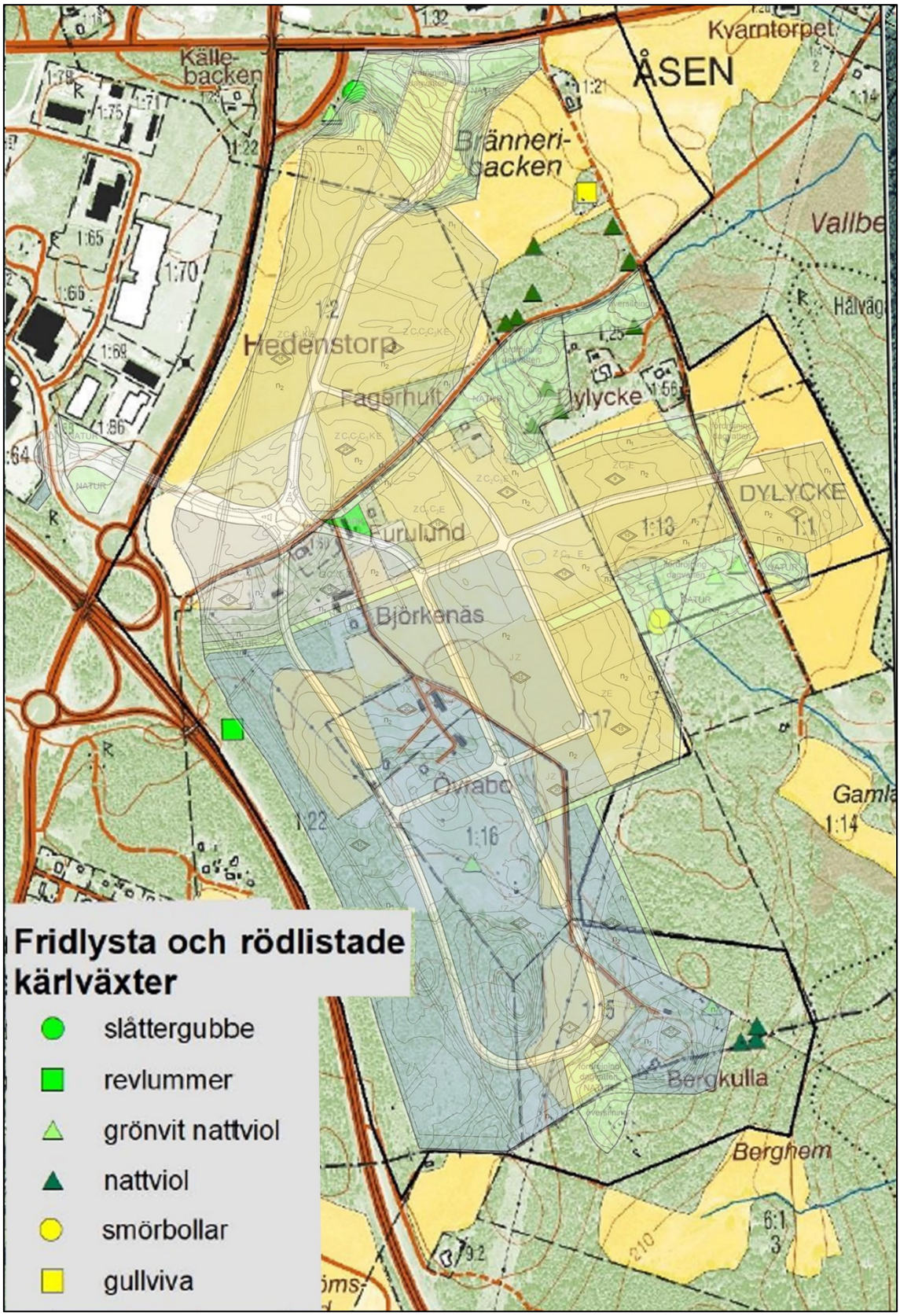
Slåttergubbe Arnica montana VU
En ört som är starkt gynnad av slåtter eller beteshävd och antalet lokaler minskar i takt med ängs- och betesmarkerna. Allra bäst verkar den trivas i glest trädbevuxna miljöer på sandig jord. I området finns ett bestånd med ca 60 plantor belägna i en betad lövskog.

Revlummer Lycopodium annotinum Fridlyst
En kärlkryptogam som växer med revor från vilka upprätta skott sticker upp. Bladen är barrlika. Den förekommer ganska allmänt i hela landet i ungefär samma miljöer som blåbär, d.v.s. lite magrare skogar. Arten är fridlyst men anses inte hotad.
I området växer den i ett till synes kraftigt bestånd på över 10 m2, men det förefaller detta till trots bara handla om en individ.

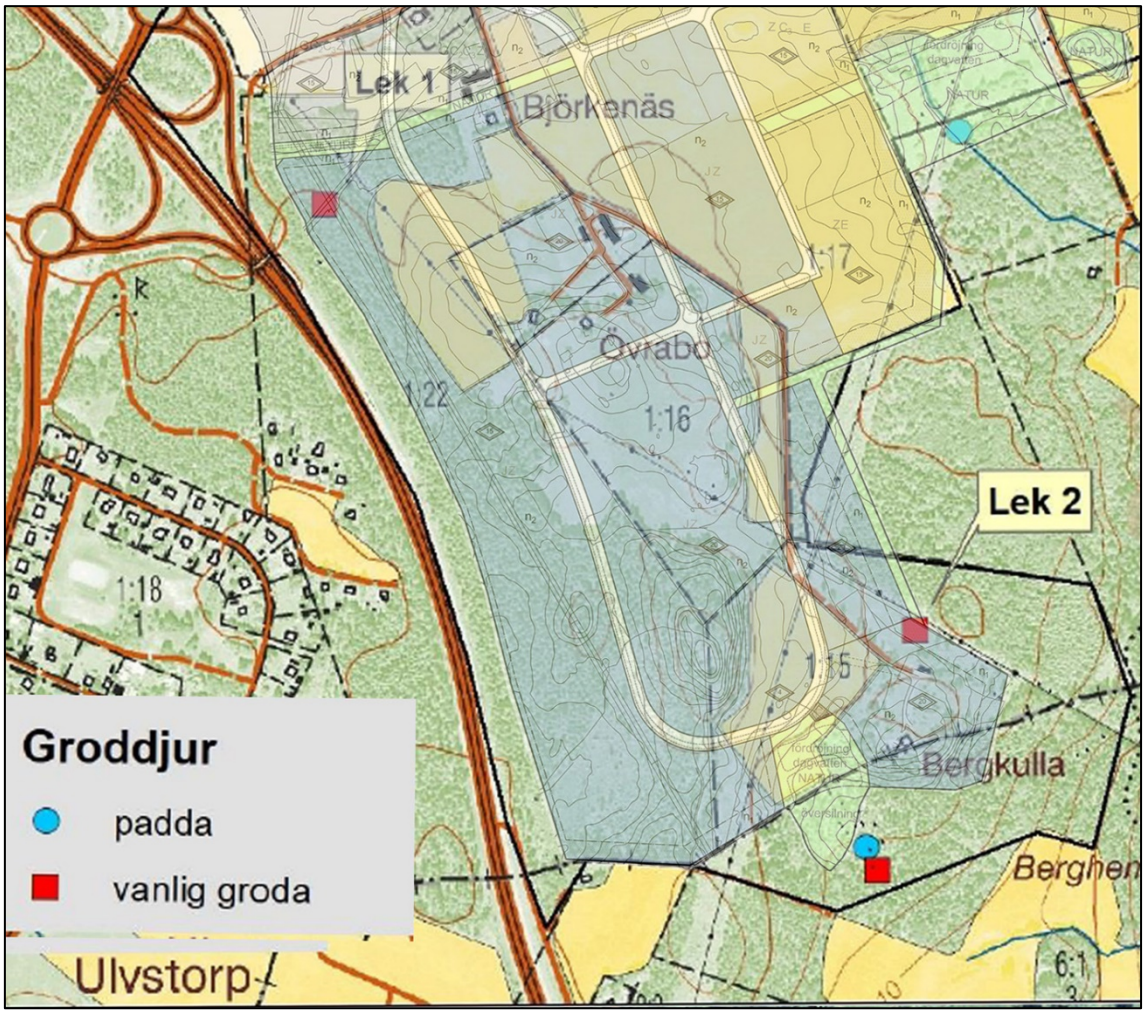
Grönvit nattviol Platanthera chlorantha §
En orkidé med vitaktiga blommor. Liksom slåttergubbe förekommer den mest i ängs- och betesmarker men kan också växa i gles skog. Den är ganska vanlig i lite rikare och ogödslade marker i hela länet. Arten är fridlyst. I området påträffades den på 4 lokaler.

Nattviol (skogsnattviol?) Platanthera bifolia (ssp.latiflora?) §
En orkidé med vitaktiga blommor. Underarten skogsnattviol förekommer mest i lövskog och gles blandskog men kan också påträffas i trädklädda betesmarker. Arten hybridiserar ibland med grönvit nattviol och i denna inventering har eventuella hybrider innefattats i nattviol. Arten är fridlyst.
Nattviolens underarter är mycket svåra att skilja åt och antagandet att det handlar om skogsnattviol är bara preliminärt utifrån ståndorten.
I området förekommer den med ett drygt tiotal bestånd i två åtskilda områden.

Smörbollar Trollius europaeus §
Smörbollar är en högvuxen ört med gul bulligt formade blommor. Den trivs bäst i friska och fuktiga öppna gräsmarker. Oftast är dess växtplatser i Götaland gamla slåtterängar som sedan övergått i betesmarker eller sakta håller på att växa igen. Inom området finns en växtplats i kanten av ett nyligen hävdat kärr. Här uppskattades antalet plantor till ungefär 30 (i två bestånd).



Fridlysta och rödlistade kärlväxter inom och utanför planområdet. Från NVI.



Groddjur inom och utanför planområdet. Från NVI.

Konsekvenser och kompensation
Revlummer förekommer strax sydost om cykelbron över väg 40 och kommer ligga mellan väg 40 och kvartersmark. Här kommer dock markkabel att grävas ner. Revlummern bedöms vid behov kunna flyttas med en grävmaskin.

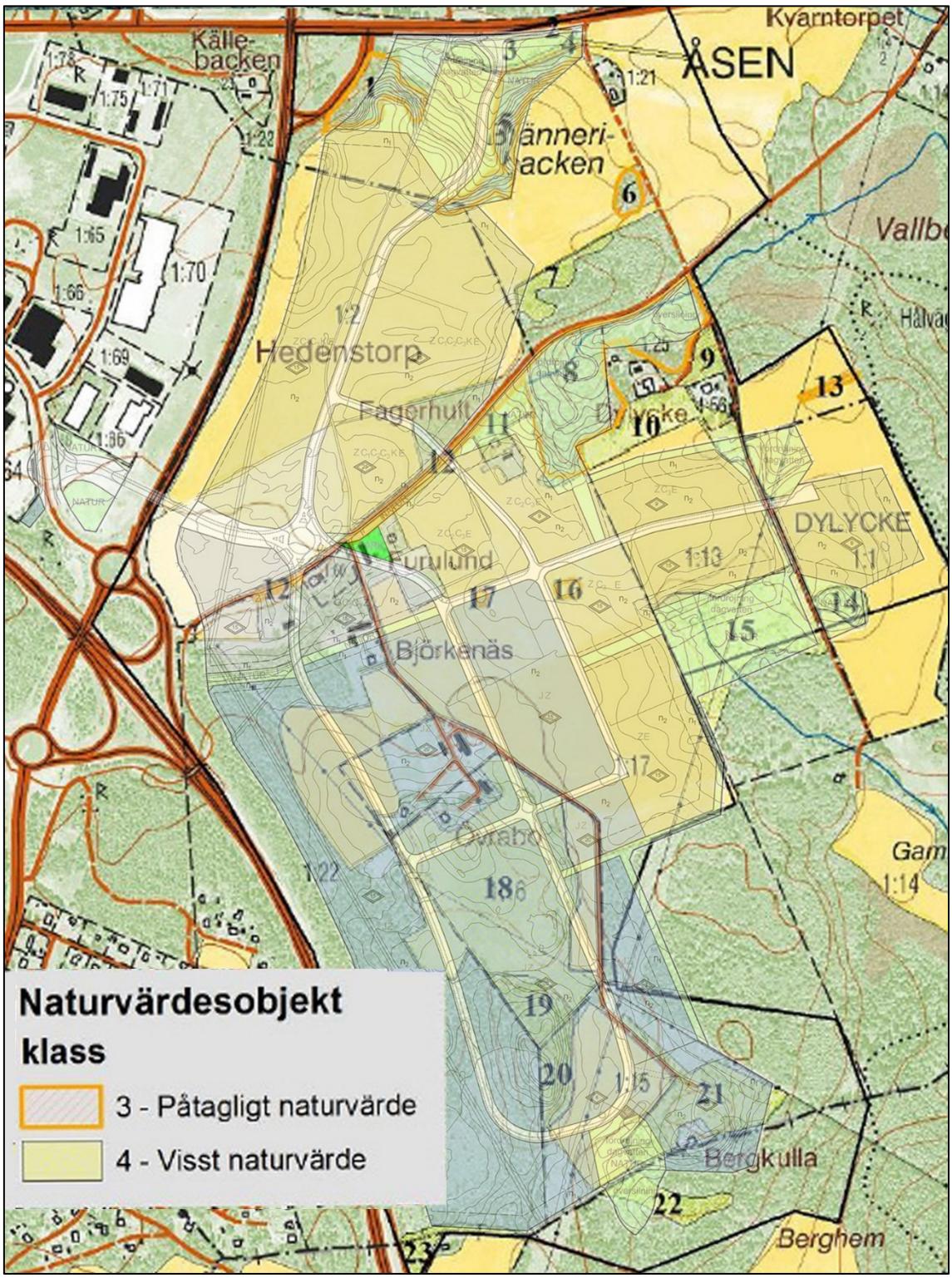
Vanlig groda förekommer strax sydost om cykelbron över väg 40 vid ett dike som avses ledas om och kommer ligga inom kvartersmark. Grodan bedöms kunna hitta ny livsmiljö inom rimligt avstånd.

Grönvit nattviol och vanlig groda förekommer inom kvartersmark vid Bergkulla i sydost (inte kommunens fastighet). Eftersom inte kommunen kommer exploatera denna del och därför inte kan påverka hanteringen av objekten förutsätts alla objekten påverkas.
För grönvit nattviol, som är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen, behöver artskyddsdispens sökas.

Övriga fridlysta eller rödlistade kärlväxter eller groddjur förekommer antingen utanför planområdet eller inom område planlagt som natur.

Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde och biotopskydd

För naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde men utan biotopskydd hänvisas till naturvärdesinventeringen.
Område 16 och 17 har efter naturvärdesinventeringen bedömts sakna naturvärde eftersom ytorna används för jordbruk och alltså inte är några dammar. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.



Naturvärdesobjekt inom och utanför planområdet. Från NVI.

Område 6 åkerholme med gamla björkar
Objektet är beläget utanför planområdet, men kan möjligen beröras i samband med kommande schaktning för spillvattenledning strax norr om objektet.

Område 12 ensidig björkallé med inslag av den rödlistade laven liten blekspik
Objektet är beläget inom planområdet längs gamla Sandserydsvägens södra sida och med föreslagen markanvändning NATUR längs större delen av sträckan. Västra delen av allén planläggs som kvartersmark varvid objektet kommer att förändras påtagligt i denna del.

Område 13 öppet dike med bland annat en stor koloni av den rödlistade laven småfruktigt blågryn
Objektet är beläget strax utanför planområdet och berörs inte av planläggningen.

Område 16 vattensjukt parti omgivet av betad före detta åkermark
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning Z. Fördröjningsdammar och översilningsytor planeras på andra platser inom planområdet varvid nya dammar uppstår som i viss mån kompenserar för förlusten av befintlig ”damm”.

Område 17 vattensjukt parti omgivet av betad före detta åkermark
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning Z. Fördröjningsdammar och översilningsytor planeras på andra platser inom planområdet varvid nya dammar uppstår som i viss mån kompenserar för förlusten av befintlig ”damm”.

Konsekvenser och kompensation
Västra delen av björkallén planläggs som kvartersmark varvid objektet kommer att förändras påtagligt i denna del. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna behöver därför sökas.

Som kompensation föreslås att stammar med blekspik sågas och binds upp mot de björkar som blir kvar längs planerad gång- och cykelväg så laven kan etablera sig på nytt. Påverkan bedöms därför bli måttlig. Längs flera av de nya gatorna planteras också nya träd, som också i viss mån bedöms kompensera för förlusten av delar av björkallén.

Övriga naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde och biotopskydd förekommer antingen utanför planområdet eller inom område planlagt som natur.

Naturvärdesobjekt med visst naturvärde och biotopskydd

För naturvärdesobjekt med visst naturvärde men utan biotopskydd hänvisas till naturvärdesinventeringen.

Område 3 fuktäng
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning NATUR och GATA.
För del av objektet, där föreslagen markanvändning är GATA påverkas objektet. Övriga delar av objektet kan dock kvarligga inom föreslagen markanvändning NATUR. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna behöver sökas för de delar som påverkas.

Område 4 öppet dike
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning NATUR och GATA.
För del av objektet, där föreslagen markanvändning är GATA påverkas objektet. Övriga delar av objektet kan dock kvarligga inom föreslagen markanvändning NATUR. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna behöver sökas för de delar som påverkas.

Område 14 liten kulle/åkerholme med ekar
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning NATUR och avses bevaras.

Område 15 fuktäng
Objektet är beläget inom planområdet med föreslagen markanvändning NATUR. Fördröjningsdammar och översilningsytor planeras inom området varvid detta kommer att förändras. Möjlighet finns dock till viss anpassning i syfte att bevara delar av objektet. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna behöver sökas för de delar som påverkas.

Skyddsvärda träd

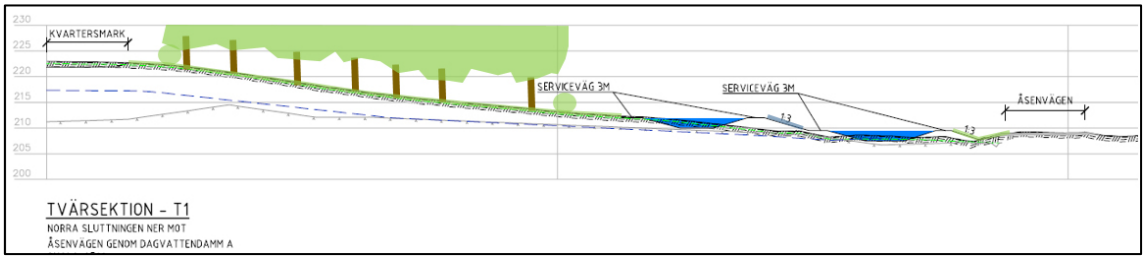
Vid verksamhetsområdet Hedenstorp Östra har 185 skyddsvärda träd noterats. Inventeringen gjordes huvudsakligen 2020. Skyddsvärda träd har kommunen, med viss skillnad mot den nationella, definierat som jätteträd (>80 cm i diameter), hålträd, döda liggande eller stående träd (>40 cm i diameter), alléträd m fl.

De vanligaste träden är följande:
Björk-släktet: 74 st. (40 %)
Ek-släktet: 37 st. (20 %)
Lönn-släktet: 24 st. (13 %)
Det finns enstaka skyddsvärda träd av 16 andra trädslag: apel, alm, asp, ask, bok, gran, gråal, hästkastanj, klibbal, lind, päron, rönn, sälg, sötkörsbär/fågelbär, tall och thuja.

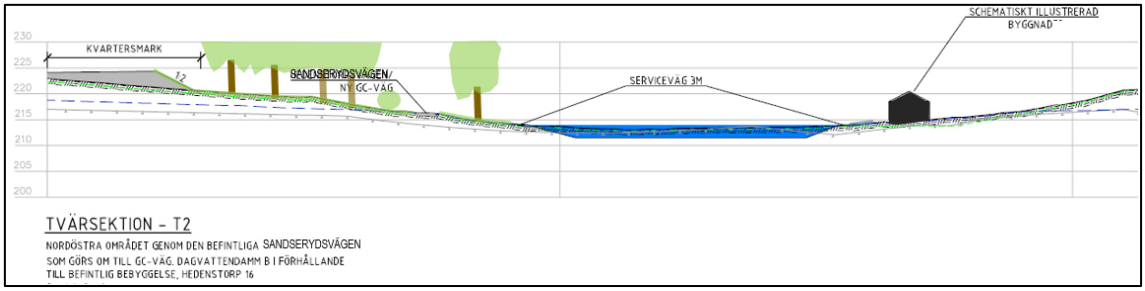
De skyddsvärda ekarna finns framför allt i norr och öster i befintliga betesmarker och centralt i området i tidigare betesmarker. I norr och öster påverkas ekarna inte, medan det centralt i området kan vara svårt att på sikt bevara dem. I området finns en längre allé av framför allt björk men även lönn som till största delen bevaras i planen. En del av de skyddsvärda träden är knutna till före detta gårdsmiljöer, vilket är en anledning till variationen av trädslag. Många av dessa bevaras i planen, bland annat hästkastanj och bok. Många skyddsvärda träd av framför allt björk är döda stående eller liggande träd.

Kulturella och sociala värden

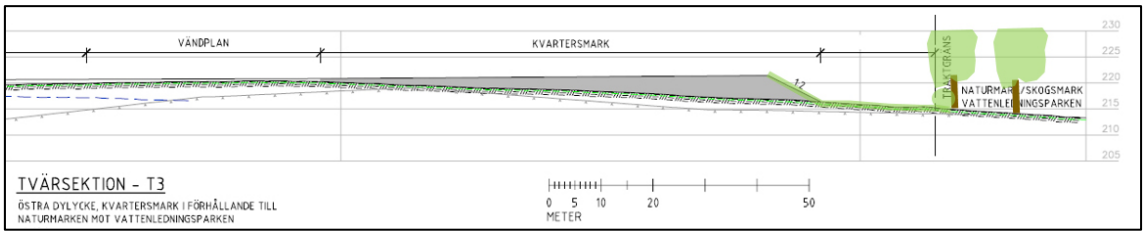
Ett genomförande av detaljplanen innebär att det långvariga brukandet av marken inom planområdet upphör. Detta innebär att en del av det halvöppna jordbrukslandskapet på höjderna ovanför den äldre staden förloras.
Som viss kompensation planeras bevarandet av vissa kulturella inslag, som Sandserydsvägens sträckning och större delen av den hamlade björkallén längs densamma, och grusvägen förbi Dylycke.
Öster om cirkulationsplatsen planeras också en liten park i anslutning till björkallén dit stenar från murar och rösen med fördel kan flyttas och en informationstavla som berättar om områdets historia kan lokaliseras.
I övrigt hanteras påverkan på de kulturella och sociala värdena om att åstadkomma en lokalisering av verksamheterna samt bearbetning av randzonerna så att den negativa påverkan på omgivningen minimeras. Särskild uppmärksamhet har vid utformningen av plankartan ägnats åt den visuella påverkan på Åsens gård, den kvarvarande bebyggelsen vid Dylycke, samt vandringsstigen längs kanten av Dylyckefältet i nordost.
Mot Åsens gård kommer den befintliga slänten och krav på att ny bebyggelse håller ett visst avstånd tillsammans med bevarandet av befintliga lövträd att göra att den visuella påverkan begränsas. Däremot kommer den norra angöringsgatan och dagvattendammarna att bli synliga från Åsens gård. Läget för angöringsgatan har valts vid den befintliga ladan för att minska den visuella påverkan från huvudbyggnaderna inom Åsens gård.
Mot bostadshusen vid Dylycke har efter plansamrådet kvartersmarken dragits längre från husen för att bland annat skapa möjlighet för en eventuell vall eller vegetationsklädd slänt som bidrar till att mjuka upp det visuella intrycket.
På samma sätt har kvartersmarken mot Dylyckefältets kant dragits längre mot sydväst jämfört med samrådsversionen. Möjlighet finns nu även att bruka den del av Dylyckefältet som ligger närmast skogsbrynet.



Marksektion T1 vid Åsens gård. Från vänster syns den befintliga lövträdslänten, två dagvattendammar samt Åsenvägen.



Marksektion T2 vid befintlig bebyggelse vid Dylycke. Från vänster syns den befintliga lövträdslänten, Sandserydsvägen ombyggd till cykelväg, ny dagvattendamm samt det närmaste bostadshuset.



Marksektion T3 vid Dylyckefältet. Från vänster syns planerad vändplan nära grusvägen, ny kvartersmark med vegetationsklädd slänt, jordbruksmark samt befintligt skogsbryn vid promenadstigen i Vattenledningsområdet.

FN:s Barnkonvention

Enligt barnkonventionen och punkt 19 ska alla barn skyddas mot alla former av fysisk skada. Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då föreslagen markanvändning (verksamheter och industri) inte är en målpunkt för barn. Däremot kan barn i närområdet och specifikt boende i Dylycke och vid Ulvstorpasjön påverkas av framtaget planförslag vad gäller resor igenom planområdet längs Sandserydsvägen och längs Åsenvägen mot Axamosjön och Västersjön. Större delen av planområdet är idag jordbruksmark och därför inte tillgängligt för varken barn eller vuxna. I samband med föreslagen exploatering kommer Sandserydsvägen i övre delen omvandlas till gång- och cykelväg. Åsenvägen är redan trafikseparerad och påverkas inte. Framtaget planförslag förväntas därför förbättra trafiksäkerheten vilket således minskar olycksrisken för fysisk skada för såväl barn som vuxna. Indirekt kan ridskoleverksamheten inom Jönköpings fältrittklubb, som sysselsätter ett stort antal barn och ungdomar, påverkas av att möjligheten till odling minskar i området.

Mål för hållbar utveckling

Nedan redovisas hur planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Målen finns att läsa i sin helhet via Naturvårdsverkets hemsida och i rapport 6833, Miljömålen.

Begränsad klimatpåverkan

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

I Sverige kan 80 % av det totala växthusgasutsläppet härledas till förbränning av fossila bränslen inom industri- och transportsektorn samt el- och värmeproduktion. Planförslaget medger utrymme för ny verksamhets- och industriverksamhet i anslutning till redan befintligt verksamhets- och industriområde, men styr inte vad för typ av industri som tillkommer i området. Planförslaget gör det möjligt att förtäta centrala delar av Jönköping, samt åstadkomma ett stort antal arbetsplatser inom rimligt cykelavstånd från större bostadsområden. Sammantaget bedöms transportarbetet kunna minska något. Om det

föreslås en industriverksamhet som avser bedriva miljöfarlig verksamhet behöver verksamhetsutövaren ansöka om ett miljötillstånd. I en sådan ansökan beskrivs bland annat vilka utsläpp föreslagen industriverksamhet genererar.

Miljömål Giftfri miljö

Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna.

Om föreslagen industriverksamhet avser bedriva miljöfarlig verksamhet behöver en miljötillståndsansökan upprättas. I en sådan ansökan behöver verksamhetsutövaren redovisa för hur miljö- och hälsofarliga ämnen hanteras.
Levande sjöar och vattendrag
Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.
Planområdet har medvetet utformats i syfte att så långt som möjligt bevara och komplettera viktiga gröna och blå strukturer. Fördröjningsdammar och översilningsytor har inpassats i syfte att minimera påverkan på inventerade naturvärden samt förstärka befintliga våtmarksområden genom att tillföra vatten.

Levande skogar

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

Befintliga skogliga naturvärden bevaras och kompletteras i möjligaste mån genom bland annat trädplantering längs gator och planläggning av naturområden. Eftersom större delen av planområdet odlats och den biologiska mångfalden därför hänvisats till begränsade ytor finns möjlighet att den biologiska mångfalden inom planområdet på sikt inte påverkas nämnvärt. Det är dock viktigt att detaljplanering och projektering utförs i samråd med kompetent personal

Rikt odlingslandskap

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

Planförslaget medför att befintlig jordbruksmark ianspråktas och att marken inte längre kan brukas för jordbruk. Ianspråktagandet innebär även negativa konsekvenser för landskapsbilden vilket ändras från ett öppet kulturlandskap till ett relativt storskaligt verksamhets- och industriområde inom området.

Ett rikt växt- och djurliv

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

Enligt framtaget planförslag avses gröna stråk bevaras och bildas genom planläggning för natur och trädplantering längs gator i området, vilket förbinder naturområden utanför planområdet. Detta gäller särskilt stråket längs Sandserydsvägen, men också längs grusvägen vid Dylycke. Syftet med de gröna stråken är att bland annat stärka den biologiska mångfalden och att skapa spridningskorridorer för olika arter och på så sätt motverka inavel.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planbesked, översikt- och detaljplan

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

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

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

Riksintressen

Riksvägarna 40 och 26/47 är riksintressen för vägtrafik. Jönköping Airport är beläget sydväst om planområdet och innebär restriktioner för höjdsättning av bebyggelse generellt och för bostäder avseende buller.

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

Grönstrukturplan

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

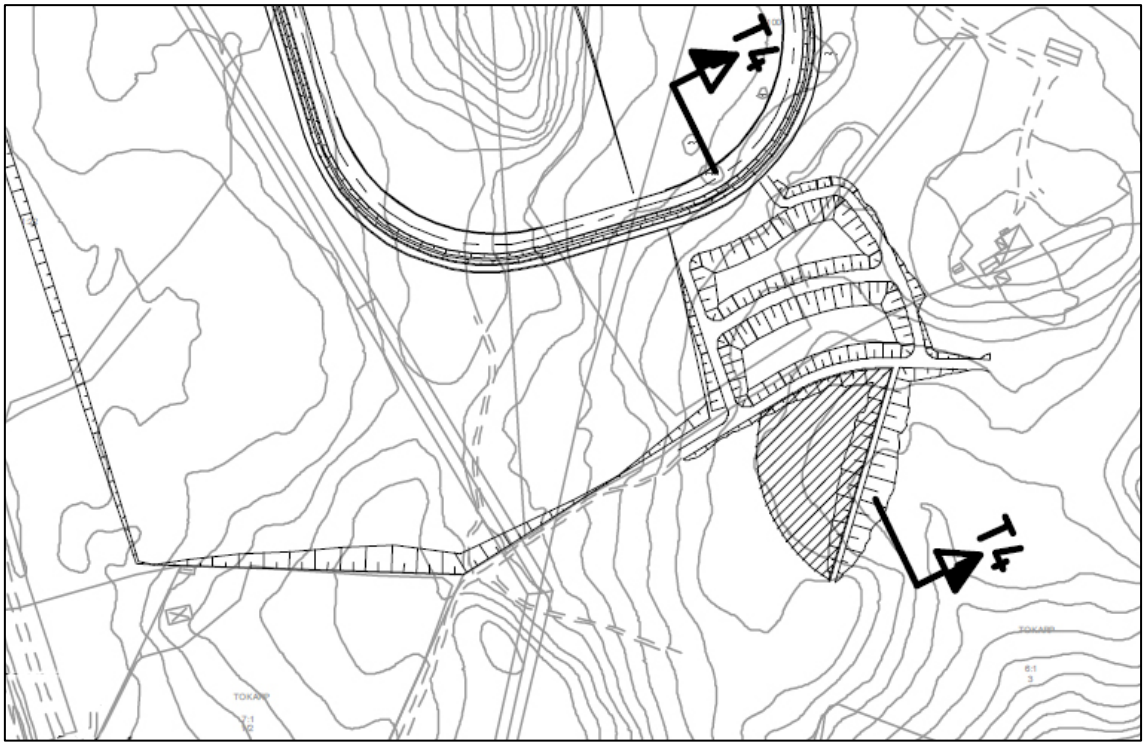
Målsättningen i grönstrukturplanen är att Vattenledningsparken ska utgöra ett varierat, flerskiktat skogsområde, tillgängligt för friluftsliv och rekreation. Upplevelsevärden ska utgöras av en variationsrik natur som även ger biologiska värdekärnor i form av t.ex. alkärr, ädellövrika bergbranter, grova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

Naturvårdsprogrammet

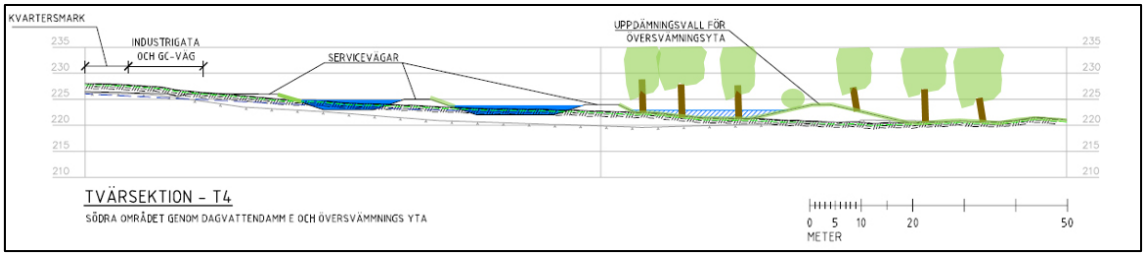
Vattenledningsområdet är upptaget som område med högsta naturvärdesklass, Klass 1, i naturvårdsprogrammet (2009) och som värdefull natur i översiktsplanen (2016). En riktlinje för värdefull natur är ” Värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena.” Vattenledningsområdet undantas från exploatering och ingår inte i planområdet, förutom i dess södra del, där en översilningsyta planeras.

Planerat naturreservat

I Vattenledningsområdet, alltså friluftsområdet runt Vattenledningsparken, pågår en utredning för ett nytt naturreservat. Planområdesgränsen har därför anpassats till det förslag till avgränsning av reservatet som tagits fram tidigare och även framgår av Översiktsplan 2016. Längst i söder planeras dock en översilningsyta inom planområdet som kommer ligga inom reservatet. Förutom att en vall anläggs, enligt illustration nedan, ska befintlig växtlighet vidmakthållas. Även vallen ska på sikt vara vegetationsklädd.



Planerad översilningsyta och fördröjningsdammar i planområdets södra del.



Marksektion T4 genom planerad översilningsyta och fördröjningsdammar.

Ett framtaget förslag till naturreservat kommer vara klart tredje kvartalet 2020. I nuläget görs undersökningar med naturvärdesinventering, fågel- och fladdermusinventeringar. Än så länge saknar det nya naturreservatet ett lämpligt namn.

Senast det var ett ärende för politiken var när Vattenledningsområdet fick en skötselplan beslutad av kommunfullmäktige, 2008-01-31.

Området har funnits med i naturvårdsplanering sedan 1980. Då som ett objekt som föll ut i en översiktlig inventering. Objektet hette Åsens gårds betesmarker och omfattade naturen mellan Åsendammen och Dylycke. Beskrivningen var betesmarker som huvudsakligen är bevuxna med lövträd, med nyligen upphört bete.

Idag har området skogliga biotoper knutna till blandlövskog med ett stort inslag av ek, omväxlande med översilade alkärr och naturliga skogsbäckar.

Värdefullt i naturen och för kulturhistorien är att området hyser Junebäckens källor. Namnet Jönköping går tillbaka till medeltiden och är handelsplatsen vid bäcken June. I mer modern tid är Åsendammen en av Sveriges första vattenverk. Åsendammen ingår i riksintresset för kulturmiljövården Jönköpings tätort, och är ett fint exempel på en tidig kommunal teknisk anläggning.

För rekreation och friluftsliv är området värdefullt dels för närhet till staden, dels för en variationsrik natur topografiskt och med olika naturmiljöer.

Området har idag en liknande situation som Stadsparken hade för 100 år sedan. Stad möter landsbygd, en bergbrant med vackra vyer och ett uppskattat område för rekreation och avkoppling. Då för 100 år sedan låg Vattenledningsparken på landet. Ett av argumenten att anlägga en stadspark i Jönköping var att det var långt till Vattenledningsparken. Stadsborna behövde en naturpark för söndagens utflykter lite närmare staden.

Utredningar

Geotekniska förhållanden

Terrängförhållanden
Det ca 86 ha stora detaljplaneområdet utgörs till största delen av åker- och betesmark, men områden med skog finns i insprängda partier. Marknivåerna varierar inom ca +206 - +239.

Utförda undersökningar
WSP Sverige AB har genomfört geotekniska undersökningar över hela detaljplane-området och sammanställt dessa i en Markteknisk Undersökningsrapport, senast reviderad 2020-03-26.

Markförhållanden
Förekommande jordarter inom området framgår av bifogad Jordartskarta, där aktuellt detaljplaneområde markerats.
Inom området finns 3 större, och flera mindre torvområden spridda över utrednings-området. Torvmäktigheten är huvudsakligen mindre än 2,0 m men mindre partier med torvdjup upp till ca 2,5 m förekommer, se bifogad geoteknisk översiktsplan, ritning G-10.1.
Vid sidan av de spridda torvområdena består marken i den norra delen, som utgör ca 2/3 av området, marken huvudsakligen av avsatta isälvssediment av silt och sand.
I den södra delen, ca 1/3 av området, består marken av dels berg i dagen, samt dels finkornig morän med begränsat djup till berg. Moränen är delvis överlagrad av ett tunt lager av relativt löst lagrad sand (post glacial sand), se bifogad Jordartskarta.
Områden med torv har mycket låg bärighet och bör grävas ur och ersättas med ny packad fyllning, eller förstärkas på annat sätt, för att möjliggöra grundläggning av nya byggnader, körytor och ledningsstråk.
Isälvssediment och postglacial sand har mycket varierande naturlig fasthet, från mycket lös till medelfast lagringstäthet, och för ny grundläggning måste tillåtna sättningar för respektive last/konstruktion beaktas.
Markförhållandena inom den södra delen innebär huvudsakligen grundläggning på morän eller berg, med medelfast till fast lagringstäthet - eller bättre.

Schakt och fyllning
Såväl isälvssediment som morän innehåller förhållandevis hög andel finkornig jord, vilket innebär svårigheter att packa jorden, men även risk för erosion och bottenuppluckring vid schakt under grundvattennivån, samt under perioder med kraftig nederbörd och snösmältning.

Markradon
I utförda undersökningar avseende markradon visar ungefär hälften av punkterna som utförts i jord att marken skall betraktas som Normalradonmark, resterande provtagningspunkter i jord visar att marken hänförs till Lågradonmark. Utförs inga mer specifika undersökningar av markradon hänförs hela området till Normalradonmark.
Gammastrålningsmätningar på berg i dagen visar entydigt att berggrunden utgör Lågradonmark.

Massbalansberäkningar
Massbalansering har utförts inom planområdet i syfte att minimera massförflyttningar och samtidigt tillgodose behovet av naturlig markavrinning av dagvatten vid kraftiga regn.

Bergtekniska undersökningar
Bergtekniska undersökningar på stuffer från berg i dagen visar att bergkvalitén lämpar sig väl för krossning till såväl förstärknings- som bärlagergrus.

Grundvatten
Djupet från nuvarande marknivå till grundvattennivån varierar avsevärt, inom ca 0-6,5 m under marknivån. Inom en stor del av detaljplaneområdet, särskilt den södra delen, ligger dock grundvattennivån inom endast ca 0-1,0 m under marknivån. Det finns även partier med artesiskt grundvatten, d.v.s. där grundvattnets trycknivå ligger något över nuvarande marknivå.

Infiltrationsmöjligheter
Möjligheterna till lokal infiltration bedöms vara begränsad inom stora delar av området, dels på grund av höga grundvattennivåer och dels att hög finjordshalt gör att stora delar av området har begränsad genomsläpplighet (låg permeabilitet). Det finns dock partier där infiltration är möjlig.

Kulturhistoria

Arkeologisk utredning har utförts inom större delen av planområdet. En sedan tidigare känd grav (RAÄ Sandseryd 4:1) och sexton boplatser identifierades. Den största boplatsen (B05), mitt i planområdet, består av lämningar efter Hedenstorps gamla by som finns belagd på karta från 1647, men har troligtvis betydligt äldre anor då namnet Hedenstorp finns belagt redan 1345. Övriga boplatslämningar består av större och mindre ansamlingar av härdar, stolphål, gropar mm. Vid RAÄ Sandseryd 4:1, inom nordvästra delområdet, konstatera des att fornlämningen kan bestå av flera gravar. Under arbetets gång har fyra mindre ytor undantagits sökschaktning på grund av att ytorna legat dels inom bebodda gårdar och dels på grund av att Hedenstorp 1:15 i södra delen av planområdet är privatägd. Dessa ytor är nu klara och slutredovisade.

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

Handelsutredning för Jönköpings kommun

Handelsutredningen, fastställd av kommunfullmäktige 2018-05-31, drar slutsatsen att området inte lämpar sig för ett storskaligt handelsområde i stil med A6, Solåsen eller Jönköpings centrum. Bedömningen är gjord med hänsyn till att Jönköpings kommun och upptagningsområdet inte har tillräckligt många potentiella besökare för att det ska vara gångbart med ett fjärde handelsområde i kommunen. Därför kommer handelsutredningen och kommunen till slutsatsen att A6, Centrum, och Solåsens handelscentrum är områden där kommunen ska fokusera sina handelsverksamheter. Dock skulle enstaka verksamheter inom till exempel järn & bygg kunna fungera om etableringsintresse finns.

Dagvatten

I dagvattenutredningen presenteras underlag för hur stor påverkan en exploatering av Hedenstorp Östra har på dagvattensituationen i området och förslag på hur denna kan lösas. Nedan följer en sammanfattning och slutsatser av detta underlag:

- Planförslaget medför en högre andel hårdgjord yta jämfört med befintliga förhållanden, då området idag består av före detta åkermarker, skog samt ett antal gårdar med tillhörande ekonomibyggnader.

- Området kan översiktligt delas upp i fem delområden A-E, som i sin tur avrinner till tre olika ytvattenförekomster, Tabergsån: Lillån vid Råslätt-Vederydssjön, Tabergsån: Munksjön-Lillån vid Råslätt och Vättern-Storvättern, samt grundvattenförekomsten Risbrodammen.

- Delområde A och B avrinner via Junebäcken till Tabergsån: Munksjön-Lillån vid Råslätt och Vättern-Storvättern, samt grundvattenförekomsten Risbodammen.

- Delområde D avrinner till Tabergsån: Munksjön-Lillån vid Råslätt och delområde E avrinner till Tabergsån: Lillån vid Råslätt-Vederydssjön.

- På delområde C har en väg byggts, vilken ingår i Trafikverkets dagvattenhantering. Övriga marken på område C förblir oförändrad, varför denna del inte behandlas vidare i utredningen.

- Infiltrationsmöjligheterna och möjligheter till LOD på fastigheterna i Hedenstorp bedöms i stort vara begränsade. De kan dock vara bra på vissa delar av området, vilket bör undersökas inför exploatering på de olika fastigheterna.

- Riktlinjerna för dagvattenutredningen är att ett 10-årsregn vid den framtida exploateringen ska fördröjas till befintligt 10-årsflöde. För rening har en rimlig nivå antagits, vilket innebär att 13 mm regn på reducerad area ska renas.

- 10-årsflödena ökar, beroende på delområde, 4-50 gånger efter exploatering och årsmedelflödena ökar som mest sex gånger. Mest ökar flödena ut från delområde E och minst från delområde D.

- Den totala fördröjningsvolymen för de fyra delområdena tillsammans blir ca 15 000 m^3.

- Utöver detta tillkommer översvämningsytor för att magasinera ett 100-årsregn på allmän platsmark på ca 6 500 m^2.

- Dagvattenlösningarna som här föreslås är fördröjning och rening i dagvattendammar på allmän platsmark dit dagvattnet från kvartersmark leds via ledningar samt vidare rening i våtmarker där det är möjligt. Dammarna bör förses med klaffluckor som går att stänga om det skulle ske ett oavsiktligt utsläpp av miljöfarliga ämnen inom planområdet, t.ex. vid en olycka eller brand. Vägvattnet föreslås fördröjas och renas i flacka svackdiken med trädbäddar.

- Dikena, trädbäddar, dammar och våtmarker ger fyra olika typer av rening och gör därmed reningen så effektiv som möjligt.

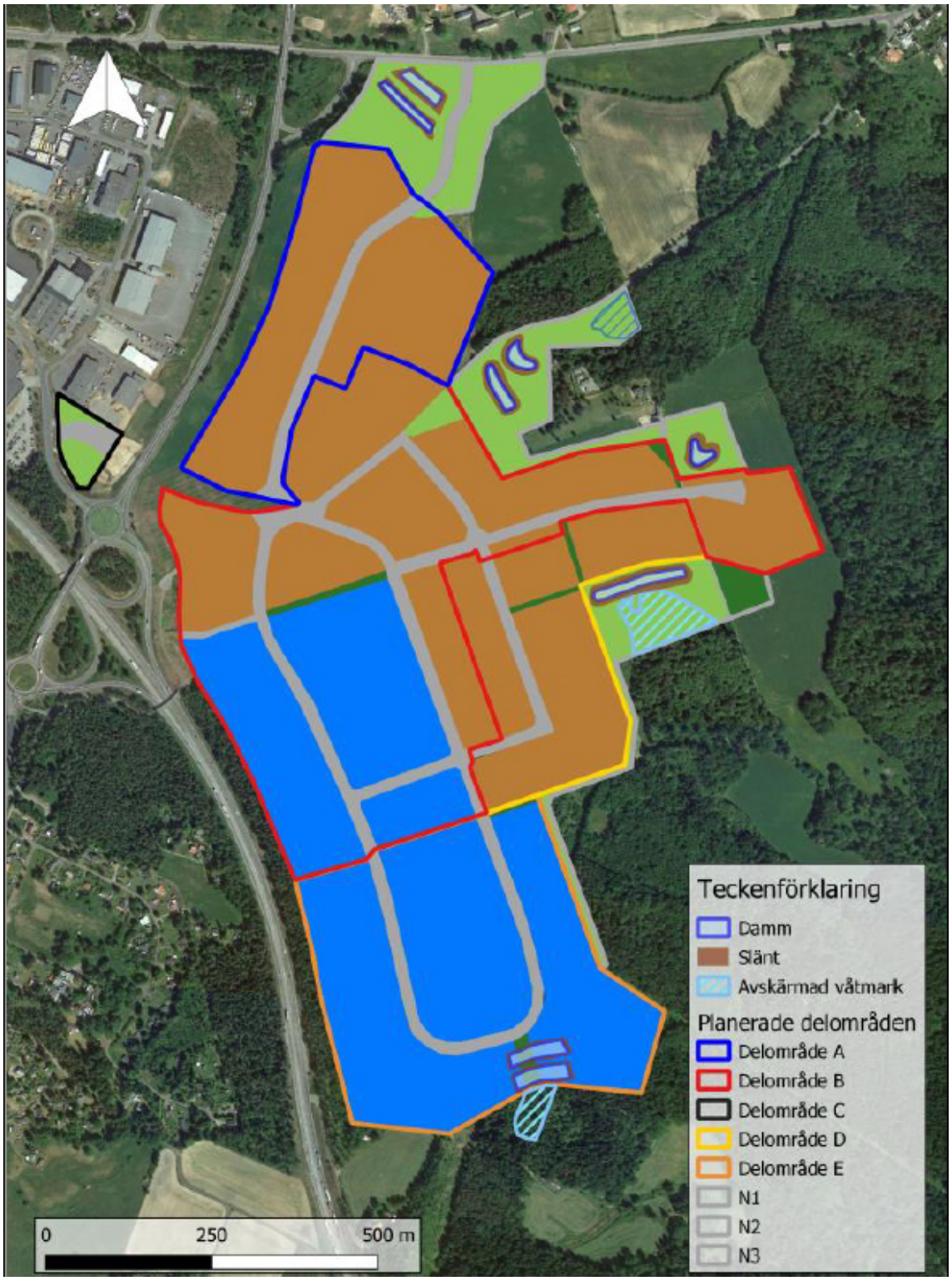
- Till Junebäcken beräknas årsbelastningen av näringsämnen (ca 160 kg minskning av kväve och kg minskning av fosfor), bly och krom (100-200 g minskning), suspenderad substans (ca 7,4 ton minskning) och olja (ca 12 kg minskning) att minska. Däremot beräknas årsbelastningarna av koppar och nickel (ca 0,3 kg ökning vardera), zink (ca 4 kg ökning), kadmium (ca 50 g ökning) och kvicksilver och benso(a)pyren (ca 1-5 g ökning) att öka efter exploateringen. Efter exploatering bedöms halterna av fosfor, zink, kadmium och benso(a)pyren att överskrida Jönköpings riktvärden något. Det gör dock halterna även vid befintlig markanvändning, med undantag av kadmium. Som en kompensationsåtgärd skulle det tillkommande vattnet väster om planområdet, som idag går i dike genom planområdet, kunna ledas till reningsdammarna i delområde B. Då skulle belastningen av koppar, zink, kadmium och benso(a)pyren till Junebäcken kunna minska till under befintlig nivå.

- Till Tabergsån beräknas årsbelastningen av näringsämnen (ca 60 kg minskning av kväve och 3 kg minskning av fosfor), bly och koppar (100 g minskning), suspenderad substans (ca 3,3 ton minskning) och olja (ca 5 kg minskning) att minska. Däremot beräknas belastningar av zink (ca 0,7 kg ökning) och kadmium, kvicksilver och benso(a)pyren (ca 5-20 g ökning) att öka marginellt. Efter exploatering bedöms zink och benso(a)pyren att överskrida Jönköpings riktvärden något. Det gör dock halterna även vid befintlig markanvändning, de är dessutom högre i nuläget än vid planerad markanvändning.

- Dagvattnet som når Tabergsån via ytavrinning har en mer omfattande rening än det som når Junebäcken, eftersom detta dagvatten silas genom befintliga våtmarker på väg mot utloppspunkten. Detta är i linje med de mer omfattande reningskraven som ställs på dagvattnet till Tabergsån enligt Jönköpings dagvattenplan.

- De utgående halterna i dagvattnet samt föroreningsbelastningen bedöms inte riskera att vattenförekomsternas MKN inte kan uppnås. De relativt små belastningsmängder zink, koppar, nickel, kadmium, kvicksilver och benso(a)pyren som ökar efter exploatering kommer både att tillåtas sedimentera i långa dikessystem innan utsläpp till vattenförekomsten samt spädas ut i de stora vattenmängder som finns i vattenförekomsterna. Utöver detta kommer belastningen av näringsämnen och suspenderad substans att minska avsevärt. Detta är positivt då sedimenterat material är ett problem som har rapporterats öka de senaste åren i dikena nedströms planområdet.

- Allt dagvatten mynnar till slut ut i Vättern, ett Natura 2000-område som omfattas av art- och habitatdirektivet. Då Vätterns naturvärden är utpekade delvis på grund av rådande oligotrofa förhållanden är det fördelaktigt att halterna av kväve och fosfor minimeras i utgående dagvatten för att inte riskera negativ påverkan.



Dagvattendammar inom planområdet. Delområdena N1-N3 representerar naturområden med planerade dagvattenlösningar. Från dagvattenutredningen.

- Översiktliga bedömningar visar att regnmängder som uppstår vid ett 100-årsregn kan magasineras inom planområdet i de föreslagna dagvattenlösningarna, vilket gör att översvämningsriskerna nedströms inte ökar med planerad exploatering. Utöver detta utgör Vattenledningsområdet ett naturligt översvämningsskydd, där stora mängder vatten tillfälligt kan tillåtas översvämma området.

- Ett markavvattningsföretag finns inom området. Då markavvattningsföretaget påverkas av exploateringen behöver markavvattningsföretaget avvecklas. Denna process sker parallellt med planprocessen. Vattnet som tillkommer från Trafikverkets vägar samt områden väster om planområdet ska fortsatt ledas genom området för att inte orsaka översvämning uppströms planområdet. Detta vatten kan sannolikt inkluderas i föreslagen dagvattenhantering. Om tillkommande vatten leds till reningsdammar kommer dessutom även föroreningsbelastningen av zink, koppar, kadmium och benso(a)pyren till Junebäcken att minska jämfört med befintlig belastning.

- Dagvattenhanteringen behöver uppdateras och förfinas vid kommande detaljprojektering av respektive fastighet allt eftersom den framtida exploateringen blir bestämd i större detalj.

Buller

WSP Akustik har utfört en bullerutredning försommaren 2020. Eftersom det ännu inte är känt vilka verksamheter som kommer att etableras på området har industribuller beräknats med hjälp av schabloner enligt ”Rapport 2016:04 (ISBN: 978-91-88361-05-9) Kartläggning av bullerfria områden. Metodbeskrivning för Stockholms län.”. Den nya planen medför även en viss ökning av trafikflödena på vägarna kring området. Därför har även trafikbuller beräknats.
Beräkningar har gjorts för ett nollalternativ samt ett planerat alternativ, för både industri- och trafikbuller.

Beräkningarna visar att det planerade industri- och verksamhetsområdet medför att ljudnivån från industri ökar vid några bostäder. Ljudnivån från trafik är dock högre men skiljer endast 1-2 dB mellan nollalternativet och det planerade alternativet. Buller från befintliga och planerade verksamheter bedöms inte påverka den sammanlagda bullersituationen för bostäderna nämnvärt då trafikbuller är den dominerande källan.

Ekosystemtjänstanalys

Påverkan på försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (EST) samt habitatnätverk har gjorts i en ekosystemtjänstanalys för denna detaljplan. Påverkan klassas mellan 0 (obetydlig) och 3 (hög). Bedömning av påverkan av planförslag samt åtgärder positiva för ekosystemtjänster respektive grön infrastruktur klassas på samma sätt. För detaljerad bedömning av påverkan samt åtgärder se bilagd ekosystemtjänstanalys.

Försörjande ekosystemtjänsten nutrition har ett påtagligt värde och påverkas i hög grad (3) inom planområdet eftersom brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Stora delar av jordbruksmarken används dock för odling av foder till hästsportverksamhet och inte som föda direkt för mänsklig konsumtion, eller indirekt som föda åt slaktdjur. Åtgärder för att kompensera för förlusten är att annan idag outnyttjad kommunal mark tas i anspråk för odling. Planförslaget har också anpassats marginellt så att något mer odlingsbar mark bevaras än i samrådsförslaget.

Ekosystemtjänsterna material och energi påverkas inte av planförslaget.

Reglerande ekosystemtjänster är viktiga för området. Reglering av avfall, föroreningar och andra störningar påverkas påtagligt (2) eftersom stora ytor blir hårdgjorda och buller och

föroreningar från främst trafik kommer öka. Åtgärder för att kompensera för förlusten är att maximera andelen icke hårdgjord yta, exempelvis genom gröna tak, och att utse mer mark för våtmarker för rening av dagvatten.

Reglering av flöden påverkas också påtagligt (2) eftersom stora ytor blir hårdgjorda och regnvattenflöden därmed svårare att fördela såväl rumsligt som i tid. Åtgärder för att kompensera för förlusten är att maximera andelen icke hårdgjorda ytor, exempelvis genom gröna tak, och att utse mer mark för infiltration och fördröjning av dagvatten.

Upprätthållande av fysiska, kemiska och biologiska värden påverkas i viss mån (1) eftersom mer asfalt och något mindre träd skapar värmeöar och högre UV-instrålning. Åtgärder för att kompensera för förlusten är mer träd och grönområden.

Kulturella ekosystemtjänster har en viss betydelse för området. Fysiskt och upplevelsebaserade värden påverkas i viss mån (1) genom att befintlig hästhållning upphör inom området och indirekt genom att foderproduktionen till hästsportanläggningar utanför planområdet påverkas. Åtgärder för att kompensera för förlusten är att behålla lite betesmark för hästhållning och att förbättra tillgång till natur genom släpp mot omgivande naturområden.

Intellektuella och representativa värden påverkas i viss mån (1) genom att den historiska odlingsmarken försvinner. En åtgärd för att kompensera för förlusten är anläggandet av en liten park centralt i området med information om platsens historiska och kulturella värden.

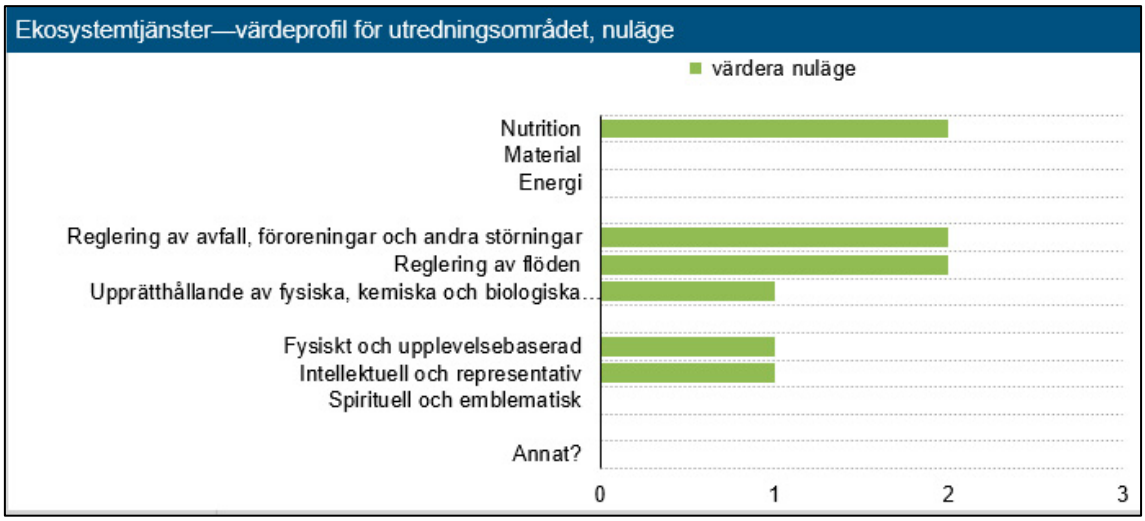
Spirituella och emblematiska värden påverkas inte av planförslaget.

Habitatnätverk har en viss betydelse för området. Ädellövsnätverk påverkas i viss mån (1) eftersom vissa träd som ingår i ädellövsnätverket kommer behöva tas ner. Planstrukturen har anpassats i möjligaste mån men eftersom marknivåerna kommer förändras kraftigt är det inte möjligt att spara alla träd. Nyplantering av ädellövträd inom planområdet kan kompensera för förlusten av spridningsmöjligheter och knyta ihop Vattenledningsområdet med Åsens gård.

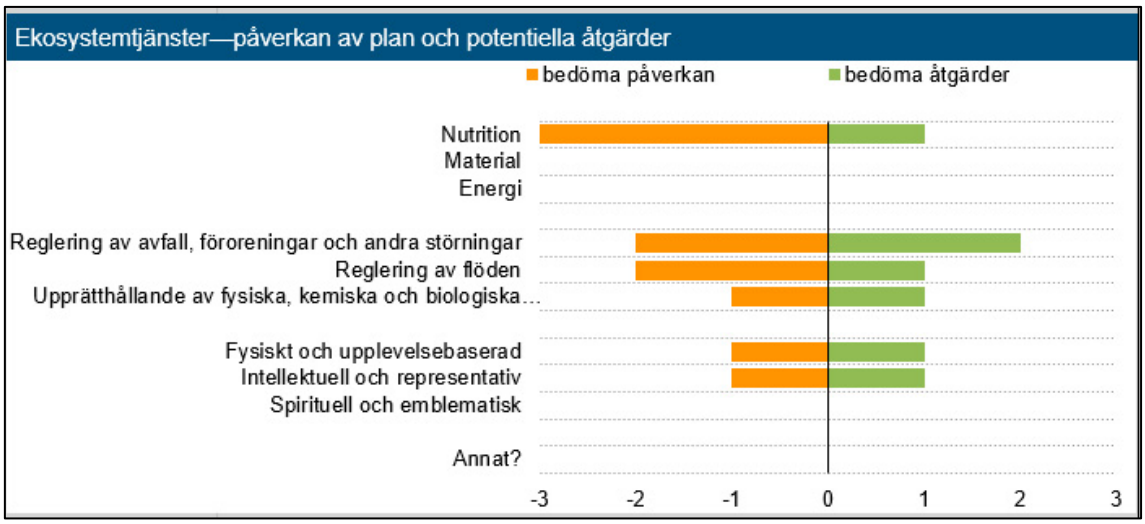
Barrskogsnätverk påverkas i viss mån (1) eftersom befintlig barrskogsmiljö naggas i kanten. Påverkan bedöms dock som marginell och någon kompensationsåtgärd planeras inte.

Fladdermus-strand-nätverk påverkas i viss mån (1) genom ny belysning och att vissa träd försvinner. Rörelsesensorer för belysning och nyplantering av ädellövträd kan kompensera för förlusten, och särskilt rörelsesensorer bör utredas vidare.

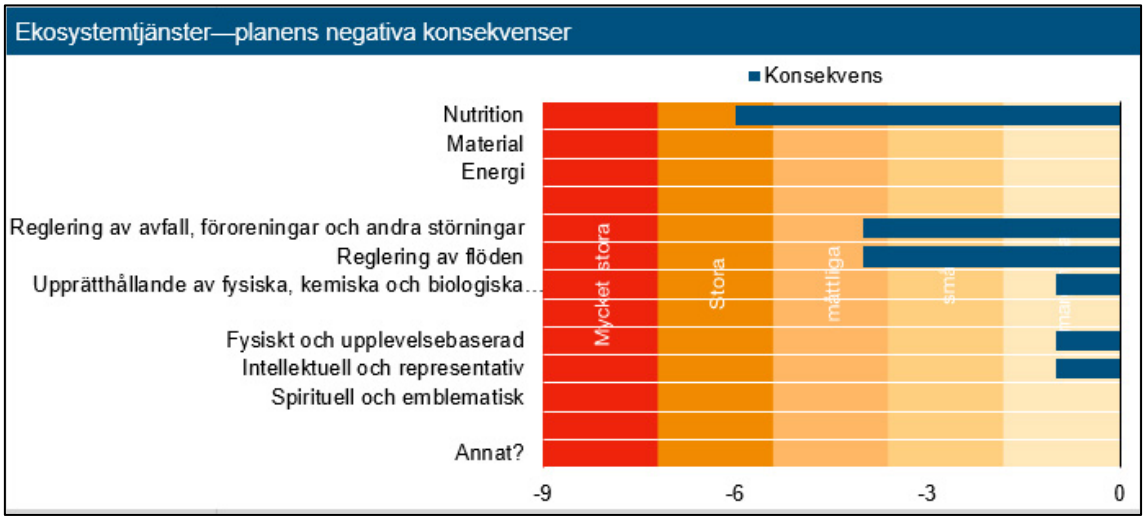
Habitatnätverken ängs- och betesnätverk berörs inte och någon annan betydelsefull grön infrastruktur saknas inom planområdet.



Utdrag ur ekosystemtjänstanalysen. Värdeprofil för nuläget.



Utdrag ur ekosystemtjänstanalysen. Påverkan av planförslaget och föreslagna kompensationsåtgärder.



Utdrag ur ekosystemtjänstanalysen. Planförslagets negativa konsekvenser.

Genhelts- och restidskvot

Genhetskvot definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Ju mindre skillnad mellan dessa, desto lägre genhetskvot och bättre för cyklisten.
Genhetskvoten för cykel ska vara god när nya områden planeras (1-1,25=mycket bra, 1,25-1,5=OK).
Genhetskvoten blir 1,2 vilket enligt cykelprogrammet är mycket bra. Särskilt med hänsyn till att en ännu rakare sträckning innebär en linje genom Vattenledningsområdet, med delvis starkt kuperad väglös terräng.

Restidskvot beskriver enligt cykelprogrammet förhållandet mellan restiden mellan två färdmedel, i detta fall cykel och bil (Restid med cykel/Restid med bil) Restidskvoten mellan cykel och bil ska vara god (max 1,3) när nya områden planeras.
Restidskvoten blir 2,7, vilket är sämre än målsättningen. För att uppnå god nivå krävs att körsträckan för bil ökas genom att exempelvis all biltrafik hänvisas till västra infarten via trafikplats Hedenstorp.

Det finns dock andra faktorer som påverkar valet av färdmedel till aktuellt planområde. Dels kan de topografiska förhållandena avskräcka en del från att cykla, dels innebär den närmaste cykelvägen att man tvingas cykla genom ett naturparti längs Sandserydsvägen som kan upplevas som otryggt under den mörka delen av året. Belysningen längs sträckan och hur området närmast cykelvägen utformas är frågor som måste behandlas ur ett trygghetsperspektiv för att inte cyklister som känner sig otrygga ändå väljer den längre bilvägen, eller inte cyklar alls.

Bedömning av jordbruksmarkens värden

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

För en bedömning av jordbruksmarkens värden relativt andra väsentliga samhällsintressen och alternativa lokaliseringar se under rubriken Planens konsekvenser.

Naturvärden

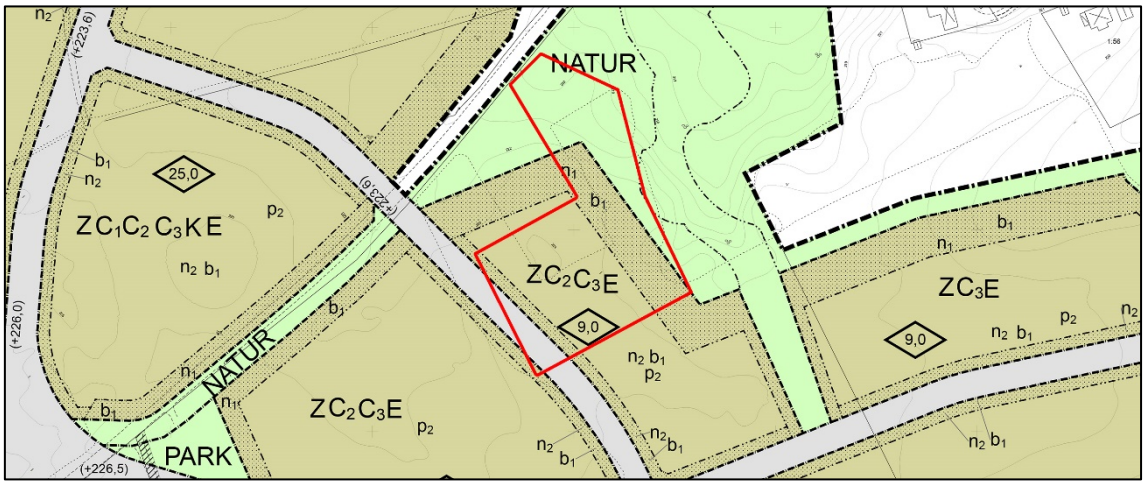
Områdets naturvärden beskrivs under rubriken Planens konsekvenser.

Föroreningar

Inom planområdet finns inom fastigheten Hedenstorp 1:17 en känd markförorening i form av före detta Fagerhults handelsträdgård. Handelsträdgården var i bruk mellan 1950- och 1970-talet. Se flygbild och karta på nästa sida.



Ortofoton över handelsträdgården



Handelsträdgårdens läge inom planområdet

Vanligt förekommande i anknytning till handelsträdgårdar är mindre upplag eller deponier inom fastigheterna. Dessa deponier/upplag består oftast av verksamhetsavfall som dels är sådant som uppkommer vid odling och försäljning av blommor och växter, dels även rivningsrester som tillförs verksamhetsavfallet vid ombyggnationer och renoveringar. Ofta dumpades verksamhetsavfall i ett närliggande skogsbryn eller utför en slänt.

Inom Hedenstorp 1:17 har Vatten och Samhällsteknik utfört miljöteknisk mark-undersökning våren 2018. Två separata avfallsupplag har identifierats inom den östra delen av fastigheten.

Det ena av de två avfallsupplagen har sonderats och provtagits. Utförd sondering har visat på mäktighet motsvarande cirka två meter. Vid provtagning i analyserades jorden och grundvattnet. I jorden påträffades bekämpningsmedlet såväl DDT som andra bekämp-ningsmedel. I grundvattnet påträffades vattenlösliga bekämpningsmedel såsom 2,6-Diklorbenzamid (BAM) och atrazin. Analysresultat påvisade dock inga halter över använda riktvärden/ bedömningsgrunder.

Allt avfall i de båda upplagen schaktas ur och transporteras bort.

Kontakt bör tas med tillsynsmyndigheten inför schaktningsarbeten inom detta område.

Avseende Hedenstorp 1:64 (Kinnarps) finns inga uppgifter om att det skulle ha använts klorerade lösningsmedel i närheten av planområdet. Användning av klorerade lösningsmedel har kontrollerats och uppgifter visar att det har förekommit användning av klorerade lösningsmedel på den tidigare platsen i Bankeryd (då Reiners industri AB). I tillståndshandlingar från 1991 framgår det att man flyttade verksamheten till Hedenstorp, och att man vid flytten byter ut sin triapparat mot annat. Med dessa uppgifter anses därför inte en MIFO fas 1 på Hedenstorp 1:64 vara motiverat.

Befintliga strukturer

Kraftledningar

Planområdet berörs av befintliga kraftledningar, en 130 kV- ledning, och en 40 kV. För att åstadkomma möjlighet till etablering i skyltläge mot riksvägarna 40 och 26/47 krävs att befintlig 130 kV kraftledning antingen förläggs som jordkabel, eller dras i en alternativ sträckning. Planering pågår för en markförläggning utanför planområdet längs väg 40 och 26/47. Kostnaden för en flytt bedöms uppvägas av de ökade intäkter som blir resultatet av en större exploaterbar yta i attraktivt läge. Även befintlig 40 kV kraftledning behöver flyttas.

Ingen exploatering i närheten av 130-kV luftledningen kan påbörjas förrän ledningen är flyttad.

Befintliga lågspänningsledningar, luftledningar, kablar samt transformatorstationer måste flyttas när exploateringen av planområdet påbörjas. Dessa åtgärder utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse eftersom alla byggnader nu är rivna.

Kommersiell- och offentlig service

Inom planområdet finns ingen kommersiell eller offentlig service idag. I Mariebo finns begränsad kommersiell och offentlig service. Planläggning pågår även för bostäder och skola mellan Mariebo och Samset.

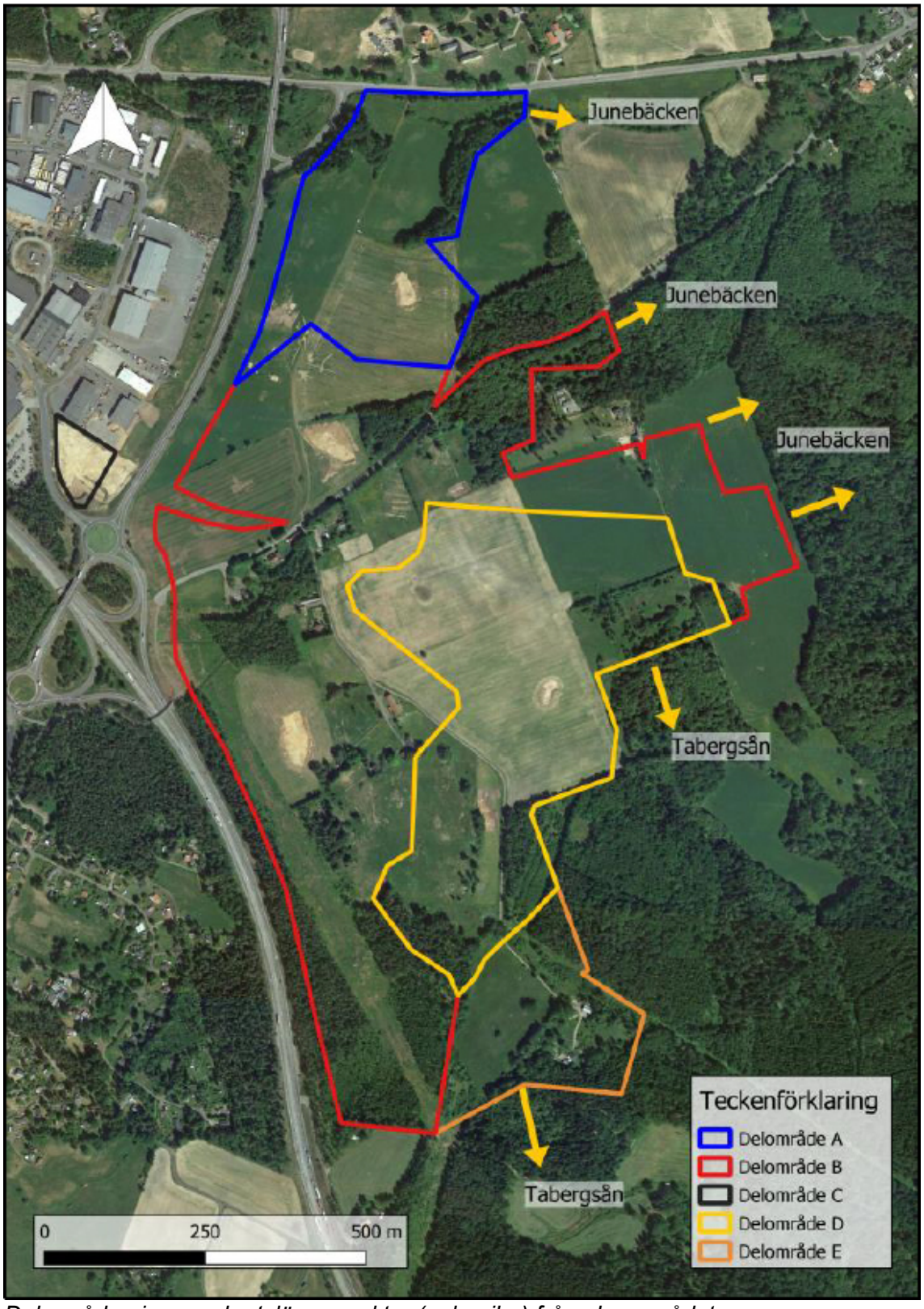
Gång och cykel, kollektivtrafik

Från Åsenvägen i norr sträcker sig en bilväg, Sandserydsvägen, som också används av cyklister. Vägen mynnar ut i en cykelbro över riksväg 40. Cyklister ska även i fortsättningen kunna färdas söder ut, med möjlighet till att korsa riksväg 40 över befintlig bro. Busshållplats finns vid Åsenvägen i norr och inom befintliga delar av verksamhetsområde Hedenstorp väster om väg 47.
I dagsläget finns enbart en tillfartsväg till området, via Sandserydsvägen, som leder från Åsenvägen nära bebyggelsen i Mariebo.

Avvattning

Ett stort dike, som leder dagvatten från mark väster om planområdet inklusive en del vägvatten från RV 40 genom planområdet till Junebäcken, löper genom planområdet från väster till öster.
Inom planområdet finns ett par naturliga lågpunkter med kärrtorv där grundvattnet påträffas i marknivå.
Det dagvatten som inte infiltrerar till grundvattnet inom planområdet transporteras främst via diken till olika recipienter. Dagvattnet från den norra, sydvästra och centrala delen av planområdet leds via Junebäcken och Åsendammen. I stadsdelen Gräshagen nedströms planområdet delas Junebäcken upp i två delar, där en del rinner till Tabergsån via Munksjön ut till Vättern, och en del rinner direkt till Vättern via kulvertar, damm och öppna diken.
Dagvattnet från de södra och sydöstra delarna rinner dels genom utflöde vid planområdets östra gräns via diken och kulvertar vid stadsdelen Tokarp vidare till Tabergsån och dels via utflöden i den östra delen av planområdet i diken som leder till Tabergsån via Dylycke gamla gärde.
Dagvattensituationen i de mindre delar av planområdet som ligger väster om trafikplats Hedenstorp förblir opåverkad, förutom den del av dagvattnet som Trafikverket tar omhand vid den nya planskilda korsningen.

Se dagvattenutredningen och karta på nästa sida för avrinningsområden och avvattnings-vägar



Delområden inom och utsläppspunkter (gula pilar) från planområdet.

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 utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse och efter granskningen ett granskningsutlåtande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande (reviderade) tidplan:

2016

10 augusti	STBN- planuppdrag

2018

14 juni	STBN - beslut om plansamråd
juli - oktober	Samråd

2020

20 augusti	STBN - beslut om granskning
september/oktober	Granskning
december	STBN - beslut om antagande
december/januari	Laga kraft om inte antagandebeslutet överklagas

Avtal

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom Hedenstorp 1:15 i sydost och 1:64 vid planerad cirkulationsplats vid Hedenstorpsvägen.

Överenskommelse har träffats mellan kommunen och företrädare för såväl Hedenstorp 1:15 och 1:64.

Servitut för väg och vattenbrunn avseende Hedenstorp 1:15 finns. Farbar väg ska upprätthållas till fastigheten Hedenstorp 1:15 under utbyggnad av vägarna och även därefter.

Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution AB en luftledning, 130 kV, som planeras att flyttas och markförläggas för att erhålla mer byggbar mark. För det har ett avtal träffats med Vattenfall Eldistribution AB avseende projektering för markförläggning av

kraftledningen. Senare kommer också ett avtal tecknas för utförandet av mark-förläggningen och övriga arbeten avseende denna kraftledning.

Det finns ett avtal med Trafikverket avseende en tunnel, (bro under mark), under Rv. 26/47 som är en av två in- och utfarter till området. Avtalet gäller både projektering och byggnationen av denna tunnel. Tunneln är byggd 2019-2020.

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

Ekonomiska frågor

För området finns en exploateringsbudget som heter Hedenstorp Östra, (objekt 4253), och i denna redovisas kostnader och intäkter för området. Kostnader som blir aktuella för det här området är internt köp av mark, administration, planarbete och utredningar/ undersökningar, fastighetsbildning, markterrassering m.m., projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

En cirkulationsplats finns föreslagen i korsningen mellan Hedenstorpsvägen och blivande in- i och utfarten till området. Markförhandlingarna är klara för detta. Finansiering för denna cirkulationsplats är klar.

Kommunens intäkter kommer från blivande försäljning av kommande kvartersmark. Kommunen kommer ta ut anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

För området finns det en kalkyl som blir underlag för budgetbelopp i områdets exploateringsbudget.

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom Hedenstorp 1:15 och Hedenstorp 1:64. I förlängningen kommer markkostnaden som berör planområdet att belasta exploateringsbudgeten för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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.

Mark

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Dylycke 1:1, Hedenstorp 1:2, 1:3, 1:13, 1:15, 1:16, 1:17, 1:22, 1:64, Tokarp 6:1, Åsen 1:2.
Allmän platsmark för gata, natur och cykelväg utgörs av ett flertal fastigheter. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd

av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastigheter.
Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är att huvudmannen är skyldig att förvärva marken om markägaren begär det.
Inom planområdet finns kvartersmark för industri, lager, drivmedelsförsäljning, verksamheter, kontor, samlingslokaler, hotell, restaurang, fritidsanläggning och tekniska anläggningar. Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning.

Rättigheter

Flera officialrättigheter finns inom planområdet. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för berörda fastigheter kan ske delvis utan officialservituten. Servituten kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
Inom planområdet finns även flera registrerade civilrättsliga avtal. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen men kan uppvisas av berörd part.
Hur rättigheterna bedöms påverkas av planens genomförande redovisas i tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

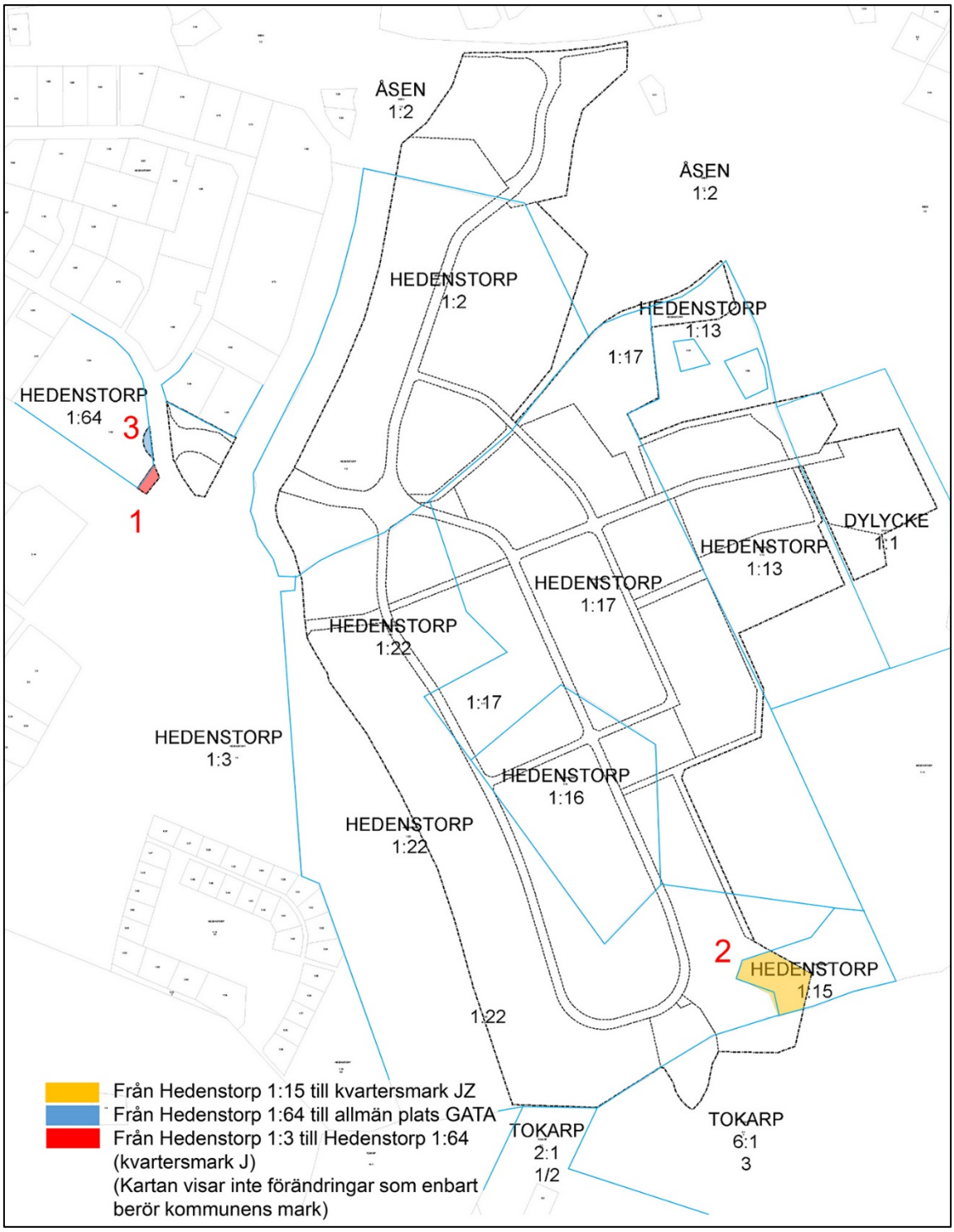
Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av kartan och tabellen nedan.

Fastighet/rättighet	
Dylycke 1:1 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (verksamheter, fritidsanläggningar och tekniska anläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
Hedenstorp 1:2 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (drivmedelsförsäljning, restaurang, fritidsanläggning, verksamheter, kontor, hotell och tekniska anläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, park och natur.
Hedenstorp 1:3 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger fastighetsreglering eller avstyckning för kvartersmark (industri). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
Hedenstorp 1:13 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (verksamheter, samlingslokaler, fritidsanläggning och tekniska anläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
Hedenstorp 1:15 *Privat lagfaren ägare*	Den del av fastigheten som är inom detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri och verksamheter), figur 2 enligt kartan nedan.

	Fastigheten har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Denna rättighet kan ändras till annan sträckning för att anslutas till allmän gata.
Hedenstorp 1:16 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för (industri och verksamheter). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
Hedenstorp 1:17 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, verksamheter, drivmedelsförsäljning, restaurang, fritidsanläggning, samlingslokaler och tekniska anläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, natur och park.
Hedenstorp 1:22 *Kommunen lagfaren ägare*	Detaljplanen medger avstyckning för kvartersmark (industri, verksamheter, drivmedelsförsäljning, restaurang, fritidsanläggning och tekniska anläggningar). Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata, park och natur.
Hedenstorp 1:64 *Privat lagfaren ägare*	Inom fastigheten finns mark planlagd för allmän plats för gata som kan överföras till den kommunägda fastigheten Hedenstorp 1:3, figur 3 enligt kartan nedan. Kvartersmark (industri) kan överföras från Hedenstorp 1:3 till Hedenstorp 1:64, figur 1 enligt kartan nedan.
Tokarp 6:1 *Kommunen lagfaren ägare*	Kvartersmarken (industri och verksamheter) som är detaljplanelagd på fastigheten bör överföras genom fastighetsreglering till en närliggande lämplig fastighet innan marken avstyckas. Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för natur.
Åsen 1:2 *Kommunen lagfaren ägare*	Kvartersmarken (verksamheter, restaurang, fritidsanläggning, hotell, kontor och tekniska anläggningar) som är detaljplanelagd på fastigheten bör överföras genom fastighetsreglering till en närliggande lämplig fastighet innan marken avstyckas. Inom fastigheten finns även mark planlagd för allmän plats för gata och natur.
1876/23	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
31/138	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning mm. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
48/2637	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett officialnyttjanderätt (bildad genom expropriation) för tele. Teleledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
51/691	Fastigheten Hedenstorp 1:22 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
51/692	Fastigheten Hedenstorp 1:64 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs

	fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
51/693	Fastigheterna Hedenstorp 1:2, 1:3 och 1:22 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
51/716	Fastigheten Hedenstorp 1:15 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
52/1608	Fastigheterna Hedenstorp 1:16 och 1:17 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
52/2115	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
59/1153	Fastigheten Hedenstorp 1:3 belastas av ett avtalsservitut för vattenkraft till förmån för Forsnacken ABs fastighet.
66/639	Fastigheterna Hedenstorp 1:3 och 1:64 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
84/1823	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning mm. till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
92/4720	Fastigheten Hedenstorp 1:22 har idag rätt till spillvattenledning mm. på fastigheten Tokarp 6:1. Spillvattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
93/2124	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
99/4907	Fastigheten Hedenstorp 1:22 har idag rätt till vatten på fastigheten Hedenstorp 1:2. Rätten till vattnet kan upphävas vid genomförandet av detaljplanen.
07/19625	Fastigheten Hedenstorp 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
07/19629	Fastigheten Hedenstorp 1:17 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
07/19652	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution ABs

	fastighet. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
06-BAD-1485.1	Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt, 06-BAD-1485.1 som korsar hela planområdet och därmed belastar flera fastigheter. För att kunna möjliggöra nya byggrätter inom ledningsrättsområdet ska ledningsrätten upphöra.
0680K-2698.3	Fastigheten Hedenstorp 1:14 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-2698.4	Fastigheterna Hedenstorp 1:15 och 1:22 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheterna kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-2698.5	Fastigheterna Hedenstorp 1:15 och 1:22 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheterna kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-2698.6	Fastigheten Hedenstorp 1:16 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-5272. 1	Fastigheten Hedenstorp 1:15 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-5272. 2	Fastigheten Hedenstorp 1:15 har idag rätt att ta vatten ur en brunn inom detaljplanens kvartersmark över Hedenstorp 1:22. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-5272. 3	Fastigheten Hedenstorp 1:22 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark över Hedenstorp 1:15. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitutet. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.



Fastighetskonsekvenskarta

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Carl Carlin	Planarkitekt (samrådsskedet)
Dag Fredriksson	Kommunekolog
Emma Svärd	Trafikplanerare (samrådsskedet)
Mats Ruderfors	Trafikplanerare

Tekniska kontoret

Henric Wallberg	Projektledare
Egert Fransson	Mark- och exploateringsingenjör
Linns Svahn	Landskapsarkitekt
Lars Wärn	Projekteringsingenjör gata
Lujain Aboud	Projekteringsingenjör gata (samrådsskedet)
Per-Gunnar Axelsson	Projekteringsingenjör gata (samrådsskedet)
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Marie Josefsson	Mark- och exploateringsingenjör (samrådsskedet)
Helez Barwari	Projektingenjör VA
Anders Larsson	Projektingenjör VA

Näringslivskontoret

Simon Jonegård	Landsbygdsutvecklare (samrådsskedet)

Övriga medverkande

Lantmäteriavdelningen
Miljökontoret

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Mats Davidsson
Planarkitekt
036-10 52 47