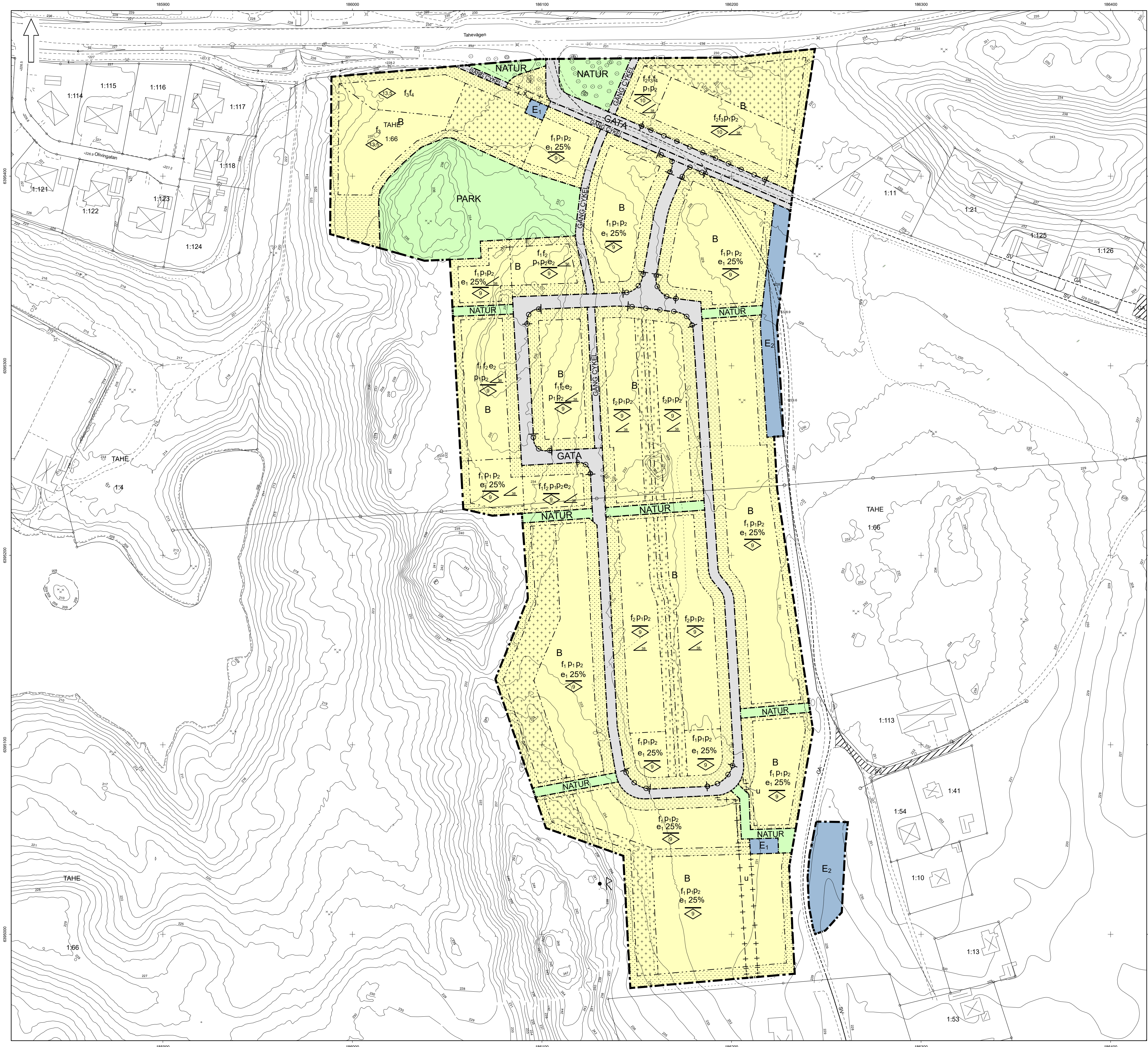




Skala 1:1 000

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: oktober 2019
Markkomplettering: oktober 2019
Koordinatsystem: Sverref 99 13 30
Höjdyttern: R10200
Byggnadernas begränsningslinjer utgörs av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans rörlighet bestyrkes
Jönköping den 7 oktober 2019
Ingvar Råjdar
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNG CYKEL** Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₂** Dagvattenanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utfart

- Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Marken får endast föras med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom eigenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂** Största byggnadsarea får vara högst 25% av fastighetsarean för friliggande villor, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁** Friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus och radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃** Flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄** Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från grannfastighet eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂** Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från grannfastighet eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- x** Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Detaljplan för del av Tahe 1:66	Antagandehandling	
	Upprättad: 2019-10-09	
	Antagande: 2019-10-17	av: Stbn
	Laga kraft: 2019-11-14	
JÖNKÖPINGS KOMMUN Planförfattare: Joakim Kjell	Diarienummer: 2015:303	
	DP191017	

Detaljplan för bostäder på del av Tahe 1:66

Taberg Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	17
Förutsättningar	24
Genomförande av detaljplanen	29

Handlingar

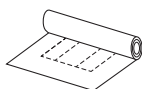
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Grundkarta
Arkeologisk utredning 2011:45
Dagvattenutredning 2017-05-16
Geoteknisk utredning 2011-11-11 samt 2017-06-26
Geohydrologisk bedömning 2017-06-22
Trafikbullerutredning 2017-11-15

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Tahe 1:66

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör 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 samrådsgruppen, 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.

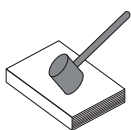


Granskning

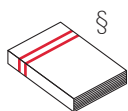
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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.

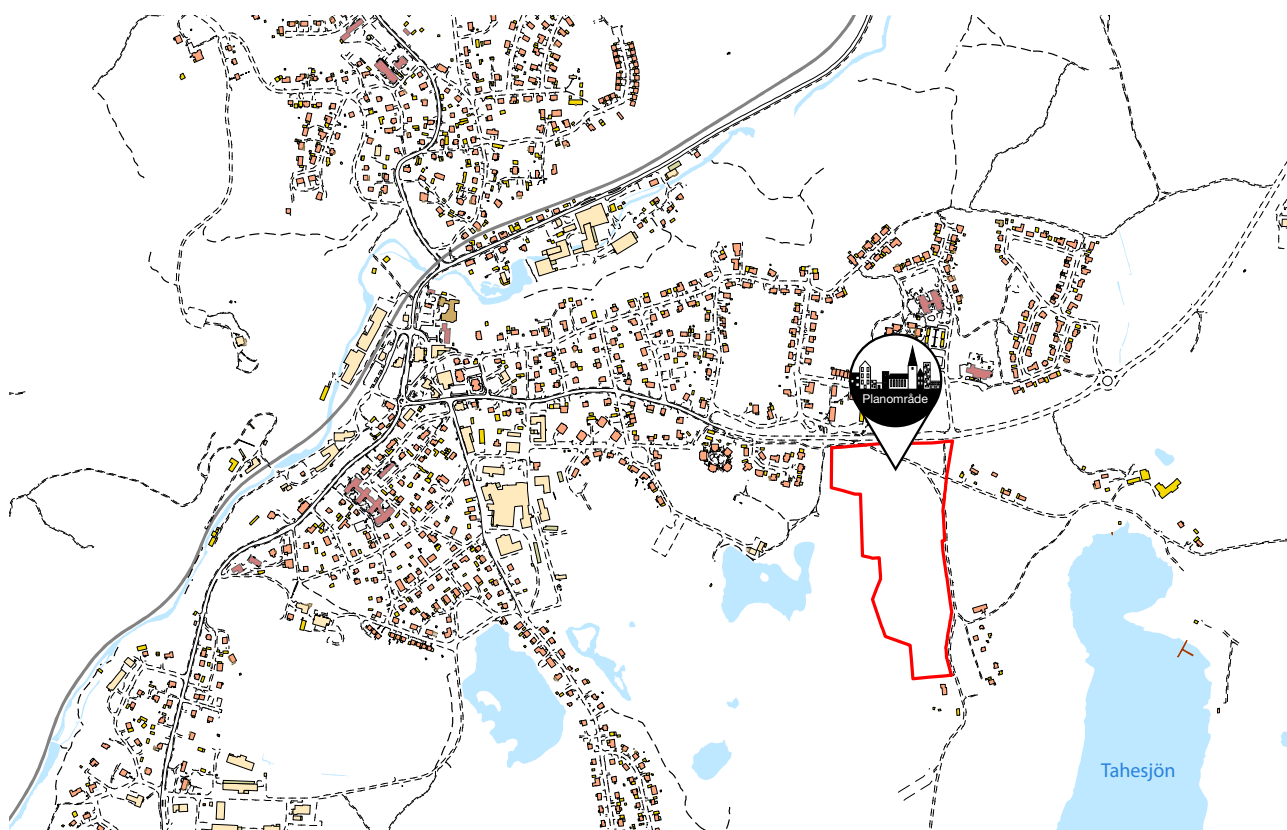
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet ligger i östra delen av Taberg, med närhet till befintlig service, skola, kollektivtrafik och ca 500 meter till Tahesjön med badplats. Planens huvudsakliga syfte är att pröva lämpligheten och möjliggöra för bostäder av varierad karaktär på del av fastigheten Tahe 1:66.

Detaljplanen avser möjliggöra för en blandad bostadsbebyggelse med friliggande villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus på ett ca 8,6 ha stort område bestående av skogs- och jordbruksmark. Sammanlagt omfattar föreslagen exploatering ca 130 bostäder.

Tahe 1:66 ägs i dagsläget med 999/1000 av Sven-Olof Hagelin och med 1/1000 Obos Mark AB. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska den mark som omfattas av detaljplanen överlåtas till Obos Mark AB genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd, exempelvis klyvning.

Översiktsbild över Taberg,
med planområdet och
Tahesjön utmarkerat



Planförslag

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet föreslås en blandad bostadsbebyggelse bestående av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus.

I föreslagen exploatering möjliggörs 133 nya bostäder, fördelade på 32 friliggande enbostadshus, 20 bostäder i parhus, 19 kedjehus, 30 radhus och 32 lägenheter i flerbostadshus.

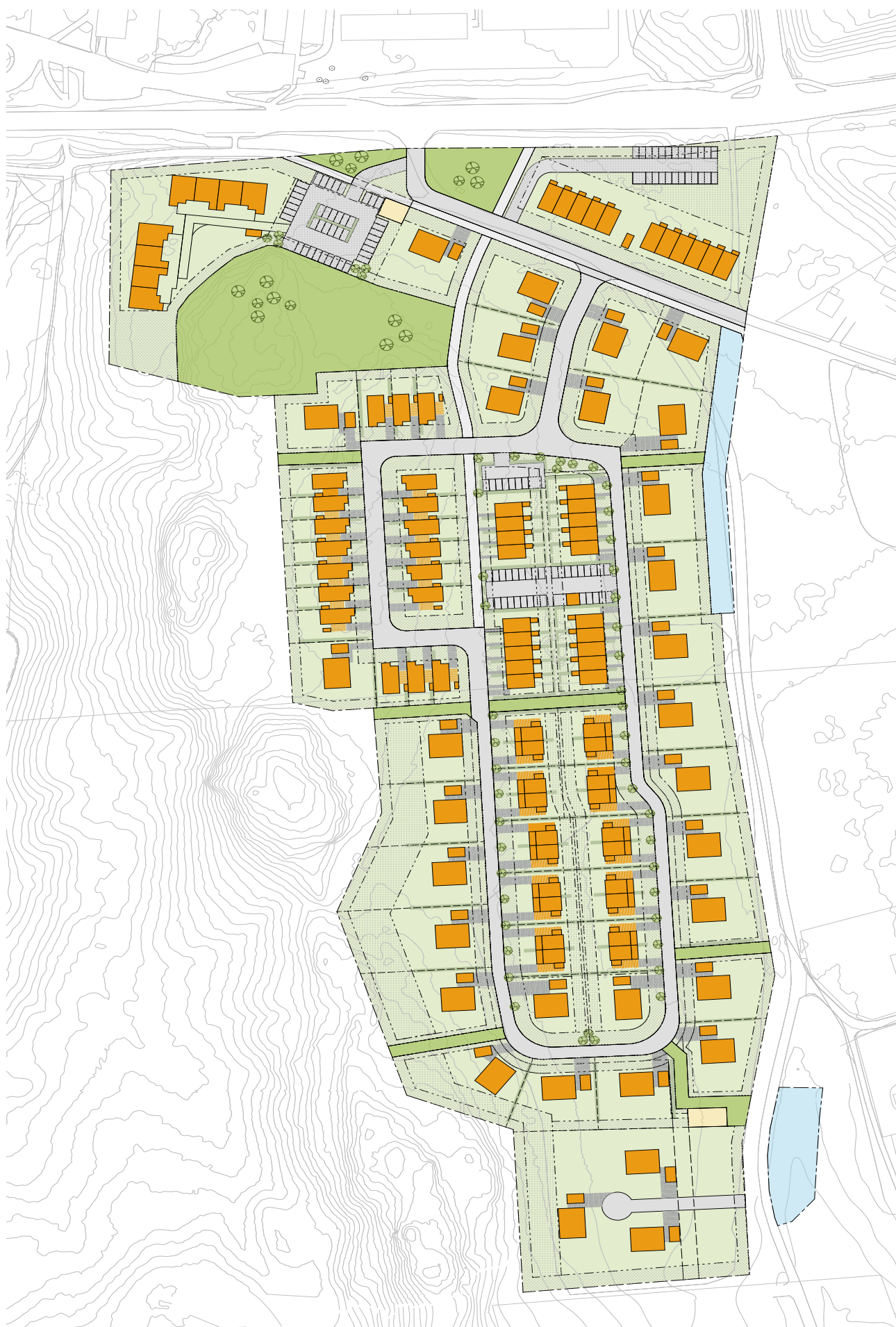
Av dessa avses tre friliggande enbostadshus i söder vara kvar i Sven-Olof Hagelins ägo. Planen medger till största del bostadsbebyggelse med ennockhöjd på 9 meter, för de friliggande enbostadshusen, parhusen, kedjehusen och radhusen. I planområdets nordvästra del möjliggörs flerbostadshus med en byggnadshöjd på 13 meter, vilket motsvarar cirka 4 våningar och i planområdets nordöstra del medges radhus, alternativt flerbostadshus med maximalnockhöjd på 9 meter, vilket motsvarar cirka 2 våningar.

Den byggbara ytan inom planområdet för Obos Mark AB uppgår till ca 7,8 ha av planområdets ca 8,6 ha. Detta då ca 0,53 ha i söder utgörs av tre tomter som markägaren avser behålla, samt att 0,27 ha mycket kuperad mark har inkluderats i detaljplanen för att länkas samman med den plana parkyta som är tänkt att användas till lek. Detta ger en bebyggelsetäthet om ca 17 bostäder/ha.

Utemiljö

Lekpark

En för allmänheten tillgänglig lekpark kommer att anläggas inom användning PARK. Platsens yta är ca 4000 kvm, varav hälften består av relativt plan mark. Denna yta tillgängliggörs genom en gång- och cykelväg. Även ett flertal mindre gångpassager kommer att anläggas för att öka tillgängligheten inom området och till omkringliggande naturmark.



Situationplan med föreslagen tomtindelning

Trafik

Gång och cykel

Gång- och cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap planeras för att öka tillgängligheten i området. Gatorna inom området kommer inte att utformas med trottoarer.

Det finns i dagsläget en väl upptrampad stig genom skogen i områdets norra del, ut mot Tahevägen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att denna stig försvinner och att gång- och cykeltrafikanter till och från området istället använder sig av den icke planskilda gång- och cykelövergång som kommer att anläggas över Tahevägen. Detta för att säkerställa en säker övergång till skola och förskola norr om planområdet. Skola och förskola kan dessutom redan idag nås via befintlig GC-tunnel nordväst om planområdet, vid Titanvägen.

Kollektivtrafik

Ingen ny kollektivtrafik planeras tillkomma i och med detaljplanen. Den tänkta utvecklingen kan i framtiden bidra till ett ökat reseunderlag då fler bostäder och boende innebär ett högre tryck på resor till och från Taberg. Det finns idag busshållplatser i två riktningar norr om planområdet längs Tahevägen.

Bil

Infart till området kommer att ske från Tahevägen, där befintlig infart rätas upp. Infartsvägen ansluter sedan till befintlig grusväg. Infartsvägen och den befintliga grusvägen blir inom planområdet kommunala och får normal standard för gator.

Vägnätet inom området kommer att utformas på två olika sätt. Där det fungerar med hänsyn till markens infiltrationsförmåga och utfart ifrån tomter kommer vägen ha en körbanebredd på 5 meter samt dikesanvisning på 2,5 meter med grönt dike. Denna lösning finns bland annat på Fagerslätt i Huskvarna och Torps ängar i Bankeryd. Där det skapas möjlighet för kedjehus- och parhusbebyggelse fungerar inte denna lösning, då det blir för tätt mellan garageuppfarterna. På dessa ställen kommer vägen istället att bestå av 7 meter körbana.

Vägsektionen med dikesanvisning möjliggör för omhändertagande av dagvatten genom infiltration, samtidigt som diket bidrar till att skapa ett gaturum som upplevs grönt och smalare och därmed bidrar till sänkt hastighet. Placeringen av diken är anpassad till den tänkta bebyggelsen och infiltrationmöjligheten i områdets olika delar. Rundkörning möjliggörs i hela området så när som på det nordvästra grupphusområdet och körbanan är på en sträcka förskjuten i sidled för att fungera som en hastighetsdämpande åtgärd.

Befintlig grusväg, gemensamhetsanläggning, som gränsar till planområdet i öster kommer att korrigeras i norr. Obos Mark AB kommer att stå för en upprustning av denna väg i samråd med samfällighetsföreningen. Vägen kommer dock kvarstå som gemensamhetsanläggning.

För bostadsområdet i nordöst kommer det att anläggas en enskild gata för att

uppfylla krav på tillgänglighet, parkering och avfallshantering.

För flerbostadsområdet i nordväst kommer fastigheten att ansluta mot den korrigerade kommunala infartsvägen och således kommer infartsväg och vändplan för avfallsbil att anordnas som enskild väg inom fastigheten.

Parkering

För enbostadshus, parhus och kedjehus löses parkering på den egna fastigheten, där garage eller carport rekommenderas vara indragen 6 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra uppställning av två bilar. För radhus och flerbostadshus anordnas gemensam parkering. Parkering för personer med funktionsnedsättning placeras med närhet till bostadshusens entréer enligt BBR.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska alltid följa riktlinjerna som anges i dokumentet "Parkeringstal för Jönköpings kommun".

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se "Bättre för alla – Basutformningsprogram" (Jönköpings kommun, 2012).

Teknisk försörjning

VA

Inom Tahe 1:66 kommer nya ledningar för vatten och avlopp att behöva dras för planområdet.

Planområdet planeras att utgöra verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp.

På sikt är det möjligt för de närliggande befintliga fastigheter att kopplas till kommunalt VA, i takt med att de befintliga enskilda VA-lösningarna i området blir uttjänta.

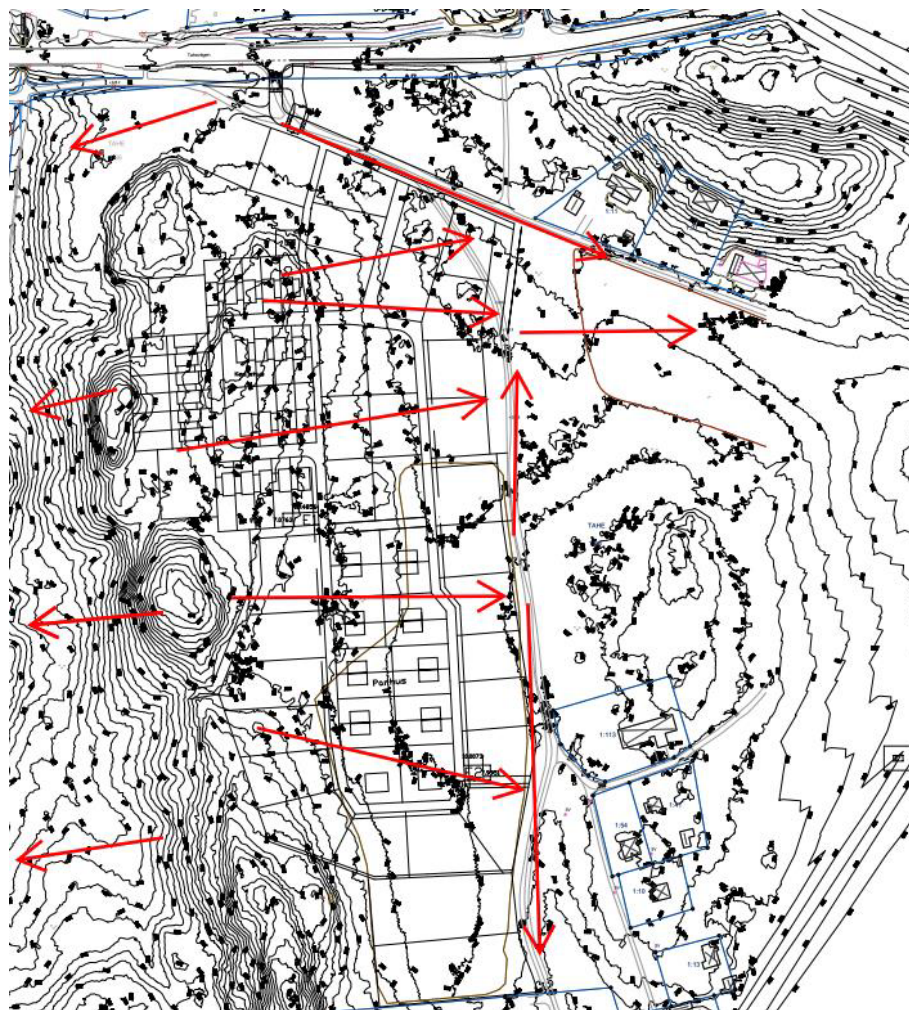
Dagvatten

Dagvattenutredning, daterad 2017-05-16 har utförts av Pontarius AB. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Tahe 1:66. Dagvattenhanteringen för området dimensioneras för regn med återkomsttid på 10 år och för mer extrema regn tillåts magasinen bredda över och hanteras genom avledning.

Befintlig avrinning och avledning inom området

I figuren nedan redovisas avrinningen inom planområdet idag. Bergsryggen i väster utgör envattendelare där vattnet väster om ryggen rinner västerut mot Norrgölen. En liten del av planområdet i nordvästra hörnet rinner mot samma göl. Resterande del av planområdet kan delas upp en nordlig och sydlig del. Den nordliga delen som till största del i dag utgörs av skogsmark har sin avrinning i nordöstlig riktning i riktning vidare mot Tahesjön. Den sydliga delen som till största del utgörs av åkermark har sin avrinning mot den befintliga grusvägen

och vidare söderut. Den norra delen är något större än den södra delen.



Bilden visar avrinning inom området

Dagvattenhantering inom planområdet

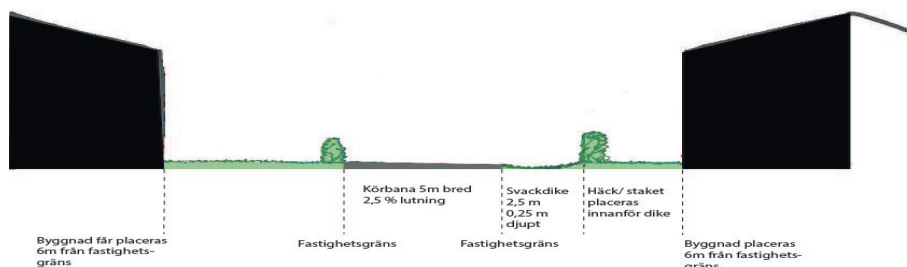
Vägdagvatten från gator inom planområdet samlas upp i öppna diken som föreslås vara vegetationsklädda för att till viss del infiltreras och fördröjas samt för att binda partiklar och föroreningar innan det leds vidare till dagvattenanläggningar inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet kommer att ha tre olika områden dit dagvatten leds. En del av området leds västerut, en del nordöst och en del sydöst. Dock kommer allt dagvatten att nå recipienten som är Tahe-sjön och utformningen av dagvattenlösningarna är för recipienten. Dagvatten från kvartersmark kommer att ledas till samma diken som vägdagvatten för att fördröjas, infiltreras och suspenderas innan det går vidare till recipienten via dagvattenledningar. Även här för att minska påverkan på recipienten. Lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark redovisas i framtiden dagvattenutredning. Utredningen visar vilka mängder vatten som tas omhand från de olika uppdelade områdena och vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka bebyggelsen negativt.

I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Tahe-sjön negativt.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelse arbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Gatusektion med svackdike



Exempelbild på gata med grönt dike på en sida, med rör under garageöverfart som leder dagvattnet vidare



Geohydrologisk bedömning

En geohydrologisk bedömning, daterad 2017-06-22 har utförts av Vatten och samhällsteknik AB. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Tahe 1:66.

Jorden inom stora delar av det planerade bostadsområdet utgörs av isälvsmaterial med goda möjligheter för infiltration av regnvatten. Det översta jordlagret består dock av finsand med inslag av silt som har förhållandevis dålig genomtränglighet för vatten. Berg i dagen förekommer inom den norra delen av den planerade delen av området.

Flertalet av de intilliggande fastigheterna har egen brunn för vatten. En brunnsinventering har utförts inom området och dess närhet. De flesta är djupborrade brunnar. Vattentillgången i befintliga brunnar, såväl bergbrunnar som grävda brunnar, i anslutning till området bedöms inte påverkas av exploateringen, bland annat på grund av att jorden i området består av relativt mäktiga isälvssavlagringar med god vattenförings- och magasineringsförmåga. Dagvatten från området kommer dessutom att till stor del infiltreras inom eller i direkt anslutning till området.

För att kontrollera grundvattnets beskaffenhet föreslås vattenprov tas och analyseras från närliggande brunnar före exploateringen. Detta för att ha som referens, om diskussion angående eventuell påverkan skulle uppstå.

Uppvärmning

Enskild uppvärmning och lågenergihus rekommenderas. Det finns möjlighet att ansluta området till fjärrvärme. Anslutning till fjärrvärmeledningar kan eventuellt vara aktuellt för flerbostadshusen i områdets nordvästra del.

E1

Det går idag en högspänningsledning över området, vilken ägs av Jönköping energi. Den kommer att bytas ut mot en markledning och läggas i gatan. Vidare kommer det att krävas två nätstationer för området, vilka ska placeras i områdets nordliga respektive sydliga del. Detta för att klara av att täcka samtliga fastigheters behov, såväl tillkommande som befintliga i angränsning till planområdet. I detaljplanen har respektive område planbestämmelsen E1 - Transformatorstation. Transformatorstationer har fått rekommenderad storlek för nätstation av Jönköpings energi.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Risken för olyckor i samband med avfallshantering bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Vid hämtningsstället bör det ej finnas några hinder, exempelvis i form av parkerade cyklar eller bilar. Anvisningar gällande avfallshanteringen finns i kommunens *Renhållningsordning* och även i *Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen*.

Överlag kommer området vara utformat med rundkörningsvägar, där vägbredder och svängradier är anpassade för att möjliggöra framkomlighet med avfallsbil. För det nordöstra området med radhus/flerbostadshus kommer avfallshantering att lösas genom ett till två miljöhus inom fastigheten, för vilka det kommer att ordnas tillträde via rundkörning på enskild väg. För det nordvästra flerbostadsområdet ska det anläggas en vändplan för avfallsbilen inom kvartersmark.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är: matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är ca 20 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

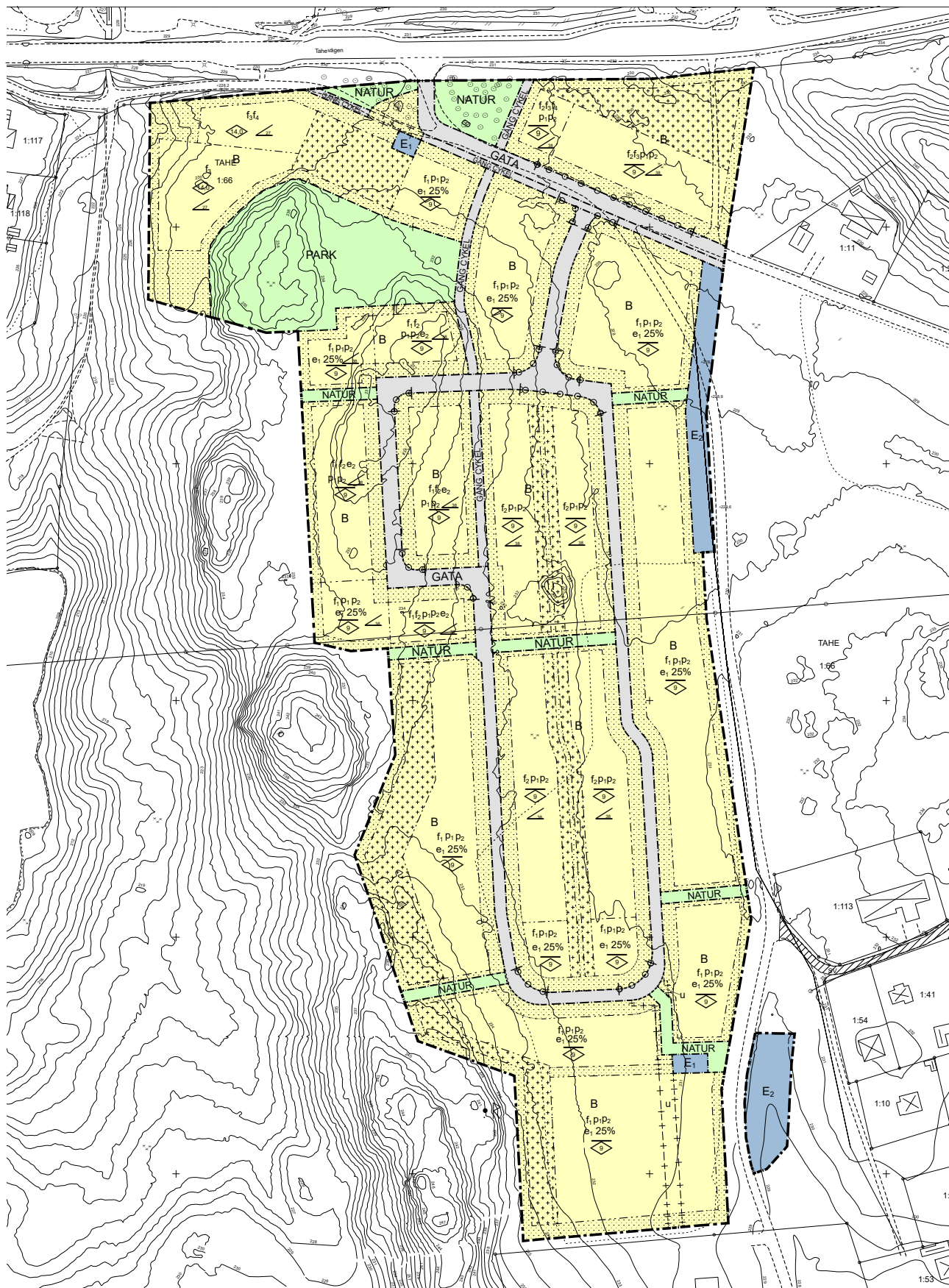
Tillgänglighet

Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata (Lokaltrafik)

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med planbestämmelsen kommunal gata är att den skall serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

GÅNG CYKEL

Gång och cykel

Bestämmelsen anger gång- och cykelväg (GC väg) som markanvändning för de allmänna platserna inom planområdet. Syftet med planbestämmelsen är att skapa nya kommunala gång- och cykelområden inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

NATUR

Natur

Inom områdena med planbestämmelsen natur finns möjlighet till naturlig plantering, passage för att nå omkringliggande skogs- och naturmark och andra områden utanför planområdet. Syftet med planbestämmelsen är också att möjliggöra för tillträde till tekniska anläggningar för servicefordon. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

PARK

Park

Inom området med planbestämmelsen park ska det finnas möjlighet till lek- och rekreationsyta, vilken bör ha en högre skötselintensitet än naturmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3p PBL

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att inrymma två nätstationer i planområdets nordvästra del respektive sydöstra del. Detta för att ha tillräcklig kapacitet för att klara behovet från ny bebyggelse inom planområdet och befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet. Befintlig luftledning som går över området idag kommer att ersättas av en markledning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3p PBL

E₂

Dagvattenanläggning

Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra ett infiltrationsområde för dagvatten i områdets östra del, till vilket dagvatten från områdets norra del kommer att ledas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3p PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utfart

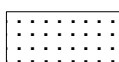


Utfartsförbud

Syftet med denna bestämmelse är att förbjuda utfarter till och från fastigheter där detta anses olämpligt sett till trafiksäkerhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 §

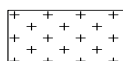
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering, exempelvis avstånd till gata, naturområde och grannfastigheter. Tillåtet med mindre trappor, burspråk etc. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



På marken får endast komplementbyggnad uppföras

Bestämmelsen är till för att tillåta komplementbyggnader, så som soprum, cykelgarage, garage m.m. på begränsad yta av fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Högsta nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på tillkommande bebyggelse, med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglerar högsta byggnadshöjd för flerbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglerar högsta möjliga takvinkel på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i %

Planbestämmelsen syftar till att styra hur stor del av varje fastighet som får bebyggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Största byggnadsarea får vara högst 25% av fastighetens area för friliggande villor

Planbestämmelsen reglerar hur stor del av varje fastighet som får bebyggas vid ett scenario då friliggande villor byggs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

Utformning

- f_1 **Friliggande villor**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av friliggande villor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f_2 **Gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av gruppbyggda hus så som parhus, kedjehus och radhus som markanvändning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f_3 **Flerbostadshus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av flerbostadshus, som markanvändning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f_4 **Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida**
Syftet med bestämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Placering

- p_1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från grannfastighet eller sammanbyggas i gemensam gräns**
Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- p_2 **Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från grannfastighet eller sammanbyggas i gemensam gräns**
Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PB

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.
Bestämmelsen anger att planen har en genomförandetid på 5 år.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen u syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL
- x **Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik**
Bestämmelsen x syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta för att möjliggöra dragning av GC väg över en enskild infartsväg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Tahe 1:66

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och behovet av att bevara skogs- och jordbruksmark som har vägts mot varandra. Denna avvägning gjordes vid framtagandet av de strategiska dokument vilka används som utgångspunkt vid detaljplaneringen, se rubriken "Förutsättningar". Att behovet av bostäder är stort, samt att landsbygdsorterna bör ha möjlighet att växa, ger skäl för att upplåta ca 2,2 ha jordbruksmark och ca 6,4 ha produktiv skogsmark på Tahe 1:66 för bostadsbebyggelse. Dessutom innebär planområdets geografiska läge en komplettering av bebyggelsen i anslutning till befintlig infrastruktur, vilket eftersträvas i enlighet med exempelvis Ålborgåtagandena.

Den första förfrågan om byggnation på Tahe 1:66 rörde bostadsbebyggelse med enbart villor. Därefter har kommunen förespråkat en tätare och blandad bebyggelse, vilket har resulterat i ett förslag med fristående enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Planområdets huvudsakliga placering har hela tiden varit fastlagd, däremot är planområdets exakta gränser flexibla, sett till det markavtal som har skrivits mellan byggaktören Obos Mark AB och markägaren Sven-Olof Hagelin.

Under förarbetet har det skissats på olika utformningsalternativ för området, där hänsyn har tagits till höjdryggen i väster, Tahevägen i norr, befintlig grusväg i öster och fastigheten Tahe 1:7 i söder. De största skillnaderna som har förekommit vad det gäller förslag till områdets utformning har varit huruvida en höjdrygg en bit in i områdets nordvästra del skulle sprängas bort eller inte. Det slutgiltiga förslaget utgår ifrån att höjden sprängs bort, då det medför fler bostäder och en bättre gatulösning vad det gäller lutningar. Detta samtidigt som den sammanhängande höjdryggen i väster finns kvar och ramar in området.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och SFS 2017:359 "Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", nedan "förordningen", beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen trädde i kraft den 1 juni 2015 och ändringen av förordningen trädde i kraft den 1 juli 2017. Då planen inte antagits innan 1 juli 2017 ska även ändringen av förordningen tillämpas.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskridas

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

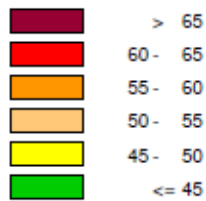
- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

Den del av området som ligger närmast Tahevägen påverkas av trafikbuller, varför en trafikbullerutredning daterad 2017-11-15 har utförts av Soundcon AB. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Tahe 1:66.

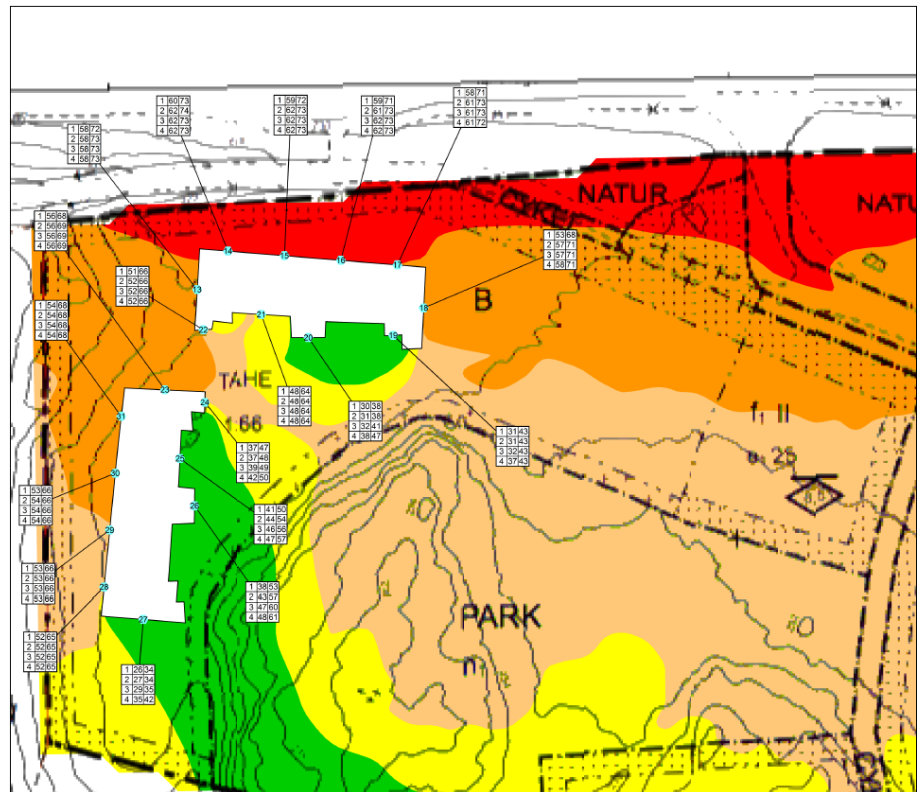
I utredningen har beräkningar utförts för en framtidsprognos år 2037. Trafikbullerutredningen visar fasader för radhus mot Tahevägen nästintill uppfyller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Gällande hörnbostad i nordvästra hörnet överskrids precis värdet på 60 dBA. Fasader för flerbostadshus mot Tahevägen överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Genom att utforma bostäder framförallt för flerbostadshusbyggnad närmst Tahevägen samt även hörnbostad mot nordväst (radhus), som genomgående så att minst hälften av boningsrummen (vardagsrum, sovrum) är vända mot sydfasad (långsida), så uppfylls förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för radhus samt flerbostadshus.

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Bullerberäkning
 för flerbostadshus
 längs Tahevägen
 i planområdets
 nordvästra del.



Bullerberäkning
 för radhus längs
 Tahevägen i
 planområdets
 nordöstra del.



Folkhälsa

Planområdet är beläget med närhet till grönområden, idrottsplats, badplats, skolor och övrig service, vilket skapar goda förutsättningar för aktiv transport. Ur ett folkhälsoperspektiv är korta avstånd till grönområden och övriga målpunkter en positiv aspekt med koppling till folkhälsomål 9 ”fysisk aktivitet”.

Luftledning

Befintlig luftledning genom området ska grävas ner, detta är en förutsättning för byggnationen och finns beskrivet i exploateringsavtalet.

Omgivningspåverkan

Den föreslagna exploateringen medför ett stort antal bostäder tätt inpå ett fåtal befintliga fastigheter som tidigare har legat relativt avskilt. Omgivningen för befintliga fastigheter i området förändras. Påverkan bedöms vara acceptabel, då området är en naturlig fortsättning på den bostadsbebyggelse som finns väster, norr och nordost om området. Närliggande fastigheter kommer att påverkas under byggnationen på grund av ökad trafik och buller. Att antalet bostäder och boende i området blir fler jämfört med tidigare medför en ökad trafikmängd vid in- och utfarten till Tahevägen.

Området kantas i väster utav en nord-sydlig åsformation med fyra skogsbeklädda bergknallar, vilka ska bevaras, samt en lägre bergknalle inåt området i norr, vilken ska utjämnas för att möjliggöra fler bostäder.

Skogs- och åkermark

Området är beläget på skogs- och åkermark, vilken försvinner med planens genomförande. Den föreslagna nybyggnationen av bostäder tar ca 6,4 ha skogsmark i anspråk. Den aktuella skogen är en produktionsskog i avverkningsmogen ålder med få äldre träd. Skogen bedöms av kommunens ekolog innehålla låga värden. En avvägning mellan olika intressen har gjorts, där nyexploatering av bostäder bedöms väga tyngre än denna skogsmarks bevarande. Kopplingar till skogen väster om planområdet skapas genom passager för allmänheten.

Föreslagen exploatering sker på en mindre yta om ca 2,2 ha jordbruksmark. Naturvärdena i området bedöms av kommunekologen vara låga. Att ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbebyggelse är en avvägning mellan bevarande av åkermarken och att tillgodose behovet av bostäder. Byggnad av bostäder på åkermark anses positiv om bebyggelsen blir tillräckligt tät, och om den uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömningen av vad som i detta fall anses tillräckligt tätt framgår av strategiska kommunala dokument där man anger ca 20 bostäder/ha som lämplig täthet för nyexploateringsområdet, vilket överensstämmer med planförslaget.

FN:s Barnkonvention

Frageställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet har varit ledande under arbetet med planen. Dessa begrepp bör även efter planen vunnit laga kraft vara vägledande för att tillgodose barnens bästa. Ett genomförande av planförslaget innebär att de barn som kommer att bo i de tilltänkta bostäderna, samt de barn som bor eller vistas i närheten av området i Taberg, kommer att påverkas.

En del skogsområde försvinner i det förslag som presenteras vilket kan påverka barnperspektivet negativt. Dock så innefattar planförslaget en park där det kommer anordnas en lekplats. Det kommer, trots exploateringen, finnas god tillgång till variationsrik miljö som ger möjlighet till rekreation på barnens villkor. Således påverkas barnperspektivet inte negativt gällande utemiljö utan området kommer även i fortsättningen erbjuda bra miljöer för barn.

Trafiksäkerheten har beaktas genom att antalet infarter med bil till området har begränsats samtidigt som det finns flera stråk för gång och cykel vilka möjliggör bilfria genvägar inom området. Säkra övergångar över Tahevägen prioriteras, som komplement till befintlig tunnel vid Titanvägen anläggs icke planskiljd övergång över Tahevägen, norr om planområdet. Förbättrade kommunikationer med enhetliga GC-vägar till målpunkter så som skola och centrum prioriteras.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

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 Tahesjön och den är inte klassad enligt vattendirektivet. Tahesjön ingår i Lagans vattensystem vilken däremot är klassad enligt vattendirektivet.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Skriv en kort beskrivning under de nationella miljömål som berörs o

Miljömål 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.”

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till 80 % på förbränning av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Eftersom planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till offentlig och kommersiell service, och med närhet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad klimatpåverkan. Samtidigt planläggs mark där det tidigare inte funnits bebyggelse, vilket innebär att energiåtgången ökar jämfört med tidigare.

Miljömål Frisk luft

”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.”

De skadligaste luftföroreningarna förutom ozon är kvävedioxid, partiklar och cancerframkallande ämnen. Trafiken står för en stor del av dessa utsläpp. Området är lokaliserat inom gång- och cykelavstånd till kommersiell service och till kollektivtrafik, vilket gör att trafiken bedöms öka marginellt i förslaget område.

Grundvatten av god kvalitet

”Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.”

Jorden inom stora delar av det planerade bostadsområdet utgörs av isälvsmaterial med goda möjligheter för infiltration av regnvatten. Det översta jordlagret består dock av finsand med inslag av silt som har förhållandevis dålig genomtränglighet för vatten. Berg i dagen förekommer inom den norra delen av den planerade delen av området. Vattentillgången i befintliga brunnar, såväl bergbrunnar som grävda brunnar, i anslutning till området bedöms inte påverkas av exploateringen, bland annat på grund av att jorden i området består av relativt mäktiga isälvsavlagringar med god vattenförings- och magasineringsförmåga. Dagvatten från området kommer dessutom att till stor del infiltreras inom eller i direkt anslutning till området. Eftersom jorden utgörs av isälvsmaterial och vissa delar består av berg i dagen, måste man lagra och hantera dieselolja och andra produkter som kan skada grundvattnet, med stor försiktighet i samband med exploateringen. För att kontrollera grundvattnets beskaffenhet föreslås vattenprov tas och analyseras från närliggande brunnar före exploateringen.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av orten Taberg som helhet. De boende i området kommer ha möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett hållbart resande. Planförslaget föreslår en blandad bebyggelse,

vilken bland annat består av tätbebyggda grupphus och flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är planområdet utmarkerat som ett nyexploateringsområde för bostäder. Enligt kommunens riktlinjer ska en hög exploateringsgrad på de platser som ligger nära en centrumfunktion, en större arbetsplats eller en kollektivtrafiklinje. Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet. I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan. Utbyggnader ska främja den kompletta bebyggelsemiljön, för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelväg nät.

Detaljplanen anses gå i linje med översiktsplanens riktlinjer då planområdet ligger i nära anslutning till såväl Taberg centrum med service väster om området samt skola norr om området. Området ligger även i anslutning till Tahevägen, som är ett kollektivtrafikstråk. Bebyggelsen har i stor utsträckning anpassats till platsens topografi och möjliggör för en blandad byggnation av fristående hus och tät bebyggelse bestående av parhus, kedjehus, radhus samt flerbostadshus. En större naturyta om ca 0,48 ha bevaras i området, för att förse det med park och lekplats. Utöver detta anläggs natursläpp vilka förbinder området med skogen i väster.

I översiktsplanen står det att nya byggnader och anläggningar på landsbyggden ska förläggas på ett sätt som inte inverkar negativt på jord- och skogsbrukets bedrivande. Försiktighet ska därför även vidtas vid nyexploatering i områden utan befintlig bebyggelse och dessa områdens särskilda förutsättningar. Exploateringen sker på ca 6,4 ha skogsmark och 2,2 ha jordbruksmark. Då det rör sig om en mindre yta om 2,2 ha så bedöms övriga tidigare nämnda förutsättningar såsom närhet till service, skola och kollektivtrafik väga tyngre vad det gäller områdets lämplighet för bostadsbyggnation.

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för järnväg. Ett genomförande av planförslaget bedöms dock inte stå i konflikt med en eventuell framtida järnvägsutbyggnad.

Kulturlandskapet

Kulturlandskapet förändras ständigt då människan alltid påverkat sin miljö och sin omgivning. Området som föreslås detaljplanläggas för bostäder har idag en karaktär av ett småskaligt skogs- och jordbrukslandskap. Landskapstyperna stadslandskap, agrarlandskap och industrilandskap finns alla i en mosaik i närområdena. Det vardagliga kulturlandskapet på föreslaget område ändras från att vara ett agrart landskap till att bli del av det stadslandskap som finns väster, norr och nordost om området.

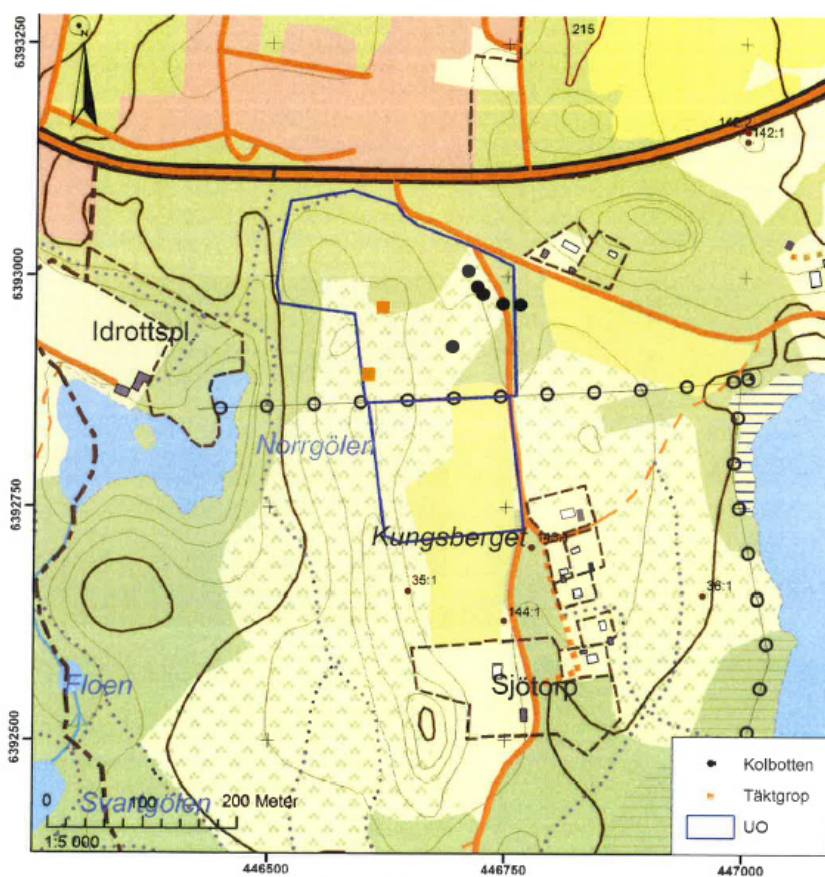
Fastigheten Tahe 1:7 ”Sjötörps gård”, som ligger söder om planområdet

bedriver inget jordbruk. Men dess miljö och även omgivande miljö är en del av det agrara kulturlandskap som präglar området. Omgivningen kring befintliga fastigheter i området kommer att förändras med planens genomförande. Stadslandskapet kommer närmre det agrara landskapet. Olika landskapstyper kommer överlappa varandra, vilket ofta är ett resultat av markutnyttjande.

Jönköpings läns museum har tagit fram en arkeologisk utredning över fastigheten Tahe 1:66, daterad 2011. Utöver detta har Länsstyrelsen yttrat sig i ärendet, daterat 2015-03-24.

Jönköpings läns museums arkeologiska utredning visar att få fasta fornlämningar är kända i närheten av utredningsområdet. Mellan utredningsområdet och Tahesjön ligger en domarring (RAÄ nr 36) och ca 400 m öster om området finns två kvadratiske stensättningar på ett impediment i åkermark (RAÄ nr 142). I södra delen finns en registrerad offerkälla (RAÄ nr 35) och två sentida torplämningar (RAÄ nr 143 och 144).

Storskifteskaran från 1800
upprättad av A. Chyrreus.
Utredningsområde och
påträffade lämningar
markerade.



Tabergsområdet är i övrigt rikt på lämningar efter järn- och kolhantering. Ett stort antal kolbottnar, kolningsgropar och kojgrunder finns i det omgivande landskapet. Inom åkermarken och den igenväxta hagmarken påträffades inga arkeologiska lämningar. I det norra skogsområdet påträffades sex kolbottnar.

Jönköpings länsmuseum anser inte att några ytterligare åtgärder behövs.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande daterat 2015-03-24 bedömt att uppförande av bostadshus kan accepteras från kulturmiljösynpunkt. Inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) kommer att krävas inför den planerade nybyggnationen. Offerkällan, RAÄ-nr Månsarp 35:1, sydväst om planområdet, ska bevaras. Markingrepp närmare källan än 10 m kräver tillstånd enligt 2

kap. 12§ Kulturmiljölagen (KML). Torpgrunden RAÄ-nr 144:1 ska om möjligt visas hänsyn och skylten ska bevaras på plats.

Detaljplaner

Fastigheten Tahe 1:66 är inte detaljplanelagd sedan tidigare.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har det övergripande ansvaret för hantering och utsläpp av dagvatten. I egenskap av verksamhetsutövare ska kommunen göra den tekniska, ekonomiska och miljömässiga bedömningen av vart och hur dagvattnet ska ledas och renas.

Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvatten i lagens mening. När det gäller avvattning av bebyggda fastigheter inom planområdet är det kommunen som ansvarar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dagvattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren.

Vid detaljplanering och bygglovprövning ska bebyggelsens lokalisering och val av byggnadsmaterial övervägas. Nya detaljplaner ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvar för genomförandet. Vid nyexploatering ska nödvändig mark för dagvattenhantering avsättas i detaljplaneskedet.

Fastighetsägare har alltid ett ansvar för dagvattnet från den egna fastigheten. Gemensamhetsanläggningar har samma ansvar som den enskilde fastighetsägaren, det vill säga att användande, kontroll och skötsel av anläggningar sker enligt gällande miljö- och VA-lagstiftning. Byggherren ansvarar för att en dagvattenanläggning utförs på ett sätt som förutsätts i detaljplan. Byggherrens ansvar gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

Bebyggelse

Det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom den del av fastigheten Tahe 1:66 som utgör planområdet. Planområdet gränsar till fastigheten Tahe 1:7 ”Sjötörps gård” i söder och fyra hus i nordöst. Därtill ligger det ett antal hus i närheten av planområdet på dess östra sida, samt ett relativt nybyggt område med villor i närheten av planområdets nordvästra del.

Mark och vegetation

Natur och rekreatiomsområden

Tahe 1:66 består utav ca 6,4 ha skogsmark och ca 2,2 ha jordbruksmark, eller mark för djurhållning. Området har karaktär av ett småskaligt skogs- och jordbrukslandskap. Den södra delen av området utgörs av åkermark, den mellersta/östra delen av ett sankområde med björksly och norra delen av avverkad skogsmark. Området kantas i väster utav en nord-sydlig åsformation med fyra skogsbeklädda bergknallar samt en lägre bergknalle inåt området. Bergknallarna i väster utgör en höjdrygg och väster om dessa sluttar skogen relativt brant ner mot Norrgölen och idrottsanläggningen. En befintlig skogstig belägen utanför planområdet går från Tahevägen ner mot Norrgölen och idrottsanläggningen.

Ca 500 m öster om planområdet ligger Tahesjön med badplats, till vilken man även fortsättningsvis kan ta sig via befintlig väg, vilken delvis införlivas i detaljplanen.

Området innefattar eller omgärdas inte av några nyckelbiotoper och är inte nämnda i Naturvårdsprogrammet för Jönköpings kommun.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk rapport finns för området daterad 2011-11-11. Enligt denna består jorden inom planområdet, sett uppifrån, utav:

- Mull-vegetationstäckte.
- Finsand med inslag av silt.
- Grusig sand med inslag av sten i flera punkter.
- Blandkornig morän mot höjderna i väster.

Den mullhaltiga jordens (vegetationen) mäktighet inom området uppgår i regel till 0,2 á 0,3 meter. Vegetation-torvskikt i sankområdet har 0,3 á 0,6 meters mäktighet.

Materialet inom området utgörs till största delen av grovt friktionsmaterial med inslag av sten (isälvssediment) och morän mot höjderna i väster.

Provgropsgrävningarna har avbrutits på 1,8 á 2,4 meters djup. Då de upptagna proverna visade sig vara mycket torra har ingen vattenkvotsbestämning gjorts.

Radon

Enligt geoteknisk rapport daterad 2011-11-11 utgörs planområdet av låg till normalradonmark.

Som regel kan byggnader utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnader projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft. Vid platta på mark rekommenderas att golvplattan armeras med minst ett # 8 s 150 för sprickviddsbegränsning.

Genom att placera dräneringsslangar i dräneringsskiktet under betongplattan, som kan kopplas till en utsugsfläkt, kan ett undertryck skapas och radonhaltig luft i marken evakueras. För att skapa ett undertryck krävs att omsorgsfull matfyllning görs runt betongplattan. Detta förhindrar kall luft att vintertid sugas in under plattan som kan ge tjälproblem.

Vid ev. grundläggning med sk. kryppgrund skall omsorgsfull tätning av bjälklaget mot kryppgrunden göras och underliggande utrymme skall ventileras enligt anvisningar SBN-80 kap 32:322.

Om byggnader placeras över berg, på packad sprängbotten eller motsvarande bör radonmätning utföras på berget eller radonskyddat utförande väljas.

Trafik

Gång och cykel

Det finns idag målade gång- och cykelvägar på vardera sida av Tahevägen i anslutning till planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdets norra del vid Tahevägen. Härifrån går buss 27 vilken tar ca 35 minuter in till Jönköping resecentrum.

Bil

Planområdet på Tahe 1:66 är idag oexploaterat och nås via Tahevägen, det finns heller inga parkeringar inom planområdet idag.

Service

Offentlig service

Taheskolan och Ullstigans förskola finns inom ett avstånd på ca 600 meter norrut från planområdets mitt. I dagsläget finns det planer på en kapacitetsförstärkning på Ullstigans förskola. Förstärkningen bedöms skapa ett nettotillskott av förskoleplatser som ligger i linje med områdets befolkningsprognoser. Det pågår även en utredning inför kapacitetsförstärkning av Taheskolan.

Vårdcentral, familjecentral och folktandvård är belägen i angränsande samhället Norrahammar, på ett avstånd av ca 2,5 kilometer. I Tabergs samhälle, ca 1,5 kilometer väster om planområdet, finns offentlig service som bl.a äldreboende.

Kommersiell service

Tabergs centrum, som ligger ca 1,5 kilometer väster om planområdet, har ett rikt serviceutbud med bland annat konditori, livsmedelsaffärer, postombud, gym, frisör, bilmekaniker och vitvaruaffär.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2015

December	STBN - planuppdrag
----------	--------------------

2016

Juni	STBN - beslut om samråd
Juni - 22 september	Samråd

2018

Juni	STBN - beslut om granskning
Juni - september	Granskning

2019

Oktober	STBN - beslut om antagande
---------	----------------------------

Avtal

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utbyggnad av området delas mellan kommunen, exploatören OBOS Mark AB samt privat markägare. Kommunen (tekniska kontoret) svarar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna så som gator, lekplats, parkmark mm. Kommunen anlägger också svackdiken på kvartersmark för omhändertagande av vägdagvatten samt dagvatten från kvartersmark. Exploatören och privat markägare ansvarar för all övrig byggnation inom kvartersmarken.

Kommunen kommer att ansvara för och sköta funktionen av de svackdiken med dräneringsledningar som anläggs på kvartersmark för omhändertagande av dagvatten. Respektive fastighetsägare kommer ansvara för skötsel av diken, så som gräsklippning, rensning och städning.

Inför byggnationen inom området krävs sprängning av berg. Kommunen ansvarar för sprängning inom de delar av området som är avsedd att bli allmän

platsmark. Exploatören ansvar för sprängning inom områden planerade som kvartersmark. Kommunen kommer att handla upp en entreprenör enligt lag om offentlig upphandling, exploatören kan sedan vända sig till samma entreprenör för enkel samordning

Tomter för grupphus och villor ska anvisas via kommunens tomtkö, oavsett om de upplåts med äganderätt eller bostadsrätt. De tre tomterna längst i söder omfattas inte av anvisningsrätten.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå ett exploateringsavtal. I exploateringsavtalet regleras bland annat exploateringsersättning, anläggningsavgift, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

För att reglera ägarförhållandet till mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark och mark för tekniska anläggningar för dagvattenhantering ska nuvarande markägare teckna marköverlåtelseavtal med kommunen. Marköverlåtelseavtal eller någon typ av nyttjanderättsavtal ska också tecknas mellan nuvarande markägare och Jönköping Energinät AB för de markområden som detaljplanen anger ska nyttjas för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer.

Kommunen behöver få rätt att anlägga och sköta funktionen av de svackdiken som kommer vara belägna inom kvartersmark, för att på så vis kunna säkerställa dess funktion. För att trygga rätten behöver avtalsservitut skrivas mellan en kommunal fastighet och varje enskild fastighet som bildas inom planområdet och som berörs av dike för allmän gata.

Dagvatten kommer att ledas från infiltrationsanläggningarna inom planområdet till recipienterna för dagvattnet, Tahesjön och Norrgölen, genom diken över Tahe 1:7 och Tahe 1:66. För att trygga rätten att leda vattnet över de två berörda fastigheterna behöver avtalsservitut tecknas mellan dessa och en kommunal fastighet. Servitut mellan den kommunala fastigheten och Tahe 1:66 ska avse rätt att släppa vatten i befintliga diken, rätt att anlägga nytt dike samt rätt att anlägga nya vägtrummor. Servitut mellan den kommunala fastigheten och Tahe 1:7 ska avse rätt att släppa vatten i befintligt dike samt rätt att anlägga en större vägtrumma alternativt rätt att anlägga en kompletterande vägtrumma till befintlig vägtrumma. För att trygga rätten bör avtalen tecknas innan planen antas. Avtalsservituten kommer dock att villkoras och endast bli gällande under förutsättning att detaljplanen för området blir antagen och vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planförslaget innebär ett nytt bostadsområde med allmänna anläggningar så som gator, naturområde och lekplats. Anläggandet av dessa genomför kommunen till största del på exploatörens bekostnad, då plannytan anses tillfalla exploatören. För upprustning av den del av vägen mot Tahesjön som ligger inom området för

detaljplanen ska dock kommunen stå för 10 % av kostnaderna. Fördelningen motiveras av att sträckan delvis kommer att nyttjas av badplatsens besökare. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, tekniska kontorets kostnader för administration samt planavdelningens kostnader för planarbetet kommer att finansieras genom uttagande av exploateringsersättning.

Exploatören ska kompensera kommunen för de ersättningar som ska betalas ut till fastighetsägare till följd av erforderliga servitutsavtal för dagvattenhantering. Denna kompensation kommer att plockas ut av kommunen från exploatören i form av exploateringsersättning.

Exploatören ska erlägga så kallad anläggningsavgift till kommunen för tillkommande anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anläggningsavgift kommer att tas ut i samband med påbörjande av byggnationen, enligt vid den tiden gällande VA-taxa.

Den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan erläggande av ersättning.

Övriga kostnader för att genomföra detaljplanen, så som utredningar, markarbeten, lantmäteriförrättning, flytt av befintliga ledningar inom planområdet samt all byggnation inom kvartersmark åligger exploatören direkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteri- förrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Mark för bostadsändamål (med B betecknade områden) kan avstyckas från Tahe 1:66 till en eller flera fastigheter. Detaljplanen möjliggör även bildande av ledningsrätt eller bildande av nya fastigheter för transformatorstation och dagvattenanläggning (med E betecknade områden) samt överföring av allmän platsmark (natur, park m.m.). Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6:13 rätt att lösa in den marken. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14:14 även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen. Se ytterligare beskrivning under *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggningen Tahe ga:2 kommer att behöva omprövas eftersom både allmän plats och kvartersmark läggs ut över den idag befintliga vägen.

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya

gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom områden betecknade med E (alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning).

Inom områden betecknade med u innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom områdena, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Inom område betecknat med x innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Detta innebär dock inte per automatik någon rättighet, utan för att tillförsäkra sig en formell rättighet måste ett servitut bildas till förmån för lämplig kommunal fastighet.

Det finns en (official)rättighet bildad för väg (0680K-4646.1) vilken delvis kommer att hamna inom planområdet. I denna del ska det vara allmän plats, varför rättigheten bör upphävas inom den delen.

Det finns även flertalet andra (official)servitut bildade för ändamålet väg vilka till viss del är belägna inom planområdet. Detaljplanen påverkar dock inte rättigheternas innebörd då gemensamhetsanläggningen Tahe ga:2 och den blivande gatan (allmän plats) tillförsäkrar dessa fastigheters tillgång till allmän väg. I samband med en förrättning innebärande omprövning av Tahe ga:2 bör nämnda rättigheter upphävas (helt eller delvis).

Det finns två (avtals)rättigheter för kraftledning och elledning (86/1244, 91/6347) inom planområdet. Dessa behöver upphävas för planens genomförande.

Det finns en (avtals)rättighet för gångväg (85/7566) som berör planområdet. Denna gångväg kommer att bli allmän plats (gång och cykel) och rättigheten bör därför upphävas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av att fastställa fastighetsindelningsbestämmelser för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Tahe 1:66	Mark för bostadsändamål (B) kan avstyckas till en eller flera fastigheter. Mark för allmän plats (natur, gata, gång & cykel, park, lek) kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, exempelvis Tahe 1:4. Mark för teknisk anläggning € kan avstyckas till egna fastigheter eller upplåtas med ledningsrätt.
Tahe ga:2	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas.
86/12444, 91/6347 (kraftledning mm, elledning mm)	Rättigheterna påverkas.
85/7566 (gångväg mm)	Rättigheten påverkas.
06-MÅN-107.1, 06-MÅN-165.1, 06-MÅN-532.2, 0680150.1, 0680K-4646.1, 32/772.1, 0680-880.1, 06-MÅN-260.1, 06-MÅN-1181.1, 06-MÅN-814.1 (väg)	Rättigheten påverkas.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell, Planarkitekt
Mats Ruderfors, Utvecklings- och trafikavdelningen
Emelie Westin, Lantmäteriavdelningen
Kajsa Rieden, Planarkitekt (tidigare handläggare)
Sara Bergström, Planarkitekt (tidigare handläggare)
Linus Welin, Utvecklings- och trafikavdelningen (tidigare handläggare)
Robert Nykvist, (tidigare handläggare)

Tekniska kontoret

Marie Josefsson, Mark och exploatering
Emma Gunnarsson, Park
Anders Larsson, VA och avfall
Anders Strandh, Skogsförvaltare
Per-Gunnar Axelsson, Gata (tidigare handläggare)
Lujain Aboud, Gata (tidigare handläggare)
Stina Skogsberg, Gata, (tidigare handläggare)
Albin Svahn, Mark och exploatering (tidigare handläggare)

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson, Vattensamordnare

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27