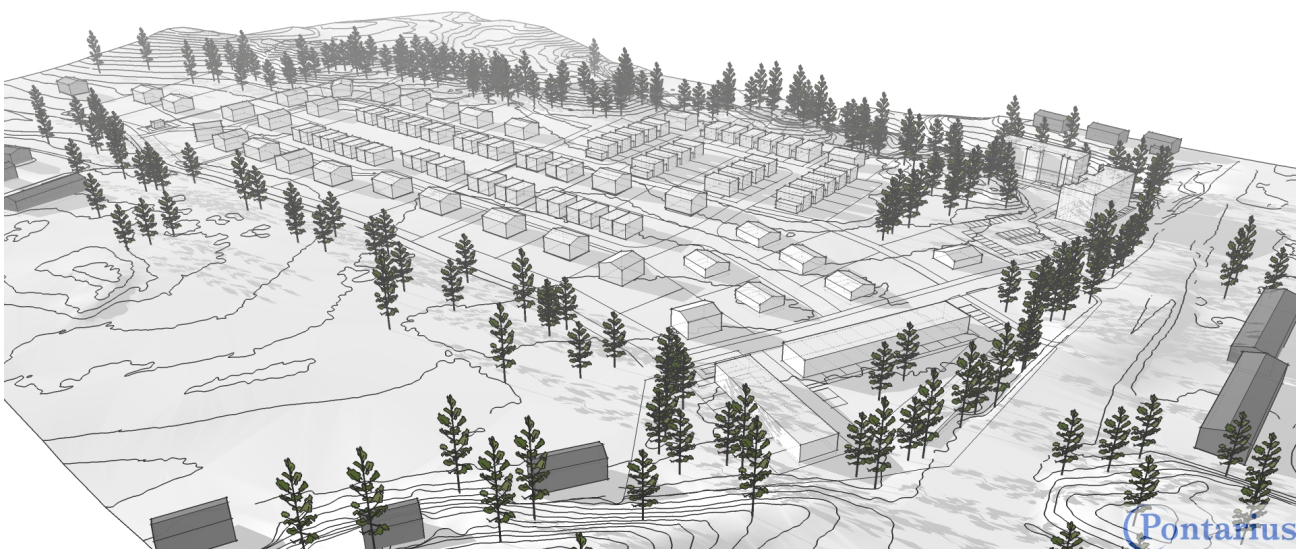


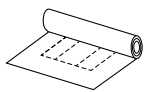
Detaljplan för bostäder på del av Tahe 1:66

Taberg Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med standard planförfarande



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 samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

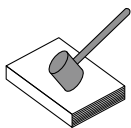
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

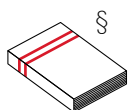
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Tiden för granskning annonseras i den lokala tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna 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 Länsstyrelsen. 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 Länsstyrelsen och kan även överklagas vidare till mark- och miljödomstolen och därefter prövningsrätt till mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, både vad gäller mark och vatten. Detaljplanen reglerar både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. 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 detaljplanen möjliggör

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Planens konsekvenser	15
Upphävande av strandskydd	18
Förutsättningar	20
Genomförande av detaljplanen	25

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Bilagor

Grundkarta
Behovsbedömning
Dagvattenutredning 2016-04-12
PM dagvatten 2016-06-01 (förenklad sammanfattning av
dagvattenutredning)
Geotekniskutredning 2011-11-11
Trafikbullerutredning 2015-06-15
Arkeologisk rapport 2011:45

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

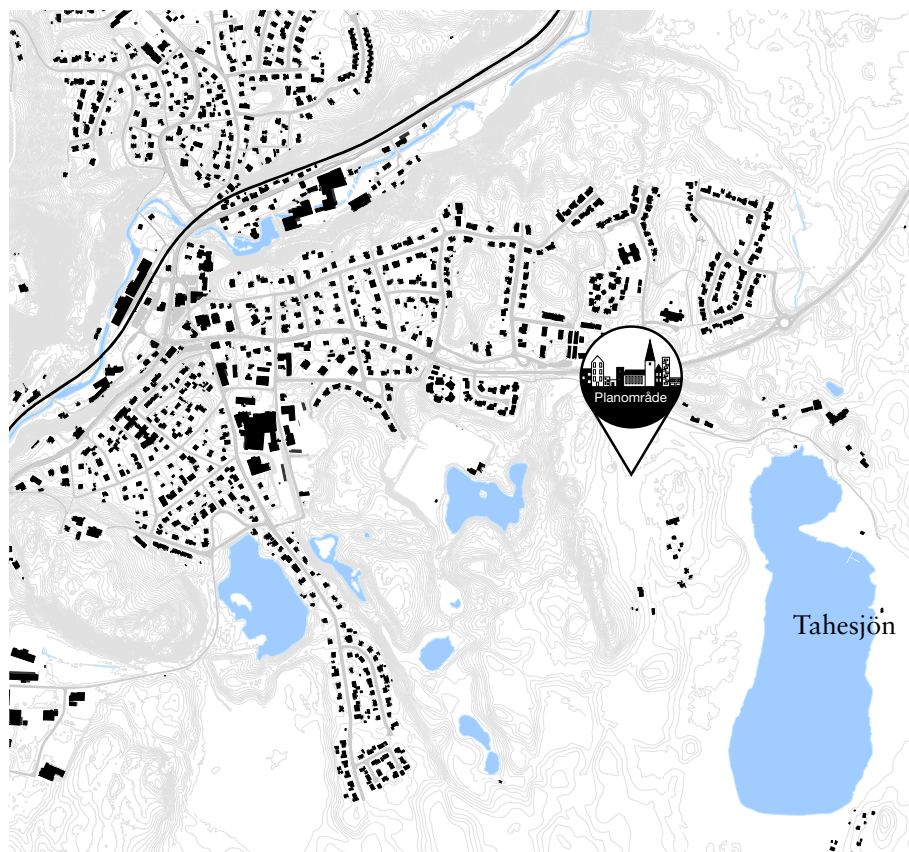
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Processen syftar även till att säkra insyn för berörda, och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Det är viktigt att inom kommunen möjliggöra för att även ytterområden utvecklas. I dessa områden är det också viktigt att skapa förutsättningar för olika typer av boendeformer.

Det område som behandlas i denna detaljplan är beläget i östra delen av Taberg, med närhet till befintlig service, skola, kollektivtrafik och ca 500 meter till Tahesjön med badplats.

Avsikten med planen är att möjliggöra för en blandad bostadsbebyggelse, i Myresjöhus regi, på ett 8,6 ha stort område bestående av skogs- och jordbruksmark på fastigheten Tahe 1:66. Planen avser blandad bostadsbebyggelse med friliggande villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Sammanlagt rör det sig om ca 135 bostäder.

Översikt
Taberg, med planområdet
och Tahesjön utmarkerat



Planförslag

Bebyggelse

Läge och areal

Planområdet ligger inom fastigheten Tahe 1:66 och är på ca 8,6 ha. Planområdet angränsar till Tahevägen i norr, Sjötorpsgård (Tahe 1:7) i söder en befintlig samfällad grusväg i öster och en höjdrygg i väster.

Markägoförhållanden

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

Bebyggelse

Kommunens målsättning är att nya områden ska bestå av blandad bebyggelse. Planområdet avses därför få en blandad bostadsbebyggelse bestående av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Dessa är fördelade på ca 30 friliggande enbostadshus, ca 15 parhus (ca 30 bostäder), ca 24 kedjehus, ca 15 radhus och upp till 32 lägenheter i flerbostadshus. Utöver detta ska två mycket stora fastigheter vara kvar i markägarens ägo, vilka planläggs för friliggande enbostadshus. Planen kommer till största del att tillåta bostadsbebyggelse i två våningar för de friliggande enbostadshusen, parhusen, och kedjehusen. En fastighet avses tillåta flerbostadshus i fyra våningar och en fastighet ska tillåta radhus alternativt flerbostadshus om tre våningar.

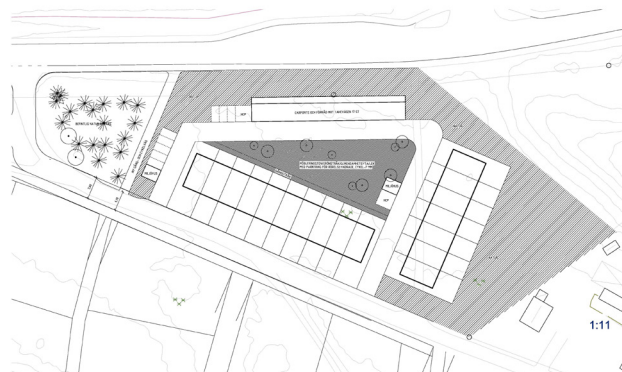
Vad det gäller den byggbara ytan inom planområdet för Myresjöhus räkning så kan denna endast anses uppgå till 7,8 ha av planområdets 8,6 ha. Detta då ca 0,53 ha i söder utgörs av två tomter som markägaren avser behålla, samt att 0,27 ha mycket kuperad mark har inkluderats i detaljplanen för att länkas samman med den plana parkyta som är tänkt att användas till lek. Detta ger en bebyggelsetäthet om ca 17 bostäder/ha.

Planområdet sett från
nordost,
med befintlig bebyggelse i
mörkgrått.

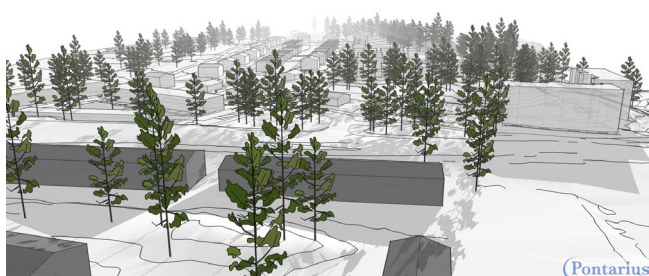




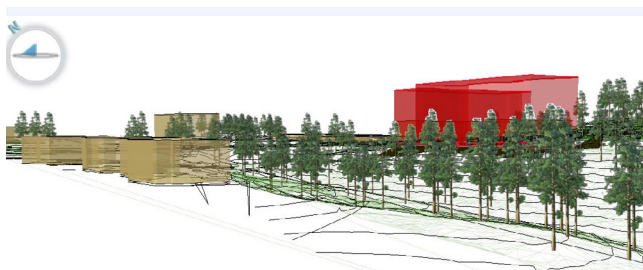
Utformningsförslag för flerbostadshusen i nordväst.



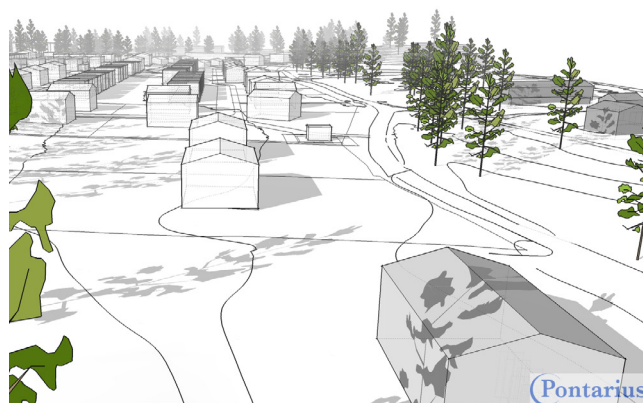
Alternativt utformningsförslag med radhus i nordost, där planen även tillåter byggnation av flerbostadshus i upp till 3 våningar.



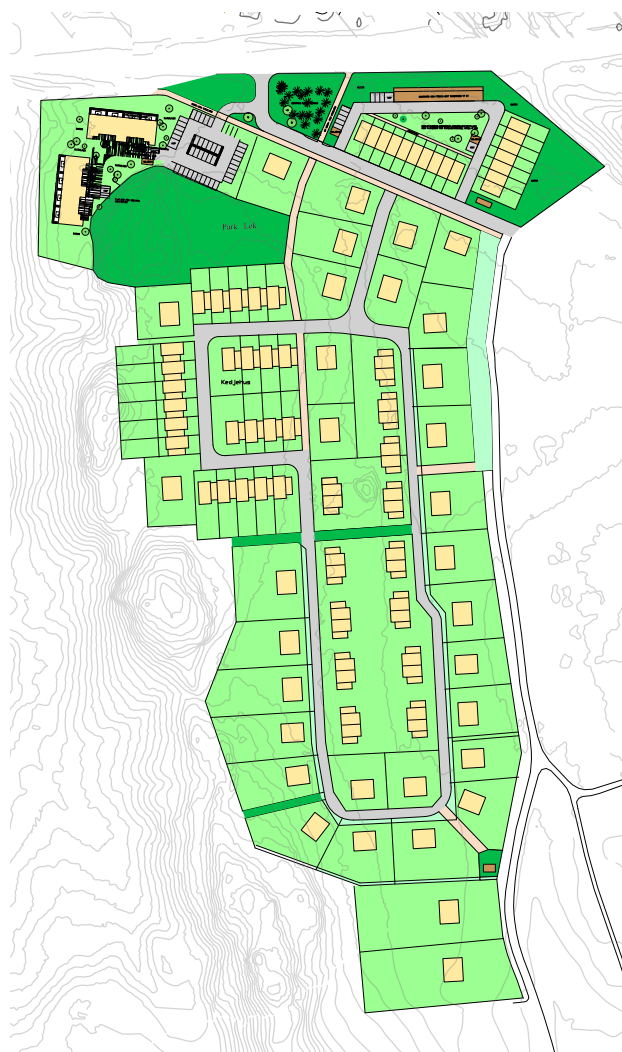
Planområdet sett från norr, med befintlig bebyggelse i mörkgrått.



Vy från sydväst med befintlig bebyggelse väster om planområdet och nya flerbostadshus i planområdets nordvästra del.



Vy från söder.



Situationplan med förslagen tomtindelning.

Utemiljö

En kommunal lekpark kommer att anläggas inom området med en yta om ca 4000 kvm varav hälften består av relativt plan mark. Denna yta tillgängliggörs genom en kommunal G/C väg.

Även ett flertal mindre gångpassager kommer att anläggas för att öka tillgängligheten inom området, såväl som till omkringliggande naturmark.

Vad det gäller de båda fastigheterna med flerbostadshus respektive radhus, alternativt flerbostadshus, ska gemensam gårdsyta annordnas inom respektive fastighet.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion (Jönköpings kommun, 2006).

Trafik

Gång och Cykel

Vägnätet inom området kommer inte att utformas med trottoarer, däremot kommer det att anläggas några fristående gång- och cykelstråk, för att öka tillgängligheten.

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 G/C-överfart (gång- och cykelöverfart) 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 G/C-tunnel nordväst om planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns i dag busshållplatser i två riktningar norr om planområdet längs Tahevägen, vilka är tillgänglig bland annat via befintlig G/C tunnel.

Bil och Parkering

Vägnätet inom planområdet blir kommunalt och infart till området kommer att ske från Tahevägen där befintlig infart rätas upp. Infartsvägen ansluter sedan till befintlig grusväg, vilken inom planområdet blir kommunal. Infartsvägen och den befintliga grusvägen får inom planområdet normal standard för villagator.

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 m samt dikesanvisning på 2,5 m med grönt dike. Denna lösning finns på Fagerslätt och Torps ängar. Där det blir kedjehus- och parhusbebyggelse fungerar inte denna lösning, då det blir för tätt mellan garageuppfarterna. På dessa ställen kommer vägen istället att bestå av 7 m

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 samfällid grusväg som gränsar till planområdet i öster kommer att korrigeras i norr för att möjliggöra ca två extra tomter inom planområdet. Myresjöhus kommer att stå för en upprustning av denna väg i samråd med samfällighetsföreningen. Vägen kommer dock kvarstå som samfällighetsväg.

För grupphusområdet i nordöst kommer det att anläggas en internväg med enskilt huvudmannaskap för att uppfylla krav på tillgänglighet, parkering och avfallshantering.

För grupphusområdet 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. För villor, parhus och kedjehus löses parkering på den egna fastigheten, där garage eller carport ska vara indragen 6 m från fastighetsgräns för att möjliggöra uppställning av två bilar. För radhus och lägenheter annordnas en större gemensam parkering med plats för ca 1,5 bil per bostad, inklusive parkeringsplats för rörelsehindrades fordon inom 25 m från samtliga entréer. Det ska även finnas vändmöjlighet för personbil och färdtjänst inom 25 m från den bortersta entrén.

Teknisk försörjning

VA

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

Planområdet är i dagsläget även tänkt 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

En dagvattenutredning har tagits fram för området, vilken räknar på en återkomsttid på 10 år vid dimensionering av dagvattenhanteringen samt en återkomsttid på 100 år som referensvärde.

Befintlig avrinning och avledning inom området

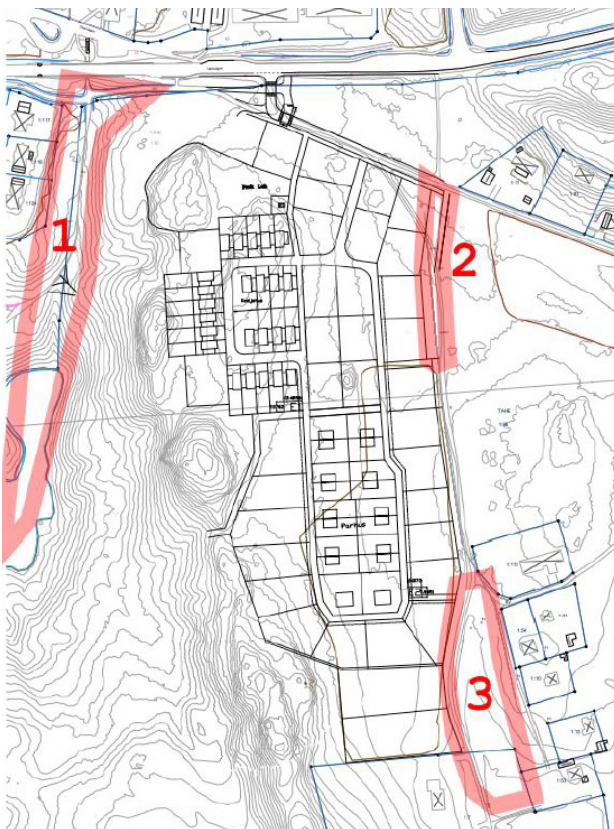
Bortsett från en mindre del av planområdets norvästra hörn, vars dagvatten rinner mot Norrgölen, kan resterande del av planområdet delas upp i en nordlig

och sydlig del. Den nordliga delen som idag till största del 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.

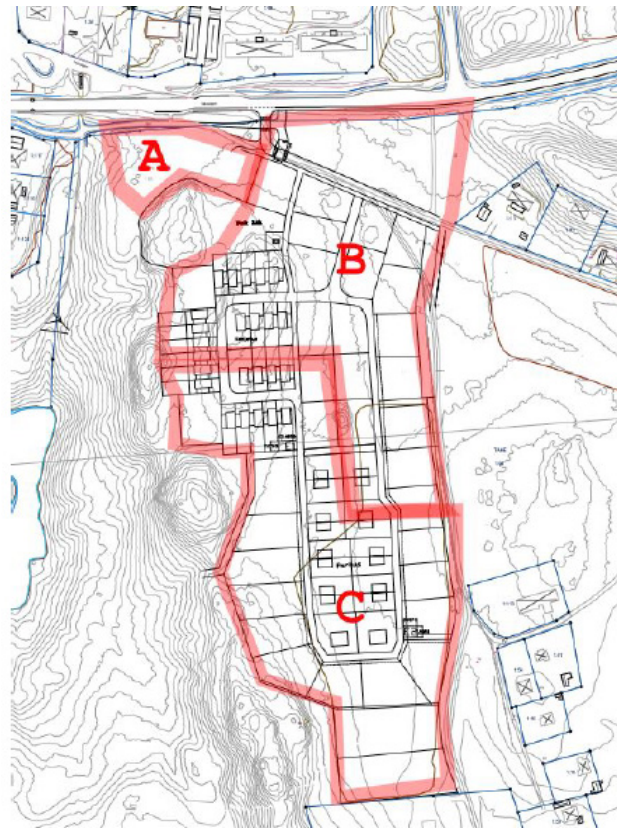
Dagvattenavledning inom planområdet

I planområdets nordvästra del kan dagvattnet från ett mindre område ledas västerut vidare mot Norrgölen, område 1 (se bild), via ledning, trummor och öppna diken.

Delar av planområdet utgörs av friktionsjordarter och det finns goda möjligheter till infiltration av dagvatten i mark. Infiltration innebär att vattnet bibehålls i marken och i närområdet och på så sätt minskar man påverkan på den lokala hydrologin. Man undviker även en ökad belastning med dagvatten nedströms området. Ett lämpligt område för infiltration är område 2 (se bild). Med en anpassad höjdsättning av tomter och gator kan en stor del av dagvattnet ledas dit.



Områden för avledning/infiltration



Avrinningsområden

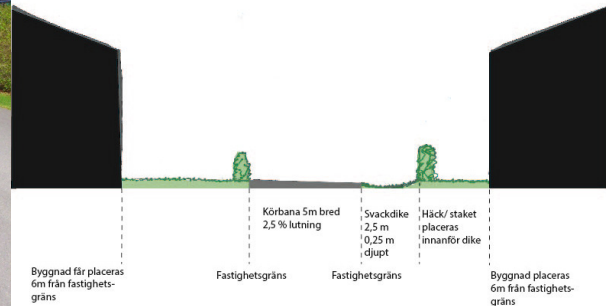
Områdets södra delar består av tätare jordarter vilka inte lämpar sig lika bra för infiltration. Här finns istället möjlighet att med en anpassad höjdsättning av gator och tomter leda dagvattnet söderut till område 3 (se bild) och vidare söderut i befintliga diken längs befintlig grusväg.

Inom planområdet är det tänkt att använda en gatusektion med svackdike på en sida av gatan i direkt anslutning till planerade tomter. Svackdikena följer gatans lutning och leder dagvatten till de områden för avledning/infiltration som är markerade (se bild). Svackdikena medför också att en del av dagvattnet kommer

att infiltreras direkt i svackdikena och fördröja vattnet som rinner vidare. Detta minskar på så sätt belastningen av ledning- /infiltrationsområdena. Svackdikena kommer att förses med dränering och kupolsilar för att kunna möjliggöra



Exempelbild på en gata med ett grönt dike på en sida.



Gatusektion med svackdike

hantering av kraftiga regn. I de delar av planområdet där gator och tomter förläggs på bergterrass finns ingen möjlighet till infiltration och avledning av dagvatten sker via konventionella brunnar och ledningar. Även detta dagvatten leds till avledning-/infiltrationsområden.

Flertalet av de intilliggande fastigheterna har egen brunn för vatten. Vattenprover samt provpumpningar bör utföras på brunnarna för att kontrollera deras funktion. Detta bör ske såväl före som efter byggstart, lämpligtvis under en torr period under sensommar/höst.

Uppvärmning

Enskild uppvärmning och lågenergihus rekommenderas. Det finns möjlighet att ansluta området till fjärrvärme, vilket eventuellt kan 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 behövas två nätstationer för området, vilka ska placeras i områdets nordliga respektive sydliga del. Detta för att klara av att täcka samtliga fastigheters behov, så väl tillkommande som befintliga i angränsning till planområdet. I detaljplanen har respektive E1-område fått rekommenderad storlek för nätstation för att möjliggöra ett enkelt byte av station i framtiden.

Avfall

Överlag kommer området vara utformat med rundkörningsvägar, där vägbredder och svängradier är anpassade för att möjliggöra framkomlighet med avfallsbil. För villor, parhus och kedjehus kommer avfallshanteringen att ske på den enskilda fastigheten. För de båda grupphusområdena ska miljöhus placeras inom 50 m från bostadsentré. För det nordöstra flerbostadsområdet alternativt grupphusområdet kommer detta 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.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är ca 20 minuter.

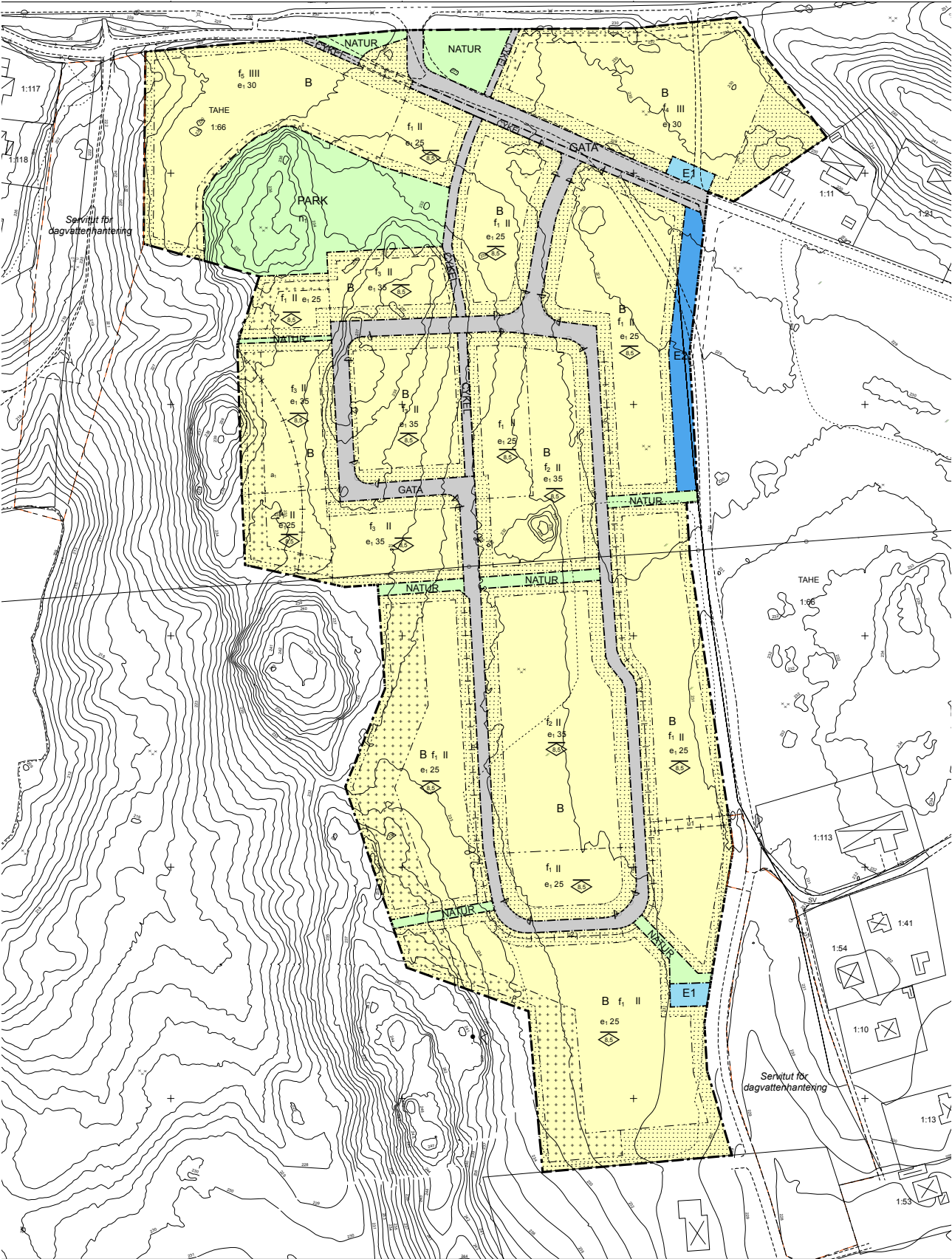
Tillgänglighet

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.

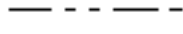
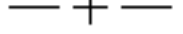
Plankarta och bestämmelser



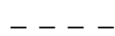
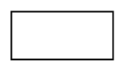
Planbestämmelser

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

Illustrationslinjer

	Servitut för dagvattenhantering
	Illustrationsyta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

CYKEL

Cykel

Bestämmelsen anger gång- och cykelväg (G-C väg) som markanvändning för de allmänna platserna inom planområdet. Syftet med planebestämmelsen är att skapa nya kommunala gång- och cykelområden inom planområdet.

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.

NATUR

Natur

Inom områdena med planbestämmelsen natur finns möjlighet till naturlig plantering, passage för att nå omkringliggande naturmark och andra områden utanför planområdet. Syftet med planbestämmelsen är också att möjliggöra för tillträde till tekniska anläggningar för servicefordon och dagvattenhantering.

PARK

Park

Inom området med planbestämmelsen park ska det finnas möjlighet till lek- och rekreationsyta, vilken bör ha en högre skötselintensitet än naturmark.

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder.

E1

Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att inrymma två nätstationer i planrådets nordöstra 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.

E2

Teniska anläggningar, infiltrationsanläggning för dagvatten.

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.

Egenskapsbestämmelser allmän plats kommunal

Utfart



Utfartsförbud

Syftet med denna bestämmelse är att förbjuda utfarter till och från fastigheter där detta anses olämpligt sett till trafiksäkerhet.

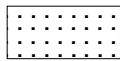
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e 00

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

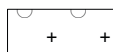
Planbestämmelsen syftar till att styra hur stor del av varje fastighet som får bebyggas.



Begränsning av markens utnyttjande

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.



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.

Höjd på byggnader

Högsta antal våningar

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet våningar på tillkommande bebyggelse, med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Antalet våningar är även beroende av den maximalanockhöjden som tillåts.



Högsta nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på tillkommande bebyggelse, med hänsyn till befintlig bebyggelse i området.

Utformning



Friliggande enbostadshus

Planbestämmelsen anger bostäder, i form av friliggande enbostadshus, som markanvändning.

- f_2 **Gruppbyggda hus i form av villor, parhus, kedjehus, radhus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av gruppbyggda hus så som villor, parhus, kedjehus och radhus som markanvändning.
- f_3 **Gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av gruppbyggda hus så som parhus, kedjehus och radhus som markanvändning.
- f_4 **Flerbostadshus, alt. Gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av flerbostadshus, alternativt gruppbyggda hus t.ex. parhus, kedjehus och radhus som markanvändning.
- f_5 **Flerbostadshus**
Planbestämmelsen anger bostäder, i form av flerbostadshus, som markanvändning.

Placering

För friliggande enbostadshus och gruppbyggda villor gäller följande. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.

För gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus och radhus gäller följande. Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gräns mot granntomt. Dock får parhus, kedjehus och radhus sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

För alla tomter gäller följande. Komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd om högst 4 meter. Största tillåtna taklutning på komplementbyggnader är 27 grader.

För samtliga tomter, förutom tomt för flerbostadshus betecknad med f_5 , gäller följande. Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd skall placeras minst 2 meter från gräns mot granntomt, eller sammanbyggas med grannbyggnaden eller grannbyggnadens garage över gemensam fastighetsgräns.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 **Lekplats får finnas**
En kommunal lekplats är tänkt att anordnas inom den planare östra delen av den angivna ytan.

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_1 **Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen u_1 syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- u_2 **Marken ska vara tillgänglig för gatuavatten samt för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen u_2 syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för gatuavatten

och allmännyttiga underjordiska ledningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för skötsel av dike på sin fastighet och kommunen har rätt till och ansvar för funktionen. Eventuella häckar och staket skall placeras innanför dikeskrön (se bild, Gatusektion med svackdike s 8).

X

Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Bestämmelsen x syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta för att möjliggöra dragning av G-C väg över en enskild infartsväg.

a₁

Strandskyddet upphävs inom området

Strandskyddet upphävs inom området då denna del av planområdet ligger 80 m ifrån Norrgölen vilken är belagd med 100 m strandskydd.

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

Miljötillstånd

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga registrerade biotopskydd.

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 de 2,2 ha jordbruksmark och ca 6,4 ha produktiv skogsmark på Tahe 1:66 för bebyggelse. 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 ett rent villaområde. Därefter har kommunen förespråkat en tätare 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 Myresjöhus och 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 Sjötorp (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

Den del av området som ligger närmast Tahevägen påverkas av trafikbuller, varför en trafikbullerutredning daterad 2015-06-15 har gjorts. I utredningen har beräkningar utförts för en framtidsprognos år 2030. Utredningen visar på dygnsekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 51-56 dBA och därmed överskrider riktvärdet på 55 dBA med 1 dBA.

Vid bullernivå över 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

De maximala ljudnivåerna uppgår som högst till 71 dBA vid bostadsfasader riktade mot Tahevägen och således överskrider riktvärdet 70 dBA med 1 dBA. Genom att ex. anlägga uteplats i riktning mot syd så att egen husfasad utgör ett bullerskydd uppfylls riktvärdet 70 dBA vid uteplats med god marginal. Vid tillförande av bullerskydd (vall eller plank) vid tomtgräns så uppfylls även riktvärdet 70 dBA vid samtliga fasader riktade mot Tahevägen och således kan uteplats anläggas vid fasader i riktning mot norr.

I det utformningsförslag som har arbetats fram för det nordöstra grupphusområdet föreslås en garage/carport länga anläggas som avgränsning mot Tahevägen i norr. Denna föreslås eventuellt förlängas med plank, vilket behövs för att få ett heltäckande bullerskydd mellan Tahevägen och planerade bostäder inom det nordöstra grupphusområdet.

Luftledning

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

Omgivningspåverkan

Den tänkta exploateringen medför ett stort antal bostäder tätt inpå ett fåtal befintliga hus som tidigare har legat relativt avskilt. Dessa befintliga fritidshus och bostäder får en förändrad omgivning men påverkan bedöms ändå vara rimlig då det är en naturlig fortsättning på den bostadsbebyggelse som finns väster, norr och nordost om området.

FN:s Barnkonvention

Eftersom det bor barn och ungdomar i Taberg bedöms ett genomförande av planen beröra barn, dock inte på ett negativt sätt. Exempelvis finns det

grönområden, idrottsanläggning och badplats i närheten av planområdet som barn i olika åldrar kan nyttja, och för framtida boende inom planområdet kommer det att anläggas en parkyta med lekplats. Nordväst om planområdet i nära anslutning till detta finns det en planskild tunnel som kan utnyttjas som skolväg. Det kommer även att anordnas ett övergångsställe i anslutning till den gång- och cykelväg som ska anläggas inom området vilken kan användas som skolväg utav äldre barn. Samt ett säkert övergångsställe vid busshållplatsen som komplement till den befintliga gångtunneln.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Miljömålen tas upp i planens behovsbedömning.

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.”

Exploateringen bedöms inte medföra någon påverkan på grundvattennivån, men då flertalet av de intilliggande fastigheterna har egen brunn för vatten ska dessa provpumpas och tas vattenprover på innan samt efter byggstart. Det sker lämpligtvis av byggherren under en torr period under sensommar/höst.

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 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.

Upphävande av strandskydd

Planområdet är till viss del beläget inom strandskyddszonen för Norrgölen vilken är belägen väster om planområdet. Norrgölen har en strandskyddszon om 100 m och det kortaste avståndet mellan planområdet och gölen uppgår till 80m vilket medför att strandskyddet måste upphävas inom denna yta i samband med detaljplaneläggning.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom ett ca 1600 kvm stort område i planområdets västra del.

Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Norrgölen omgärdas inte av några nyckelbiotoper, den är inte ett vattenskyddsområde och är heller inte upptagen i naturvårdsprogrammet, varför den del av planen som kräver upphävande av strandskyddet inte kan anses medföra någon påverkan på Norrgölen.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet till Norrgölen kan inte anses komma att påverkas nämnvärt, då det även fortsättningsvis kommer att vara skogsmark inom 80 meter från gölen. Ett flertal gångsläpp mellan tomterna inom planområdet kommer även fortsättningsvis tillgängliggöra skogspartiet som skiljer Norrgölen från planområdet, dock är terrängen på denna sida relativt svårtillgänglig med stora höjdskillnader.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkt 2 som åberopas.

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Motiv för upphävande av strandskydd

Planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen av 80 m skogsmark. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämrats inte, då det idag är en stor höjdskillnad på över 20 meter mellan planområdet och gölen, vilket resulterar i en ungefärlig lutning på >25%. Detaljplanen möjliggör dessutom för flera gångsläpp åt väster. Ett upphävande av strandskyddet inom detta område bedöms heller inte medföra någon påverkan på växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2002

Planområdet tillhör ett större område, markerat som närströvsområde och inom detta ligger det en mindre flik i planområdets nordvästra del markerat som utbyggnadsområde för bostäder.

Översiktsplan 2015 utställningsversion (antagen 2016-06-22 som Översiktsplan 2016)

Planområdet är markerat som bebyggelsezon tätort och nyexploateringsområde för bostäder.

Detaljplanen kan anses gå i linje med översiktsplanen, då detta område finns redovisat som ett nyexploateringsområde i den digitala översiktsplanen 2015.

Vad det gäller nyexploateringsområden står det att stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet. Vidare står det beskrivet att det i de mindre tätorterna ska finnas möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan. Något som nämns som särskilt viktigt är en hög exploatering på de platser som ligger nära en centrumfunktion, en större arbetsplats eller en kollektivtrafiklinje.

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 cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

Detaljplanen kan anses gå i linje med ovanstående riktlinjer då planområdet ligger i nära anslutning till såväl Taberg centrum med service öster 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 4,7 ha bevaras i området, för att förse det med park och lekplats. Utöver detta anläggs tre natursläpp vilka förbinder området med skogen i väster.

I översiktsplanen står det att nya byggnader och anläggningar på landsbygden 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. Det är oklart vad just denna jordbruksmark har för klassning. Men 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 riksintresset för framtida järnväg, men det är inget som påverkar området.

Kulturhistoria

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

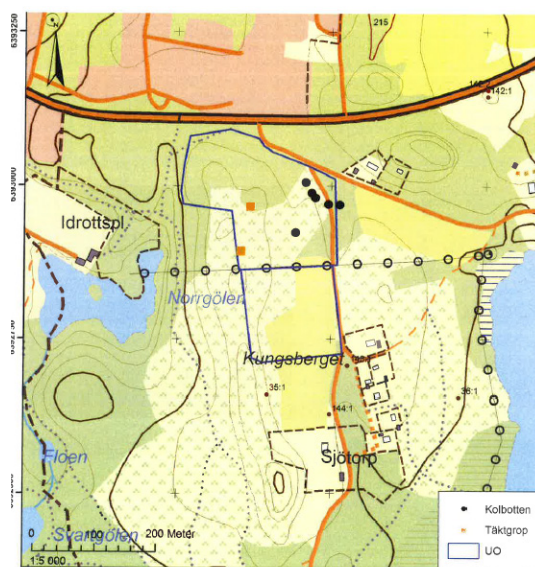
Få fasta formlämningar är kända i närheten av utredningsområdet. Mellan utredningsområdet och Tahesjön ligger en domarring (RAÄ nr 36) och ca 400 m öster om området finns två kvadratiske stensättningar på ett impediment i åkermark (RAÄ nr 142).

Tabergsområdet är i övrigt rikt på lämningar efter järn- och kol hantering. 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.

Länsmuseet anser inte att några ytterligare åtgärder behövs. Länsstyrelsen har i sitt yttrande daterat 2015-03-24 bedömt att uppförande av bostadshus

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



ora stenar som medförde en ojämn terräng. Speciellt i den nord-
Figur 3. Storskifteskaran från 1800 upprättad av A.

kan accepteras från kulturmiljösynpunkt. Inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) kommer att krävas inför den planerade nybyggnaden. Offerkällan, RAÄ-nr Månsarp 35:1, i planområdets sydvästra del 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 bevaras på plats.

Detaljplaner

Tahe 1:66 är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet som nybyggnation utav bostäder. KBFP stödjer således den tänkta utvecklingen.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Planförslaget exploaterar icke tidigare använd mark vilket inte går i linje med Ålborgsåtagandena, dock är det viktigt att även kommunens ytterområden utvecklas. Planområdet får däremot en relativt hög bebyggelsetäthet, vilket ligger i linje med Ålborgåtagandena.

Barnkonventionen

Frågeställningar 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. De barn som berörs av den nu aktuella planen är främst de som kommer att bosätta sig inom planområdet, samt barn i närområdet.

En del naturområde försvinner i det förslag som presenteras vilket kan påverka barnperspektivet negativt. Dock så innefattar planförslaget utbyggnad av en ny lekplats samtidigt som det, trots exploateringen, fortfarande finns 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. Trafiksäkerheten måste dock beaktas ytterligare vad det gäller Tahevägen, vilken passeras på väg till skolan (se tidigare avsnitt om FNs barnkonvention).

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.

Halkkartor för luft

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator som ligger nära gränsvärdena för luftkvalitet. Trafikökningen i och runtomkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att riktvärden överskrids.

Bebyggelse

Bebyggelse

Det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom den del av fastigheten Tahe 1:66 som utgör planområdet. Planområdet gränsar däremot till Sjötorps gård (Tahe 1:7) i söder och befintliga villor 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 rekreationsområden

Tahe 1:66 består utav ca 6,4 ha skogsmark och ca 2,2 ha betecknad som jordbruksmark, eller mark för djurhållning. Området kantas i väster utav fyra skogsbeklädda bergknallar, vilka ska bevaras, samt en lägre bergknalle inåt området i norr vilken ska sprängas bort för att möjliggöra fler bostäder. 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.

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 tjalproblem.

Vid ev. grundläggning med sk. krypgrund skall omsorgsfull tätning av bjälklaget mot krypgrunden 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 sidan 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 och Parkering

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 Ullstigensförskola finns i inom ett avstånd på ca 600 meter från planområdets mitt. I dagsläget finns det planer på att bygga till Ullstigens förskola med fyra avdelningar, vilket genererar 60 förskoleplatser. Detta kommer även medföra att utrymme frigörs på Taheskolan.

Vad det gäller vårdcentral så finns den närmaste i Norrahammar.

Kommersiell service

Matvarubutik och postombud finns inom ca 1,5 km från planområdet i Tabergs centrum.

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
Höst/vinter	Granskning

2017

Vinter	Granskning
Vår/sommar	Antagande

Avtal

Ansvarsfördelning

Ansaret för utbyggnaden av området delas mellan kommunen och exploatören. Kommunen (tekniska kontoret) svarar för ansvaret för utbyggnad av de allmänna anläggningarna så som gator, lekplats, parkmark mm. Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmarken. Samtliga grupphus och singeltomter kommer att anvisas via kommunens tomtkö.

Inför byggnationen krävs sprängning inom området. Kommunen ansvarar för sprängning inom de delar av området som är avsedd att bli allmän platsmark. Exploatören ansvar för sprängning inom områden påtänkta som kvartersmark. Kommunen kommer att handla upp en entreprenör, exploatören rekommenderas sedan att vända sig till samma entreprenör för enklast möjliga samordning.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Innan detaljplanen antas kommer kommunen teckna ett exploateringsavtal med exploatören. I exploateringsavtalet regleras bland annat marköverlåtelse, exploateringsersättningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

Diken för de allmänna gatorna i området finns på kvartersmark. För att kunna genomföra detaljplanen behöver kommunen få rättighet för att sköta funktionen av dessa diken varvid avtalsservitut måste skrivas mellan den kommunala gatufastigheten och för varje enskild fastighet där denna lösning tillämpas.

Avtalsservitut behöver även tecknas mellan den kommunala gatufastigheten och fastigheterna sydost om exploateringsområdet samt väster om exploateringsområdet gällande rätten för kommunen att koppla på områdets dagvatten i diken. För att trygga rätten bör avtalen tecknas innan planen antas. Avtalsservituten kommer dock att villkoras och endast bli gällande under förutsättning att exploateringsavtalet för området godkänns.

Ekonomiska frågor

Planförslaget innebär ett nytt bostadsområde med allmänna anläggningar så som gator, naturområde och lekplats. Anläggandet av dessa genomför kommunen på exploatörens bekostnad och denna kostnad, Tekniska kontorets kostnader för administration samt planavdelningens kostnader för planarbetet kommer att finansieras genom uttagande av exploateringsersättning.

Den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning. Exploatören ska till följd av byggnationen betala kostnaden för vatten- och avloppsanlutningen. Denna kostnad, kallad anläggningsavgift, kommer att tas ut enligt vid tiden gällande VA-taxa i samband med påbörjande av byggnationen. Denna kostnad regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ska till följd av byggnationen även bekosta ersättning för tecknande av erforderliga servitutsavtal för dagvattenhantering.

Längs med Tahevägen kommer en överfart att behöva anläggas för att man säkrare ska kunna ta sig ifrån exploateringsområdet till bl.a. förskolan, norr om vägen. Kostnaden för anläggandet av denna överfart kommer att tas ut av exploatören som del av exploateringsersättningen.

Övriga kostnader för att genomföra detaljplanen åligger exploatören, så som utredningar, markarbeten, lantmåteriförrättning samt all byggnation inom kvartersmark. I aktuellt fall får exploatören bekosta förflyttning av Jönköpings Energi ABs luftledning över området.

För upprustning av den del av vägen mot Tahesjön som ligger inom området för detaljplanen förutsätts exploatören stå för 90 % av kostnaden och kommunen 10 %.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda ledningsrätt samt inrätta eller ompröva så kallade gemensamhetsanläggningar krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

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 tekniska anläggningar (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 E1 (alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning).

Inom områden betecknade med u innebär det att marken ska vara tillgänglig för 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 och cykel. 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

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet eller rättighet framgår av tabell nedan.

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.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
86/12444, 91/6347 (kraftledning mm, elledning mm)	Rättigheterna behöver upphävas.
85/7566 (gångväg mm) 0680K-4646.1 (väg)	Rättigheten bör upphävas. Rättigheten bör upphävas till den del som hamnar inom den allmänna platsen (gata).

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Linus Welin, utveckling- och trafik
Emelie Westin, Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Per-Gunnar Axelsson, gata
Stina Skogsberg, gata
Emma Gunnarsson, park
Anders Larsson, VA
Albin Svahn, mark och exploatering
Marie Josefsson, mark och exploatering

Liselott Johansson
Planchef

Sara Bergström
Planarkitekt
036-10 52 68