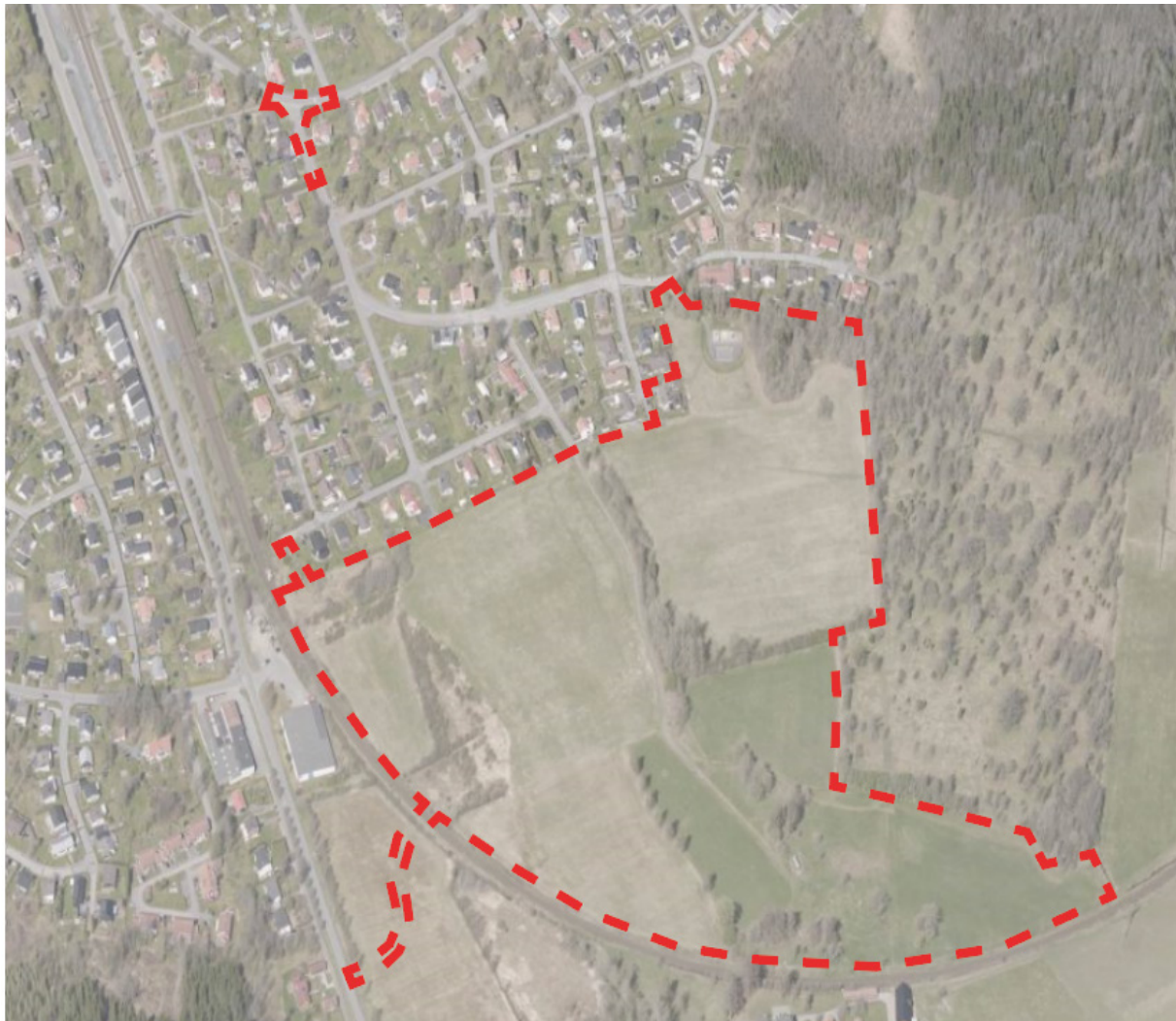


Detaljplan för bostadsbebyggelse på del av Tenhult 24:47 m.fl. (Herrgårdsgärdet)

Tenhult Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	22
Planens konsekvenser	26
Förutsättningar	37
Genomförande av detaljplanen	48

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Bullerutredning 2018
Naturvärdesinventering 2018
Dagvattenutredning 2018
Trafikutredning 2018
Geoteknik 2009
Geoteknisk komplettering 2010

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Tenhult 24:47 eller Herrgårdsgärdet

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

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

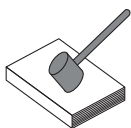
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna. (vid standardförfarande behöver inte en samrådsredogörelse upprättas. Justera texten efter din plans förutsättningar.



Granskning

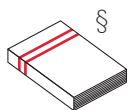
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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.

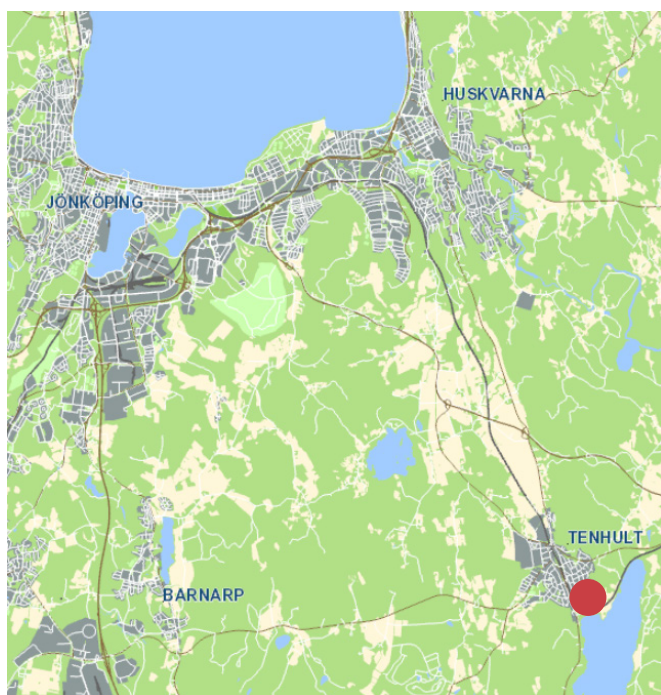
Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa bostäder i ett kollektivtrafiknära område i södra Tenhult. Herrgårdsgärdet är en plats med många förutsättningar att ta hänsyn till, bl.a. järnvägen, kultur- och naturmiljö. Med tanke på platsens centrala läge i Tenhult är det av stor vikt att området byggs ut med en resurseffektiv täthet med blandade upplåtelseformer och hustyper. Ett sätt att uppnå dessa målen samtidigt som man tar till vara Tenhults karaktär av lägre bebyggelse är att tillämpa de principer som återfinns i svenska trädgårdsstäder. Trädgårdsstäder byggs generellt tätare än vanlig villabebyggelse samtidigt som gröna inslag får stort utrymme och de allmänna platserna utformas mer omsorgsfullt. Utbyggnaden tar hänsyn till Herrgårdsgärdets största naturvärden såsom stenrösen och större träd, samtidigt som den för tillbaka Tenhults herrgård och Tenhults gamla stationshus in i den samlade stadsbilden. Planens genomförande kommer även innebära stora trafikförändringar på befintliga vägar norr om planområdet. Under planarbetets gång kommer därför dessa vägar att ses över och förelås ges en mer estetisk och tryggare karaktär.

Översikt



Planområdet i kommunen

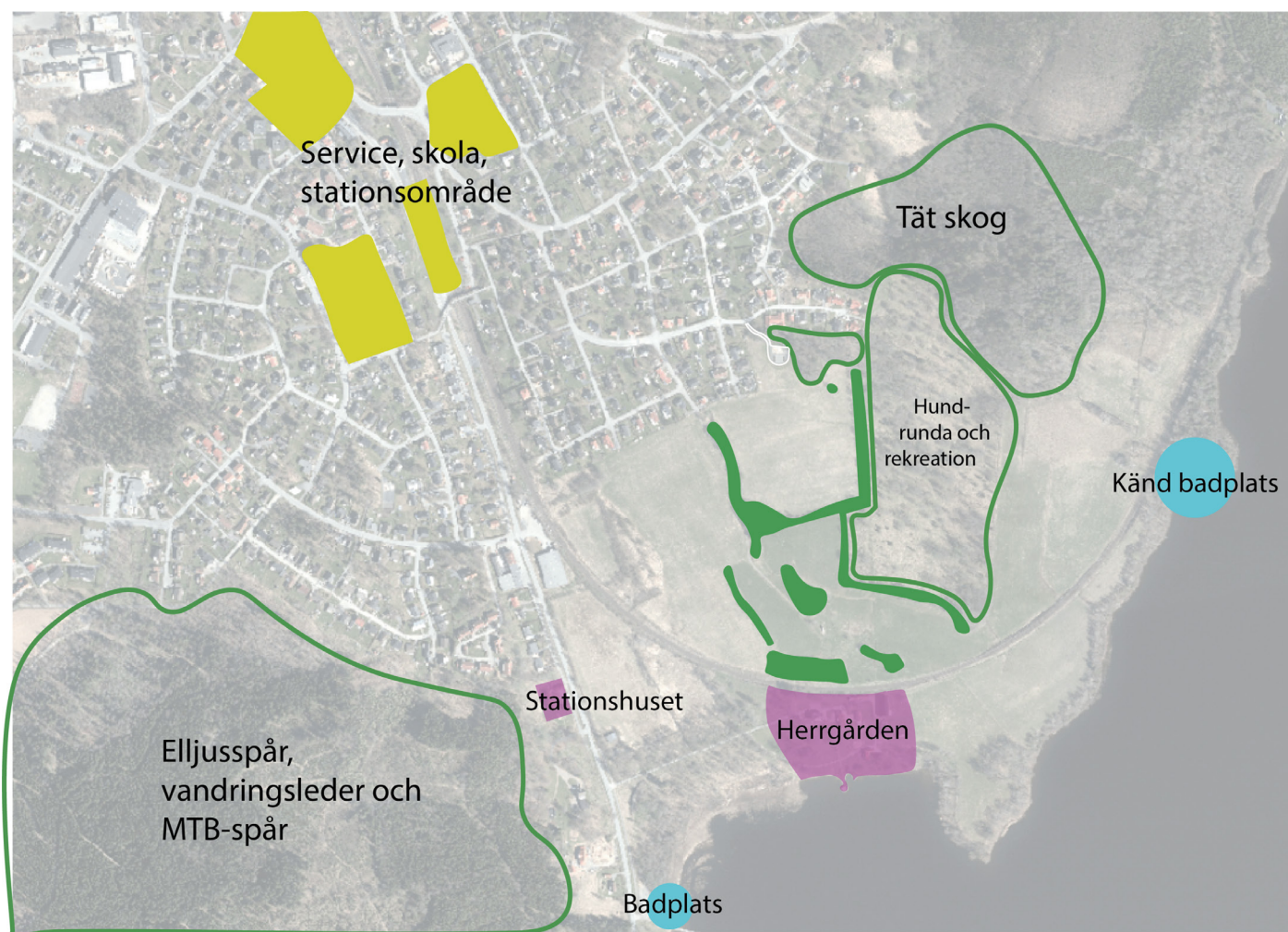


Planområdet i Tenhult

Planförslag

Platsens förutsättningar

Herrgårdsgärdet har en unik plats i Tenhult med möjlighet att koppla samman Tenhults grönområden, badplatser och kulturmiljö i ett stationsnära läge. I norra Tenhult finns tätortens centrum och serviceutbud. I öster och väster finns två stora rekreationsområden med möjlighet för hundrastning, kojbyggen och joggingturer och annat friluftsliv. Söder och sydväst om Herrgårdsgärdet finns två av Tenhults viktigaste kulturhistoriska miljöer som hamnat utanför den befintliga stadsbilden. Herrgårdsgärdet har stor potential till att återinföra dessa kulturmiljöer i Tenhult. Det finns två platser i Tenhult, en söder och en öster om Herrgårdsgärdet, som med hjälp av Herrgårdsgärdets utbyggnad kan knytas ihop på ett bättre sätt genom att tillskapa en ny gång- och cykeltunnel under järnvägen. I Herrgårdsgärdet finns dessutom flera kultur- och naturintressanta element såsom stenrösen och åkerholmar. Dessa kan bli intressanta inslag i en byggd miljö.



Karta över platsnära kvaliteer och målpunkter i Tenhult

Stadsbild

Herrgårdsgärdet och Tenhult



Utsikt mot Herrgården och herrgårdsträdgården.



Herrgårdsgärdet kommer att ha en struktur som knyter samman östra och västra Tenhult, samt hämta tillbaka äldre kulturmiljö in i Tenhults samlade stadsbild. Tenhults stationshus låg en gång mitt i Tenhults mittpunkt, men flyttades senare till sin nuvarande plats utanför Tenhult. Utbyggnaden på Herrgårdsgärdet kommer att sätta den gamla stationsbyggnaden i fonden på den nya öst-västliga huvudgatan. Likaså kommer toppen av berget i sydväst att ligga i fonden av samma gata. Den planerade GC-tunneln under järnvägen utmed denna gata knyter även samman östra och västra Tenhult i söder. Detta ökar även tillgängligheten till Tenhults större badplats för de Tenhultsbor som bor i de östra delarna.

Herrgården som idag är relativt isolerad kommer att hamna i fonden på områdets andra huvudgata. Under speciellt vintertid kommer Herrgården att vara väl synlig och åter bli ett viktigt inslag i Tenhults stadsbild. Under sommartid kommer träden från den gamla herrgårdsträdgården att vara i fonden.

Naturområdet i öst (Lövklädd hagmark N Tenhults herrgård) kommer att genom ny lekplats och en platsbildning att få en ordentlig entré med en gammal stor ek i fonden.

Bebyggelsen kommer att hållas låg och kommer att klättra upp för slänterna och därmed framhäva områdets terräng.



Utsikt över bergstopp och Tenhults stationshus.



Stor ek står i fonden till nya entrén till naturområdet öster om planområdet.

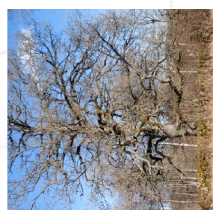
Situationsplan

Lekplats med uppsiktsmöjligheter från torget. Torgytan kommer att ses över vidare för att hitta rätt nivå mellan torgets rumslighet och uppsikten mot parken.

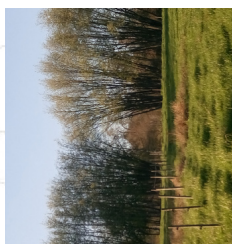
Lek

Äldreboende

Förskola



Entré. Stor ek.



Entré. Träd skapar en vacker port.

Herrgården

Stationshuset



Tematiska kartor



*Infartsgata 12 meter







Exempel på flerbostadshus
i 3-4 våningar.
Fyrverkaregatan, Göteborg.



Exempel på radhus
med mindre förgård
utmed huvudgatorna.
Kälvestavägen, Solhem.



Exempel på parhus/
kedjehus längs
järnvägsbågen.
Ankarsrumsgatan, Solhem



Exempel på tätare
villabebyggelse utmed
områdets mindre lokalgator.
Hortensivägen, Huddinge



Mindre torgbildning med
verksamhet i liknande
område. Spelmansplatsen,
Bagaregården.

Bebyggelse

Området kommer att bebyggas med ca 300 nya bostäder, en förskola för 120 barn och äldreboende för ca 60 personer. Utbyggnaden kommer att bestå av ungefär ca 80 lägenheter, ca 90 radhus, ca 50 parhus, ca 60 villor samt 20-25 större tomter som planeras gå direkt till tomtkön.

Samtlig bebyggelse kommer att hållas relativt låg och inte överstiga 3-4 våningar. De större villatomterna har en genomsnittlig tomtyta på ca 730 kvm. Dessa ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i norr för att skapa en jämnare övergång till det annars tätare bebyggda Herrgårdsgärdet. De mer tätare villorna har en tomtstorlek på cirka 425 kvm. Områdets parhus har en genomsnittlig tomtstorlek på 300 kvm. Slutligen har radhusen en genomsnittlig tomtstorlek på 210 kvm.

Kommersiell service

Möjlighet att öppna upp en närbutik om behovet framkommer kommer att finnas i byggnaderna utmed torget i planområdets nordöstra del. Lokaliseringen av torget och den kommersiella verksamheten är utstuderad för att ha ett så stort och vackert upptagningsområde som möjligt. Butiken ligger utmed huvudgatan, i områdets mest tätbefolkade del, nära lekparken och rekreationsområdet i öst. Förhoppningen är att dessa förutsättningar kan skapa ett torg och en lekplats med rörelse och liv.

Offentlig service

Inom planområdet ska en ny förskola etableras. Förskolan har ett behov av 5 000 kvm och uppförs i 3-4 våningar. Denna förskola kommer att ha 8 avdelningar med en kapacitet för cirka 120 barn. Förskolan kommer att ligga i planområdets nordöstra del. Förskolan har då möjlighet att förlägga gårdsmiljön mot det tysta rekreationsområdet öster om planområdet. Barnen behöver under skoltiden då heller inte röra sig över en biltrafikerad gata om dessa dessutom ska ta sig till rekreationsområdet.

I samma område som förskolan kommer även ett äldreboende att byggas. Denna verksamhet har ett behov av 8 000 kvm. Detta äldreboende ska inrymma cirka 40-60 bostäder. Äldreboendet och förskolan skulle med sin närhet till varandra tjäna på samordningsvinster såsom delat kök. De båda verksamheternas närhet till varandra öppnar även upp för möjligheten att ha gemensamma aktiviteter.

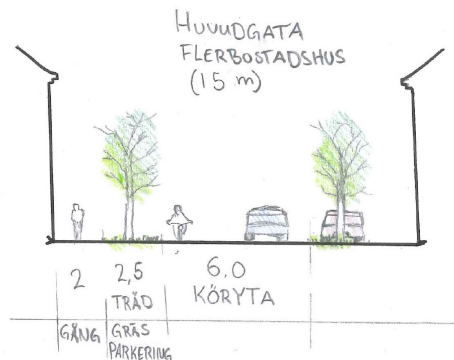
De båda verksamheterna samutnyttjar en fastighet som är cirka 1,4 ha.



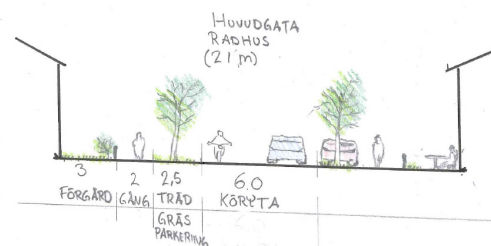
Exempel på tätare
villabebyggelse i Tenhult,
Ljungvägen

Gator

Det är viktigt att områdets gatuhierarki är tydlig. Olika gatutyper har olika funktioner och dessa ska tydliggöras genom gaturummets karaktär. För att skapa ett tydligt gaturum är det viktigt att husen som kantar gatorna förhåller sig till den med samma avstånd. T.ex. att husens förgårdar har samma storlek. Som tidigare nämnt kommer de olika gatutyperna även kantas av olika typer av bebyggelse, där gator av högre hierarki är mer tätbebyggda än de gator med lägre hierarki. Träd- och gräsytor möjliggör för infiltration av gatans dagvatten. Möjligheten för infiltrationsmöjligheter och eventuellt diken kommer att utredas vidare under planarbetet.



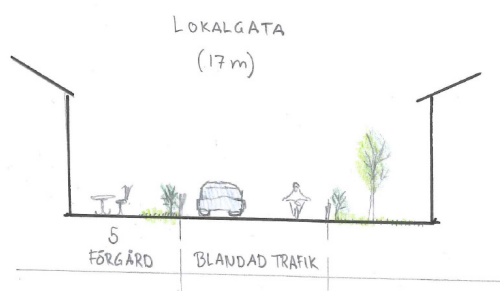
Exempel på gatusektion utmed områdets huvudgator i norr.



Exempel på gatusektion utmed områdets huvudgator mot söder och väster



Exempel på gatusektion på gatan som går parallellt med järnvägsspåret



Exempel på gatusektion på övriga kvartersgator



Gatstenar som mittremsa utmed Centrumvägens norra del. Detta kan vara en utformning som kan införas utmed Södra- och Östra vägen.

De befintliga Södra och Östra vägen kommer också att byggas om för att skapa en tryggare gatumiljö. Tanken är att förlägga en gc-väg söder om huvudgatans sträckning. Även andra estetiska utformning kommer under detaljplanarbetet prövas för att dels skapa en mer attraktiv gata och dels för att få ner hastigheten på de fordon som rör sig i miljön. Detta kan åstadkommas genom att t.ex. jobba med gatubelysning som placeras nära körytan eller smala av körytan vid väl utvalda platser. Det kan även bli aktuellt att hämta in den gatuutformning som återfinns på norra delen av Centrumvägen i Tenhult, där man lagt tre gatstenar på rad i körytans mittfält. En sådan åtgärd kan minska hastigheten genom att skapa en illusion om ett körfält som är mindre än det egentligen är.



GC-bana utmed befintliga Södra vägen som ansluts till det nya utbyggnadsområdet.



GC-bana utmed befintliga Östra vägen som ansluts till det nya utbyggnadsområdet.



Ny sektion utmed Södra vägen/Östra vägen



2 platser som behöver särskild omsyn. Målet ska vara att indikera huvudgator och att skapa en lugnare trafikmiljö.

Platser och korsningar

Planområdets huvudgata kommer att ta sig början i sträckan Södra vägen/Östra vägen. Då denna vägsträcka kommer att få ökad trafik är det av vikt att denna gata omformas och ges en annan karaktär som skapar en säker och mer attraktiv gatumiljö. Utmed denna gatusträckning finns speciellt två platser som kräver extra hänsyn, dessa ses i bilden till vänster. Under planarbetets gång ska dessa platser ses över. I område 1 i bilden till vänster visar en korsning som kommer att få en ökad intensitet. För att göra denna miljön säkrare behöver man öka siktbarheten för bilisterna. Detta kan dels göras genom att nivå-sänka hela korsningsytan något för att minska den sikt-reducerande effekten som vägkrönet har. För att kunna åtgärda denna trafiksituation kommer gatumarken behöva utökas in på fastigheten Tenhult 44:22.

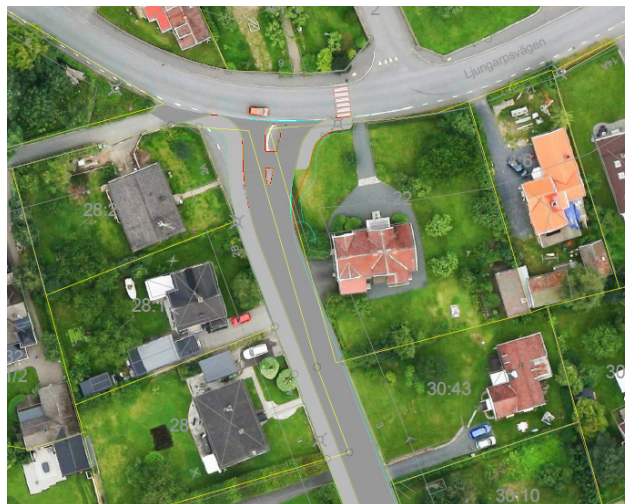
Siktfält i dagens korsnings-situation Södra vägen-Ljungarpsvägen. Krönet i öst försämrar sikten.



Siktfält i framtiden korsnings-situation Södra vägen-Ljungarpsvägen. Korsningsutformning och nivå-sänkt gata ökar sikten mot öst.



Förslag på korsning Södra vägen-Ljungarpsvägen.



Inom det nya exploateringsområdet ska enkla platser skapas i de större korsningspunkterna. Syftet är att lugna ner trafiken och skapa identitet åt området. Platserna behöver inte vara speciellt bekostade utan kan vara väldigt enkla. Det viktiga är att ha inramande fasader, mänskliga dimensioner och något välgörande i platsens mitt.



3 nya platser i utbyggnadsområdet



Enkel platsbildning med inramande fasader och en yta i mänsklig skala. Exempel på incidenter i stadsrummet som kan minska hastigheten i området samt skapa identitet. Egnahemsvägen, Göteborg.

Trafik

Gång

Den nya exploateringen kommer att utföras på ett sätt som gör det möjligt att ta sig genom kvarteren via separata gångstigar som alla leder till gemensamma grönområden. Det nya gatunätet i området kommer att byggas ut på ett sätt som tar till vara på de entréer som finns till det föreslagna naturreservatet i öst. Inom planområdet i övrigt rör sig gående på samma sätt som cyklister, se nedan rubrik.

Cykel

En ny cykelbana ska anläggas utmed Södra- och Östra vägens södra del. Denna cykelväg kommer landa sedan i nyexploateringsområdets torg. Cykelbanan fortsätter sedan utmed områdets två huvudgator. I övriga delar av området samsas gående, bilister och cyklister om samma gatuutrymme. De smalare sidogatorna med korsningar och platsbildningar var 50-70 meter tillsammans med detta samutnyttjandet förväntas sänka bilarnas hastighet.

I planområdets nordvästra del planeras för en ny cykelkoppling mot stationen och gångbron över spåret. Tanken är att en av områdets gator kopplas samman med Tomtavägen. Denna koppling är endast avsedd för gång- och cykel, så någon ökad biltrafik på tomtavägen är inte att förvänta.

I planområdets sydvästra del planeras det för en cykeltunnel under järnvägen. En sådan tunnel skulle kunna vara cirka 4 meter bred och ha en fri höjd på 2,1-3 meter. Det är viktigt att avståndet mellan järnvägsskenan och tunnelns

tak inte understiger 1,1 meter. Tunneln går under järnvägen i en punkt där den ligger som högst. Det finns en risk att man i samband med tunnelbygget skapar en ny lågpunkt i tunnelns mitt dit dagvatten kan rinna. Detta är ett tekniskt problem som behöver utredas närmare. Fortsatta diskussioner med Trafikverket kommer att hållas efter samrådet.

Kollektivtrafik

Det finns idag inga planer på att dra in busstrafiken mer söderut. Det finns även hållplats/vändmöjligheter på detta norra torget eller någon av de andra platsbildningarna. Väster om området, över järnvägen, finns busshållplats Tenhults Möbler, ca 150 m från planområdet. Från denna linje går buss 130. Via denna linje tar man sig till Jönköping i norr och Malmbäck i söder. I samband med att tunnel anordnas under järnvägen kommer denna linje att bli den mest tillgängliga hållplatsen för Herrgårdsgärdet.

Framtida dubbelspår på Jönköpingsbanan

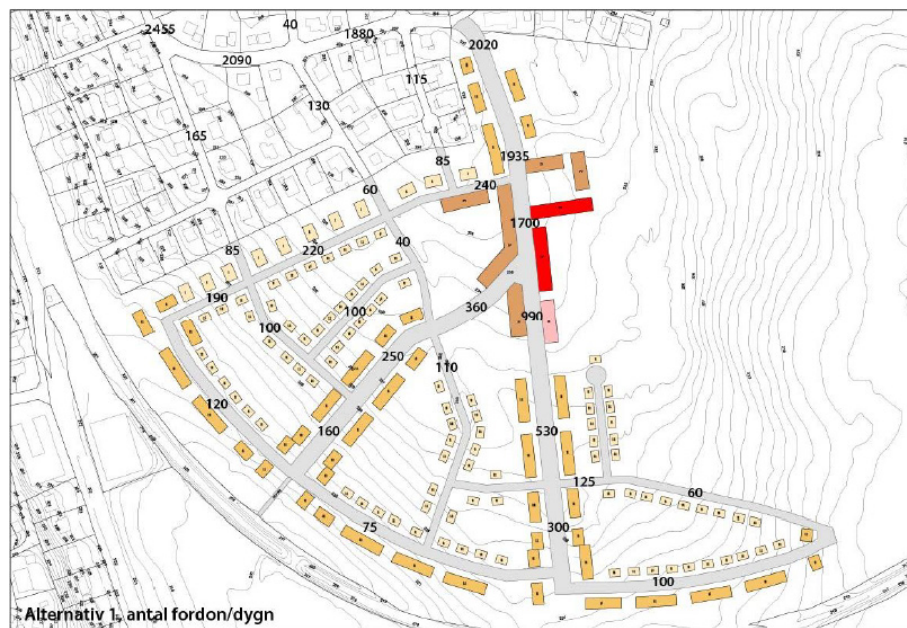
Det är viktigt att den planerade bebyggelsen inte hindrar framtida utbyggnad av dubbelspår utmed Jönköpingsbanan. Ett minsta mått att hålla sig från Jönköpingsbanans spårmitt för bebyggelse är 30-50 meter. I föreliggande detaljplaneförslag förhåller sig bebyggelsen 40 meter från spårmitt. Om dubbelspåret skulle byggas ut är det att förvänta att den nya spårmitten hamnar cirka 6 meter från befintlig spårmitt. Ett generellt avstånd mellan två spårskenor ligger på cirka 4,5 meter. Om Jönköpingsbanan skulle byggas ut i öst i riktning mot föreliggande exploatering innebär det att spårmitt hamnar cirka 8,25 meter närmre framtida bebyggelse. Den framtida bebyggelsen håller sig då cirka 31 meter från spårmitt. Detta är i linje med de överrenskomna avstånden från järnvägsspår.

Biltrafik

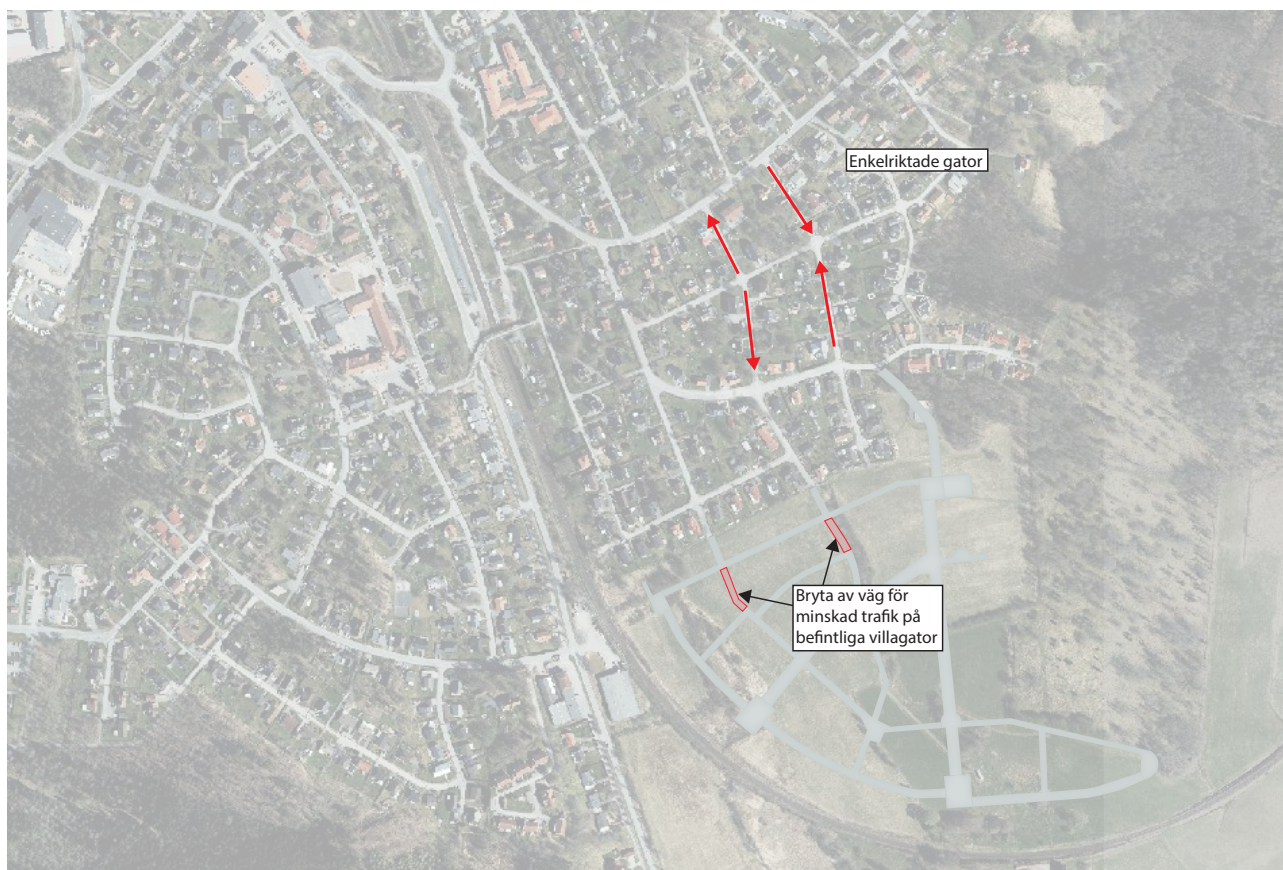
Områdets huvudgata kommer att vara kopplad till befintliga Östra Vägen, som i sin tur leder ut i Södra Vägen och vidare mot Ljungarpsvägen. Vägarna kommer att utformas på så sätt att fordon anpassar sin hastighet till gående och cyklister. Detta görs genom att plantera trädrader utmed vägen samt att möjliggöra för gatuparkering mellan trädraderna. Det är även viktigt att skapa frekventa händelser utmed gatorna, såsom gatukorsningar och platser som gör att bilister håller nere hastigheten.

Man har i samband med detaljplanen räknat på konsekvenserna av att låta trafiken silas fritt genom Villavägen och Egnahemsvägen samt Östra Vägen. Detta scenario visar sig ha stora konsekvenser för de redan begränsade gatorna. Det lämpliga alternativet är då att låta bilar färdas till planområdet via Södra Vägen, Villavägen och Egnahemsvägen endast i en begränsad omfattning. Detta kan åstadkommas med väghinder, skyltning eller liknande. Vägsträckan Södra vägen-Östra vägen är betydligt bredare än kringliggande villagator och ger möjlighet till att förändra gatusektionen på ett sätt som separerar olika trafikslag. Huvudgatan som ansluts från Östra Vägen ska vara den naturliga porten till Herrgårdsgärdet, och det är längs denna vägen trafiksäkerhetsåtgärder kan koncentreras.

I samband med att planområdet är helt utbyggt kommer trafiken utmed Östra- och Södra Vägen att öka. Ökningen på Östra Vägen kommer att öka från 90 till 1880 fordon per vardagsmedeldygn. Trafiken på Södra Vägen kommer att öka från 530 till 2455 fordon per vardagsmedeldygn.



Trafikmängd då Herrgårdsgärdet är färdigbyggt.



Exempel på åtgärder som kan implementeras för att göra Östra vägen-Södra vägen till den enklaste vägen in i Herrgårdsgärdet. En stor del av Herrgårdsgärdets trafikalande verksamheter och bostäder kommer att koncentreras till områdets östra delar, vilka naturligt ansluter via Östra vägen-Södra vägen.



Exempel på gemensamma parkeringsytor som tillför rumslighet till gatan i form av staket eller plank. Vistabergs allé, Huddinge.

Parkering

Områdets villatomter och kedjehus har möjlighet att lösa sitt parkeringsbehov på den egna tomten. Områdets radhus kommer att parkera på gemensamma parkeringsytor inom nära anslutning till den egna entrén för att klara av tillgänglighetskrav. Flerbostadshusen har likt radhusen gemensamma parkeringsplatser på den egna gården. De gemensamma parkeringsplatserna ska med fördel förläggas inom kvarteret för att minska upplevelsen av stora parkeringsytor. De gemensamma parkeringsutrymmena har en bredd på 17 meter mot gatan. Cirka 10 meter av detta avstånd kan täckas med staket, plank eller grönska för att skapa en längre fasad och dölja parkeringsytorna från gatan.

Utmed områdets två större huvudgator kommer det finnas möjlighet till parkering på gatan för besökare.

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).

Gemensamma soprum finns i anslutning till de gemensamma parkeringarna för radhusen och flerbostadshusen. Avståndet mellan entré och utrymmen för avfallshantering bör inte överstiga 50 meter.

Teknisk försörjning

VA

VA ansluts från befintlig infrastruktur i norr. Ledningssystemet har tidigare visat sig vara hårt belastats. Det är troligt att detta ledningsnät behöver förstärkas. Detta undersöks vidare under planprocessen.

Då området lutar mot öst i detaljplaneområdets östra del är det inte möjligt att förlita sig på självfall. I de östra delarna planeras för en vattenpumpstation. En liknande situation finns i områdets västra delar där man även där behöver installera en vattenpumpstation.

I nuvarande förslag kan man inte lösa VA med hjälp av självfall då lutningen mott norr är för svag. För att få önskvärd lutning på VA-ledningarna behöver man flytta vägen mot nordost. Konsekvenser av detta blir att marken kan exploateras till mindre grad. Däremot kommer husen utmed järnvägen högre upp och kan få förbättrad utsikt. Det kan även vara ekonomiskt lämpligt att undvika vattenpumpar om en sådan inte förser tillräckligt många bostäder pga underhållskostnader. Behovet av vattenpump och eventuell flytt av vägen för att uppnå självfall ska utredas närmare under planarbetet.

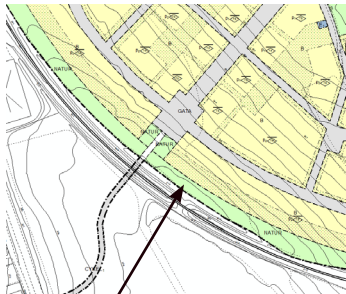
■ Vägflytt mot nordöst om pumpstation inte anordas.



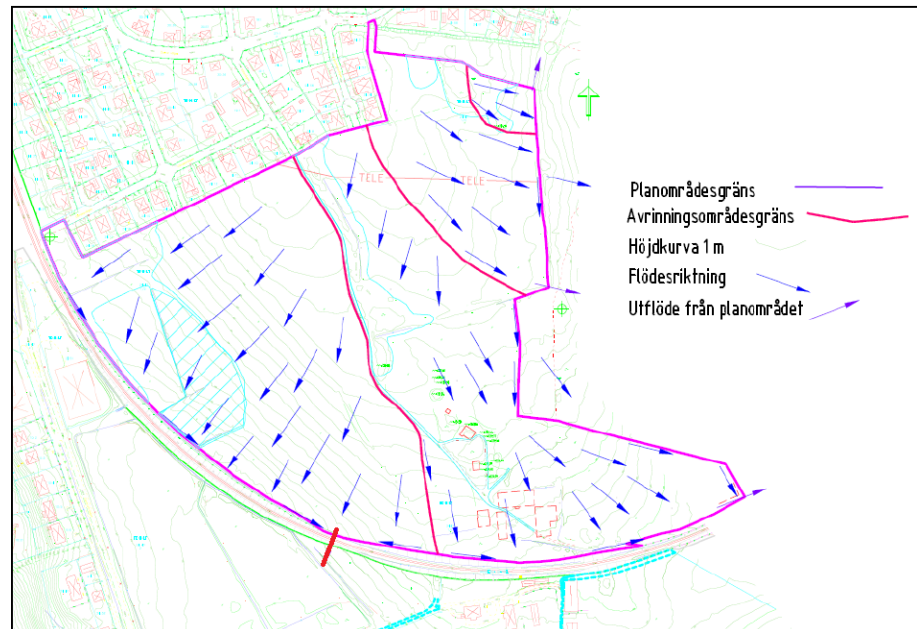
Dagvatten

Dagvatten definieras som ett tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytvavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Exploateringen av Herrgårdsgärdet kommer innebära att området får en helt ny användning, något som har konsekvenser för dagvattensituationen.

Karta över dagvattnets flödesriktning idag. Lila markering visar planområdets gräns och utflödespunkt under spåret markeras i rött.



Lågpunkt i området. Lämpligt för en avlång dagvattendamm som följer järnvägen. Kan anläggas cirka 20 meter från spårmittpunkt eller samordnas med befintligt dike.



Planområdet är välvt och lutar generellt från norr till söder med marknivåer omkring 21 meter högre i norr. Högsta punkten är belägen i nordost. Vattnet rinner ner mot spåret söder om området och omkring 60 % av vattnet som inte infiltrerar rinner ner till ett dike på spårets norrsida och ut genom en stentrumma under spåret. Omkring 30 % av dagvattnet lämnar planområdet utefter den östra gränsen och rinner sedan vidare över åkermark och genom diken tills det rinner under spåret omkring 200 m öster om planområdet. En del vatten rinner till en svacka där det infiltreras i marken. Området består av tre avrinningsområden, där vattendelaren går i nord-sydlig riktning genom områdets ungefärliga mitt.

Förändringen av användningen inom planområdet innebär allmänt en försämring av dagvattenkvaliteten, där mängder och halter av metaller och petroleum ökar medan närsalter minskar. Detta innebär att fördröjning och rening av dagvatten behövs.

I östra delen av planområdet flödar inte dagvattnet till någon gemensam punkt, utan rinner ut på diffusa platser utmed planens östra delar. Dagvattnet inom detta område föreslås ledas utmed takytor och asfaltsytor till svackdiken längs planområdets väggkanter. Dagvattnet lämnar sedan planområdet på utspridda punkter längs med planens östra gräns. Då rinnsträckan från planområdets gräns över naturmark fram till utflödet under järnvägen är så lång, samt att denna del bara står för 30 % av det ökade flödet bedöms dessa åtgärder sammantaget med den naturliga fördröjningen och reningen av dagvatten inte ha någon negativ inverkan på vare sig recipienten eller allmänna och enskilda intressen.

Den västra delens dagvatten leds på samma sätt som planområdets östra del, men i detta fallet behöver även en damm anläggas för att rena dagvattnet. Denna rening uppnås genom att partiklar kan sedimentera på botten och filtreras genom dammens växtlighet. Denna damm bör förläggas i planområdets sydvästra delar nära utsläppet under järnvägen. Dammens bör förhålla sig till ett 30-årsregn. Detta innebär en dammyta på minst 510 kvadratmeter. Denna damm föreslås anläggas som en avlång dagvattenlösning utmed planområdets södra gräns mot järnvägen. Det skulle kunna vara möjligt att anlägga denna damm cirka 20 meter från spårmit. Vidare diskussion vad gäller avstånd från spårmit och eventuell samordning av dagvattenhantering ska fortsättningsvis hållas med trafikverket. Dagvattendammens detaljerade utformning arbetas vidare med till granskningen.



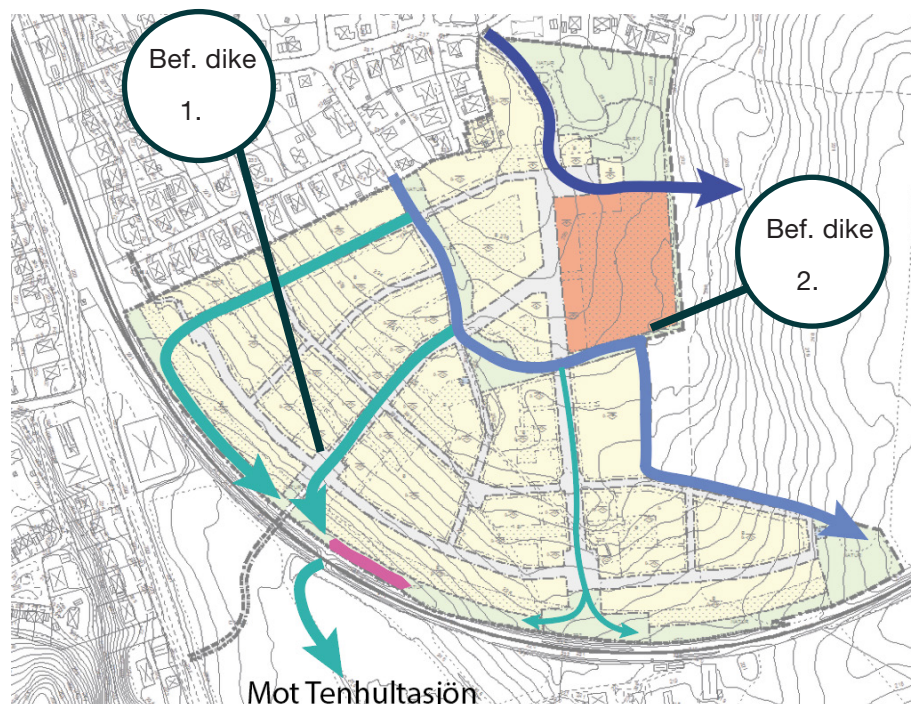
Befintligt dike 1.

Djupt dagvattendike för bl.a. järnvägens avrinning. Diskussion med trafikverket om samordning ska ske fortsättningsvis.



Befintligt dike 2.

I området finns flera diken att nyttja. Dessa ligger utmed områdets stenrösen.



Översiktlig dagvattenhantering. Dagvattnet i områdets västra delar leds till ny dagvattendamm i områdets lågpunkt. Eventuell samordning med järnvägens dagvattenhantering.

Dagvattenriktning →

Dagvattendamm ←

Mellan kommunens mark och Tenhultsjön ligger fastighet Tenhult 24:1. Det ökade dagvattenflödet kommer att rinna över fastighet Tenhult 24:1. Diskussioner med fastighetsägare och vidare dagvattenutredning om hur detta förändrade flöde påverkar Tenhult 24:1 kommer att påbörjas i det fortsatta detaljplanarbetet.

100-årsregn

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som planområdets dagvattenlösning inte är dimensionerad för att klara. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet kan avrinna via sekundära avrinningsvägar längs planområdets öppna ytor och bort från byggnader så dessa inte riskeras att skadas. Områdets dagvatten kommer till största del att rinna till planområdets sydvästra delar. Om befintlig ledning under järnvägen inte klarar av att hantera dagvattnet så fungerar den nya GC-tunneln som en

sekundär avrinningsväg ut från området under järnvägen.

Uppvärmning

Det är inte aktuellt att ansluta området till fjärrvärme då ledningar för nuvarande inte finns i Tenhult. Därför bör uppvärmning med förnyelsebara energikällor och värmepumpar eftersträvas. För flexibiliteten i framtiden bör systemen vara vattenburna.

Kommunen jobbar för att alla nybyggda hus ska vara lågenergihus, dvs. lägre effektförbrukning/m² än vad gällande normer i BBR anger. Husen får gärna utformas som passivhus och med andra högre miljöhänsyn vad gäller sunda materialval och dylikt.

El

Det finns befintliga elledningar i gatorna norr om planområdet. Dessa förlängs in i exploateringsområdet. En ny nätstation placeras centralt i området för att täcka in de flesta bostäderna i området inom en 200 meters radie. En andra nätstation kan placeras i områdets östra delar för att täcka upp östra områdets behov av el. Nätstationernas placering kommer att undersökas vidare i planarbetet.

Avfall

Inom området bör det inte finnas några regelräta vändplatser, utan vägnätet ska vara genomgående och sammankopplat. Sophusen bör ligga utmed gatorna för enkel soptömning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara steg enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus.

Skydd mot spridning

Brandvattenposter placeras i anslutning till flerbostadshusen samt vid skolan. Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insatstiden, enligt BBR 5:7

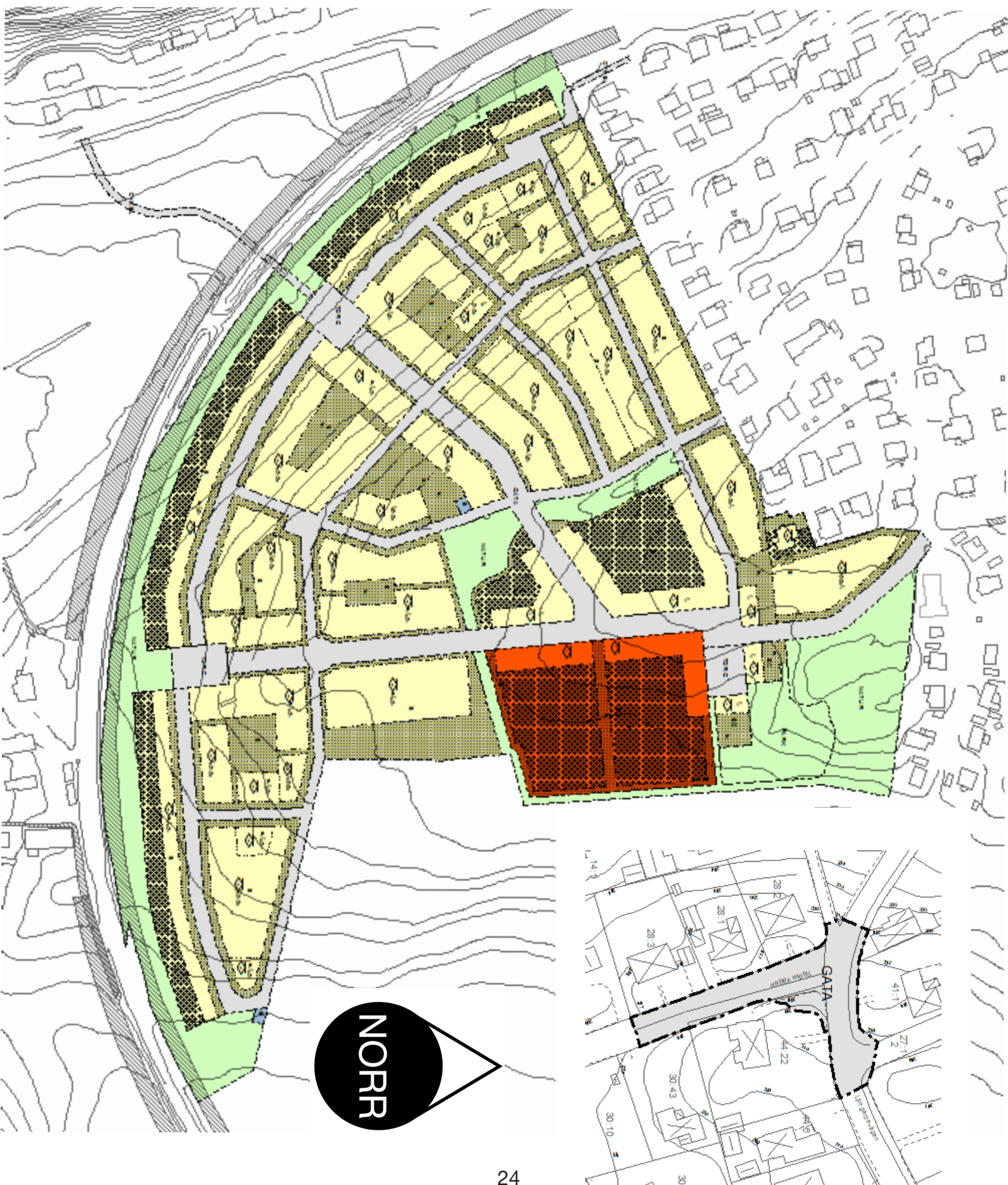
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. 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



Gränsbeteckningar



Planområdesgräns



Användningsgräns



Egenskapsgräns



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

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

TORG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att hastighet på biltrafiken ska sänkas samt bilda trevliga mötesplatser inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

GÅNG OCH CYKEL

Gång- och cykel

Bestämmelsen anger gång- och cykelväg (GC väg) som markanvändning för de allmänna platserna inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

NATUR

Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga naturstråk och skogsmiljöer. Den naturmark som går parallellt med järnvägen är tänkt som yta för dagvattenhantering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

PARK

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkområde med lekplats. där områdets befintliga lekplats i området flyttas till denna plats. 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

BC

Bostäder/Centrum

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

E**Tekniska anläggningar**

Syftet med bestämmelsen är för att inrymma pumpstation i planområdets sydöstra del samt transformatorstation i mitten av planområdet. Detta för att ha tillräcklig kapacitet för att klara behovet för ny bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

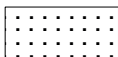
SD**Skola/äldrevård**

Syftet med bestämmelsen är för att anlägga förskola och äldrevård. Kombinationen av bestämmelserna möjliggör en samverkan mellan verksamheterna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

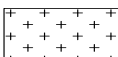
(T₁)**Järnväg**

Syftet med bestämmelsen är säkerställa att ändamål för järnväg kan fortskrida. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för två olika användning i skilda plan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning**Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering, exempelvis avstånd till gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

**Marken får endast förses med komplementbyggnad**

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

**Högsta nockhöjd är angivet värde i meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

Utformning**f₁****Endast friliggande villor**

Planbestämmelsen anger bostäder, i form av friliggande villor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₂**Endast gruppbyggda hus i form av villor**

Planbestämmelsen anger bostäder, i form av gruppbyggda hus i form av villor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₃**Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus och radhus**

Planbestämmelsen anger bostäder, i form av gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus och radhus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL



Endast flerbostadshus

Planbestämmelsen anger flerbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL



Placering

Byggnad ska placeras i förgårdslinje

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens placering gentemot förgårdslinjen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL



Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadens placering gentemot gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Administrativa bestämmelser

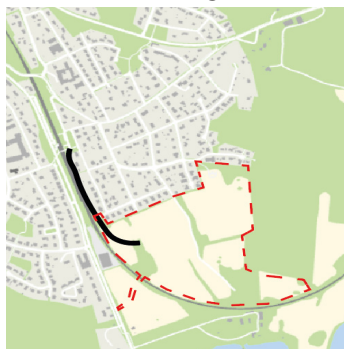
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

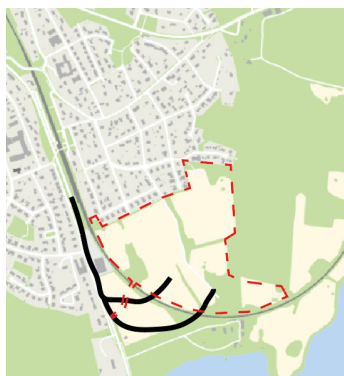
Anslutningsalternativ för
Herrgårdsgärdet

— Plangräns

— Anslutning



Alt. 1. Parallell väg utmed järnvägen.



Alt. 2-3. Bro över järnvägen som
ansluts från Centrumvägen.



Alt. 4. Ny väg från norr genom
rekreationsområde.



Alt. 5. Använder befintliga gator för
att ansluta till området.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplanprocessen 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 Tenhult 24:47 Herrgårdsgärdet.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan 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 jordbruksmarken 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 åkermarken på Tenhult 24:47 upplåts för bebyggelse.

Se rubriken 'Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark' för en utförlig beskrivning av alternativa utbyggnadsområden.

Utformningen utav området har förändrats konstant under planeringsprocessen och förväntas genomgå ytterligare ändringar under det fortsatta arbetet. Nuvarande utformningen har kommit fram av att ha hittat en balans mellan bevarandet av naturmiljön och framhävandet av Tenhults kulturmiljö, samt att få en blandad typ av bostäder.

Vad gäller anslutningen till Herrgårdsgärdet har flera tidigare alternativ övervägts. Det största hindret för en lyckad anslutning till området har varit järnvägen som går utmed planområdets hela södra gräns. Kommunen har hittills undersökt fem anslutningsalternativ. Lösning nummer ett var att pröva att angöra området från en ny gata som skulle gå parallellt med järnvägen på dess östra sida. Det uppstod svårigheter med närheten till järnvägen samt fick konsekvenser för de fastigheter som skulle behöva upplåta bitar av sin mark för den nya vägen. Alternativ 2 och 3 innebar byggandet av brokonstruktioner över järnvägen. Dessa alternativ visade sig vara tekniskt och ekonomiskt svåra att genomföra. Det skulle även få stora konsekvenser för Tenhults stadsbild på grund av de höga fria höjderna som behöver råda mellan bro och spår. Det fjärde alternativet var en väg som anslöts från norr. Denna väg skulle visa sig svår att genomföra med tanke på de höga naturvärden som finns i det

rekreationsområde vägen skulle behöva ledas igenom. Det femte alternativet, som föreliggande detaljplan utgår från innebär att de befintliga Södra vägen/ Östra vägen förlängs in i Herrgårdsgärdet.

För att ta hänsyn till ett nollalternativ, d.v.s att inte bebygga marken, behöver planen ses i ett större kommunalt sammanhang. Befolkningsökningen i Jönköpings kommun är fortsatt hög och antalet outhyrda lägenheter är i princip obefintligt. Detta innebär att efterfrågan på bostäder är stor och för vissa av socialtjänstens grupper samt flyktingar är behovet av bostäder akut. För dessa grupper är nyproducerade lägenheter inte ett alternativ då kostnaderna är för höga. Här krävs att kommunen tillsammans med både privata och kommunala hyresvärdar tar ett stort ansvar för att tillgodose behovet för de som har det allra svårast på bostadsmarknaden.

För perioden 2017–2022 beräknas antalet hushåll öka med i genomsnitt 700 per år, vilket innebär att behovet av nya bostäder bedöms bli detsamma för perioden. I programmet görs även bedömning om att det kan finnas ett uppdämt bostadsbehov på 2 000 bostäder, det vill säga att det i dagsläget kan "saknas" 2 000 bostäder för att bostadsmarknaden i kommunen ska vara i balans.

Herrgårdsgärdet är ett utpekat exploateringsområde för att hantera kommunens bostadsbrist. Herrgårdsgärdet har dessutom ett perfekt läge med närhet till både buss- och tågförbindelse. Det tar ca 7-10 minuter att gå från Herrgårdsgärdet till stationsområdet i Tenhult, och endast 15 minuters tågresor för att ta sig vidare till Jönköping.

Hälsa och säkerhet

Buller - väg och järnväg

Buller kan generellt definieras som oönskat ljud. Buller kan komma från industrier, fordon eller evenemang. I detta fall alstras den största mängden buller av tillkommande biltrafik och tågtrafik. Då buller redovisas i dBA (decibel) kan det vara pedagogiskt att under läsningen memorera figuren nedan för att få en uppfattning om hur de olika dBA-värdena översätts i den verkliga miljön.

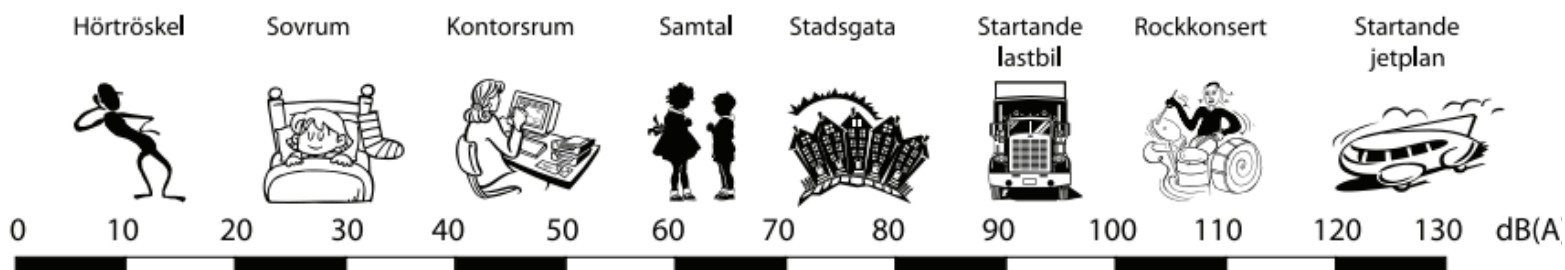


Illustration av ljud och deras ungefärliga ljudtrycksnivå. Siffrorna är värdet i dBA. (från Banverket)

I Sverige används den ekvivalenta samt den maximala bullernivån som mått på störningen från väg- och järnvägstrafiken, där ekvivalentnivån är den genomsnittliga bullernivån under dygnet, medan maximalnivån motsvarar passagen av ett enstaka fordon av den bullrigaste typen, i regel en lastbil.

De utförda beräkningarna visar på trafikbullernivåer som klarar riktvärdena i större delen av planområdet. Det är endast vid bebyggelsen närmast järnvägen som riktvärdena inte klaras. Maximalnivåerna från järnvägen är höga även på insidan av husen, varför åtgärd i form av planlösningar med hälften av rummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalentnivå (vilket klaras) och 70 dBA maximalnivå (vilket inte klaras) inte är möjlig.

Som förslag till åtgärd finns två alternativ för att klara riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad:

1. En absorberande skärm med skärmkrön 1,5 m över rök utmed järnvägen, 5 m från spårmittpunkt, förbi hela planområdet. En sådan skärm anläggs i nära samråd med Trafikverket, som ansvarar för järnvägen.
2. Flytta bebyggelsen ca 20 m längre från järnvägen jämfört med nuvarande placering.

Diskussion med Trafikverket om att anlägga ett järnvägsnära bullerskydd ska därför hållas till granskningen av detaljplaneförslaget. Det borde däremot vara effektivare att flytta bebyggelsen 20 meter från järnvägen. Dessa två alternativ ska utredas vidare.

Då man klarar 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad kommer de höga maximalnivåerna från järnvägen endast medföra att krav ställs på fasader, fönster och uteluftdon för att riktvärdet för inomhusnivån nattetid, 45 dBA, i utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro klaras.

De höga maximalnivåerna från järnvägen kommer också att kräva lokal skärmning av uteplats i vissa lägen nära järnvägen.

För den befintliga bebyggelsen norr om planområdet innebär utbyggnaden av planområdet att trafikflödet på gatunätet ökar. Beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna ökar med uppemot 12-13 dBA i det mest utsatta läget, vid östra delen av Östra vägen, där huvudanslutningen från planområdet ansluter till det befintliga gatunätet. På övriga gator beräknas ökning av bullernivåerna till som högst 2-7 dBA. Beräkningarna visar emellertid att man klarar riktvärdet 55 dBA överallt, varför tillskottet inte ställer krav på åtgärder. Men även om så är fallet ska det noteras att trafiktillskottet kommer att innebära en stor förändring av boendemiljön för de boende utmed de gator som berörs.

Läs bullerutredningen för mer information.

Herrgårdsgården Tenhult - Nuläge

Ekvivalentnivå dB(A)

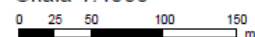
< 45
45 <=
50 <=
55 <=
60 <=
65 <=
70 <=
75 <=

Teckenförklaring

- Emissionslinje väg
- Väg bana
- Emissionslinje järnväg
- Banvall
- Bostad
- Övrig byggnad

Datum 2018-05-21

Skala 1:4000



TYRÉNS

Ekvivalent ljudnivå nuläge

Ekvivalentnivå dB(A)

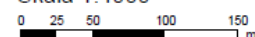
< 45
45 <=
50 <=
55 <=
60 <=
65 <=
70 <=
75 <=

Teckenförklaring

- Väg bana
- Emissionslinje väg
- Banvall
- Emissionslinje järnväg
- Bostad
- Övrig byggnad
- Planerade bostäder
- Planerad förskola
- Planerat äldreboende
- Skärm

Datum 2018-05-21

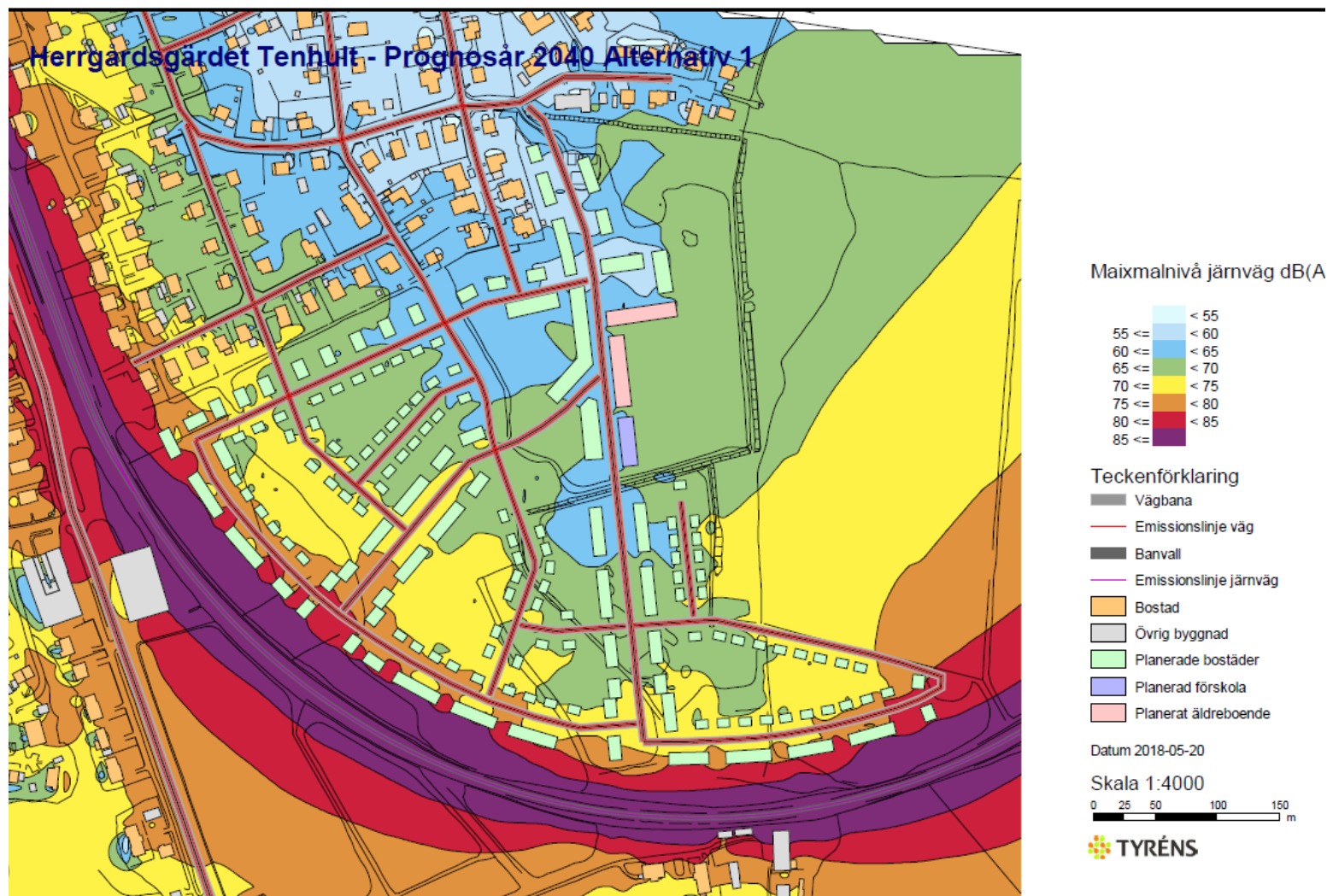
Skala 1:4000



TYRÉNS

Ekvivalent ljudnivå framtiden

Herrgårdsgården Tenhult - Prognosår 2040 Alternativ 1



Maximal ljudnivå i framtiden utan åtgärd.



Maximal ljudnivå i framtiden med spårnära åtgärd.

Risker med närhet till järnväg

Exploateringsområdet ligger inom 150 meters säkerhetsavstånd från Jönköpingsbanan. Det innebär att en riskbedömning behöver göras i samband med detaljplanen. En utredning kommer först att tillkomma ärendet till granskningen i samtal med länsstyrelsen. Bebyggelsefritt avstånd kommer att vara 40 meter från befintlig spårmitt, och ca 32 meter från spårmitt om Jönköpingsbanan förses med dubbelspår med utvidgning mot öst. Då Jönköpingsbanan, när den passerar Herrgårdsgärdet, tar en form av en yttersväng torde urspårning mot öst in på planområdet vara mindre sannolikt. Vilket kan ha en reducerande effekt på skyddsavståndet. Beroende på vad riskbedömningen kommer fram till kan det byggnadsfria avståndet behöva justeras ytterligare 10-30 meter.

Effekterna av en olycka med farligt gods påverkas av räddningstjänstens insatsmöjligheter. Aktuellt område förutsätts, vid normala förhållanden, kunna nås av räddningstjänstens resurser inom intervallet 10-20 minuter.

Rekreation

Exploateringen av Herrgårdsgärdet kommer försämra möjligheterna att vistas i området med syfte att rasta hunden eller för lugna promenader, något som området används till i viss utsträckning idag. Under vintertid läggs ibland skidspår ut på Herrgårdsgärdet, även detta är en rekreationsmöjlighet som försvåras inom detaljplaneområdet om detta byggs ut. GC-tunneln under järnvägen kommer däremot att öppna upp för att västra och östra Tenhult kan ta bättre del av vardera sidas rekreationsområden.

Omgivningspåverkan

De befintliga bostäderna norr om planområdet kommer att uppleva stora förändringar i andelen ökad trafik. Speciell hänsyn ska tas för att utforma Södra vägen och Östra vägen på ett trafiksäkert sätt. T.ex. genom att anlägga en separat yta för gång- och cykel, omforma korsningspunkterna Södra vägen- Östra vägen samt Södra vägen-Ljungarpsvägen. Mer om detta kan läsas under rubriken Planförslag - biltrafik.

Sjösänkingsföretag

År 1942 inrättades ett sjösänkingsföretag för att frigöra en större yta potentiell jordbruksmark samt minska stora fluktuationer i Tenhultsjöns vattenstånd. Det är viktigt att ta hänsyn till detta och inte påverka syftet med sjösänkingsföretaget negativt.

FN:s Barnkonvention

I Tenhult bor det flera barnfamiljer, och fler kommer att komma i och med denna detaljplans genomförande. I samband med gatornas flera platsbildningar, gatuparkering, trädtrader och trottoarer så förväntas biltrafiken hålla en låg hastighet inom området. Detta förväntas öka tryggheten för barn. Interna gångstråk mellan kvarteren gör det även möjligt att röra inom området på ett sätt som är skyddat från fordon.

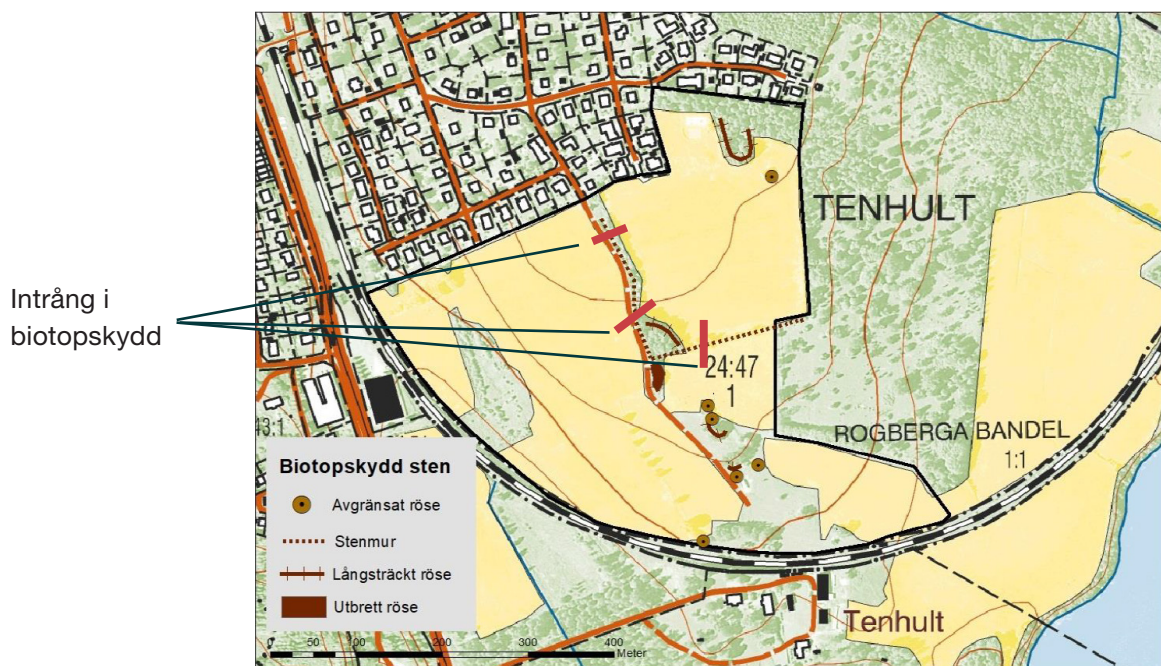
Biotopskydd

Inom planområdet finns ett antal biotopskydd. Främst förekommer rikligt med odlingsrösen. De flesta av dessa utgörs av kontinuerliga långsträckta högar utmed åkerkanterna men det finns också några mer välavgränsade rösen. Några odlingsrösen är helt omgivna av åkermark och är då också att betrakta som "åkerholme". Centralt i området finns också en vinklad skalmur i ganska dåligt skick. Förutom dessa typer så förekommer några mer typiska åkerholmar och "våtmark och småvatten" i form av åkerdiken. I den västra delen finns också den mycket ovanliga typen "Källa med omgivande våtmark".

Generellt biotopskydd för rösen med odlingssten och stenmurar.

Ödlingsrösen är upplagd ansamling av stenar på eller i anslutning till jordbruksmark med ursprung i jordbruksskiften. Inom exploateringsområdet finns ett antal sådana. Samtliga av dessa biotopskydd i områdets nordöstra del kommer att bevaras, förutom vid tre punkter utmed den långsträckta stenmuren där områdets interna gator behöver gå igenom.

En ansökan om upphävande av biotopskydd ska skickas in till Länsstyrelsen och planeras bli beviljad till granskningsskedet.

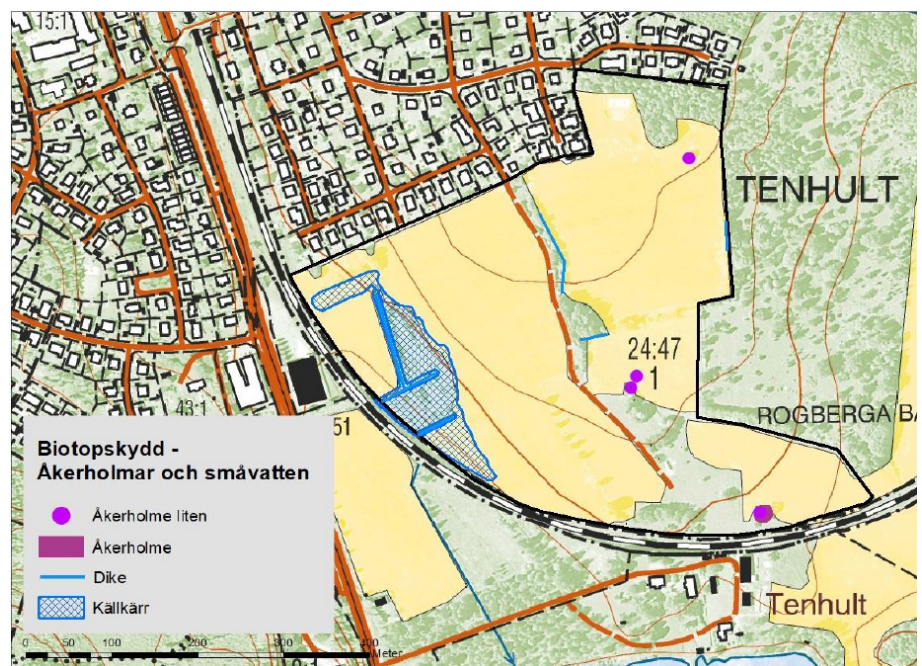


Generellt biotopskydd för övriga objekt

I området finns ett antal mindre åkerholmar. En åkerholme är en holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiveras betesmark. Den norra åkerholmen kommer att bevaras. Den åkerholmen kommer att ligga i anslutning till framtida lekplats och utgör ett estetisk och funktionellt inslag i en sådan miljö. Den södra åkerholmen ligger på ett naturskönt läge med fin utsikt ut över Tenhultasjön. På åkerholmen finns naturliga sittplatser. I föreliggande detaljplaneförslag kan det bli svårt att bevaras åkerholmen i sin helhet. Under planarbetets fortsatta gång ska det ses över om inte denna södra åkerholme kan bevaras i sin helhet. Åkerholmarna i mitten av planområdet kommer dessvärre inte att kunna bevaras i sin helhet då de ligger i gatans sträckning. Gatans sträckning har bedömts ligga på ett sätt som binder samman Herrgårdsgärdet med Herrgården, och en avvägning mellan kulturmiljön och biotopskydd har behövt göras. I det fortsatta planarbete kan försök eventuellt göras för att spara på några av träden.

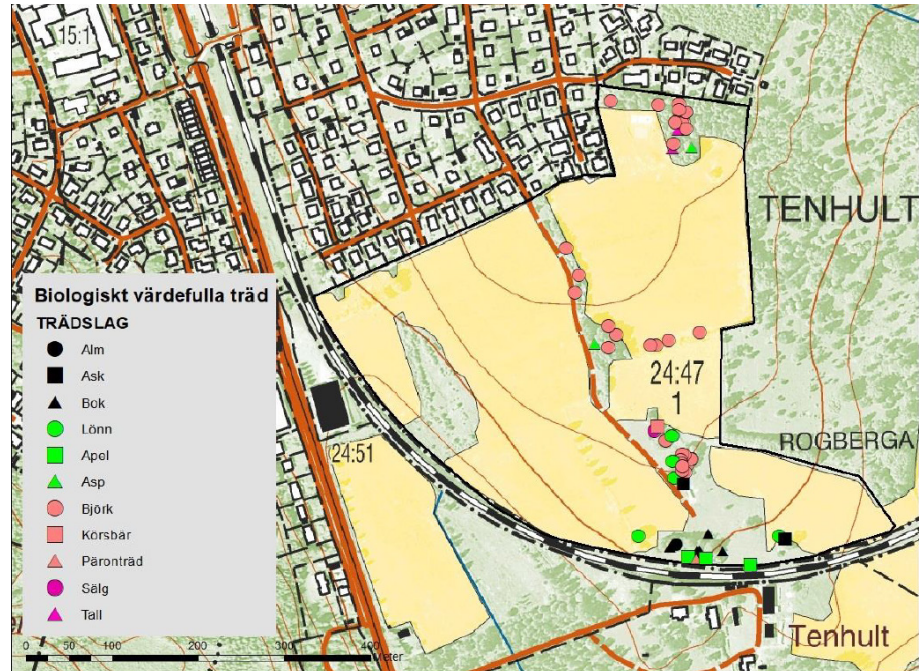
I västra delen av planområdet finns ett område för småvatten och våtmark i jordbruksmark. Ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under stor del av året håller ytvatten eller fuktig markyta såsom kärr och öppna diken. Detta naturinslag kommer inte att bestå om detaljplanen genomförs med nuvarande utformning.

En ansökan om upphävande av biotopskydd ska skickas in till Länsstyrelsen och planeras bli beviljad till granskningsskedet.



Biologiskt värdefulla träd

Inom området påträffades 61 träd bedömdes vara särskilt viktiga för biologisk mångfald. Främst handlar det om grova träd, hålträd och gamla träd men också i några fall träd som hyser någon naturvårdsart. Dessa ligger relativt väl samlade nära gården Tenhult och i den allra nordligaste delen.



Den norra och södra ansamlingen biologiskt värdefulla träd kommer att kunna bevaras till stor del. Däremot kommer de mer sydcentrala träden att behöver fällas för att kunna genomföra föreliggande planutformning. De träd som fälls inom området skulle kunna läggas i anslutning till det föreslagna naturreservatet i öster för att som dödved tillföra området nya biologiska värden. Eventuellt kan något av de högre centrala träden bevaras och vara centrum för en plats, något som är inritat i föreliggande planförslag.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Jordarterna består primärt av sandig morän eller siltig grusig sand, vilket skulle göra infiltration lämplig men enligt laboratorieanalyser av jordens konduktivitet gör packningsgraden av materialet att infiltrationsmöjligheterna får ses som begränsade. Dagvatten från planområdet som inte infiltreras till grundvattnet transporteras till recipienten Tenhultsjön och vidare via Femtingaån till Stensjön och vidare till Huskvarnaån vilken mynnar i Vättern.



Tenhultasjön (639911-141350 är i VISS klassad 2018 och har den ekologiska statusen är god medan dess kemiska status ej uppnår god.

Vättern, som är slutrecipient för detaljplaneområdets dagvatten, uppnår god ekologisk status med ej god kemisk status exklusive överallt överskridande ämnen. Den kemiska statusen kommer sig i huvudsak av överskridande värden för TBT, PFOS och PCBer. Värdena har uppmäts i fångad fisk. Analysresultaten indikerar att problemet är begränsat till hamnområden i Vättern, vilket tyder på att utsläppet kan ha kommit från tidigare hamnnära verksamheter.

Flera av de nedströms liggande vattenförekomsterna har svårigheter med att uppnå god kemisk status på grund av historiska verksamhetsbundna föroreningar eller rätning av vattenförekomsten som kan ha påverkats dess ekologiska värden. Föreliggande detaljplaner innebär inte att någon ny verksamhet tillkommer som kan påverka dessa vattenförekomster i något stort avseende.

Jönköpingskommun har sedan 2009 en dagvattenpolicy som anger att dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen ska begränsas. Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämrats”, och på grund av detta har åtgärder för dagvatten från planområdet föreslagits i framtagna dagvattenutredning, Geosigma 2018-05-25.

De föroreningar som trots allt uppkommer inom planområdet, såsom avrinning från vägar och hustak, tas om hand i svackdiken längs planområdets vägkanter och leds vidare dagvattendamm. Dikena och dammen ger två olika typer av rening och gör därmed reningen så effektiv som möjligt. Dammen anläggs i planområdets sydvästra del och tar hand om dagvatten från planområdets västra del, med en permanentvolym så att en del är ständigt vattenfylld där partiklar kan sedimentera på botten och filtreras genom dammens växtlighet. Detta för att få så effektiv rening som möjligt. Planområdets östra del leds endast via svackdiken då dagvattnet från denna del av området är svårt att fånga upp i en gemensam punkt. Dagvattnet renas och till viss del infiltreras i dessa diken.

Den sammantagande bedömningen är att det inte är sannolikt att nyexploatering av området kommer att hindra nedströms liggande vattenförekomster från att uppnå god status.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

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.”

Miljömålet ”begränsad klimatpåverkan” handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella planområdet med kollektivtrafik är väldigt goda, vilket minskar nödvändigheten att använda bil. Tenhult är dessutom en kompakt ort där det dessutom är möjligt att gå och cykla exempelvis till skolan och till mataffären. Flera av områdets naturliga och biologiska kvaliteter bevaras vilket säkerställer att den biologiska mångfalden har en plats även i ett bebyggt herrgårdsgärde.

Ingen övergödning

”Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.”

Dagvatten renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Levande sjöar och vattendrag

”Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.”

Planförslaget ökar genheten för människor som bor i östra Tenhult att ta sig till Tenhultsjön för att bada. På detta sätt främjas ortens friluftsliv av planens genomförande. Dagvattendamm med renande egenskaper i detaljplanens sydvästra delar hindrar Tenhultsjön från att påverkas av eventuella föroreningar.

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.”

Dagvattendamm med renande egenskaper i detaljplanens sydvästra delar minskar påverkan på grundvattnet. Grundvattnet ligger i flera delar relativt högt i området. Dock är infiltrationsmöjligheterna inom området små, vilket innebär att dagvatten behöver ledas till ovan nämnd damm.

Myllrande våtmarker

”Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.”

Källkärret finns i områdets västra del. Om Herrgårdsgärdet exploateras kommer vattenflödena i området att förändras, och de värden som finns i de små kärren kan komma att försvinna. Det kan således inte antas att källkärret som finns inom planområdet kan fortleva efter utbyggnad av området.

Rikt odlingslandskap

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

Planförslaget medför att jordbruksmarken exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden. Behovet av bostäder bör därför vägas mot värdet av jordbruksmarken. I detta fall har behovet av bostäder ansetts väga tyngre än bevarandet av den lågt klassade jordbruksmarken. Planförslaget tar däremot vara på flera av områdets kulturmiljövärden som knyter an till områdets jordbrukshistoria.

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 det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av Lekeryd 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 flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet. Nyexploateringen kommer även kunna finansiera en gång- och cykeltunnel under järnvägen som knyter samma Tenhults samhälle i stort. Denna koppling ökar möjligheten för utnyttjande av grönområden i Tenhults västra och östra delar samt till badplatsen i söder.

Ett rikt växt- och djurliv

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

Förutom påverkan enstaka åkerholme och källkärret bevaras flera av områdets förutsättningar för en fortsatt biologisk mångfald. Bland annat besöks området av rödlistad hackspett, gröngöling, gulsparv och stare. Dessa arter letar ofta mat i träd, stubbar och dödved. De träd som behöver avverkas inom planområdet bör därför komma dessa typer av djur till nytta genom att äggas i närheten av planområdet.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området föreslås för en blandad bostadsbebyggelse. Området ligger nära Tenhults centrum och järnvägsstationen vilket innebär bra pendlingsmöjligheter på Jönköpingsbanan. Tenhult har den mindre ortens fördelar med en väl utvecklad service och kan erbjuda ett bra boende nära centrum. I Tenhult finns förhållandevis många arbetsplatser vilket gör att cykelmöjligheterna till både arbetsplatser och service är mycket goda. Området gränsar till en hagmark med natur- och rekreationsvärden i öst. Delar av området har utsikt över Tenhultsjön där det också finns en badplats. Områdets goda förutsättningar gör att området bör ges en något högre exploatering. En nybyggnation ger ett ökat befolkningsunderlag som kan stärka orten. Tenhult har en låg andel bostadsrätter i förhållande till äganderätter och hyresrätter och en nybyggnation bör därför ske med en blandad bebyggelse.

Närheten till järnvägen bör uppmärksammas vid kommande planläggning både vad gäller risker för olyckor och störningar men också att järnvägen är en barriär genom samhället.

Detaljplaneområdet utökas något mot sydöst i förhållande till vad Översiktsplanen säger för att få till ett bättre slut på bebyggelsen.

Riksintressen

Utmed planområdets södra gräns går Jönköpingsbanan som är av riksintresse för kommunikation - järnväg. Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet och är även viktig för persontrafiken. Den sträcker sig från Falköping till Nässjö via Jönköping och förbinder Västra och Södra stambanan.

Jönköpingsbanan ska utvecklas och utrymme ska reserveras för framtida utveckling och ombyggnad. Stor restriktivitet ska råda för ny bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra järnvägens utveckling. För att säkerställa järnvägens utvecklingspotential krävs därför ett byggnadsfritt avstånd på 30-50 meter från spårmit. Föreliggande detaljplaneförslag förhåller sig 40 meter från järnvägsspårets mitt.

Grönstrukturplan

Tenhult omnämns inte specifikt i kommunens grönstrukturplan. Ur grönstrukturplanen kan man dock ändå följa kommunens generella målsättningar att i så stor mån som möjligt bevara och skapa grönområden att vistas i samt spridningskorridorer för växter och djur.

Naturvårdsprogrammet

Öster om planområdet finns ett föreslaget naturreservat. Naturreservatet utgörs till stor del av betad lövhage i en svag sluttning ner mot Tenhultsjön. Karaktären är blandad, bitvis alsumpskog, bitvis hassellund. Genomgående

finns gamla, grova spärrgreniga ekar i objektet. Norra delen har ett tätt trädskikt medan södra delen är öppen. Området har restaurerats från att tidigare varit ganska igenväxt samtidigt som betestrycket har ökat. Förutom ett drygt 20-tal grova ekar (varav hälften är jätteträd) finns även grova träd av klibbal, glas- och vårtbjörk samt en mycket grov gran i nordöst som har en vackert lyrformad krona. Håligheter med mulm hos glasbjörk samt sotlav som förekommer på ek och björkarter indikerar på att träden har hög ålder. Inom området förekommer även högstubbar och liggande döda träd. De är värdefulla för vedsvampar och vedinsekter. Döda träd och lågor gynnar även fågellivet. Mindre hackspett, stjärtmes och mindre flugsnappare häckar eller har häckat i området. Odlingsrösen och en fin stenmur präglar också hagen, vars växtlighet är varierad och artrik med bland annat spindelört, som är en ovanlig västlig förekomst. På flera ställen finns dessutom lundsmörblomma. Andra hävdgynnade arter i området är liten blålocka, ängsvädd, bockrot, gulmåra, jungfrulin, stagg och ärenpris. Insektslivet är mångformigt genom en stor artstock av skalbaggar och fjärilar.

Kulturhistoria

Söder om planområdet finns Tenhults herrgård. Herrgården ligger vid den norra delen av Tenhultsjön, strax söder om nuvarande Tenhults samhälle. Egendomen bildades 1846 genom en sammanslagning av Västergården och Östergården. Manbyggnaden byggdes på 1850-talet och blev till- och påbyggd 1903. Manbyggnaden omges av en större parkanläggning, med en lekstuga som är uppförd i två etapper 1903 och 1907. På en udde i sjön finns det en rund paviljong.



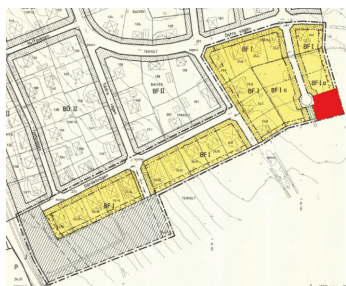
I södra delen av planområdet fanns tidigare en herrgård (vit) med tillhörande herrgårdsträdgård (grönt), se bild ovan från ekonomiska kartan 1954. I området finns flera andra kulturhistoriska element såsom åkerholmar, stenmurar, alléer, diken och äldre jordbruksvägar. I så stor utsträckning som möjligt ska dessa kulturmiljöer tas till vara.

I och med planerna på att bebygga Tenhult 24:47 beställdes en arkeologisk utredning då områdets läge gör att man kan förvänta sig lämningar från äldre tider. Läns museet gjorde utredningen och konstaterade att väldigt få lämningar hittades varför det finns anledning att tro att dessa har blivit bortplöjda. Under utredningen påträffades t.ex. en härad i planområdets norra del, synlig i bilden nedan. Med tanke på de få fynden anser därför Läns museet att området är färdigundersökt och att ingen ytterligare dokumentation behöver göras inom området. Länsstyrelsen delade då Läns museets bedömning.



Planprogram

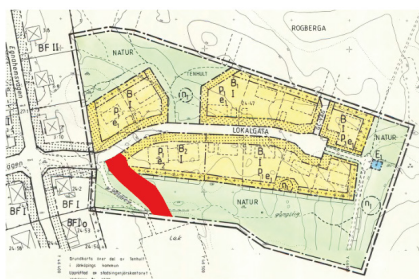
2007 genomfördes ett planprogram över det område som nu ingår i föreliggande detaljplaneområde. I planprogrammet presenterades ungefärliga antal bostäder som området skulle kunna tillskapa i Tenhult. Planprogrammet visade även på fyra alternativ på hur man skulle kunna ansluta till området. Här redovisades att kommunen skulle arbeta vidare med alternativ 2 och 3, d.v.s en parallell infartsgata utmed järnvägens östra sida, eller broöverbyggnaden från centrumvägen över järnvägen. Alternativ 1, där man skulle sila trafiken genom befintliga gator (Ej medräknad Östra vägen), ansågs bl.a. vara mindre bra ur trafiksäkerhetssynpunkt.



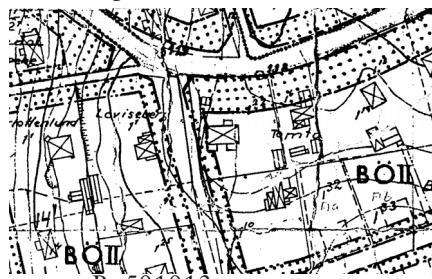
Bp871020



Dp040422B



Dp921118D



Bp501013

Detaljplaner

Det finns tre befintliga detaljplaner norr om aktuellt detaljplaneområde som kommer att påverkas.

Bp871020

Yta för bostadsanvändning i detaljplanens sydöstra del överensstämmer inte med den faktiska fastighetsgränsen, som går ut något söder om planområdet. Detta ska korrigeras i det aktuella detaljplaneförslaget.

Dp040422B

Detaljplanen möjliggör för lektyta. Denna användning kommer inte längre vara lämplig på platsen med tanke på att en ny gata behöver passera genom detaljplaneområdet.

Dp921118D

Del av användning för bostäder kommer att behöva upphävas för att göra plats för ny huvudgata till Herrgårdsgärdet.

Bp501013

Gatu- och trafiksäkerhetsåtgärder vid korsningen Ljungarpsvägen-Södra Vägen bidrar till att en del av mark som ej får bebyggas i hörnfastigheten samt allmän plats gata tas med i detaljplaneområdet.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Herrgårdsgärdet, motsvarande aktuellt detaljplaneområde, finns med i kommunens KBFP och planeras kunna förse Tenhult med ca 270 nya bostäder med första byggstart 2020.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Enligt åtaganden ska man undvika stadsutbredning genom att uppnå lämpliga bebyggelsetätheter. Detta genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser framför oexploaterad mark i stadens utkanter. Utbyggnaden av Tenhult mot söder förefaller motsätta sig denna riktlinje. Däremot utgör området ett större integrerat komplement till hela tätorten. Det är av vikt att marken hanteras ansvarsfullt och ges en högre exploatering.

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 och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggherrar, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen.

Eftersom det bor barn och ungdomar i Tenhult bedöms ett genomförande av planen beröra barn till mycket hög grad. En lekplats i planområdets nordöstra hörn kommer att ersättas med en ny sådan cirka 100 meter åt öst. Lekparken

kommer att ligga avskild från trafik och ligga intill skog och rekreationsområde i nord och öst. Inom planområdet kommer det förutom gatorna att finnas interna gångsystem så att man på ett enkelt sätt kan röra sig mellan områdets andra grön- och lekytor. Barn som ska ta sig in mot centrum eller annan service kan göra detta på ett säkert sätt genom att ta sig via Tomtavägen till stationsområdet eller Tenhultsskolan. Östra vägen och Södra vägen kommer dessutom att byggas om till en säkrare gata i form av separerad gång- och cykelväg.

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. Läs mer om klimatanpassning under rubriken '100-årsregn'.

Luftkvalitet

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

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 planområde 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 detaljplanen. Byggherrens ansvar gäller både inom och utanför detaljplanlagt område.

Dagvatten - policy och handlingsplan

Enligt Jönköpings kommuns plan för dagvattenhantering ska dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen begränsas. Detta efterföljs genom att anlägga en dagvattendamm med renande effekt i planområdets sydvästra delar. Dagvattnet ska då renas innan det släpps vidare ut i Tenhultasjön.

Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse förutom staket/inhängnader och mindre födringsanläggningar. En befintlig bostad omfattas av detaljplanens norra del. Denna bostad förblir oförändrad.

Utanför planområdet

Norr om detaljplaneområdet finns befintlig villabebyggelse samt ett hus för gruppboende.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet finns ett antal objekt som troligtvis omfattas av biotopskydd. Exempel på biotopskyddade områden i planområdet är stenmur i jordbruksmark och åkerholmar.

Öster om planområdet finns ett stort rekreationsområde på ca 32 hektar bestående av lövklädd hagmark och lövskog. Inom planområdet finns ett flertal andra rekreationsvärden såsom närhet till grönska, kulturmiljö och utsikten över Tenhultasjön.



Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Aktuell del av Tenhult 24:47 uppgår till cirka 20 ha och består till stor del av åkermarker med vallodling. Detaljplanläggning av området kommer att innebära att denna mark tas i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ansökan syftar till att planlägga skola, äldreboende och bostäder. Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga skola, äldreboende och nya bostäder.

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt aktuella rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Stora delar av aktuellt planområde arrenderas för närvarande som jordbruksmark, där marken främst används för bete och vallodling. Området är relativt isolerat pga järnvägen i söder, den trädbevuxna betesmarken i öster samt bostadsbebyggelse i norr. Marken bedöms därför inte tillhöra ett större sammanhang av jordbrukslandskap.

Konsekvenserna av att jordbruksmarken försvinner

Möjligheten att fortsätta beta med djur samt bedriva jordbruksverksamhet inom området skulle försvinna om marken exploateras. Den historiska kopplingen mellan stadens beroende av kringliggande jordbruksmark kommer att minska. Den bevarade och föreslagna naturreservatet som angränsar området i öst lindrar dock denna effekt.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken i Tenhult bedöms vara brukningsvärd krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. I propositionen ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand anläggas intill befintliga och framtida kollektivtrafikstråk. En förutsättning för störrenyexploateringsområden

är att det finns en välutvecklad kollektivtrafik. I översiktsplanen föreslås Herrgårdsgärdet som nyexploateringsområde då det ligger nära Tenhults centrum och kan få en väldigt god tåg- och busskommunikation med kort resväg till Jönköping och Nässjö. Herrgårdsgärdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur. Tenhult har den mindre ortens fördelar med en väl utvecklad service och kan erbjuda ett bra boende nära centrum. I Tenhult finns förhållandevis många arbetsplatser vilket gör att cykelmöjligheterna till både arbetsplatser och service är mycket goda. Ca 1 km från Herrgårdsgärdet finns även ett växande verksamhetsområde i nordväst, vilket ger möjligheter till kort resväg mellan bostad och arbetsplats. Att utbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med möjlighet att skapa god kollektivtrafik till Jönköping centrum kan motivera att byggnationen utgör väsentligt samhällsintresse. Behovet av tillgång till förskola och äldreboende i Tenhult bör även ses som väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

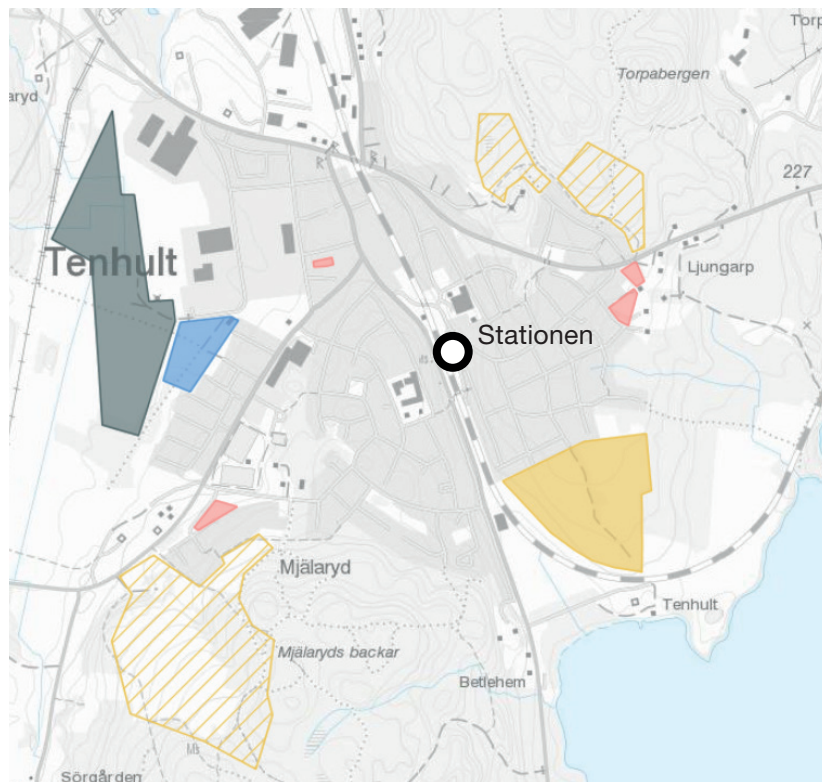
Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Förutom att byggnationen ska utgöra väsentligt samhällsintresse krävs att kommunen gör en lokaliseringsprövning. Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i föreliggande detaljplan.

Alternativa platser har analyserats i översiktsplanen men något annat lämpligt markområde som rymmer föreslagen exploatering med de förutsättningar och kvalitéer som beskrivs ovan finns inte.

I översiktsplanen framgår att de bästa förutsättningarna för att Tenhult ska växa på ett hållbart sätt är att bygga på Tenhults herrgård och i centrum där de boende har närhet till service och tågstationen. Viktigt är att exploateringen av Tenhults herrgård inte görs så gles att området räcker en alltför kort tid. De strategiska områdena ligger på ett större avstånd från Tenhults centrum och har inte samma förutsättningar för att stödja kollektivtrafikresandet. Risken finns att man därifrån hellre reser med bil. Områdena norr om gamla riksväg 31/40, B701-702, ligger nu på ett olämpligt sätt avskilda från övriga samhället. Så länge som vägen är en stark barriär är det inte lämpligt att bygga nya bostäder norr om vägen. Verksamhetsområdena ligger med närhet till gamla riksväg 31 och Jönköpingsbanan men avskilt från tätorten vilket är en nackdel för tillgängligheten mellan bostäder och arbetsplatser.

Utbyggnadsalterativ i Tenhult

Herrgårdsgärdet	
Strategiskt omr. bostäder	
Verksamheter	
Verksamheter/bostäder	
Förtätning/omvandling	



De två norra strategiska områdena för bostadsbyggande är på grund av terrängen lämpade för en lägre exploatering i form av villabebyggelse. De har dessutom ett sämre läge än Herrgårdsgärdet i förhållande till Tenhults stationsområde. Det större strategiska området i sydväst är lämpligt för något högre exploatering, men ligger längre från Tenhults station än Herrgårdsgärdet. Det stora avståndet mellan det sydvästra området och stationsområdet kan innebära att människor väljer bort kollektivtrafiken till fördel för bilen. Stora delar av detta strategiska område utgörs dessutom även av jordbruksmark. Det blå området utbyggnadsområdet i nordväst är inte stort nog att tillgodogöra bostadsbehovet i Tenhult på samma sätt som Herrgårdsgärdet gör.

Bedömning

Den sammanlagda bedömningen är att ny förskola, äldreboende och tät bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Att bebyggelsen anläggs intill befintlig bebyggelse och stärker kollektivtrafiken motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

Geotekniska förhållanden

I huvudsak utgörs marken av täta jordarter såsom finkornig jord. Utmed områdets västra sluttning, och till viss del södra sluttningen i anslutning till berg i dagen, är ytligt markvatten vanligt förekommande. Under nederbördsrika perioder och under snösmältningsperioden kan mark- och grundvattenflödet vara rikligt utmed den sluttande torrskorpan och bergytan.

Grundläggning av en- till tvåvåningahus kan i regel utföras på naturligt lagrad jord, sprängbotten eller packad fyllning med utbredda grundplattor. Markvatten i västra och södra sluttningen kommer sannolikt dräneras bort i samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Vid platser där berg förekommer kan sprängning bli aktuellt.

Radon

Marken klassas som normalradon, förutom i en punkt inom området där ytterligare mätning bör utföras.

Trafik

Gång

Gång- och cykelbron över järnvägen i Tenhults mitt spelar en central roll för att knyta ihop Tenhults östra med dess västra delar, speciellt med hänsyn till tågstation, skola och rekreationsområde. En nordligare bro över järnväg ger möjlighet för en genare väg mot centrum och arbetsplatser i nordvästra Tenhult.



Från planområdet till skolan är det ca 800 meter samt ca 1 360 meter till centrum och naturområde i sydväst. Från planområdet till Tenhults badplats i söder är det ca 1 680 meter.

Cykel

Förutsättningarna för cykel är i stort detsamma som för gående.

Kollektivtrafik

Norr om planområdet finns två hållplatser; dels Tenhult parkvägen som ligger ca 370 meter, från denna går linje 119 som går mellan Huskvarna och Nässjö. Till stationsområdet är det cirka 400 meter, varifrån bl.a. Krösatåg och Västtågen går. Båda dessa sträckor utgör bekväma gångavstånd. Väster om området, över järnvägen, finns busshållplats Tenhults Möbler, ca 150 m från planområdet. Från denna linje går buss 130. Via denna linje tar man sig till Jönköping i norr och Malmbäck i söder. I samband med att tunnel anordnas under järnvägen kommer denna linje att bli den mest tillgängliga för exploateringsområdet.

Bil

Biltrafiken rör sig till största del utmed Södra vägen och ansluter sedan till Ljungarpsvägen i norr. Från denna väg finns möjlighet att ta sig till Nässjövägen i norr eller centrumvägen i väster.

Service

Offentlig service

Området ligger cirka 500-600 meter från Tenhultsskolan (F-6) med goda kopplingar dit. Gunghästens förskola ligger cirka 700 meter norr om planområdet. Med den föreslagna bebyggelsen uppkommer ett behov av ny förskola i området vilken placeras i detaljplaneområdets östra del. Äldreboendet Västerhäll ligger även ca 600 m från planområdet. Ett ökat behov av äldreboenden finns i Tenhult, något som innebär att det nya planområdet även bör att innehålla denna funktion.

Kommersiell service

Tenhult erbjuder bl.a. dagligvarubutiker, bank, bibliotek, folktandvård, distrikssköterska, vägkrog, bensinstation samt pizzerior. Tenhults centrum ligger endast 800-900 meter från planområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2018

Juni	STBN - beslut om plansamråd
28 Juni - 18 september	Samråd

2019

Januari	STBN - beslut om granskning
Februari	Granskning
Maj	STBN - beslut om antagande/godkännande
Maj	Kommunfullmäktige - beslut om antagande
Juni	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Planområdet ska bebyggas med bostäder, äldreboende och förskola och ägs helt av Jönköpings kommun.

För att få byggherrar som kan genomföra tänkt byggnation av bostäder inom planområdet behöver kommunen lämna flera markanvisningar som sedan följs upp med marköverlåtelseavtal. Markanvisningar kommer tilldelas enligt kommunens markanvisningspolicy efter jämförelseförfarande. Området som ska bebyggas med äldreboende och förskola bygger kommunen i egen regi. Planförslaget anger att del av Tenhult 44:22, Tenhult 28:1, och Tenhult 24:69 planläggs som allmän platsmark gata. För att kommunen, så som huvudman för allmänna platser, ska få rådighet över marken som planlagts som gata behöver en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Marken ska regleras till en kommunal gatufastighet.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, fastighetsbildning och för ombyggnad av omgivande allmänna anläggningar. Det som kommer att byggas ut är nya gatu- och va-anläggningar inom hela området samt nya torgplatser en ny park. Efter ett genomförande kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkter fås från tomtförsäljningar respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. I de marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalen regleras priset för marken i enlighet med kommunens fastställda tomtpriser som gäller när byggnationen påbörjas.

Blivande exploatörer ansvarar för finansiering av husbyggnationer med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4357).

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.

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. En fastighet kan också avgränsas både horisontellt och vertikalt, 3D-fastighet eller ägarlägenhet. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

En fastighetsreglering kan innebära att en hel eller delar av en fastighet (mark) överförs till en annan. En avstyckning innebär att ett markområde från en fastighet avskiljs och bildar en ny egen fastighet.

Detaljplanen för med sig att vissa fastighetsbildningsåtgärder ska ske och att andra kan ske för planens genomförande. Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Tenhult 24:47 vilken ägs av Jönköpings kommun. Inom Tenhult 24:47 kan kommunen ansöka om avstyckning för att bilda lämpliga fastigheter. Genom fastighetsreglering kan marköverföring ske för att de privat ägda fastigheterna Tenhult 44:22, 28:1 och 24:69 ska stämma överens med detaljplanen.

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Allmän platsmark för gata utgörs av Tenhult 44:22, 28:1, 24:69, 27:1 och 24:47. Den mark som ingår i allmän plats på fastigheterna Tenhult 44:22, 28:1, 24:69 ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Allmänna platser för cykel utgörs av fastigheterna Tenhult 24:47 och Rogberga Bandel 1:1. Den mark som ingår i allmän plats på fastigheten Rogberga Bandel

1:1 kan genom fastighetsbildning tillföras kommun.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är att huvudmannen är skyldig att förvärva marken om markägaren begär det.

Allmän platsmark för natur och torg utgörs av fastigheten Tenhult 24:47. Denna mark ägs av kommunen.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för tekniska anläggningar, skola och äldreboende, bostäder, centrum och järnvägstrafik. Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

Engemensamhetsanläggning är en anläggningsområde gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten

Vid fastighetsbildning inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för gemensamma anläggningar.

Rättigheter

Ledningsrätt är en rätt för en ledningshavare eller ledningshavarens fastighet att använda ett visst område för allmänna ledningar. Rättigheten är bildad genom myndighetsbeslut.

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet.

Befintliga

Inom planområdet finns servitut för väg som belastar fastigheten Tenhult 27:1. Servituten berör den norra delen av planområdet som i planen är utlagd som allmän plats, gata. Då detaljplanen medför att skyldigheten för drift och underhåll angående norra planområdets gata, går från enskilt ansvar till kommunalt ansvar bör rättigheterna ändras genom lantmäteriförrättning för att genomföra planen.

Längs med järnvägen på fastigheten Tenhult 24:47 går ett trädsäkringsservitut. Servitutet ger rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen. Området som i planen berörs av servitutet är utlagd som allmän plats natur.

Nya

Inom planområdet finns mark som är avsedd för tekniska anläggningar. Inom dessa markområden kan ledningsrätt bildas.

Vid fastighetsbildning inom kvartersmark kan servitut behöva bildas.

För att få tillgång till mark inom fastigheten Rogberga Bandel 1:1 för att bygga cykelvägen under järnvägen kan en rättighet bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande eller ändring av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till kommunala lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av bestämmelser som reglerar hur marken får delas in i fastigheter och var rättigheter ska bildas finns inte.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighetshavare. Förändringarna framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Tenhult 24:47 Jönköpings kommun lagfaren ägare	Mark för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Genom gemensamhetsanläggning kan anläggningar för gemensamt behov bildas. Servitut kan bildas om det behövs för någon fastighet. Mark för Tekniska anläggningar kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för skola och äldreomsorg kan avstyckas till en eller flera fastigheter. Mark för allmänna platser inom fastigheten behöver inte genomgå fastighetsbildning. Fastighetsgränsen längs med Rogberga Bandel 1:1 är bildad genom expropriation och behöver fastighetsbestämmas. Belastas av trädsäkringsservitut, akt 0680K-3783.1.
Tenhult 24:55 Privat lagfaren ägare	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.

Fastighet / Rättighetshavare		Fastighetsrättslig konsekvens
Tenhult Privat lagfaren ägare	24:69	Mark för allmän plats gata. Marken ska för planens genomförande genom fastighetsreglering överföras till närliggande kommunal fastighet.
Rogberga Bandel Trafikverket lagfaren ägare	1:1	Mark för allmän plats cykel bör genom rättighet eller marköverföring tillhöra kommunen. Förmånsfastighet till trädsäkringsservitut, akt 0680K-3783.1.
Tenhult Jönköpings kommun lagfaren ägare	27:1	Mark för allmän plats gata. Fastigheten belastas av servitut för väg. För planens genomförande bör dessa servitut ändras då kommunen är huvudman för allmänna platser.
Tenhult Privat lagfaren ägare	28:1	Mark för allmän plats gata. Marken ska för planens genomförande genom fastighetsreglering överföras till närliggande kommunal fastighet.
Tenhult Privat lagfaren ägare	44:22	Mark för allmän plats gata. Marken ska för planens genomförande genom fastighetsreglering överföras till närliggande kommunal fastighet.
Tenhult 44:25, Tenhult 36:1, Tenhult 29:1, Tenhult 44:29, Tenhult 44:30, Tenhult 30:23, Tenhult 30:22, Tenhult 30:24, Tenhult 44:33, Tenhult 30:26, Tenhult 44:40, Tenhult 44:41, Tenhult 44:42, Tenhult 30:32, Tenhult 30:33, Tenhult 30:35, Tenhult 30:34, Tenhult 30:36, Tenhult 30:37, Tenhult 30:38, Tenhult 30:39, Tenhult 30:40, Tenhult 16:1, Tenhult 19:1, Tenhult 20:1, Tenhult 21:1, Tenhult 24:2-18 Privata lagfarna ägare		Förmånsfastigheter till de servitut som ligger inom allmän plats gata på fastigheten Tenhult 27:1, se ovan.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Martin Månsson, planarkitekt
Joakim Kjell, planarkitekt
Mats Ruderfors, trafikingenjör
Elisabeth Lund, lantmätare
Bengt Mattias Karlsson, stadsarkitekt
Mattias Karlsson, översiktsplanerare

Tekniska kontoret

Linda Bylefors, mark- och exploateringsingenjör
Lujain Aboud, projekteringsingenjör (gata)
Harald Björkdahl, parkingenjör
Annica Magnusson, vattensamordnare
Helez Barwari, projektingenjör (VA)

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Martin Månsson
Planarkitekt
036-10 52 68

Joakim Kjell
Planarkitekt (bitr.)
036-10 59 27