

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

2. ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- LOKALGATA** Gata ingående i lokala nätet
- GC-väg** Gång- och cykelväg
- LEK** Anlagd lekplats. Mindre förråd får uppföras.

Kvartersmark

- B₁** Bostäder, friliggande hus
Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean.
- B₂** Bostäder, grupphus
Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean.
- B₃** Bostäder, flerbostadshus
Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter.

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast i mindre omfattning bebyggas med uthus, garage o dyl, till en höjd av högst 3 meter.
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensam dränering.
- u** Marken skall vara tillgänglig allmänna underjordiska ledningar.

4. MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

5. PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd får placeras intill 2 meter från gräns mot granntomt.
- Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar inkl inredd vind och suterrängvåning.
- Suterrängvåning skall anordnas där terrängen så medger.
- Komplementbyggnad får uppföras till högst 3,0 meter.
- Största tillåtna taklutning på komplementbyggnad är 27 grader.
- Källare tillåts, men önskas avlopp i källarplanet så kan enskild pumpning krävas.
- Nya byggnader skall förberedas för källsortering av avfall.
- V₁** Anläggningar för småskalig fastbränsleledning ej tillåten.
- k₁** Byggnadens karaktärsdrag skall vidmakthållas och originalmaterial skall användas.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

- Ettapp 1 o 3 omfattas ej av detta planförslag.

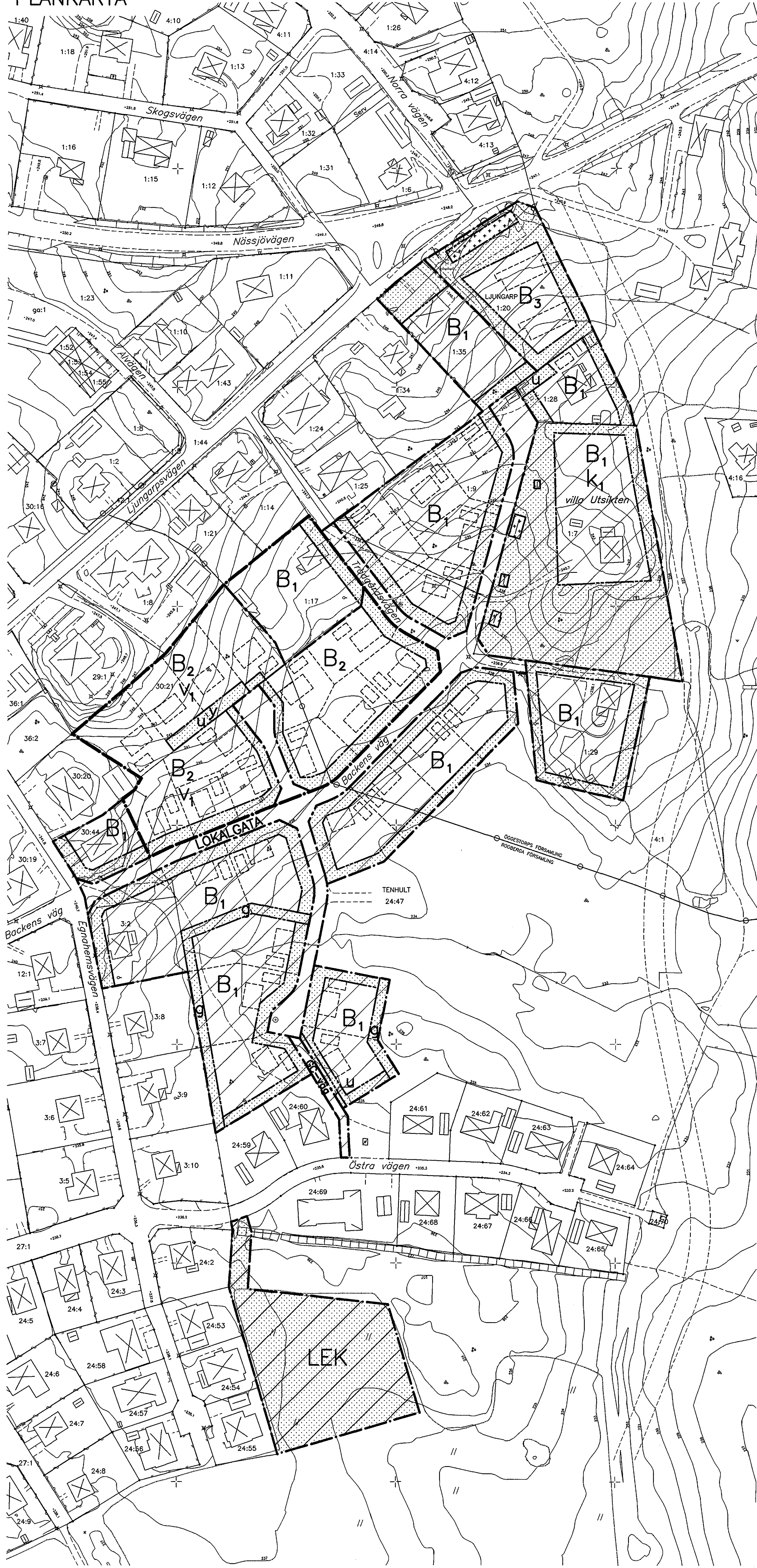
Antagen av Stbn: 2004-11-11
Laga kraft: 2004-12-09

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
Tenhult 24:47 m fl, etapp 2
i Tenhult
Jönköpings kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2004-06-02
Planförfattare: Liselott Johansson, Anders Carleson
Dnr: 2002-0013 B (etapp 2)

041111/C



Grundkarta över del av Tenhult
i Jönköpings kommun
Flygfotografering: 1974
Fastighetsindelning: oktober 2002
Markkomplettering: oktober 2002
Koordinatsystem: Jönköping 1974
Höjdsystem: RH70
Måtklass: II
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres
av fasadlinjer eller takkonturer

GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES
Jönköping den 10 oktober 2002

Birgitta Lindén
Kartingenjör
Stadsbyggnadskontoret
Kartavdelningen

Skala 1:1000

0 10 50 100 m

PLANBESTÄMMELSER

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

1. GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje

2. ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

LOKALGATA	Gata ingående i lokala nätet
GC-väg	Gång- och cykelväg
LEK	Anlagd lekplats. Mindre förord för uppföras.

Kvartersmark

B₁	Bostäder, friliggande hus Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean.
B₂	Bostäder, grupphus Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean.
B₃	Bostäder, flerbostadshus Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter.

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
	Marken får endast i mindre omfattning bebyggas med uthus, garage o dyl, till en höjd av högst 3 meter.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensam dränering.
u	Marken skall vara tillgänglig allmänna underjordiska ledningar.

4. MARKENS ANORDNANDE

	Kärber utfart får inte anordnas.
--	----------------------------------

5. PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förord får placeras intill 2 meter från gräns mot granntomt.

Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar inkl inredd vind och suterrängvåning.

Suterrängvåning skall anordnas där terrängen så medger.

Komplementbyggnad får uppföras till högst 3,0 meter. Största tillåtna taklutning på komplementbyggnad är 27 grader.

Källare tillåts, men önskas avlopp i källarplanet så kan enskild pumpning krävas.

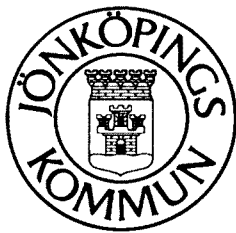
Nya byggnader skall förberedas för källsortering av avfall.

V₁	Anläggningar för småskalig fastbränsleledning ej tillåten.
K₁	Byggnadens karaktärsdrag skall vidmakthållas och originalmaterial skall användas.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandestiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.



STADSBYGGNADSKONTORET



DETALJPLAN

för del av Tenhult 24:47 mfl

etapp 2

bostäder i Tenhult

(Samma plantext till plankartan för etapp 1 och för
kommande etapper)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
Tenhult 24:47 m fl,
etapp 2
Bostäder i Tenhult
Jönköpings kommun

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Samråd detaljplan

Planförslag, daterat 2003-04-29 har utsänts på samråd till kommunedelsråd, länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, andra föreningar samt berörda grannar. Annonser har införts i tidningen om att handlingarna har hållits tillgängliga i Träffpunkt Jönköping och information har funnits på kommunens hemsida. Samrådstiden har varit till den 20 augusti. Allmänt informationsmöte hölls i Tenhult den 26 maj 2003. Mötet var välbesökt de flesta synpunkterna som diskuterades under mötet har även inkommit skriftligen. Inkomna synpunkter under samrådstiden har sammanfattats i samrådsredogörelsen, daterad 2003-10-01.

Utställning detaljplan

Planförslag, daterat 2003-10-01 har utsänts till kommunedelsråd, länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, andra föreningar samt berörda grannar. Annonser har införts i tidningen om att handlingarna har hållits tillgängliga i Träffpunkt Jönköping och information har funnits på kommunens hemsida fram till den 14 november 2003. För genomförandet av planförslaget krävs att flera olika exploateringsavtal upprättas med olika exploatörer/markägare. Därav har plankartan inför utställningsskedet delats i flera delar med samma planbeskrivning, för att möjliggöra att ena delen kan antagas före den andra om alla exploateringsavtal ej är klara.

INKOMNA SKRIVELSER

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden, med bilagenummer inom parentes.

Länsstyrelsen	2003-10-24 , ingen erinran
Socialförvaltningen	2003-10-24 , ingen erinran
Kommunsstyrelsen	2003-10-29 , ingen erinran
Sydskraft	2003-11-12 , ingen erinran
A-S Näslund, Jan Ryd	2003-11-02 (1)
Mattias Gullnered	2003-11-25 (2)

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN

1. **A-S Näslund, Jan Ryd**, ägare till Tenhult 30:44, har frågor angående markbytet som skall genomföras. Avtal har skrivits mellan berörda parter och ansökan om ändrad fastighetsbildning har inlämnats under utställningstidens gång.

2. **Mattias Gullnered**, ny ägare till Ljungarps gård, har inlämnat yttrande där han emotsätter sig att det i framtiden blir någon tillfartsväg ner mot Herrgårdsområdet över hans fastighet.

Han vill även tydligt utmarkera sina fastighetsgränser mot tätortsbebyggelsen så att inte villaägare tar sig friheter att utöka sina tomter och lägga ut komposter, vedupplag o dyl på hans skogsmark.

KOMMENTARER TILL LÄMNADE SYNPUNKTER

Inkomna synpunkter under utställningstiden påverkar inte planförslagets innehåll, då avtal har skrivits med ägaren till Tenhult 30:44 och när illustrerad väg ligger utanför båda planförslagen. Vägen är illustrerad på plankartan utanför planområdet som ett alternativ bland många andra tillfartsalternativ för att i framtiden kunna bebygga herrgårdsgärdet. Vilket alternativ som kan bli aktuellt får man studera ytterligare om några år när samtliga tomter i det här planförslaget är sålda.

Tidigare inkomna yttranden under samrådsskedet redovisas i samrådsredogörelsen. Det utställda planförslaget har utformats för att tillmötesgå synpunkterna från samrådsskedet så långt det varit möjligt.

Planförslaget har delats upp i etapper för att möjliggöra att ena delen kan antagas före den andra så att utbyggnaden ej försenas. Planförslaget har ändrats efter utställningen avseende gränsen för etappindelning.

Ettapp 1 (11 st villatomter för styckebyggnation samt de nya gatorna och lekytan) har vunnit laga kraft, planhandlingen är daterad 2004-04-14. Då exploateringsavtalet nu är klart för ytterligare en del, så är det lämpligt att antaga denna del som Ettapp 2 och omdatera denna till 2004-11-02.

Planförslaget som skall antagas nu innehåller endast grupphusbebyggelsen. Kvarvarande delar får inrymmas i ettapp 3 när dessa exploateringsavtal är klara.

Det är inget av tidigare inkomna yttranden som påverkar innehållet i ettapp 2. Därav finner vi att det är möjligt att antaga detaljplanen för ettapp 2, före exploateringsavtalen är klara för nästa ettapp.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde antaga planförslaget för del av Tenhult 24:47 m fl, ettapp2, daterad 2004-11-02

STADSBYGGNADSKONTORET
planavdelningen


Ronny Steen,
planchef


Liselott Johansson,
planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sid.
Sammanfattning.....	2
Planbeskrivning	
Plankarta, förminskad.....	3
Planbestämmelser.....	6
Plandata.....	7
Förutsättningar.....	8
Planinnehåll.....	11
Miljökonsekvensbeskrivning.....	16
Genomförandebeskrivning	
Organisatoriska frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
Fastighetsfrågor.....	22

BILAGOR

Växtinventering
Bilder från området
Fastighetsförteckning

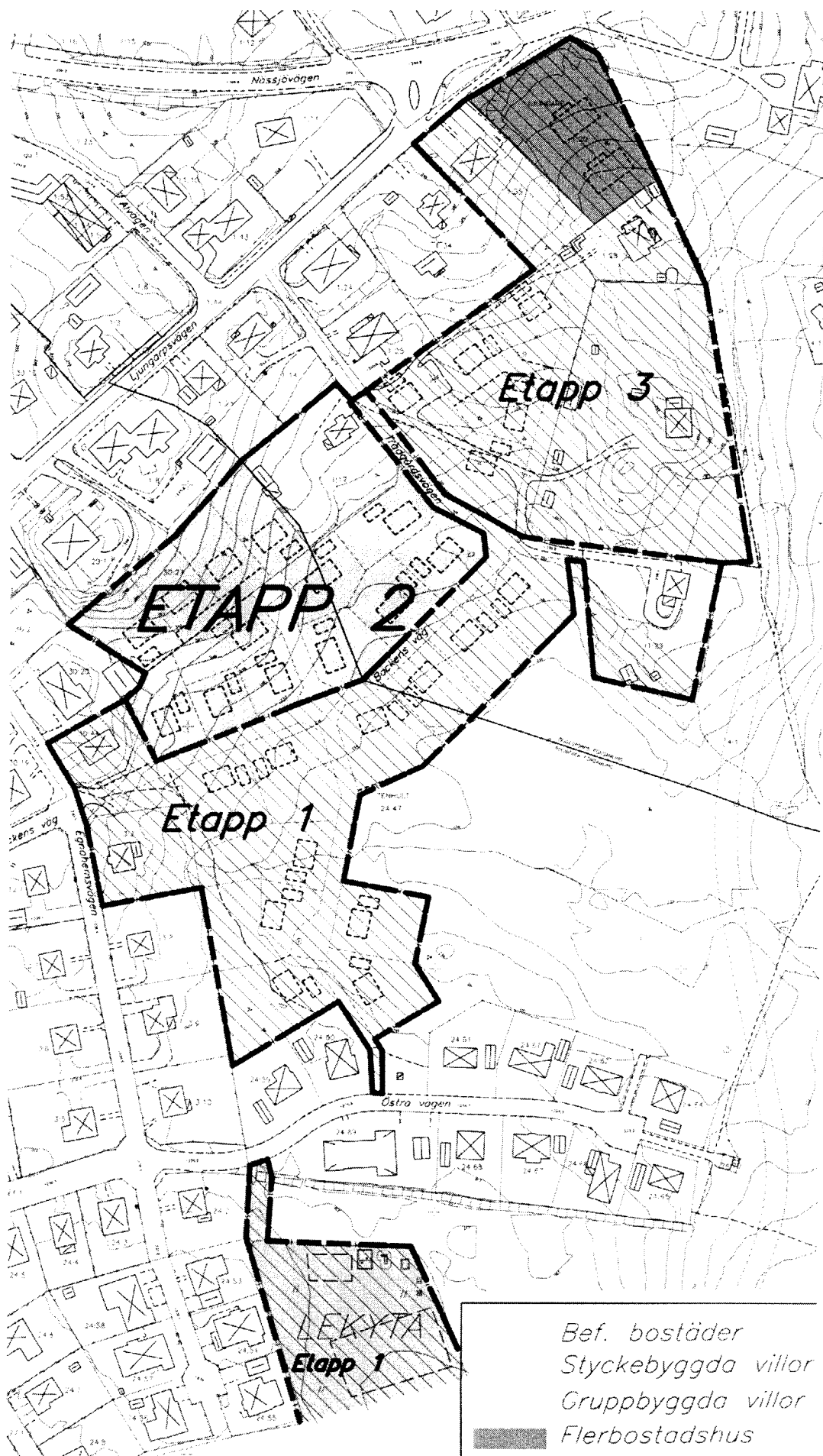
ÖVRIGA HANDLINGAR

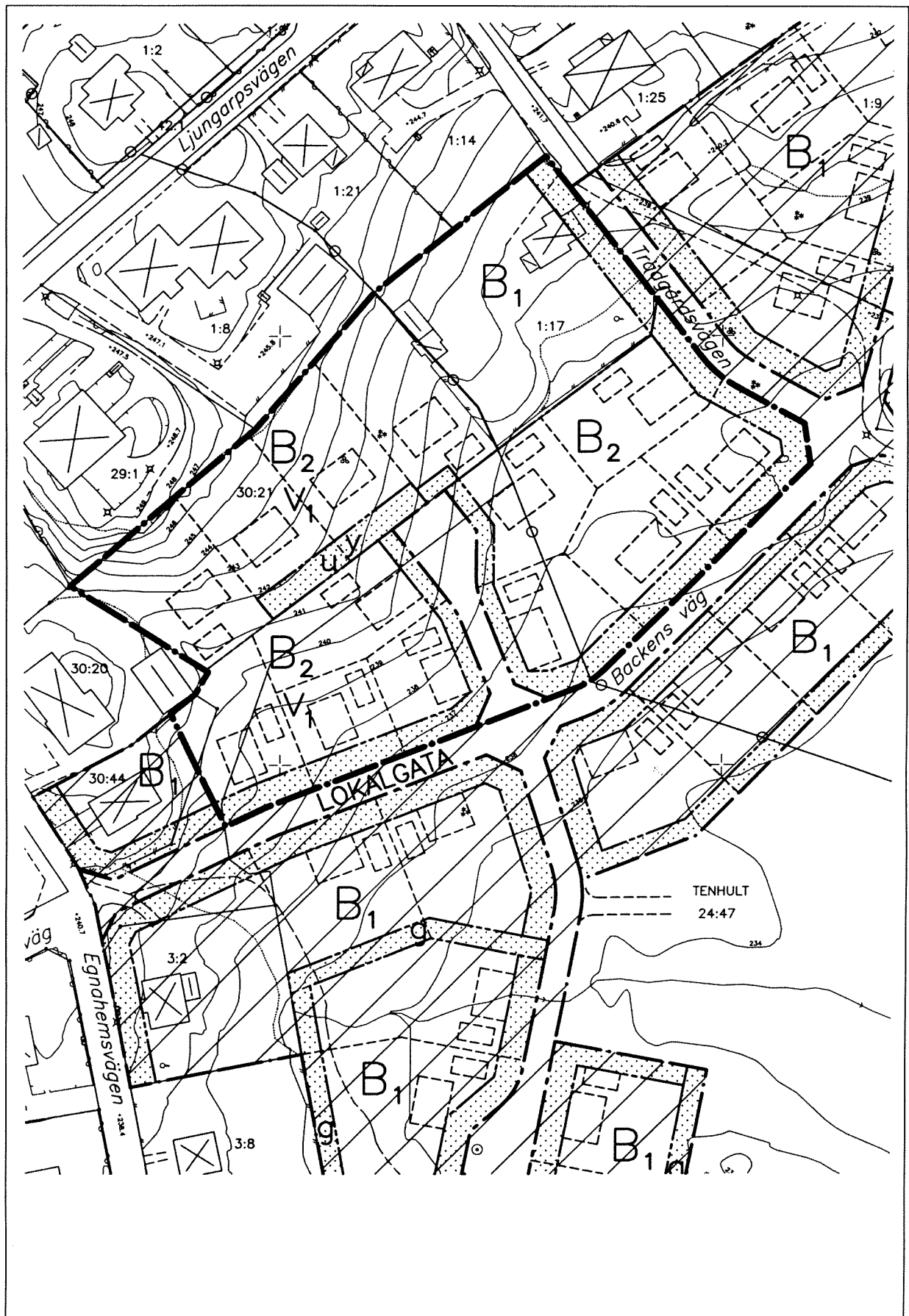
Grundundersökning
Arkeologisk utredning

SAMMANFATTNING

Planförslaget har upprättats för att ge möjlighet i Tenhults samhälle att bygga 16 villatomter för styckebyggnation samt 13 gruppbyggda villor, vilka kommer försäljas genom kommunens tomtkö. Dessutom finns det möjlighet att bygga två mindre hyreshus med fyra lägenheter i varje hus på Ljungarp 1:20. Planförslaget ger även möjlighet att bygga en lekplats med en klippt gräsyta för boll-lekar i norra delen av Herrgårdsgärdet. För genomförandet av planförslaget krävs att flera olika exploateringsavtal upprättas med olika exploatörer/markägare. Planförslaget har därför delats upp i etapper för att möjliggöra att ena delen kan antagas före den andra så att utbyggnaden ej försenas. Planförslaget har ändrats efter utställningen avseende gränsen för etappindelning.

Etapp 1 (11 st villatomter för styckebyggnation samt de nya gatorna och lekytan) har vunnit laga kraft, planhandlingen är daterad 2004-04-14. Då exploateringsavtalet nu är klart för ytterligare en del, så är det lämpligt att antaga denna del som Etapp 2. Planförslaget som skall antagas nu innehåller endast gruppshusbebyggelsen. Kvarvarande delar får inrymmas i etapp 3 när dessa exploateringsavtal är klara.





**Detaljplan för del av
Tenhult 24:47 m fl
Ettapp 2
bostäder och lektyta i Tenhult,
Jönköpings kommun.**

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

HANDLINGAR

Planhandlingarna innehåller en plankarta med planbestämmelser för varje ettapp samt en gemensam planbeskrivning för alla etapper som bla innehåller konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning. Dessutom finns en fastighetsförteckning och samrådsredogörelse. Efter utställningen kommer ett utlåtande att upprättas.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare till Tenhult 24:47 är Jönköpings kommun.
Gatumark inom planområdet avses förvärvas av kommunen.
Inom planområdet ligger även Tenhult 30:21, vilken ägs av Tenhults Byggnads AB. Inom planområdet finns även flera privata fastigheter, dessa är: Tenhult 3:2 och 30:44, Ljungarp 1:7, 1:9, 1:17, 1:20, 1:28, 1:29, 1:35.

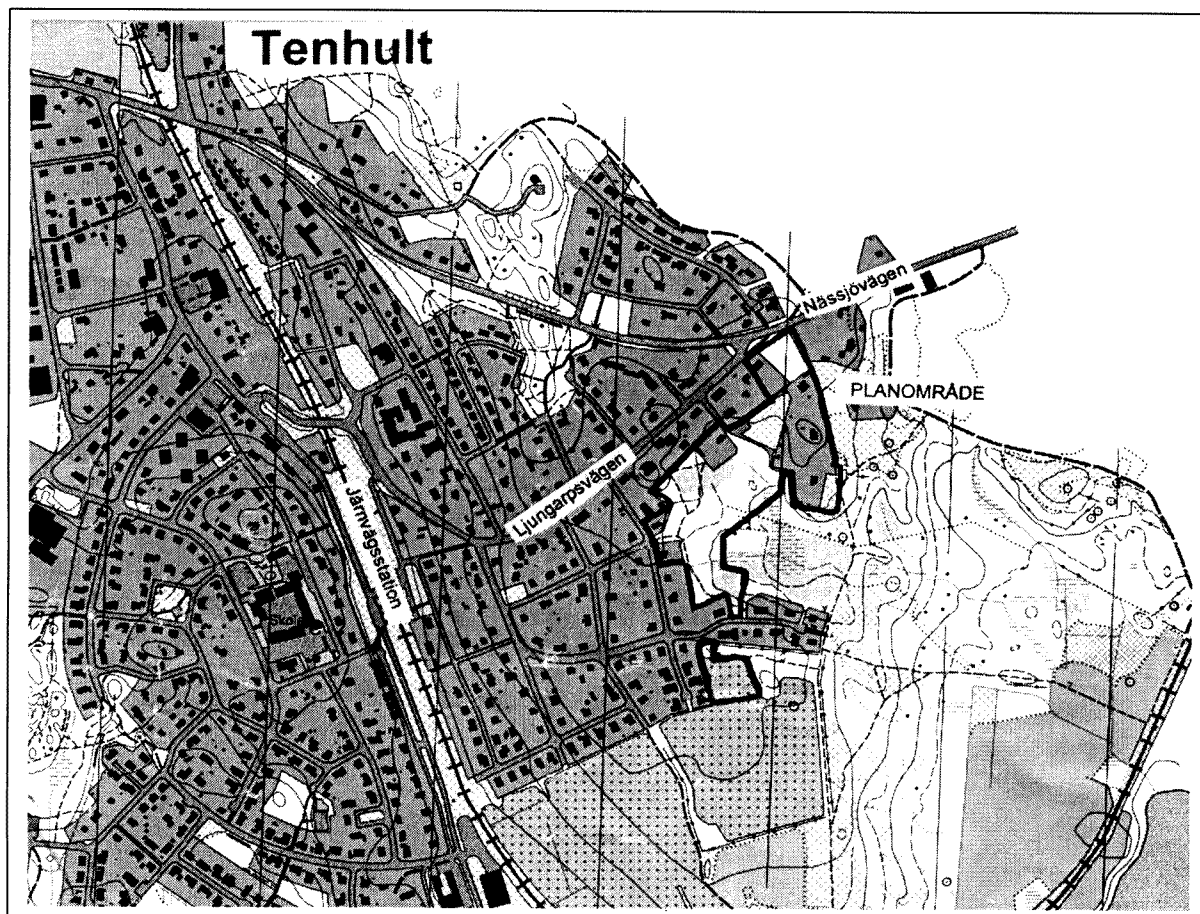
GÄLLANDE PLANER

För den äldre bebyggelsen gäller en byggnadsplan från 1950-10-13
På området vid Hasselvägen finns två äldre planer från 1930-09-25 och 1936-09-29. För östra delen av Östra vägen finns en detaljplan från 1992-11-18. Bebyggelsen vid södra delen av Trädgårdsvägen är ej planlagd idag.

Området finns med i förslaget till översiktsplan ÖP2002 och i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

LÄGE

Planområdet ligger i östra delen av Tenhult, vid Trädgårdsvägen/Backens väg.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Vegetationsinventering har utförts under mitten av juni 2002. Vid denna hittades inga särskilt bevaransvärda arter inom området för planerad byggnation. (Se bilaga 1.) De partierna som berörs av planerad byggnation består i nordväst av en granskog och i nord öst av en tät flerskiktad lövskog. I närheten av bebyggelsen finns gott om kväveindikerande växter. Området för lekplats och idrottsyta är i dag åkermark som brukas med vall.

Utanför planområdet finns i nordost en mer lundartad vegetation. I kärret vid diket dominerar högväxta örter och slyskog av björk och al. På bergknallen i söder växer en tät granplantering med lite löv emellan. I de nordöstra delarna finns god etablering av fågelbär.



Bilder från planområdet

Framtida skötselmål

Skogsmarken skall utanför planområdet i området utmed diket skötas med en målsättning av flerskiktad lövskog. Förhoppningsvis torkar lövskogen vid Trädgårdsvägen ut när det norra dagvattenutsläppet försvinner och blir därmed mer användbart som lek och vistelseområde eller möjligt att bebygga i framtiden. Granplanteringen i söder kan även på sikt gallras ur eller avvecklas för att få ett större lövinslag så att rekreationsvärdet ökar. Skogen i området kommer nå en höjd av ca 25 meter. Skuggeffekten av detta måste tas med i information till eventuella köpare. Området kommer vara beväxt med fullhög skog i all framtid. En alltför stor urglesning av området gynnar slyuppväxt och högväxta örter, därför är det viktigt att det finns ett täckande krontak. En angoringsramp för skogsbruksmaskiner skall göras från den södra vägen norr om den nya utsläppspunkten för dagvatten så att man kommer åt att sköta skogsmarken.

Inom en zon 10 m från tomterna kan det vara tillåtet att ta hålla nere vegetationen med en diameter understigande 7 cm vid rotskåret, huvudsakligen skall detta gälla gran, med undantag av vissa värdefulla solitärer. Skötselavtal måste i sådana fall först tecknas med Tekniska kontoret.

GEOLOGI, HYDROLOGI

Översiktlig geoteknisk undersökning är slutförd och har presenterats i en rapport daterad 2002-06-03.

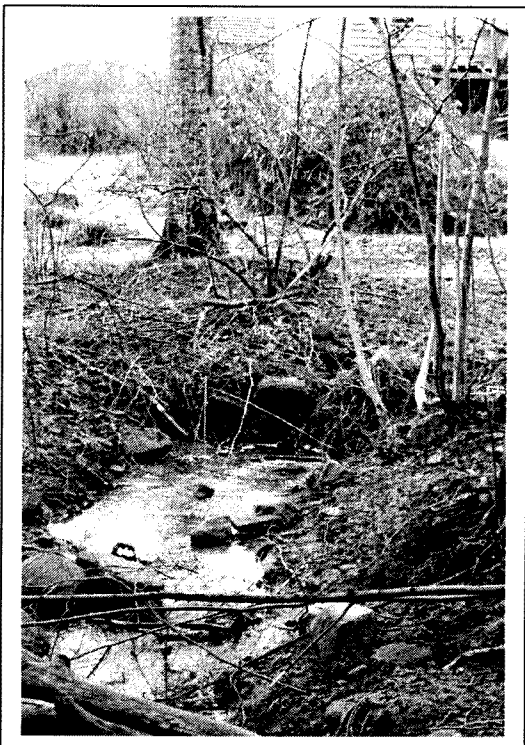
Jordlagren utgörs av siltig morän på berg. I den översta halvmeteren är jorden löst lagrad, djupare ner fast till mycket fast lagrad. Översta lagret består av torv eller matjord. Grundvattenytan ligger på 0,2-1,0 m djup.

Markradonhalterna inom området varierar mellan 2,2 och 11,1 kBq/m³.

Detta tyder på halter inom lågriskområde. Förekomst av vatten dämpar jordens radongivning.

Ett dagvattenrör utmynnar vid fastigheten Tenhult 3:2. Det är dagvatten som kommer från bebyggelse i området från vattentornet ner till Egnahemsvägen. Vattnet utgörs av husgrundsdränering, takvatten samt gatuvatten från 5-10 mindre villagator samt vatten från ett mindre dike vid lekplatsen vid vattentornet. Dvs vatten med låg föroreningsgrad. I anslutning till utloppet idag finns ingen naturlig bäck utan det dike som finns idag är skapat av dagvattnet. Dock skulle dagvattendiket kunna få något tillskott av ytvatten från näraliggande omgivande höjder, då det är förlagt till lågpunkten.

Ett annat dagvattenrör utmynnar vid Trädgårdsvägen, detta avvattnar bebyggelsen runt Trädgårdsvägen samt ytterligare en 4-5 mindre villagator norr om. Detta dagvattenutsläpp rinner samman med det andra i diket i lågpunkten. Dessutom finns några mindre dagvattenrör från privata villatomter som utmynnar ut mot skogen.



ARKEOLOGI

Arkeologisk utredning skall utföras inom området för lektya.

TRAFIK

Beroende på målpunkt kommer man till området från Ljungarpsvägen via Egnahemsvägen eller via Trädgårdsvägen. Tillfarterna till planområdet kommer att ske delvis genom befintliga villagator, vilka mycket väl klarar av en ökning av trafiken från planerade nya hus. Det bedöms att miljö kvalitetsnormerna för buller och avgaser ej överskrids, då trafikökningen på dessa vägar endast bedöms öka med högst 100 fordonsrörelser per dygn till ca 400 totalt.

Bullerberäkningar har utförts för fastigheten Ljungarp 1:20 vid föreslagen plats för bostäder. Trafikmängden är beräknad efter 2002 års mätning till 7930 fordon, varav 13% tunga fordon och en hastighet av 50 km/h, enligt uppgift från Vägverket. Beräkningarna visar att riktvärdena för utomhusnivåer underskrids både för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå (beräknade värden var 53dBA och 64 dBA). Med normala väggar och fönster klarar man riktvärdena även inomhus.

SERVICE

Tenhultsskolan ligger i västra delen av samhället ca 1 km från planområdet. En planskild gångväg finns över järnvägen.

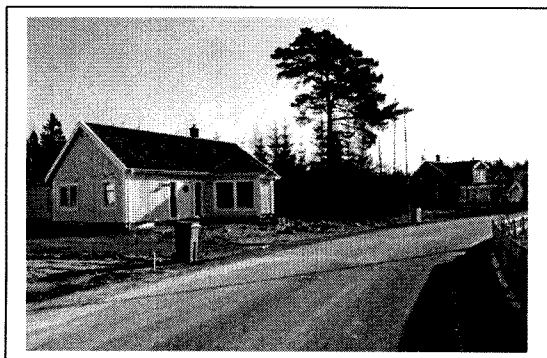
En större förskoleenhet med sex avdelningar finns vid Vallavägen knappt 1 km nordväst om planområdet.

I centrum av Tenhult finns service bla i form av bibliotek, bank, matvaruaffärer, blomster- och färghandel samt pizzerior.

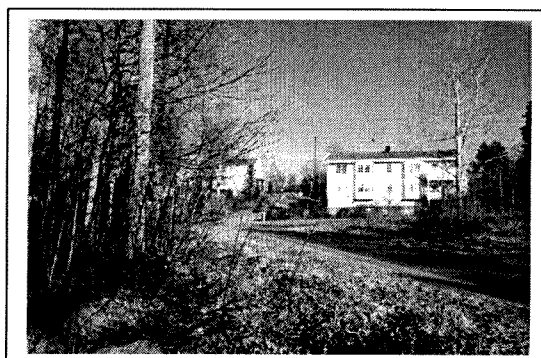
Vid järnvägsstationen finns anslutning till pendeltåg och bussar. Närmaste busshållplatser finns vid Ljungarpsvägen.

OMGIVANDE BEBYGGELSE

Omgivande bebyggelse i väster på Egnahemsvägen består av villor från 1950-90 talet. I söder utmed Östra vägen finns en grupp bostad från 1990-talet och nybyggda villor från 2000-talet. Vid Trädgårdsvägen finns några äldre villor från 1950-talet på stora tomter samt ett mindre flerfamiljshus från 1980-talet.



Östra vägen

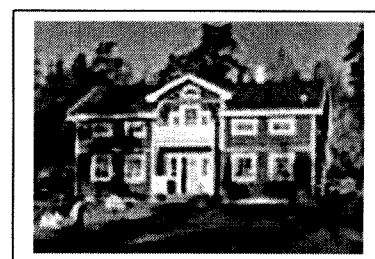


Trädgårdsvägen

PLANINNEHÅLL

GRUPPHUSOMRÅDE (nuvarande etapp)

På fastigheten Tenhult 30:21 samt på angränsande mark planeras att bygga 13 st gruppbyggda villor med äganderätt. Dessa kommer att utannonseras via kommunens tomtkö. På dessa tomter finns tre hustyper att välja emellan. Suterängshus på tomterna längst mot norr, enplanshus samt en och enhalvplanshus där man kan välja om vinden skall vara inredd eller oinredd. Tomtstorlekarna kommer att variera mellan 530-940 m². Därav har den fått beteckningen **B₂** grupphusbebyggelse i två våningar. Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 m. Högsta takvinkel på komplementbyggnad är 27 grader. Högst av 30% av varje framtida enskild tomtyta får bebyggas. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från gräns mot granntomt. Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd får placeras 2,0 m från gräns mot granntomt.



FLERBOSTADSHUS (kommande etapp)

På fastigheten Ljungarp 1:20 har inkommit önskemål om att få uppföra två flerbostadshus med fyra lägenheter i varje, vilka avses upplåtas med hyresrätt. I planförslaget har därför bestämmelsen B₃, flerbostadshus. Största sammanlagda byggnadsarea på fastigheten är 500 m² införts. Byggnaderna får uppgå till högst två våningar inklusive inredd vind. Servitut för avlopp, u-område, kommer att bli över grannfastigheten söder om Ljungarp 1:28. Utfart från fastigheten kommer att ske mot norr via gc-vägen ut till Ljungarpsvägen eventuellt kan den samordnas med nerfarten till Ljungarp 1:35, vilka idag har sin slänt på Ljungarp 1:20. Garage eller carport får uppföras inom plusmarkerat område vid släntfoten mot Nässjövägen. Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 m. Högsta takvinkel på komplementbyggnad är 27 grader. Parkeringsplatser skall uppföras i enlighet med gällande P-norm. Utfartsförbud gäller mot Nässjövägen.

NYTT VILLAOMRÅDE (både etapp 1 och kommande etapper)

Planförslaget innehåller 13 nya kommunala villatomter för styckebyggnation, **B₁**; vilka kommer försälas genom tomtkön. De tre tomterna på fd Trädgårdsmästeriet kommer antingen att säljas privat via fastighetsägaren eller via tomtkön beroende på hur exploateringsavtalet utformas. De kommunala tomterna är på mellan 900-1600 m². Husen skall vara friliggande i högst två våningar inklusive inredd vind och suterrängvåning. Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 m. Högsta takvinkel på komplementbyggnad är 27 grader. Källare tillåts, men önskas avlopp i källarplanet kan enskild pumpning krävas. Suterrängvåning skall anordnas där terrängen så medger. Byggrätt inom varje tomt är högst 25% av tomtytan.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från gräns mot granntomt.

Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd får placeras 2,0 m från gräns mot granntomt.

En garageuppfart skall vara minst 6 m lång. Minst två biluppställningsplatser skall finnas på varje tomt.

Byggnader skall utformas med särskilda utrymmen för källsortering och kompostering.

Villa Utsikten (Ljungarp 1:7)

Villan avstyckades 1915 från stamfastigheten Ljungarp. Villan är typisk för sin tillkomsttid i början av 1900-talet med sitt brutna tak, öppna veranda och fönster med smårutor i de övre bågarna. Byggnaden är i stort bevarad i ursprungsskick med undantag av tillbyggnaden i norr från 1968 samt balkongfronten och takbeklädningen. Även uthusen har stor betydelse för villatomtens helhetsintryck. Byggnaderna inom Ljungarp 1:7 har fått en varsamhetsbestämmelse **k₁**, **byggnadens karaktärsdrag skall vidmakthållas och originalmaterial skall användas**. Tidigare föreslagen avstyckning åt söder är ej lämplig, då den förtar den tidstypiska karaktären med stor naturtomt.

Vedeldning

Det är inte aktuellt med fjärrvärme i området. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor och värmeväxlare bör eftersträvas. För flexibilitet i framtiden bör systemen vara vattenburna.

Inom området kan vedeldning tillåtas på huvuddelen av tomterna.

De tomter som pga höjdskillnader eller små tomter ej är lämpliga för vedeldning är markerade med **v₁**. **Anläggningar för småskalig fastbränsleeldning ej tillåten**.

Fastbränsleeldning kan eventuellt i framtiden tillåtas, när teknikutvecklingen möjliggör så effektiv förbränning och rening av röken, att störning ej kan uppstå i tätbebyggt område.

Miljönämnden bedömer när sådan teknik finns.

På de tomter där vedeldning tillåts bör avståndet mellan huvudbyggnaderna vara minst 12 m, avståndet mot verkar brandspridning.

Pannor skall vara miljögodkända och eldas mot ackumulatortank. Kaminer skall vara miljögodkända. Torrt förvaringsutrymme som kan rymma bränsle för minst två månaders förbrukning skall finnas. Kapning och sågning av ved utomhus skall utföras så att grannar inte störs av buller .

Grundläggning

Inom större delen av området kan grundläggning ske med hel kantförstyvad bottenplatta eller längsgående grundsulor/plintar i naturlig jord eller ny kontrollerad fyllning.

Endast låga halter av markradon förekommer inom området. Tätning av rörgenomföringar i bottenplattorna skall utföras. I samband med bygganmälan rekommenderas byggherren generellt att lägga slangar under grundplattan. Uppkommer radon i byggnaden kan en fläkt kopplas till dessa slangar för att ventilera bort radonhaltig luft.

Matjord/torv skall bortschaktas under byggnader, vägar mm. Sedan den organiska jorden utskiftats är dispositionen fri plan ur geoteknisk synpunkt. Belastningar av storleksordningen 0,2 Mpa kan påföras den övre delen till ca 1,0m djup medan laster 0,1-0,5 kPa kan påföras underliggande jord. För att få jämn lutning åt söder på avloppet så kommer några tomter vid den södra gatan att behöva fyllas upp 0,5-1,5 m.

För att säkerställa fuktskyddet skall sedvanliga dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning läggas runt husen. Vidare skall tillses att marken ges fall ut från byggnader.

LEKYTOR (etapp1)

Ett nytt lekområde, **LEK** inplaneras på åkermarken i söder. Detta område ligger bra till för befintlig bebyggelse och för kommande bebyggelse på Herrgårdsgärdet. Lekområdet kommer att byggas ut i etapper. I första etappen kommer endast en mindre lekyta samt en asfalterad inlinesyta att byggas. Resterande del kommer att vara klippt gräsmatta med två bollmål för spontanidrott. Anläggningarna för lek kommer ej att förläggas till området närmast villatomterna.



GATOR OCH TRAFIK

Backensväg kommer att förlängas åt norr så att den går ihop med Trädgårdsvägen. Från denna väg tillkommer tre nya mindre lokalgator med vändplaner. En ny gata kan bildas i norr för att serva fastigheterna Ljungarp 1:9, 1:7, 1:20 och 1:28.

I söder utgår "Hasselvägen". I stället byggs en gata norr ut för att serva grupphusområdet vid Tenhult 30:21.

En ny gata med gångvägsanslutning byggs åt söder för att serva de fem nya villatomterna i söder vid diket. Vid vändplanen på denna gatan lämnas ett släpp för en mindre gång-cykelväg till Östra vägen.

Den genomgående vägen Backensväg-Trädgårdsvägen kommer att utföras 7,0 m bred (K5,0 +2V1,0). Övriga mindre lokalgator med vändplaner kommer att utföras 6,0 m breda (K5,0+V1,0). Trädgårdsvägen bör utanför planområdet i norra delen mot Ljungarpsvägen breddas och byggas om i enlighet med gällande detaljplan från 1950.

De två nya flerbostadshusen på Ljungarp 1:20 kommer att ha utfart mot Ljungarpsvägen i norr. Parkeringsytor med möjlighet till carport/garage kommer att förläggas i norra delen som ytterligare skydd mot Nässjövägen. Utfartsförbud gäller mot Nässjövägen.

En ny gångväg kommer att binda samman den nya utbyggnaden med bebyggelsen på Östra vägen. I denna kommer VA-ledningar att förläggas. En mindre grusad gångväg kommer att anläggas söder ut till lekytan på åkern, vid gruppbestadens västra del.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

AVFALL

Nyproducerade bostäder skall förberedas för källsortering och kompostering av avfall.

VATTEN OCH AVLOPP

VA och el, tele anslutning till de nya fastigheterna kan göras till befintliga ledningar i Östra Vägen. I exploateringsavtalet med Ljungarp 1:20 skall regleras om avloppet skall pumpas till Ljungarpsvägen eller anslutas via servitut åt Backensväg i söder.

För de befintliga villafastigheter som har egen brunn och egen trekammarbrunn för avlopp så bedömer miljökontoret i samråd med tekniska kontorets VA-avdelning i varje enskilt fall om det är lämpligt att ha dem kvar och om de håller dagens miljökrav.

DAGVATTEN

Dagvattenutsläppet i norr vid Trädgårdsvägen kommer att läggas i ledning i gatan och släppas på igen i det södra diket. De mindre dagvattenutsläppen från privata tomter kommer att samordnas i tomtgränser och ledas till de nya gatorna.

I söder finns en dagvattenledning genom villatomten Tenhult 3:2. Då det är oklart var ledningen ligger så kommer den att brytas i Egnahemsvägen och läggas i en ny ledning i den nya delen av Backens väg. Diket mellan Tenhult 3:2 och utsläppspunkten vid den nya vägen kommer att bli torrlagt. Eftersom vägen kommer att passera lågpunkten någon meter över nuvarande marknivå så är det lämpligast att man fyller upp omgivande tomter 0,5-1,5 meter.

Avskärande dräneringsledning, **g**, behövs mellan befintliga tomter vid Tenhult 3:9 och 3:8 och de två sydvästra tomterna samt mot höjden bakom de sydöstra tomterna. Avskärande dränering kommer att utgöras av en skålning med underliggande dränering (**g**-område). Eventuellt kan ytterligare avskärande dränering behövas på tomtmark i norra delen.

Allt nytt dagvatten kommer att släppas ut till befintliga dagvattenledningar i de nya gatorna. Dagvattenledningarna kommer att utmynna i lågpunkten där vägen korsar det tidigare diket.

Till lekytan behövs dagvattenanslutning och brandpost.

EL, TELE

Exploateringen av gatunätet bör ske från söder då endast befintlig transformator vid Östra Vägen kan utnyttjas.

Anslutningar kommer att vara möjliga till befintliga anläggningar i Östra vägen. De befintliga elkablar som finns i dagens sträckning av Trädgårdsvägen behöver flyttas när vägsträckningen ändras.

Till lekytan behövs elanslutning.

KONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (5:18) skall upprättas om detaljplanen medger en användning av mark och byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser. Beskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en åtgärds inverkan.

BEHOVSBEDÖMNING

Vi bedömer att omvandlingen av naturmarken till bebyggd mark inte skall ge någon påtaglig påverkan.

Planförslaget utförs i enlighet med gällande översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Alternativa lägen för bostäder tas upp i kommunens översiktsplan och redovisas därför inte här. Planförslaget följer målen i kommunens lokala agenda 21-dokument. Planeringen tar hänsyn till det lokala växt- och djurlivet. Dessutom kommer området ha nära till hållplatser för buss. Miljökvalitetsnormerna för buller och avgaser kommer ej att överskridas.

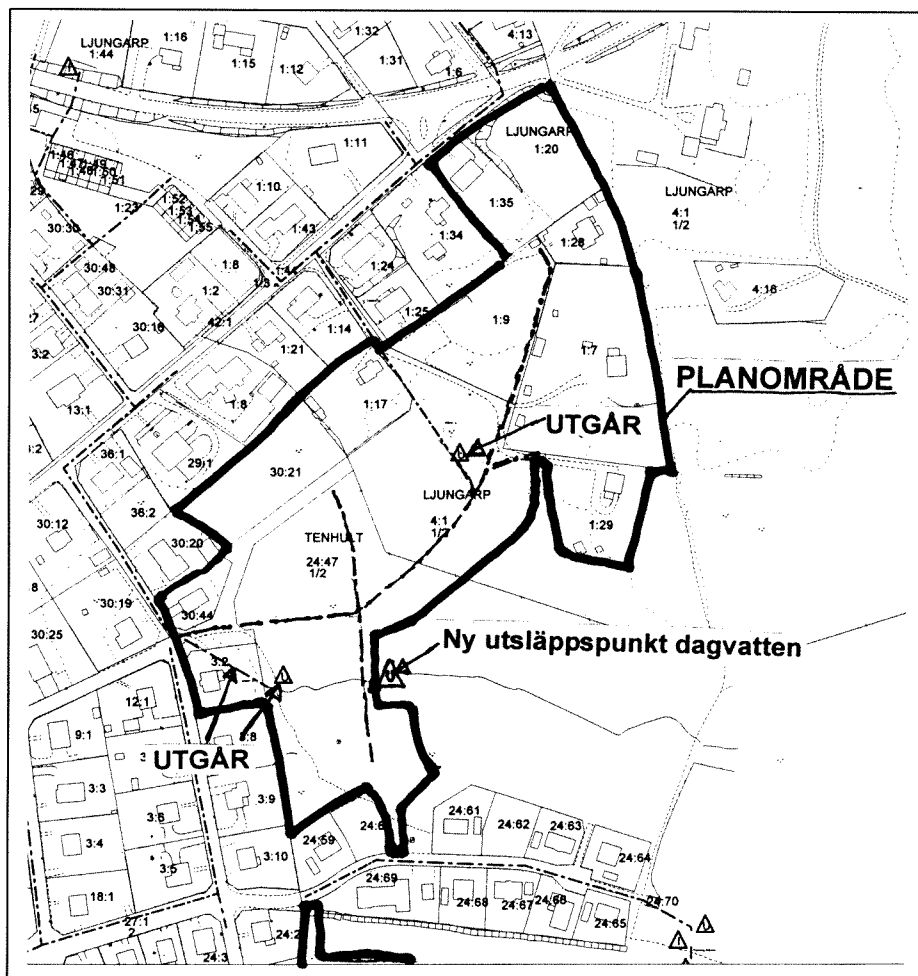
PROBLEMAVGRÄNSNING

Den frågan som vi bedömer bör utvecklas ytterligare i denna beskrivning är åtgärder i anslutning till befintliga dagvattenutsläpp.

Alternativa skisser för områdets utformning har tagits fram. Efter utredningsfasen med bl.a. geoteknisk utredning så kvarstår endast detta alternativ. Planområdet tar bort en del naturmark i gällande plan norr om befintlig bebyggelse vid Östra vägen. I stället lämnas områdena med de högsta naturvärden kvar som natur dvs. lundskogen, sumpskogen vid diket och bergknallen i öster. Andra alternativ hade krävt flyttning av dagvattendiket vid Egnahemsvägen, vilket nu kan bevaras. Dessutom undviks stora ytor med utfyllnader och sprängning av berg, vilket hade erfordrats om dessa delar skulle bebyggas. Nackdelen blir för de boende att myggekärret och granplanteringen som har litet rekreativt värde blir kvar. Förhoppningsvis torkar lövskogen vid Trädgårdsvägen ut när det norra dagvattenutsläppet försvinner och blir därmed mer användbart som lek och vistelseområde. Granplanteringen i söder kan även på sikt gallras ur och få ett större lövinslag så att rekreativt värde ökar. Nollalternativet är att området lämnas som idag, vilket ej löser behovet av villatomter i Tenhult.

Beskrivning av åtgärder på dagvattendikena

Det norra dagvattendiket vid Trädgårdsvägen och nytt dagvatten från nya villatomter kommer att fortsätta i kulvert i den nya gatan till den nya utsläppspunkten som blir där den södra vägen passerar det tidigare diket. Det södra dagvattenutsläppet pluggas vid Egnahemsvägen och får istället fortsätta i ledningar i de nya gatorna till samma utsläppspunkt som de norra dagvattenledningarna. Tomterna kring den nya utsläppspunkten kommer att få fyllas upp någon meter för att det skall bli fall på gatan och avloppsledningarna därunder.



Bedömning av allmänna och enskilda intressen

Åtgärderna vid flyttningen av dagvattenutsläppen kommer att utföras inom kommunens fastighet. Avrinningsområden uppströms berörs ej av planerade åtgärder då de är kulverterade. Vattnet från dagvattenutsläppen bildar i lågpunkten utanför planområdet ett dike, som vid snösmältning ibland översvämmar slyskogen. Längre nedströms rinner diket genom skogsmark och betesmark och i slutet går det ihop med ett åkermarksdike som utmynnar i Tenhultsjön. Det finns värdefulla biotoper som ligger nerströms, vilken bl.a. är en granskog med urskogskaraktär och en lövsumpskog. Beskrivning av bakgrundsförutsättningar finns under rubriken Natur och Geologi, hydrologi. Beskrivning av växtinventering se bilaga 1, bilder från området bilaga 2.

Utförande

Befintliga dagvattenutsläpp kommer att fortsätta som ledningar i gatan fram till den lågpunkten där diket ligger idag. Där kommer det att tags upp till ytan och få rinna ut i befintlig vattenfåra.

Befintligt rör över fastigheten Tenhult 3:2 kommer att pluggas igen, vilket gör att den gamla vattenfåran fram till den nya vägen blir uttorkad.

Någon schaktning i vatten kommer inte att utföras.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

Exploateringen i sig innebär en avsevärd förändring av naturmiljön. Att ta bort all skogsmark och ersätta med villatomter innebär en förändrad miljö. Naturvärdena inom området bedöms som ordinära. Eftersom dagvattendikena ej är ständigt vattenförande, så ger åtgärderna ej heller en påtaglig påverkan på vegetation och djurliv. Sammantaget bedöms varken enskilda eller allmänna intressen beröras av åtgärderna.

Flyttningen av utsläppspunkterna ger ingen minskning av vattenmängden nerströms. Snarare ökar den när dagvatten från bostadsområdet kommer till. Ökningen av vatten innebär inte heller några problem nedströms, så någon fördröjning utöver befintliga sumpskogar behövs ej.

Naturmarken med högst naturvärde och lägst rekreativsvärde har lämnats utanför planområdet. På sikt kan man med medveten lövskogsskötsel i området få fram ett trevligare bostadsnära skogsområde. Det är dock viktigt att man behåller ett slutet krontak av höga träd, annars tar undervegetationen överhand och blir ogenomtränglig.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet avses bedrivas enligt följande tidplan.

2003

mars	upprättande av detaljplan
maj	samrådsbeslut SBN
maj-augusti	samråd detaljplan
september	utställningsbeslut SBN
oktober-november	utställning minst 3 v
<u>2004</u> april	antagande etapp 1

Projektering och byggande av gator och VA kan ske under våren 2004 och byggstart för husen kan tidigast bli hösten 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter Laga kraft.

MILJÖTILLSTÅND

Det bedöms inte krävas samråd enligt MB 12:6 med länsstyrelsen för ändringarna i anslutning till befintliga dagvattenutsläpp inom planområdet. Åtgärden att flytta utsläppspunkten för dagvattnet, medför inte någon påverkan på allmänna eller enskilda intressen. Eftersom vattendraget ej är ständigt vattenförande, så ger åtgärderna ej heller en påtaglig påverkan på vegetation och djurliv.

Anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark inom planområdet skall anmälas till miljönämnden. Dvs flyttningen av dagvattenutsläppen.

Ingen ny markavvattning bedöms behövas inom planområdet.

För att undvika fuktskador på byggnader kan lokal markavvattning behöva utföras intill husgrunder. Någon negativ påverkan bedöms ej uppstå vilket gör att markavvattningstillstånd troligen ej lär erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

AVTAL

Villatomterna kommer att anvisas och säljas via kommunens tomtkö. För utbyggnad av grupphusdelen(B₂) förutsätts att ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen den exploatör som ska bygga på området. I exploateringsavtalet skall bland annat marköverlåtelse, köpeskillingar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp och utbyggnad av olika anläggningar regleras. Även grupphusen inkl. tomt förutsätts anvisas via kommunens tomtkö. För de privata fastigheterna i den norra delen av planområdet behöver avtal träffas med kommunen om marköverlåtelse och fördelning av kostnader för utbyggnad av nya gator.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kommunens kostnader och intäkter för att bygga ut området beräknas bli enligt nedan:

Exploateringsdelen

Kostnader

Mark inkl indexuppräknning	150 000 kr
Markarbeten	100 000 kr
Administration	600 000 kr
Gator och belysning	3 400 000 kr
Parker	150 000 kr
Ränta	300 000 kr
Summa kostnader	4 700 000 kr

Intäkter

Tomtpris	3 225 000 kr
Exploateringsavgift	550 000 kr
Gatukostnader	600 000 kr
Summa intäkter	4 375 000 kr

Resultat - 325 000 kr

Kommentarer

Planeekonomin för området är främst beroende av storleken på kostnaden för utbyggnad av gator respektive vilket tomtpris som sätts på tomterna. I kalkylen ovan har förutsatts ett tomtpris om 175 000 kr för singeltomter och 125 000 kr för grupphustomter, uttag av gatukostnader om ca 600 000 kronor och att en exploateringsavgift om 550 000 kr tas ut från den exploatör som bygger grupphusområdet. Detta medför tillsammans att exploateringsdelen beräknas gå med ett visst underskott. För den norra gatan behövs en kompletterande gatukostnadsutredning för att kunna fördela och ta in kostnaderna.

Va-delen

Sammanfattning VA

.. Kostnader	2 400 000 kr
<u>Anläggningsavgifter</u>	<u>2 100 000 kr</u>
Resultat	- 300 000 kr

Underskottet på va-delen beror på att va-taxan trots en höjning till 2003 allmänt är för låg för att kunna kompensera kostnaderna för utbyggnad av ledningar till och inom nya områden. Både kostnader och intäkter kommer att förändras om den norra delen arbetas om.

Lekplatsen

Finansieringen av lekplatsen förutsätts ske genom dels bidrag från exploateringen, dels med anslag från tekniska kontorets gatu- och parkavdelning, respektive fritidsförvaltningen.

Drift- och underhållskostnader

Tillkommande årlig drift- och underhållskostnad för gatumarken är beräknad till 63 000 kr. Skötselkostnaderna för angränsande naturmarken har inte beräknats.

Skötsel av lekplats inkl. kringliggande mark ger en tillkommande skötselkostnad om 40 000 kr/år.

PLANGENOMFÖRANDE

Planförslaget beräknas kunna antas när ett exploateringsavtal har träffats om grupphusbyggnationen och det finns avtal om köp och byte av mark med berörda fastighetsägare. Utbyggnad av gator och va-ledningar planeras göras under 2004. Tomterna för styckebyggnation kommer att fördelas och säljas genom kommunens tomtkö och annonsering bör bli under andra halvåret 2004. Även grupphusen ska i första hand fördelas genom kommunens tomtkö och annonsering sker efter överenskommelse med byggherren. Husbyggnationen beräknas kunna komma igång tidigast under hösten 2004 men det är troligare att det blir först under första halvåret 2005.

Finansiering

För kommunens del kommer finansieringen av exploateringen att ske över områdets exploateringsbudget (område nr 4310). För fastigheter som belastas av gatukostnader är det respektive fastighetsägare som får betala dessa.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

Detaljplanen medför att från kommunens fastighet **Tenhult 24:47** kan avstyckas 20 nya tomter för småhusbebyggelse (styckebyggda hus och grupphus). Efter markförvärv från Ljungarp 1:9 av delar av illustrerade tomter skulle ytterligare två kunna avstyckas.

Från **Ljungarp 1:7** är möjligt att avstycka en tomt för ny bebyggelse i norra delen, av kulturhistoriska skäl bör den södra förbli en fastighet. Fastigheten skall dessutom avstå en hörna i sydväst till blivande gata.

Ljungarp 1:9 är möjlig att dela i tre tomter utöver de förut nämnda. Fastigheten berörs också av föreslagen hörnavskärning vid Trädgårdsvägen i sydväst.

Tenhult 30:21 kan delas i 4 tomter för grupphus.

För **Tenhult 3:2** föreslås viss utökning med mark från kommunens fastighet Tenhult 27:1.

För **Tenhult 30:44** föreslås omreglering med mark från samma kommunägda fastighet.

Förutsättningarna för åtgärder och avtal beträffande enskilt ägda fastigheter får klargöras under samrådsskedet, se även fastighetsplan och allmän plats, inlösen nedan.

Beträffande **Tenhult 30:44** har avtal träffats om markbyte, vilket möjliggör utbyggnad av gata för planens etapp 1. För **Tenhult 3:2**, vilken också ingår i etapp 1, har ägaren f.n. inte intresse av att genomföra föreslagen utökning mot Backens väg.

Servitut, gemensamhetsanläggningar (u, y- och g-områden)

För **Ljungarp 1:20** föreslås servitut för ledningar på **Ljungarp 1:28** inom det på planen redovisade u-området. Inom **Tenhult 30:21** föreslås servitut alternativt gemensamhetsanläggning för utfart från tre grupphustomter. Avskärande diken föreslås som gemensamhetsanläggningar inom fem tomter i söder inom Tenhult 24:47.

Fastighetsplan

Någon gällande fastighetsplan finns inte inom planområdet. För att säkerställa plangenomförandet kan fastighetsplan behövas. Bedömning får göras efter samrådssidens utgång beroende på de synpunkter som framförs. Om fastighetsplan visar sig behövlig bör den handläggas samtidigt med detaljplanen.

För planens etapp 2 behövs inte någon fastighetsplan.

Huvudmannaskap för vägar och parkmark

Inom Tenhult är Tenhults vägförening formellt väghållare för flertalet vägar. I praktiken svarar dock kommunen enligt särskilt åtagande för skötsel av vägar och även parkmark. Vägföreningen svara dock för viss administration vad gäller vinterväghållningen. Avsikten är att kommunen även i fortsättningen skall sköta de vägar, som inte vägverket är väghållare för, samt parkmark. Formell övergång till kommunalt huvudmannaskap kan ske genom att planbestämmelse om sådant införs i gällande detaljplaner samt genom upplösning av vägföreningen.

I denna plan anges att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det görs genom att planbestämmelse inte tas upp om att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Vägföreningen kommer därigenom inte att vara väghållare inom området för detaljplanen. I övergångsperioden så får ansvarsfördelning mellan tekniska kontoret och vägföreningen avtalas om separat. Praktiskt löses det lämpligast med samma väghållare inom hela tätorten.

Allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför att kommunen enligt 6 kap.17 § plan- och bygglagen har rätt att lösa in mark, som ingår i allmän plats för vilken kommunen är huvudman. Enligt 14 kap. 1 § samma lag är kommunen skyldig att lösa in sådan mark om fastighetsägaren begär det. Fastigheter som berörs är Ljungarp 1:7 och 1:9. I planens etapp 1 berörs endast ett smärre hörn för vardera fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Dessa planhandlingar har upprättats efter samråd med tekniska kontoret:

Lise-lotte Johansson, Fastighetsavd.(tel. 105773)

Stellan Gustafsson, Fastighet-skog

Lars Wennerberg, VA- o avfallsavd. (tel.105172)

och miljökontoret PÅ Sandberg

samt med stadsbyggnadskontoret:

Anders Carleson, Planavdelningen

Rolf Carlsson, Lantmäteriavd (tel.105111)

Arne Fogelberg, Bygglovavd (tel.105130)

Peter Jannerfeldt, Trafikavd (tel.105914)

Charlotta Urberg/Gunnel Holmberg, Utvecklingsavd

Dessutom har samråd skett med Scanova, Fortum samt med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen


Liselott Johansson, planarkitekt (105778)