

Detaljplan för del av Tahe 1:4 m.fl. (Målö ängar etapp 1)

Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	5
Planförslag	8
Plankarta och planbestämmelser	26
Planens konsekvenser.	31
Förutsättningar	40
Genomförande av detaljplanen	54

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Grundkarta
Undersökning av miljöpåverkan
Till planförslaget hör även en trämodell i skala 1:1000

Bilagor

Översiktlig geoteknisk undersökning (programskedet)
PM geoteknik Mitta rev 240404
PM geoteknik gruppboende Målön Tyréns 230901
Arkeologisk utredning steg 1 (programskedet)
Arkeologisk utredning steg 2 Sweco 221121
Övergripande dagvattenutredning (programskedet)
Dagvattenutredning Målö ängar Rejlers 230310
Ekosystemtjänstanalys (programskedet)
Naturvärdesinventering vid Tahe C-J Natur 200816
Inventering skyddsvärda träd S Boström SBK220823
Trafikberäkning (programskedet)

Samtliga handlingar och bilagor finns på
www.jonkoping.se.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, 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*. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



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 ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

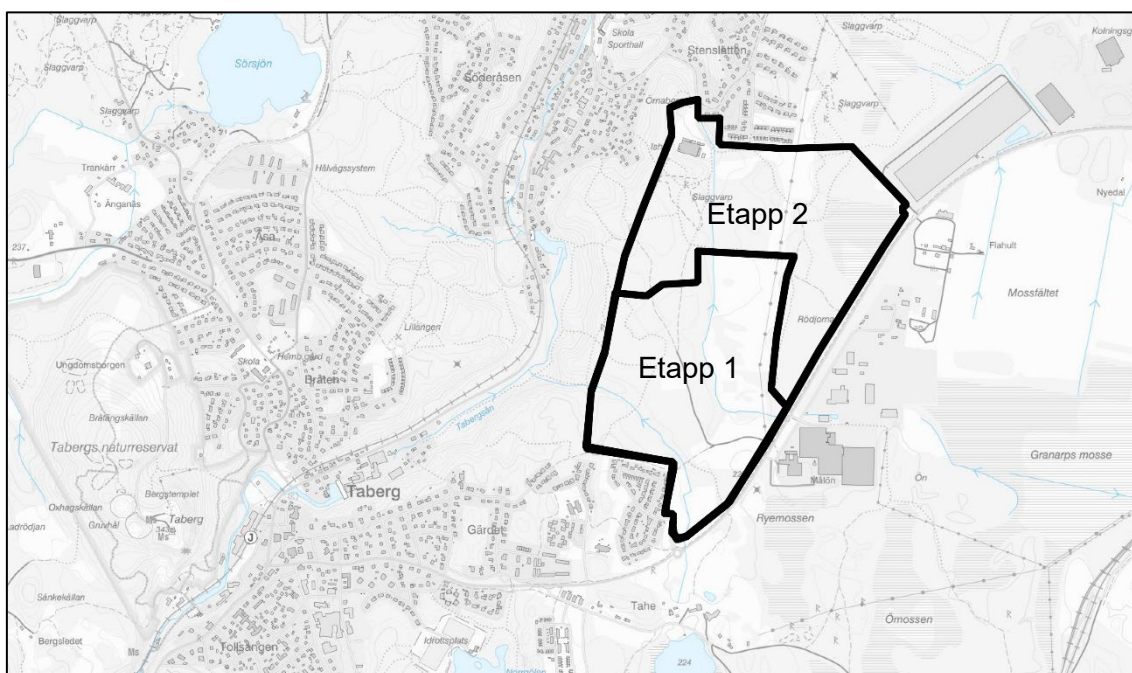
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund och motiv

Bostadsområdet Målö ängar är en del av det politiska uppdraget som gavs i KF i samband med KBFP 2017 att hitta områden för villor på skogsmark. Det finns också ett behov att planera för en tre-parallellig F-6 skola som ska täcka upp för områdets framtida elever.

Planläggningen har föregåtts av ett planprogram för både Målö ängar och Målön. Planprogrammet består huvudsakligen av två delar, den västra sidan av Tahevägen (Målö ängar) ska bestå främst av skola och bostäder och den östra sidan (Målön) ska utredas för ett kommande verksamhets- och industriområde och en eventuell ny kombiterminal.

Planprogrammet kommer att vara vägledande för framtida detaljplaner och utgör även planbesked för området. Nu aktuell detaljplan är den första av två planetapper inom Målö ängar.



Planområdets läge

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen för etapp 1 är att möjliggöra nybyggnad av bostäder i skogsmark, främst friliggande en- och tvåbostadshus, skola, flerbostadshus, gruppbostad och icke störande verksamheter. En ny nordsydlig huvudgata ska förbinda Taberg med Flahult i enlighet med planprogram för Målö ängar och Målön.

Befintliga värden utgörs av naturvärden kopplade till bäckar, diken och mossmark, och sociala värden kopplade till den lätt kuperade, torrare skogsmarken. Mossmarken fungerar reglerande för stora flöden och skogsträdens kronor bidrar till att kyla markytan heta sommardagar.

I norra delen av planområdet för etapp 1 återfinns Målövallen, en flitigt utnyttjad skogsglänta med grillplats i söderläge intill en mindre berghäll. Skogsmarken genomkorsas av ett nätverk av stigar av vilka vissa ingår i ett system av uppmärkta motionsspår.

Arkitekturstrategin

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?

Hur samspelar projektet med sin omgivning?

Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken planförslag beskrivs idén, samspelet och bidraget med byggrätter som föreslås i detaljplanen.

Effekter

Sammanlagt skapas inom hela Målö ängar kvartersmark för ca 300–500 bostäder, varav ungefär hälften i etapp 1, en skola F-6 och icke störande verksamheter.

Planläggningen innebär att ett mindre område med brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk till annat ändamål.

Naturvärdesinventeringen visar på att det finns enstaka naturvärden i området som kan påverkas. Detaljplanen har dock utformats så att flertalet naturvärden undantas från exploatering.

Den befintliga skogen inom planområdet används för såväl friluftsliv som motion. En planläggning för bostäder och skola mm innebär ofrånkomligt att delar av denna skog kommer att försvinna.

Anpassningar har gjorts för att behålla vissa delar, som exempelvis mellan bebyggelsen och mossmarken i öster, längs det längre motionsspåret och runt Målövallen. Bebyggelsen har även delats upp så att det mellan dessa bibehålls gröna stråk med skogsträd och annan växtlighet.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Se även Undersökning av miljöpåverkan.

Planförslag

Områdets inriktning

Planförslaget är första etappen av två i planläggningen av Målö ängar, som främst ska möjliggöra utbyggnad av bostäder i form av friliggande småhus och en ny skola F-6 väster om Tahevägen. Ett genomförande av planförslaget innebär att delar av ett tätortsnära skogsområde tas i anspråk. Detta ställer krav på anpassning av bebyggelsen till bland annat naturvärden, barrskogs nätverk, friluftsliv och möjligheter att omhänderta dagvatten.

Huvudstrukturen i planförslaget utgörs av en ny huvudgata med separat gång- och cykelväg längs bebyggelsens östra kant mot mossmarken i öster. Längs gatans östra sida kommer en trädridå utgöra en rumslig avdelare mot de mer öppna mossmarkerna i öster med utblickar mellan trädstammarna. Längs dess västra sida ansluts den nya skolan och två grupper av friliggande småhus i en solfjädersform med utgångspunkt i Målövallen och vissa befintliga skogsvägar.

Planområdet har delats upp i flera rum avgränsade av gröna stråk med rumsskapande skogsträd och annan växtlighet. Skogsmarken ska alltid upplevas som närvarande. Flera av de gröna stråken ska även fungera för avledande av skyfall mot mossmarken, som kommer fortsätta fungera som fördröjningsmagasin vid skyfall.

I sydöstra delen, vid det befintliga vägmötet, ansluts en grupp med mindre flerbostadshus orienterade i en solfjädersform utgående från kullen. Här föreslås även gruppbostad i ett avskilt läge och mindre verksamheter i skyltläge mot Tahevägen och industriområdet Målön i öster.

Inom skolområdet ska vissa av barrträden bevaras för att bibehålla känslan av att man befinner sig i skogsmark. Trä som fasadmateriäl kan också bidra till känslan av närhet till naturen.

Utemiljöer

Vid Målövallen, som kommer utgöra en central plats i området strax norr om skolan, planeras för fortsatt möjlighet till olika friluftaktiviteter runt den historiska fotbollsplanen och grillplatsen vid bergknallen och som kan kompletteras med ett utomhusgym. Avsikten är att platsen fortsatt ska inramas i tre riktningar av befintligt skogsbryn.

Vid det gröna stråket i norr i gränsen mot planetapp 2 planeras en lekplats för mindre barn anpassad till de skogliga förutsättningarna.

På längre sikt undersöks möjligheterna att etablera en spång ut i mossmarken i öster för rekreation och undervisning om naturen, miljön och klimatet. Placeringen av denna utreds parallellt med placering av gångpassager över huvudgatan.

Planstrukturen har anpassats till det längre motionsspåret som utgår från spårcentralen i Flahult, och som även i fortsättningen till största delen kommer omges av barrskogen, även om bebyggelsen alltid kommer vara närvarande, vilket kan vara en fördel ur trygghetssynpunkt.

Illustrationskarta översikt

Gräns mot etapp 2

Gräns mot etapp 2

Målövallen

POSSOLLEPLAN
50x70

utemiljö
19 890

BRÖDA

Tahevägen



Bebyggelse

Bebyggelsen grupperas så att en något högre exploatering uppnås i söder närmast busshållplatsen och den nya skolan för att succesivt minska och i området som ligger långt från hållplats utesluta exploatering helt för att bibehålla ett grönt stråk i östvästlig riktning i gränsen mot etapp 2 i norr.

Längs Tahevägen är bostäder olämpligt med hänsyn till buller och risker förknippade med pågående verksamheter inom Målöns industriområde. Därför föreslås här verksamheter som inte är störande för omgivningen.

För att bibehålla känslan av att man befinner sig i skogsmark lämnas en bredare bebyggelsefri zon i kvarteren mot omgivande naturmark för att skapa goda förutsättningar för nya skogsbryn att kunna etableras i de delar av skogen som ska bevaras.

Trä som fasadmateriell kan också bidra till känslan av närhet till naturen och bör eftersträvas. Trä även i bärande delar kan i viss mån kompensera för den klimatpåverkan som exploateringen medför och bidrar till en god inomhusmiljö.

Friliggande småhus norra delen (1)

Planförslaget är relativt flexibel avseende den planerade småhusbebyggelsen. Här skapas möjlighet till bostäder i ett naturnära läge men med något längre avstånd till såväl befintlig bebyggelse som till kollektivtrafik, men med gångavstånd till skola. Planförslaget möjliggör därför här en lägre exploatering med ca 53 st. friliggande en- och tvåbostadshus. För att bidra till den skogsnära känslan ska husen utformas med traditionella sadeltak och gärna med träfasad.



Illustrationskarta över småhusområdet norr och öster om Målövallen

Friliggande småhus eller gruppbyggda markbostäder södra delen (2)

Området ligger i skogsmark väster om den nya huvudgatan och gränsar till Målövallen. Här skapas möjlighet till bostäder i naturnära läge och med gångavstånd till skola och kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör därför förutom ca 7 st. friliggande en- och tvåbostadshus en något högre exploatering i form av ca 15 radhus, kedjehus eller parhus på något mindre tomter.

För att bidra till den skogsnära känslan ska husen utformas med traditionella sadeltak och gärna med träfasad.

Mindre flerbostadshus i sydöst (3)

I sydöstra delen, vid det befintliga vägmötet, ansluts en grupp med mindre flerbostadshus orienterade i en solfjädersform utgående från kullen. Planförslaget möjliggör byggnader i tre våningar exklusive suterrängvåning och kan innehålla ca 50 bostäder i olika storlekar. Parkering och förråd kan placeras delvis under byggnaderna och delvis under gårdsytan. För att bidra till den skogsnära känslan bör husen utformas med traditionella sadeltak och gärna med träfasad.

Gränsen mellan flerbostadshusen och verksamhetsbyggnaderna i öster kan vara lite flytande och planförslaget innebär en naturremsa eller plantering mellan områdena som visuell avskärmning.



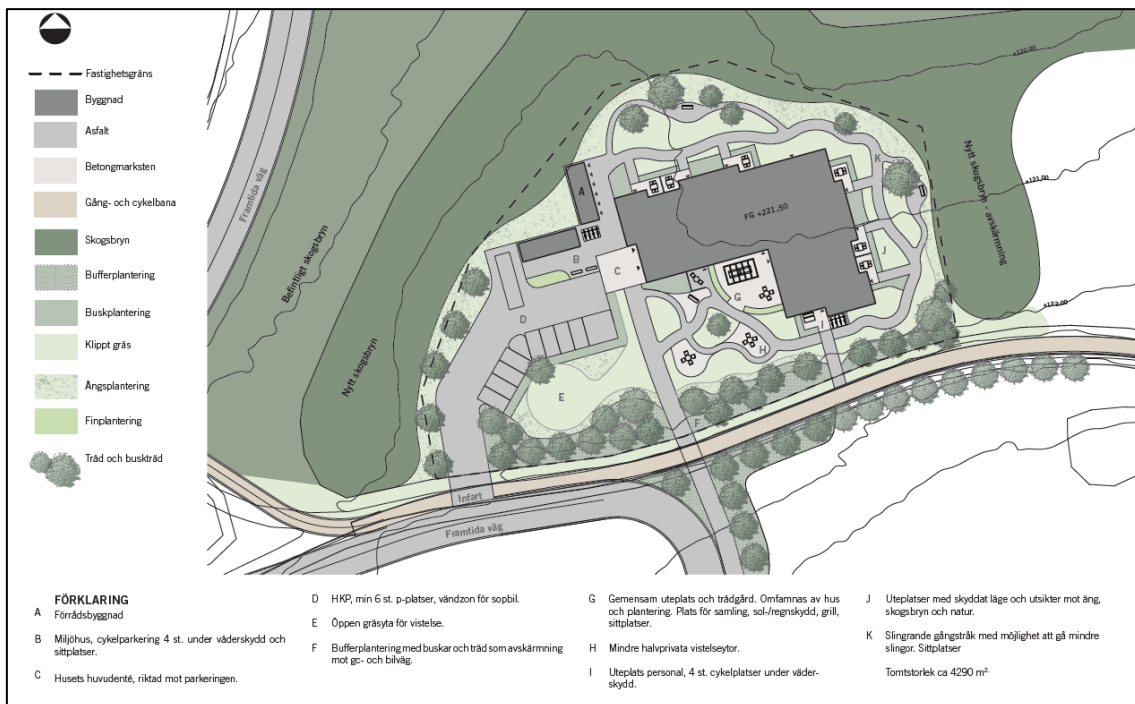
Illustrationskarta över sydöstra delen

Gruppbostad (4)

Norr om flerbostadshusen, omgivna av befintliga skogsbryn mot norr och väster, möjliggör planförslaget för en gruppbostad. Platsen är vald för att ligga inom gångavstånd från busshållplats och i anslutning till bebyggelse men ändå avskilt. Byggnaden kan inrymma ca 6 bostäder.



Vy över gruppboستaden från sydväst. BSV 240212



Preliminär situationsplan över gruppbadstomten. Billingham Flygare 240117

Majoriteten av tomten är idag ängsmark omringad av blandskog med mycket björkar. Visionen är att bevara känslan av att vara nära naturen och förstärka känslan av att befinna sig nära skogen. Skogen och naturen får ta mycket plats på tomten, istället för att jobba med plank och staket så skapas gröna avskärmningar på tomten. Med hjälp av buskar, träd och planteringar skapas harmoni och ger känslan av ett hus i skogen/skogsbrynet. Byggnaden är placerad så de boende får sina uteplatser mot skogsbrynet. Gemensam uteplats i härligt solläge och byggnadens gemensamma entré i det mest synliga läget för besökare.



Vy över gruppbadstaden från sydväst. BSV 240212

Skolan

Majoriteten av tomten är idag tallskog, Visionen är att spara så mycket träd som möjligt för att bevara känslan av att befinna sig i skogen. Trapphusen "knäcker" byggnaden för att följa den lätta krökningen av områdets huvudgata och bryter upp byggnaden i fyra mindre volymer, "kojor".

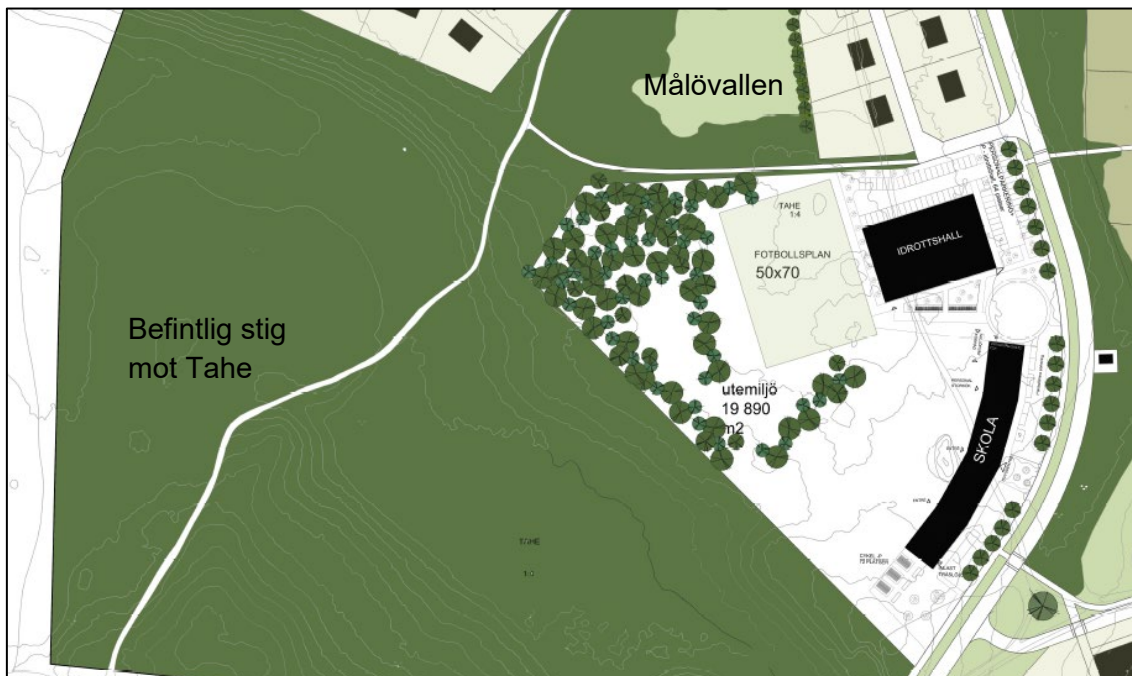
Byggnadens placering skapar en lugn och skyddad skolgård för barnen och en säker väg till idrottsaktiviteterna under dagens skolgång.



Vy över skolans fasad mot huvudgatan i öster. Idrottshallen skymtar till höger i bild.

Idrottshallen och fotbollsplanens placering norrut i anslutning till Målövallen samlar aktivitetsytorna och stärker området som en plats för människor att samlas i rekreativ- och sportsyfte. Parkeringen utanför idrottshallen kan även utanför skoltid nyttjas av folk som vill motionera i området, plocka svamp eller grilla korv vid Målövallen.

Ur tallskogen, stammarnas vertikalitet och kottens komplexa geometri hämtas även inspiration till fasadgestaltningen.



Illustrationskarta över skoltomten och dess närområde

Verksamhetsbyggnader (5)

Området utgörs av en mindre höjd och ligger söder om en befintlig grusad gång- och cykelväg och utgörs i norra delen av åkermark angränsande till Tahevägen. Platsen ligger utsatt för buller från Tahevägen och för risker förknippade med pågående verksamheter

Modellbilder

14



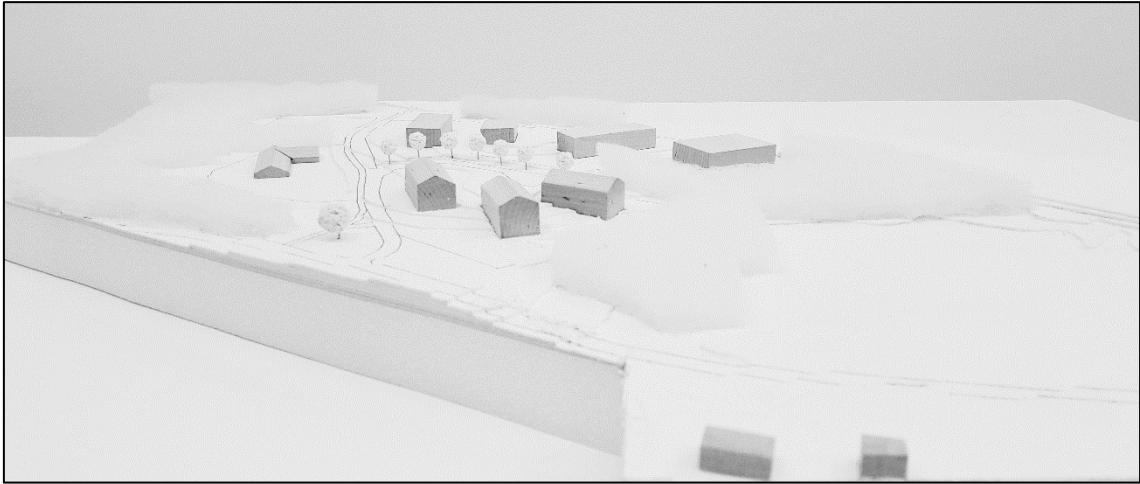
Vy från öster över småhusområdena och skolan



Vy från väster över småhusområdena och skolan



Vy från söder över höjden med flerbostadshus och verksamhetsbyggnader



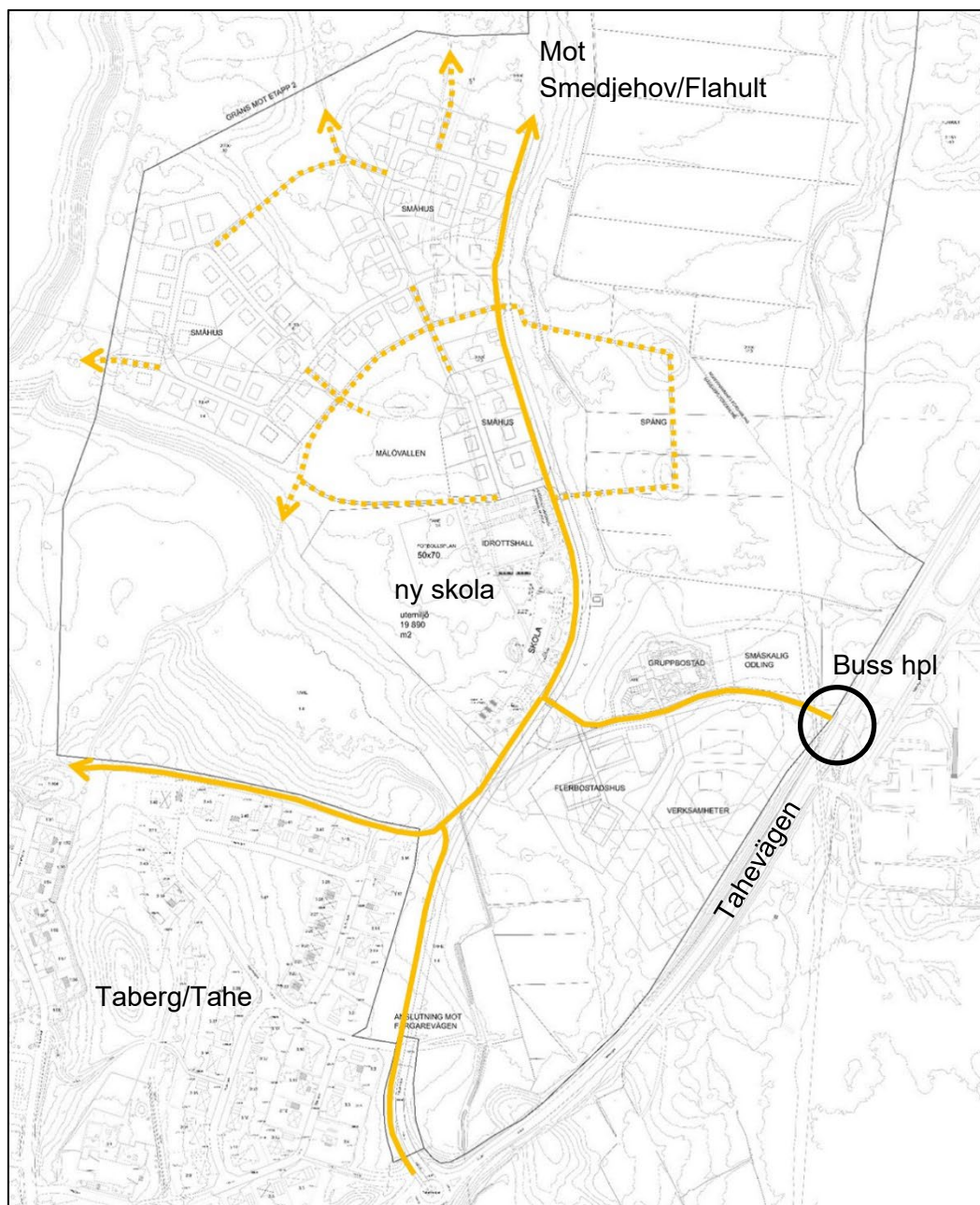
Vy från väster över höjden med flerbostadshus och verksamhetsbyggnader

Modellen finns tillsammans med övriga planhandlingar tillgänglig i kommunens utställningshall i Juneporten under samrådtiden.

Trafik

Gång

Angöring till fots kan ske via befintliga gång/cykelvägar från Tahe och centrala Taberg, samt från busshållplatsen vid Tahevägen i öster och industriområdena Målön och övriga Torsvik. Ny gång- och cykelväg anläggs parallellt med huvudgatan som ansluts mot befintliga gång/cykelvägar. I bebyggelsegrupperna planeras luckor mellan tomterna som möjliggör varierade promenader ut i omgivande skogsmark och anslutning till befintliga gångstigar och motionsspår. När planetapp 2 realiseras ansluts huvudgatan och den parallella gång/cykelvägen mot Smedjehov och Flahult. Tills dess hänvisas gående till befintlig skogsväg mot norr.



Gång- och cykelvägnät (heldragen linje) och gångvägnät (streckad linje)

Cykel

Angöring med cykel kan ske via befintliga gång/cykelvägar från Tahe och centrala Taberg, samt från industriområdena Målön och övriga Torsvik i öster. Ny gång- och cykelväg anläggs parallellt med huvudgatan som ansluts mot befintliga gång/cykelvägar. När planetapp 2 realiserar ansluts huvudgatan och den parallella gång/cykelvägen mot Smedjehov och Flahult. Tills dess hänvisas cyklande till befintlig skogsväg mot norr.

Genhetskvote

Genhetskvote definieras enligt Jönköpings kommuns cykelprogram som förhållandet mellan cyklistens verkliga väg och avståndet fågelvägen. Ju mindre skillnad mellan dessa, desto lägre genhetskvote och bättre för cyklisten.

Genhetsknoten för cykel ska vara god när nya områden planeras (1–1,25=mycket bra, 1,25–1,5=OK).

Genhetsknoten har bedömts på översiktlig nivå i planprogrammet och visar att genhets- och restidskvoterna idag är godkända till bristfälliga. Asfalterade cykelvägar finns längs Tahevägen Kyrkogårdsvägen och Barnarpsvägen. Detta innebär en lång omväg mot exempelvis Flahult och centrala Norrahammar, liksom till södra delarna av Logpoint/Torsvik. Området kan dock nås genare via befintlig skogsväg eller grusad gång/cykelväg. Genhets- och restidskvoten från området till Barnarp och Norrahammar är godkänd respektive bristfällig.

I den fortsatta utbyggnaden av Målö ängar så finns det goda förutsättningar att väsentligt förbättra cykelvägnätet och med det även dessa kvoter.

Cykelpendling till Målön och andra delar av Logpoint/Torsvik bedöms främst vara intressant för boende i Målö ängar, Barnarp, Taberg och Norrahammar. I syfte att uppnå en godtagbar genhetskvote bör möjliga förbättringar för cykelpendling studeras vidare i kommande detaljplaner, men på denna övergripande nivå kan konstateras att en ny bro över järnvägen vid Granarp är en viktig faktor som även underlättar för cykelpendling främst från Målö ängar och Taberg via Målön till södra Logpoint/Torsvik. Även en direkt öst-västlig cykelförbindelse i programområdets södra del skulle underlätta för cykelpendling från Målö ängar och Taberg.

Kollektivtrafik

Södra delen av planområdet ligger inom gångavstånd från busshållplatsen Målön i öster vid Tahevägen. Denna trafikeras av JLT linje 37 mellan Taberg och Rådhusparken via Torsvik med ca två turer per timme dagtid åt båda hållen. Busshållplatsen Tahe ligger något längre mot sydväst. Denna trafikeras förutom av JLT linje 37 även av JLT linje 27, som även går kvällstid mellan Tahe och Skänkeberg via Norrahammar och centrala Jönköping med ca två avgångar i timmen.

Ytterligare något längre mot sydväst ligger Tabergs station som trafikeras av JLT tåg mellan Jönköping C och Värnamo/Halmstad via Vaggeryd med ca en avgång i timmen åt båda hållen.

Se karta på nästa sida.



Kollektivtrafik i planområdets närområde

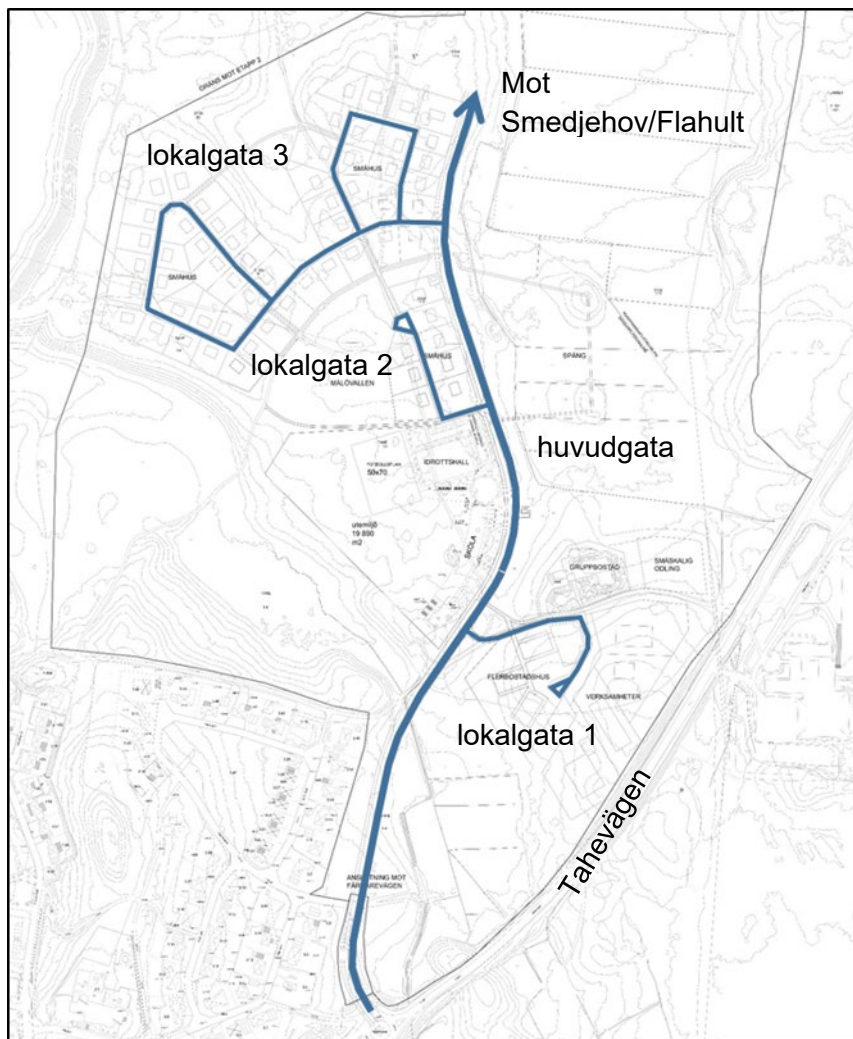
Privat motorfordonstrafik

Angöring med bil kan ske från Tahevägen i söder via Taherondellen och en ny huvudgata som leder i östra kanten av planerad bebyggelse och med anslutande lokalgator.

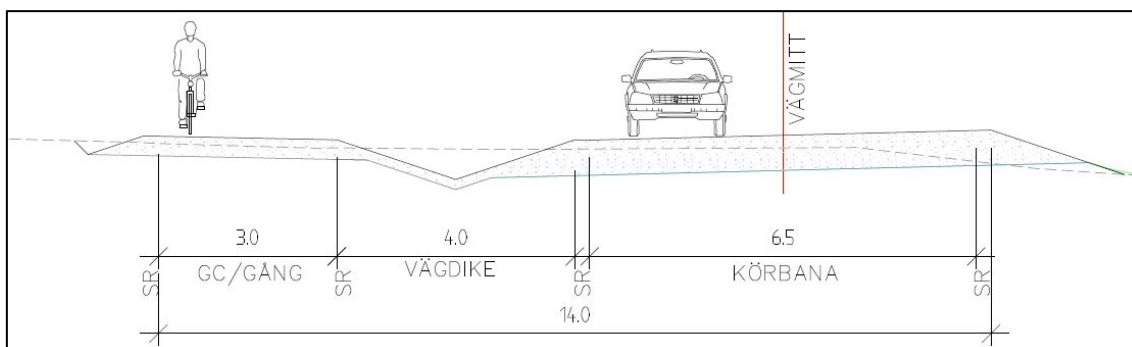
Gruppbofastaden, de mindre flerbostadshusen samt verksamheterna ansluts via lokalgata 1 öster om huvudgatan.

Skolan ges infart dels direkt mot huvudgatan, och dels via lokalgatan 2, som även leder till idrottshallen och ett fåtal villa/grupphustomter öster om Målövallen.

Det större villaområdet ansluts via lokalgata 3 mot huvudgatan i norra delen av planområdet.



Gatunät med huvudgatan och lokalgatorna.



Normalsektion för huvudgatan genom området. Öster är till höger i bilden.

Parkering bil/cykel

Parkeringsfrågan förutsätts lösas på tomtmark i enlighet med kommunens gällande parkerings-norm vid tidpunkten för respektive detaljplans upprättande.

För skolan, idrottshallen, flerbostadshusen och gruppbofastaden föreslås parkering ske samlat inom respektive fastighet.

Parkering för friliggande villor föreslås ske inom respektive fastighet och parkering för radhus, kedjehus och parhus föreslås ske med den ena platsen av två samlat i gemensam parkering.

Tillfällig avlämning/hämtning till skolan kan ske i nordöstra delen av skolfastigheten.

Godshantering för skolan anordnas separat i sydöstra delen av skolfastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Befintliga VA-ledningar med tillräcklig kapacitet korsar området från öst till väst i befintlig naturmark. Nya anslutande ledningar kommer till största delen hamna i ny gatumark men även en del i naturmark.

Området kommer tillhöra Tabergs högzon med ett vattentryck på ca 4 Bar vid marknivån. Dagvattenledningar inom detaljplanen dimensioneras enligt "Gles bostadsbebyggelse" i Svenskt

Vattens publikation P110.

Dagvatten

Till arbetet med detaljplanen har dagvattenutredning tagits fram av Rejlers daterad 2023-03-10. En bild har skapats över dagvattensituationen genom beräkningar av mängden dagvatten som kommer att uppkomma med föreslagen struktur. Mängden dagvatten kommer öka i och med att ej exploaterad mark omvandlas och hårdgörs.

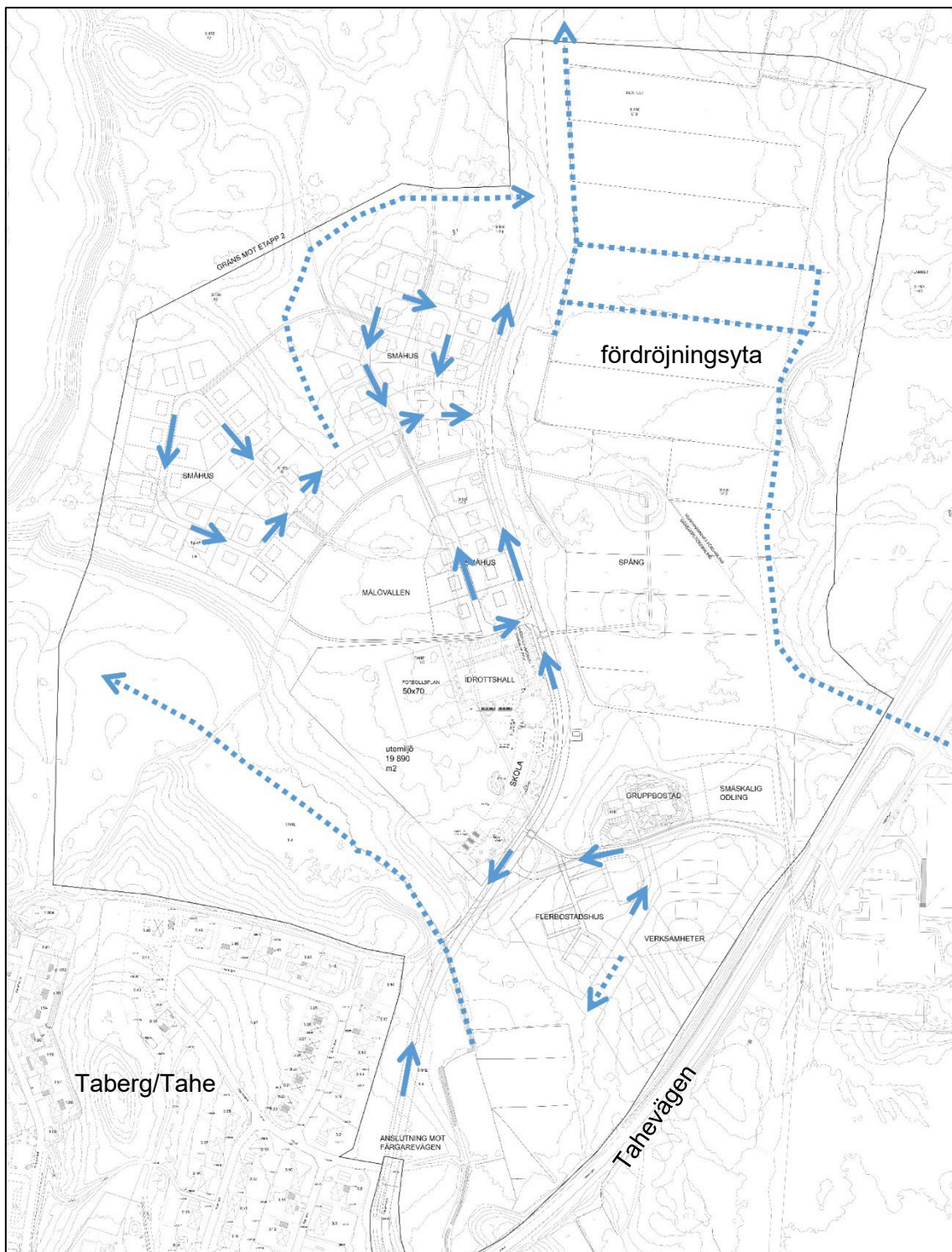
Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas via ledning alternativt öppen lösning till fördröjningsytor inom allmän platsmark då området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning inom allmän platsmark krävs för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. Fördröjningsytor

kommer att placeras i anslutning till befintlig våtmark där yta finns för att fördröja dagvatten även vid extrema volymer s.k. 100 års regn.

Beräkningar av dagvattenmängder har genomförts inom planområdet och följande volymer har noterats för att inte öka flödet till befintligt system nedströms. För det norra området (etapp 2) krävs en magasinsvolym på ca 1100 m³ för att inte öka flödet vid ett 10 års regn med klimatfaktor 1,25. För samma område krävs volymen ca 2700 m³ vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,4. För det södra området (etapp 1) är magasinsvolymen ca 620 m³ vid 10 års regn och 1500 m³ för ett 100 års regn.

Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan i planområdet. Det finns idag platser inom planområdet där vatten ansamlas naturligt vid skyfall och dessa föreslås behållas. Utredning om hur dessa områden ska utformas optimalt kommer att genomföras mellan samråd och granskning.

På nästa sida visas en översiktlig karta med skyfallsvägar för att leda vatten mot fördröjningsytan.



Skyfallsvägar för att leda vatten mot födröjningsytan. Streckad linje avser naturmark och heldragen anlagda gator.

Uppvärmning

Jönköping Energi har fjärrvärmeledningar genom området som kan anslutas. Vid behov kommer plankartan kompletteras med s.k. U-område inför granskningen.

EI

Två nya nätstationer föreslås inom planområdet med anslutning till huvudgatan.



Illustrationskarta med läget för de två nya nätstationerna markerat

Tele/datakommunikation

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Detta beror på att det finns ytliga källådror som det finns risk för att de kan komma att grävas av och dräneras bort.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske trafiksäkert med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser eller köra på gång- och cykelvägar.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden är 10–20 minuter för höjdfordon. För bostadshus och mindre kontor kan räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till tredje våningen eller 9 meter med bärbar stege. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:721

Området ska förses med brandposter med omfattning enligt Operativa Insatser 2019–2022, Delprogram för trygghet och säkerhet 2019–2022. Handlingsprogram, delprogram operativa insatser 2019-2022_web.pdf (jonkoping.se)

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

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Avståndet mellan brandposter bör maximalt vara 150 meter i enlighet med handlingsprogrammets operativa delprogram. Handlingsprogram, delprogram operativa insatser 2019-2022_web.pdf (jonkoping.se)

Trafiksäkerhet

Gatunätet föreslås ges en geometri som säkrar hastigheter anpassade till gatornas funktion. Genom Målö ängar föreslås separat gång- och cykelbana längs huvudgatan.

För cyklister som ska mot Logpoint/Torsvik hänvisas till redan utbyggd separat gång- och cykelbana längs Tahevägen. På sikt kan även befintlig grusväg via Tahe gård komma att ges funktion som gång- och cykelväg.

Mot norr kan på sikt en flack gång- och cykelväg anordnas mot Flahult öster om befintlig bebyggelse, eller via Torparevägen. Detta innebär att gående och cyklister som ska mot Kyrkogårdsvägen norrut inte behöver ner via Smedjehov och upp längs backen vidare norrut.

Buller från trafik

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9:e april 2015 och gäller planärenden startade efter 1:a januari 2015. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Planområdets disposition medför att buller från trafik och verksamheter begränsas genom skyddsavstånd mellan bostäder/skola och naturområden och bullerkällor som större gator och områden föreslagna för industri och/eller kombiterminal. Dessutom föreslås icke

störande verksamheter som genom skärmande bebyggelse kan utgöra ett ytterligare skydd mot bullerkällorna.

För större bostäder än 30 kvm anger förordningen om trafikbuller att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar bedöms förordningen kunna uppfyllas för samtliga bostäder inom planområdet.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån inte bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

Risker förknippade med transporter av farligt gods mm

De tilltagna befolkningsfria avstånden mellan föreslagen kvartersmark för bostäder och närmaste större väg (Tahevägen) innebär att både individ- och samhällsriskerna ligger inom acceptabla nivåer. Därmed bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel sett till transporter av farligt gods och det bedöms inte finnas behov av riskreducerande åtgärder.

[illegible]

Planbestämmelser

Användning av allmän plats

GATA1	Huvudgata. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur.
GATA2	Lokalgata. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur.
PARK	Park. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av ytor för rekreation, motion och lek i en skogsnära miljö.
NATUR1	Natur med omhändertagande av dagvatten samt möjliggörande av gång- och cykelvägar och spänger. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av tätortsnära skog för rekreation och motion, tillgodose behovet av ytor för fördröjning och viss rening av dagvatten, samt bibehålla de delar av planområdet som innehåller de högsta naturvärdena.

Användning av kvartersmark

B1	Friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på naturnära tomter för friliggande småhus.
B2	Flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på naturnära bostäder i flerbostadshus med närhet till såväl skola som kollektivtrafik och arbetsplatser och därigenom öka mångfalden i bostadsbeståndet.
B2D	Flerbostadshus. Vård. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på naturnära gruppboende i flerbostadshus med närhet till kollektivtrafik och därigenom öka mångfalden i bostadsbeståndet.
B3	Friliggande en- och tvåbostadshus, radhus, kedjehus eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på naturnära markbostäder med närhet till såväl skola som kollektivtrafik och arbetsplatser.
B3P	Friliggande en- och tvåbostadshus, radhus, kedjehus eller parhus. Parkering. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på naturnära markbostäder med närhet till såväl skola som kollektivtrafik och arbetsplatser, samt att möjliggöra samlad parkering.
E1	Transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose samhällets behov av infrastruktur för elförsörjning.
L1	Småskalig odling. Syftet med bestämmelsen är att ge tillbaka en del av den jordbruksmark som går förlorad genom planläggningen samt därigenom möjliggöra viss självhushållning samt social samverkan och rekreation.
S	Skola. Syftet med bestämmelse är att tillgodose samhällets behov av lokaler för undervisning och inomhusidrott.

- Z1** Verksamheter som inte är störande för omgivningen. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose efterfrågan på lokaler för småskaliga icke störande verksamheter i skyltläge mot Tahevägen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att öka trafiksäkerheten i området.

Utformning av allmän plats

- Plantering1** Plantering. Gatuplantering. Marken ska förses med gatuträd. Syftet med bestämmelsen är att skapa en trevligare gatumiljö samt visuellt avskärma bostäder från området med småskalig verksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av ytor för främst slänter och för fastighetsägares behov av ytor för skötsel av fasader.
- +++ Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark. Underjordiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra placering av komplementbyggnader till ytor som kan komma att skuggas mer av skogsmarkens träd eller kan komma att tidvis vara utsatta för visst buller och därför är mindre lämpliga för huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att trots viss frihet i gestaltningen åstadkomma en småskalig och enhetlig bebyggelse.
- h2** Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att trots viss frihet i gestaltningen åstadkomma en småskalig och enhetlig bebyggelse.
- h3** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att trots viss frihet i gestaltningen åstadkomma en bebyggelse anpassad till topografi och skogsmark.

Utnyttjandegrad

- e1** Gemensamma förrådsbyggnader utanför odlingslotterna får ha en max byggnadsarea på 50 kvm per byggnad. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett ändamålsenligt odlingsområde men bibehålla en viss öppenhet och undvika att området blir alltför tätt bebyggt.
- e2** Odlingslotter under 50 kvm får ej förses med byggnad. För odlingslott på 50 kvm eller större begränsas byggnadsarean till max 15 kvm fördelat på 10 kvm för växthus och 5 kvm för förråd. Drivbänkar, pallkragar och motsvarande anordningar som överstiger 1,5 m i höjd klassificeras som byggnad. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett ändamålsenligt odlingsområde men bibehålla en viss öppenhet och undvika att området blir alltför tätt bebyggt.

Takvinkel

- o1** Takvinkeln ska vara mellan 21–38 grader. Syftet med bestämmelsen är att trots viss frihet i gestaltningen åstadkomma en småskalig och enhetlig bebyggelse med traditionellt lantlig karaktär, samt underlätta eventuellt montage av solpaneler.

Placering

- p1** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för spridning över fastighetsgräns av eventuell brand.
- p2** Garage och carport som utgör del av huvudbyggnad eller fristående komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 2 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark eller sammanbyggas över sådan fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en besöksplats för ett motorfordon framför garage och carport.
- p3** Huvudbyggnad ska placeras mot bakre förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett enhetligt gaturum mot huvudgatan samt åstadkomma en bullerskyddad sida för utevistelse.
- p3** Huvudbyggnad ska placeras mot förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett enhetligt gaturum mot huvudgatan samt åstadkomma en bullerskyddad sida för utevistelse.

Utförande

- b1** Huvudbyggnad ska terränganpassas där terrängen så medger. Syftet med bestämmelsen är att minska behovet av utfyllnad och av svårutnyttjade slänter i fastighetsgräns.
- b2** Tak ska utföras som sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att trots viss frihet i gestaltningen åstadkomma en småskalig och enhetlig bebyggelse med traditionellt lantlig karaktär.

- b3** Huvudentré ska orienteras mot gata. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett stadsmässigt och välkomnande gaturum.

Markens anordnande och vegetation

- n1** Stödmur får inte anordnas mot naturmark och parkmark. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en jämn och naturlig övergång mellan tomtmark och natur/parkmark.
- n2** Befintlig skog ska vidmakthållas. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av trädskugga inom skolgården samt upprätthålla områdets skogliga karaktär.
- n2** Häck ska anordnas mot naturmark och parkmark. Syftet med bestämmelsen är att begränsa insyn och tydligt markera gräns mellan kvartersmark och allmän plats.

Ändrad lovplikt

- a1** Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Avgränsning via sekundära egenskapsgränser

Utförande

- b4** Huvudbyggnad ska terränganpassas där terrängen så medger. Syftet med bestämmelsen är att minska behovet av utfyllnad och av svårutnyttjade slänter i fastighetsgräns.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en strategisk miljöbedömning enligt PBL 5:11a och MB 6:6 inte skall upprättas.

Undersökning av miljöpåverkan med checklista finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se.

Alternativ och andra ställningstaganden

Kommunen är i stort behov av bostäder när kommunen växer med ca 1000 personer per år. Efterfrågan på villatomter för såväl enskilt som samlat byggande är mycket stort, och en ny skola behövs i området för att ersätta den tillfälliga Taheskolan. Andra platser med liknande förutsättningar utreds parallellt i andra pågående planprocesser. En exploatering enligt planförslaget bedöms vara förenligt med såväl gällande översiktsplan som planprogrammet för Målö ängar och Målön.

Nollalternativet innebär att någon planläggning inte genomförs. Detta innebär att 150–250 bostäder, en gruppbostad och en ny skola F-6 inte kan genomföras, samt att åtgärder för att rena och fördröja befintligt dagvatten från industriområdet Målön blir svårare att genomföra.

Hälsa och säkerhet

Trafik- och industribuller

Närmaste källa till trafikbuller är Tahevägen ett par hundra meter öster om planområdet. Närmaste källa till industribuller är området Målön öster om Tahevägen. Dessutom pågår planläggning och utbyggnad för industriverksamhet mellan Målön och befintliga delar av Logpoint/Torsvik.

Planområdets disposition medför att buller från trafik och verksamheter begränsas genom skyddsavstånd mellan bostäder/skola och naturområden och bullerkällor som större gator och områden föreslagna för industri och/eller kombiterminal. Dessutom föreslås icke störande verksamheter som genom bebyggelse kan utgöra ett ytterligare skydd mot bullerkällorna.

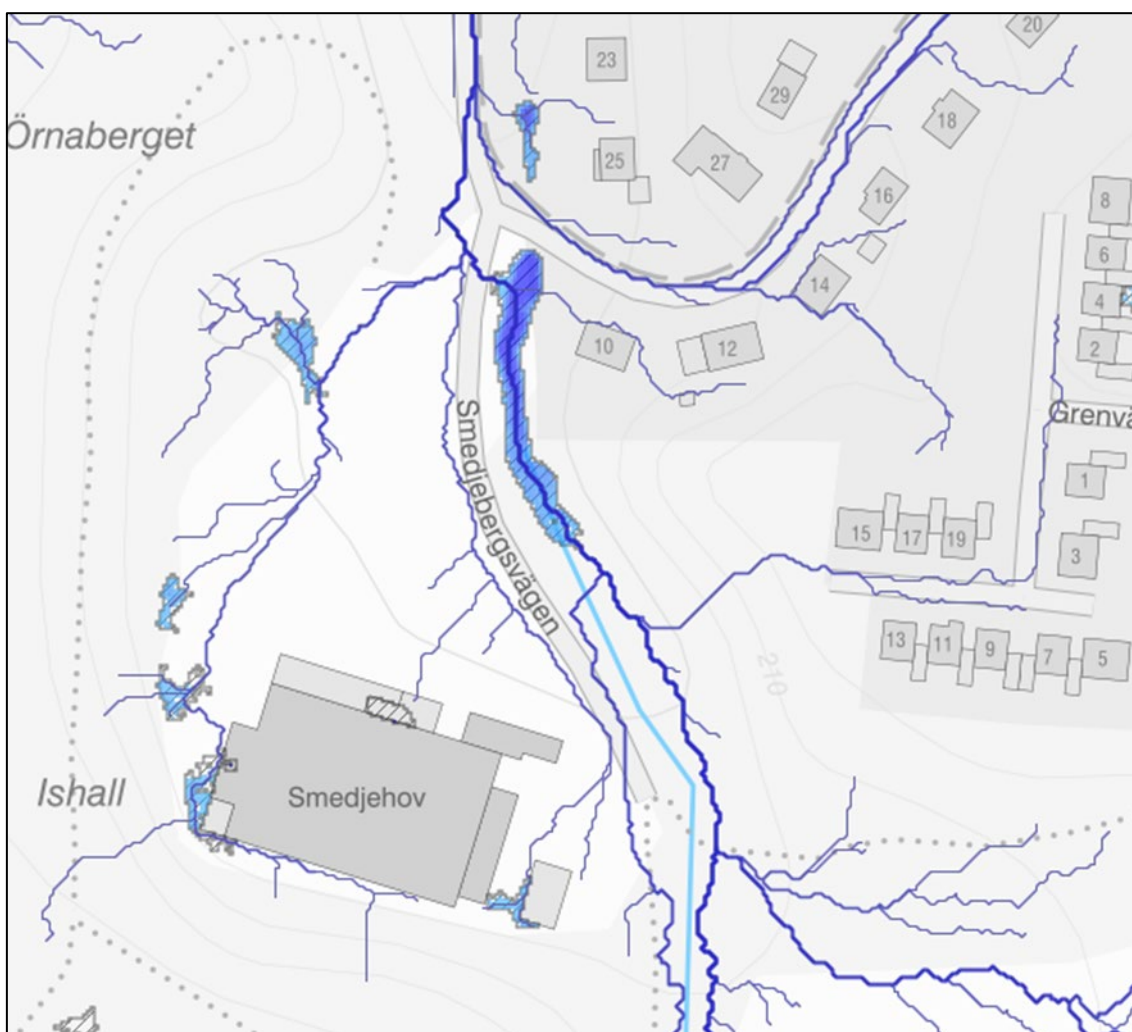
För större bostäder än 30 kvm anger förordningen om trafikbuller att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar bedöms förordningen kunna uppfyllas för samtliga bostäder inom planområdet.

Omgivningspåverkan

Skyfall

Situationen vid nedströms område som idag kan ha problem vid skyfall får inte förvärras av detaljplanen. Genom att fördröja dagvatten inom allmän platsmark i gröna lösningar i förlängningen kommer flödet från området inte att öka vilket är ett krav. Bilden nedan visar punkten där det idag blir ansamling av vatten utanför planområdet och det är detta område som inte klarar av mer vatten.



Bilden visar nedströms område som idag har problem vid skyfall och som inte ska belastas mer i och med detaljplanens genomförande.

I den framtagna dagvattenutredningen framkommer att fördröjning och rening av 10 års-regn är samma yta. I detaljplaner som denna anses 1-års regn vara det regn som ska renas och då klaras det med marginal eftersom beräkningar gjorts på 10-års regn. Detta medför att MKN för recipienterna inte kommer påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att ca 3 hektar åkermark samt ca 13 hektar skogsmark planläggs för gatumark eller kvartersmark. Även om planstrukturen anpassats så mycket som möjligt till befintlig topografi och höjdsättning kommer viss anpassning behöva ske, matjord fraktas bort och skogsträd avverkas.

Befintliga naturvärden återfinns främst i anknytning till mossmarkerna och kommer därför endast i något enstaka fall behöva kompenseras. Det förutsätts att områdets topografi kommer förändras något i och med att skolan, villabebyggelsen och verksamheterna kräver i huvudsak plana tomter, samt att dagvattenavledningen avses styras mot de dagvattenanläggningar som planeras.

På avstånd bedöms landskapsbilden dock inte påverkas i någon större omfattning eftersom bebyggelsen, förutom för skolan och flerbostadshusen, begränsas till en till två våningar och kommer skymmas av omkringliggande skog. I sydöst vid åkermarken är landskapet öppnare och här bedöms finnas intresse från verksamheterna att utnyttja skyltläget mot Tahevägen även om tomterna kommer ligga ett par meter högre än denna. De mindre flerbostadshusen i söder inpassas så att de delvis kommer skymmas av befintlig skog sett från befintliga bostäder.

Färgskalan på fasader och tak bör väljas med omsorg om platsen. Återhållsamma, kulörer bör väljas för att minska den visuella påverkan på den omgivande skogsmarken.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till skogsmark och framför allt mossmarkerna ökar för såväl nuvarande som kommande boende genom att befintliga skogsvägar och stigar kompletteras med hårdgjorda ytor för olika trafikslag.

Genom att antalet boende ökar och utomhusbelysning tillkommer kan den upplevda tryggheten för de som rör sig i området kvällstid och under den mörka årstiden öka.

Genom att skolelever inte behöver korsa Tahevägen för att komma till skolan bedöms även trafiksäkerheten öka något.

Solstudie

En översiktlig solstudie kommer eventuellt att genomföras efter att plansamrådet genomförts i syfte att belysa sol- och skuggförhållandena när området är fullt utbyggt jämfört med nuläget.

FN:s Barnkonvention

Enligt barnkonventionen och punkt 19 ska alla barn skyddas mot alla former av fysisk skada. Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag att stora delar av ett populärt skogsområde tas i anspråk för bostäder och skola, vilket minskar möjligheten för barn i närområdet att kunna utnyttja skogen för lek, rekreation och fysisk aktivitet. Å ena sidan innebär vistelse i skogen en viss risk för fysisk skada i samband med lek och annan fysisk aktivitet, men fördelarna bedöms överväga i form av bland annat förbättrad motorik och minskad risk för sjukdomar. Planområdet innehåller idag enbart skogsmark, svårframkomlig mossmark och jordbruksmark, och inga ytor eller anordningar enbart avsedda för lek. Tillgängligheten för barn med funktionsvariationer är också begränsade.

Eftersom stora delar av dagens skogsmark ersätts av bebyggelse och mer ordnade ytor för utevistelse i form av lekplats och utegym minskar möjligheterna till spontan lek. Tillgängligheten till omgivande skogsmark ökar dock för de framtida boende och skolelever i området. Målövallen kommer finnas kvar som den mötesplats för alla åldrar den är idag. Som viss kompensation för den skogsmark som tas i anspråk planeras ökad tillgänglighet till mossmarken i öster.

Tillgängligheten till skolan ökar också för såväl befintliga boende som för de tillkommande eftersom den nya skolans placering innebär att barn kan cykla till skolan trafiksäkert utan att behöva korsa Tahevägen.

Mål för hållbar utveckling

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

Begränsad klimatpåverkan

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

I Sverige kan 80 % av det totala växthusgasutsläppet härledas till förbränning av fossila bränslen inom industri- och transportsektorn samt el- och värmeproduktion. Planförslaget möjliggör genom närheten till arbetsplatser inom Logpoint/Torsvik det möjligt för fler att arbetspendla utan att behöva åka bil till jobbet. Även om skogsmarken minskar ges fler boende gångavstånd till skogsmark för motion och rekreation. Målövallen bevaras och tillgängligheten till mossmarken ökar. Delar av den utdikade mossmarken planeras återvätas, vilket kan bidra till att utsläpp av växthusgaser minskar.

Levande sjöar och vattendrag

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

Planområdet har medvetet utformats i syfte att så långt som möjligt utnyttja befintlig topografi och vegetation och bevara och komplettera de gröna ytorna i den mån det varit möjligt inom ramarna för planuppdraget. Genom att stora delar av mossmarken kommer utnyttjas för rening och fördröjning av dagvatten, även från industriområdet öster om Tahevägen, bedöms påverkan på recipienten minska jämfört med dagens situation.

Ett rikt växt- och djurliv

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

Enligt framtaget planförslag avses grönytor att bevaras genom planbestämmelse och kompletteras med fler sorter av växtlighet, dels av estetiska skäl, men även för biologisk mångfald.

Miljökvalitetsnormer för vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Vattendirektivet säger att "inga vatten får försämrats", vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras om det leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas, eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Tabergsån (Lillån vid Råslätt – Vederydssjön (SE639819-139887)). Enligt VISS har Lillån vid Råslätt – Vederydssjön måttlig ekologisk statusklassning och den kemiska anses ej uppnå god. Aktuella miljökvalitetsnormer är god ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag/mindre stränga krav avseende bromerade difenyletrar och Kvicksilver. Benso(a)pyrene har undantag – tidsfrister till 2027 och PFOS har undantag med senare målår 2027). Idag finns det fiskar och andra bottenlevande djur som förflyttar sig upp och ner i vattensystemet enligt VISS. Under naturvärdesinventeringen registrerades fisk nedströms det östra utloppet från den östra bäcken.

Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen medför att dessa ämnen och förutsättningar ovan endast ringa påverkas.

Naturvärden

I arbetet med planprogram för Målö ängar och Målön utfördes en naturvärdesinventering för Målö ängar, varav planområdet utgör den södra delen.

Inventeringsområdet utgörs till stora delar av tallskog och ytor som tidigare betats samt öppna delar. Historiskt var de öppna ytorna för 50 år sedan odlingsmark, och därefter betesmark fram till för runt 30 år sedan. Torvbrytning skedde i nordöstra delen för 50 år sedan och enligt uppgifter från närboende personer så ska området haft en stor andel äldre skog innan man mer intensivt började producera tallskog.

Området har flera bäckar och diken som löper i riktning ner mot Tabergså. De centrala delarna är öppna partier, här har marken varit uppodlad och betats längre tillbaka. Stängsel och taggtråd finns kvar i flera områden. Dikena är ett resultat av att man ville ha bättre odlingsmark. Dikena har börjat växa igen och kantas av sly.

I nordlig/sydlig riktning sträcker sig en kraftledningsgata genom den öppna ytan. Träden är av ganska låg ålder i de flesta områden. På en del torrare partier står enar kvar vilket vittnar om ett tidigare öppet landskap.

Mot västra kantens brantare delar växer sammanhängande produktionstallskog på flack mark.

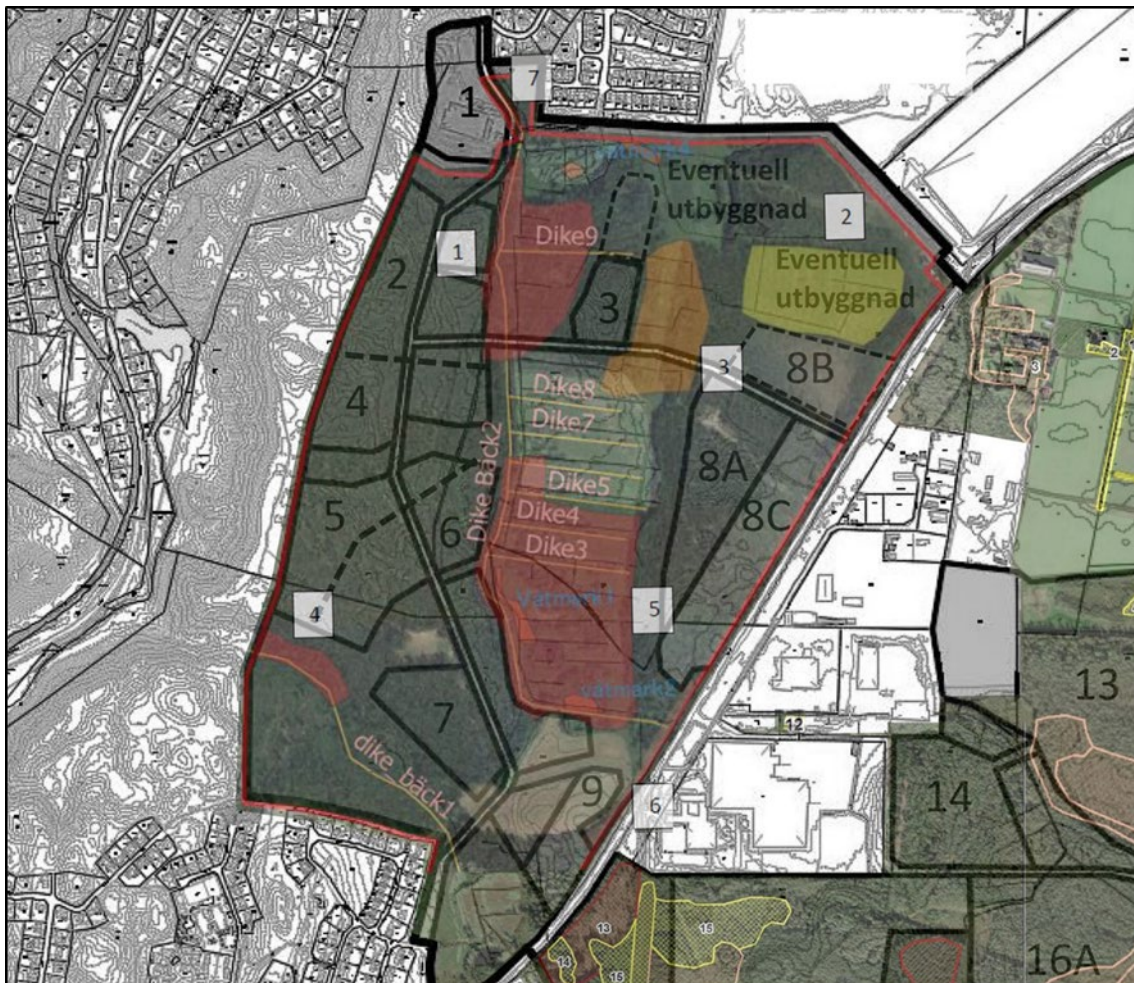
Källvatten tränger fram i flera området, vilket har betydelse för bildning av småvatten och för vegetationsutbredningen. Vattentillgång finns hela året, i mitten av juli var de nedsänkta partierna fortfarande vattenhållande.

I sydöst finns en slät yta där vall odlas. De tidigare öppna ytorna är idag, genom minskad störning, inne i en ganska långtgående igenväxningsfas. Älggräs har tagit över stora områden. Ytor som har en välutvecklad flora på våren växer snabbt igen i juni månad. Nedanför det flacka partiet mot väster finns ett biotopskyddat område, 0,9 ha stort, som löper längs med en naturlig bäck med forsande partier.

Inom planområdet identifierades fyra naturvärdesobjekt. Tre objekt klassades till högt naturvärde, och ett till påtagligt naturvärde. Planförslaget är utformat så att de fyra naturvärdesobjekten som ligger inom planområdet föreslås planläggas som naturmark.

För en samlad beskrivning av respektive objekt, se naturvärdesinventeringen för hela Målö ängar.

Nedanstående karta visar objekten i relation till programkartan.



Karta med naturvärden från naturvärdesinventeringen av Målö ängar

Mosaiken av biotoper har en karaktär av igenväxning och skiftar från torra ängsområden till blötare våtmarksområden. Insprängt finns gott om buskar och sly. Med rätt skötsel finns här goda möjligheter att utveckla mosaiken och möjliggöra spridning från Målöns artrika betesmarker öster om Tahevägen.

Småvatten/våtmarker finns inom både planområdet och Målön i öster och är lämpliga lekplatser för groddjur. Dock utgör Tahevägen en barriär för groddjur att röra sig mellan de två områdena. Vägen är vältrafikerad och sannolikheten att groddjur som migrerar mellan områdena dör är hög, varför någon länk mellan områdena inte rekommenderas utan att anlägga grodpassager.

För hasselmus som återfanns inom planområdet bedöms i nuläget ingen lämplig biotop finnas vid Målön. Dessutom utgör Tahevägen en definitiv barriär för arten.

Skyddsvärda träd

Området hyser mycket få skyddsvärda träd till följd av det skogsbruk som bedrivs inom merparten av planområdet. Fyra värdefulla träd identifierades och samtliga är lokaliserade utmed kanterna mot betesmark/åkermark. Inget av träden är särskilt skyddsvärt, alltså krävs inget samråd med länsstyrelsen. Se bilagan *Inventering av skyddsvärda träd Målö ängar etapp 1*, Sandra Broström, SBK 220823.

Skyddade och rödlistade arter

Groddjur – vanlig groda/åkergroda förekommer inom den stora utdikade mossmarken i öster. Påverkan genom utsläpp av dagvatten till våtmarker. Inför granskningsskedet ska samordning ske mellan dagvattenhantering med befintliga våtmarker och groddjur.

Ett bestånd av **Revlummer** finns intill planområdet i väster. Borttagning av beståndet bedöms inte påverka artens bevarandestatus vare sig lokalt eller regionalt. Ingen åtgärd.

Svinrot och slåttergubbe finns i vägslänten vid Tahevägen. Viktigt att ängsmarkerna öster om Tahevägen värnas eftersom det är därifrån dessa arter har spridit sig, och betesmarkerna hyser betydande bestånd av båda arterna. Inom detaljplanen är det viktigt att bete återupptas på ängsmarken. Därigenom kan arterna sprida sig till nya betesmarker vilket ger en positiv effekt av detaljplanen. De bestånd som påverkas bör grävas upp och flyttas till lämplig plats. Antingen till ängsmarken inom detaljplanen om bete snarast återupptas där. Alternativt till skogsbryn/väggkant i söder utmed Tahevägen.

Kulturella och sociala värden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tätortsnära skogsmark, som används för motion och rekreation ianspråkats för ny bebyggelse för främst bostäder och skola. Den välbesökta mötesplatsen Målövallen har integrerats i planstrukturen och kommer i förändrad form att finnas kvar för besökare i alla åldrar. Från Målövallen utgår flera möjliga vägval, som även kompletteras med en ny möjlighet att komma ut på mossmarken i öster.

Ytterligare bostäder tillkommer i nära anslutning till befintliga i de östra delarna av Taberg och kompletteras med flerbostadshus, vilket bidrar till en större variation i bostadsbeståndet.

Friluftsliv och motion

Målövallen är en tillgång för friluftsliv och rekreation alltsedan platsen hade funktionen av fotbollsplan till nutida fikastunder i solen vid grillplatsen, förskolornas utflykter, agility mm. Platsen kommer oundvikligen att få en annan karaktär trots att skogen även i fortsättningen kommer vara närvarande i norr, väster och söder. Flera gångstigar kommer även i fortsättningen att stråla samman på platsen. Med fler boende inom gångavstånd kommer fler att röra sig i området och platsen behöver anpassas till en ökad användning och ökat slitage.

Motionsspåren av olika längd är en tillgång och behöver delvis ledas om. Det längre spåret med utgångspunkt i spårcentralen vid Flahult kommer till största delen att kunna finnas kvar.

Se karta på nästa sida.



Nuvarande motionsspår till vänster och förslag till delvis ny sträckning till höger. Spåret är markerat med gult.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ny översiktsplan för centrala tätorten har nu, efter tidigare medborgardialog, samråd och granskning, antagits av Kommunfullmäktige 23 februari 2023. Översiktsplanen anger följande: Sammanhängande bostadsbebyggelse, utbyggnadsområde för bostäder och skola.

(1)

Mångfunktionell bebyggelse, utbyggnadsområde för skola. (2)

Mångfunktionell bebyggelse, utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. (3)



Utdrag ur gällande översiktsplan för centrala tätorten

Planprogram

Planarbetet har föregåtts av ett planprogram för Målö ängar och Målön som varit föremål för samråd under 2021. Inkomna synpunkter från samrådet framgår av tillhörande samråds-redogörelse. Stadsbyggnadsnämnden godkände planprogrammet under 2022. Planförslaget är huvudsakligen utformat i enlighet med planprogrammet.

Arkeologi

Jönköpings läns museum genomförde under våren 2020 en arkeologisk utredning steg 1 på fastigheterna Granarp 1:2 m.fl. inom planprogramsområdet. Se karta nedan.



Översiktskarta över kända fornlämningar inom planprogramsområdet.

Företrädesvis påträffades lämningar efter skogsbruk, det vill säga kolbottnar, kolningsgropar och kolarkojor. Sammantaget påträffades ett 80-tal skogsbrukslämningar.

I övrigt påträffades en tidigare okänd grav, en kvadratisk stensättning i det östra områdets södra del. Fossil åker påträffades på två ställen, en vid den tidigare nämnda stensättningen. Där kan också tilläggas att ett röjningsröse möjligen kan vara en grav. Ytterligare fossil åker påträffades vid torpet Ön. Söder om nämnda röjningsröseområde registrerades också en stenmur. I den västra delen påträffades en fägata bestående av tre stensträngar

Sedan tidigare fanns inom utredningsområdet flera registrerade lämningar. I den absolut sydligaste delen ligger ett gravfält bestående av sju domarringar. Det fanns också fyra lägenhetsbebyggelser, torpet Ön, i bruk 1854–1901, Backstugan Bäckaskog, 1856–1913 samt torpet Granarps Bäck 1791–1868 i den östra delen samt torpet Rödjorna, 1835–1880, i den västra delen. I övrigt finns en våghållningssten, Naturföremål/bildning med bruk tradition eller namn (flyttblock), ett minnesmärke samt fossil åker. Inom utredningsområdet identifierades också sju områden möjliga för förhistoriska boplatser.

Resultat

Det stora utredningsområdet består till stor del av mossmark. Jordregisterenheten Granarp i Barnarps socken saknar dessutom helt äldre lantmäteriakter som är användbara vilket gör att endast Flahults utmark och Tahe/Målön ingår i analysen. Längst åt sydost finns gravfältet L1973:7963. Området där gravfältet är beläget och ett ca 600 x 340 meter stort område (NV-SO) omkring detta benämns "Östra kullarne" i storskifteskartan över Tahe från

år 1800. Möjligen antyder detta en större utbredning av gravfältet än det som registrerats i Fornreg.

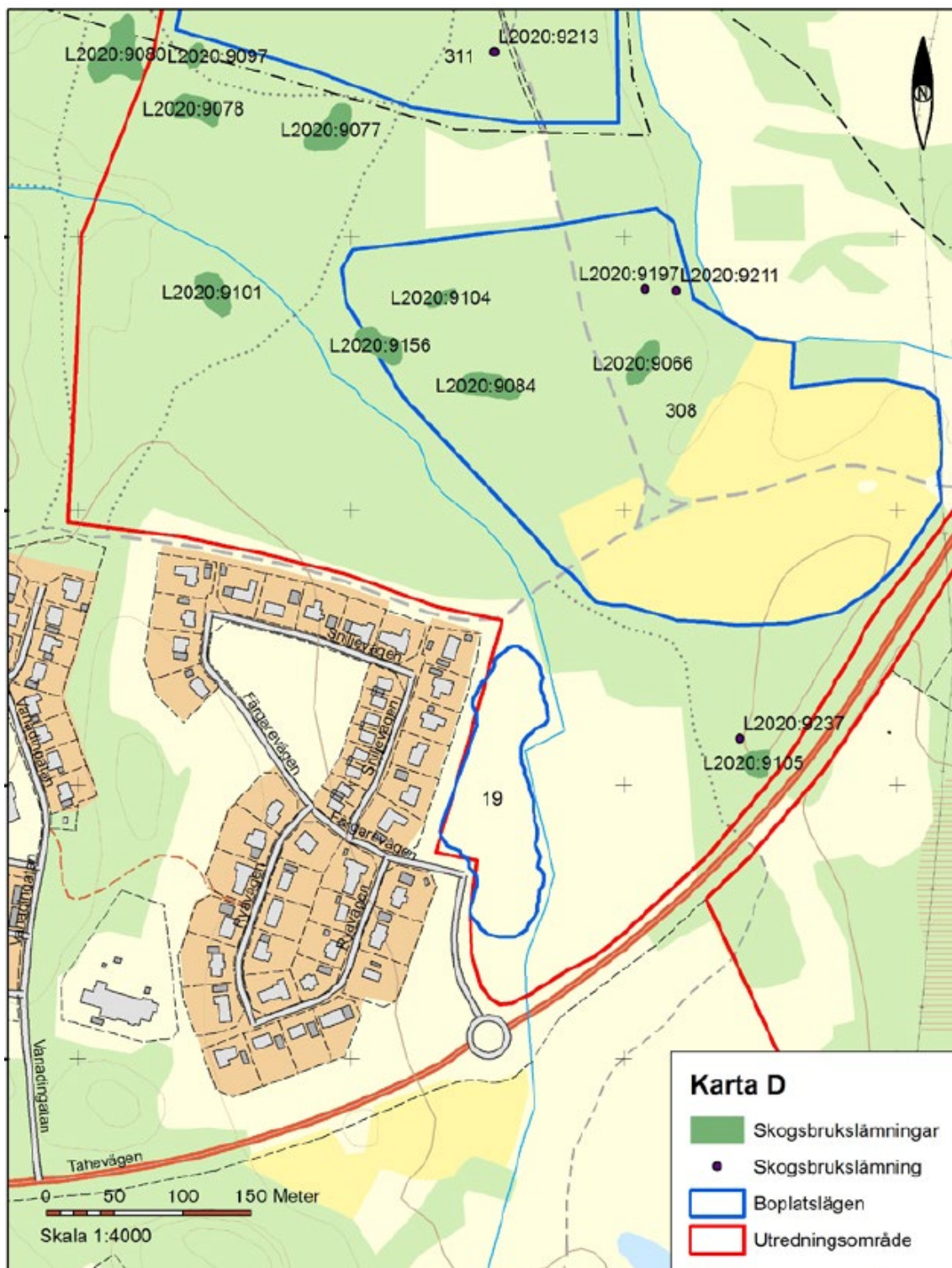
Något norrut finns "Målöns gamla bytomt". Den var år 1800 belägen ca 70 meter norr om den bytomt som redovisas på den äldre ekonomiska kartan. Området "Hammarsmoen" har troligen fått sitt namn efter olika hammare som fanns längs Tabergsån, men kan också indikera annan järnrelaterad verksamhet inom området. Kartan från år 1800 visar även en fägata som det eventuellt kan finnas spår av i terrängen. På Flahults ägor visar storskifteskartor från 1747 och 1809 läget för torpet Rödjorna. Torpet har markerats med en punkt i Fornreg: L1972:9266, men kartorna visar inte torpmiljöns hela utbredning. I övrigt finns inga egentligt kulturhistoriskt intressanta iakttagelser i det äldre kartmaterialet.

Sedan tidigare finns en blästplats (L1972:9318) registrerad i den norra delen. Intill blästplatsen låg tre kolningsgropar (L1972:9713, L1972:9980, L1972:9892. Centralt i området låg torpet Rödjorna där en husgrund av källare samt två förvaringsgropar påträffades (L1972:9266). När det gäller Rödjorna har vi noterat att det i en artikel i Tabergs hembygdsförenings skrift Tabergs Bergslag nämns att det påträffats rester av äldre järnframställning på platsen för torpet i form av en bottenskålla och övrig slagg (Gustafsson 1982; Id 310). I övrigt påträffades 40 nya lämningar i form av skogsbrukslämningar som kolbottnar och kolningsgropar. Det bedömdes också att tre områden var lämpliga boplatslägen (Id 19, 155, 308).

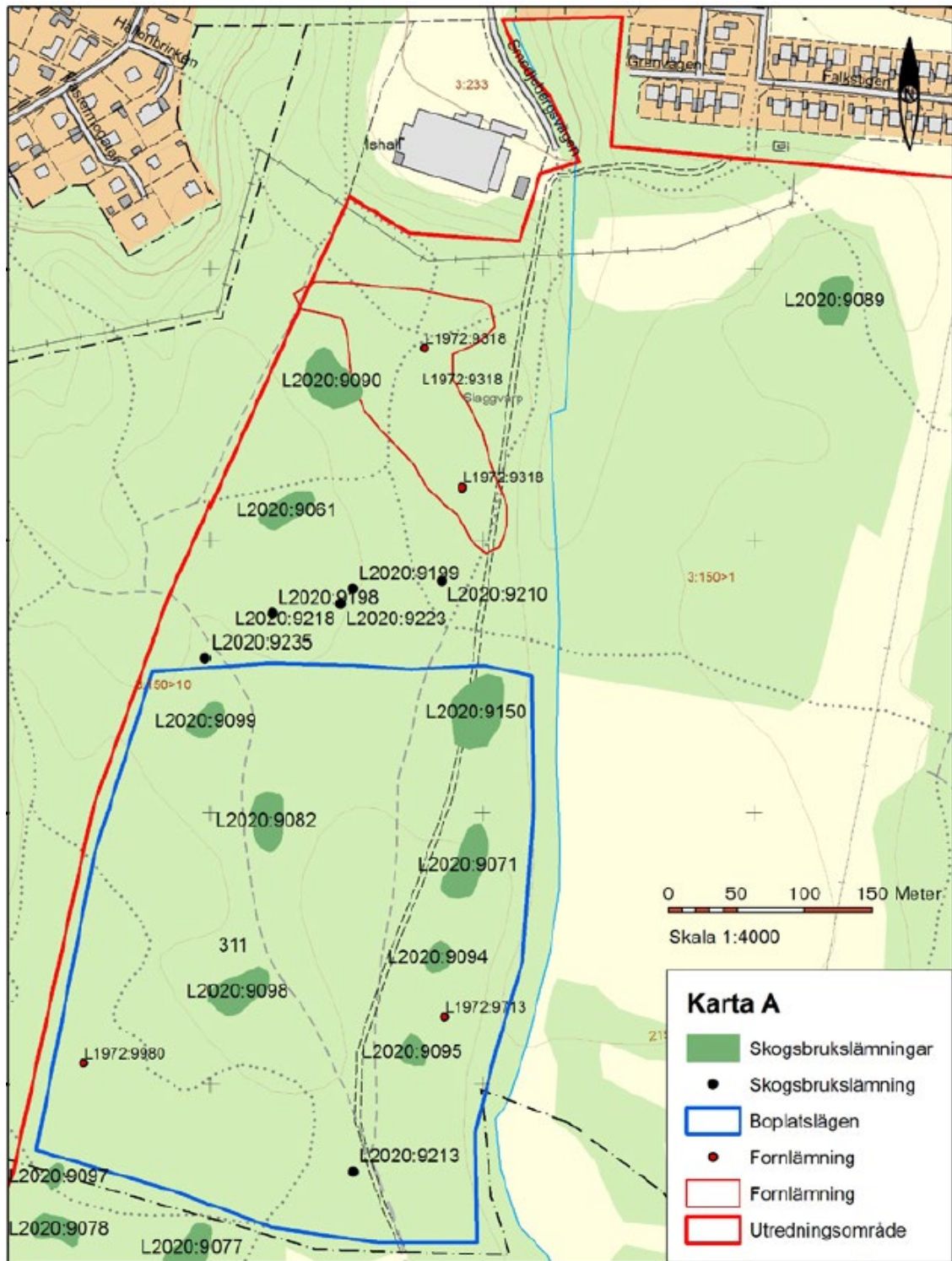
Se kartor på följande sidor.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen meddelade 2022-06-02 att de nu förundersökta lämningarna inom planområdet för etapp 1 inte kräver ytterligare arkeologiska insatser utan kan anses undersökta och borttagna. Lämningarnas antikvariska status har nu uppdaterats till "undersökt och borttagen" i Fornsök



Kulturarhistoriska lämningar i södra delen av Målö ängar. Röd linje anger planprogramsområdet.

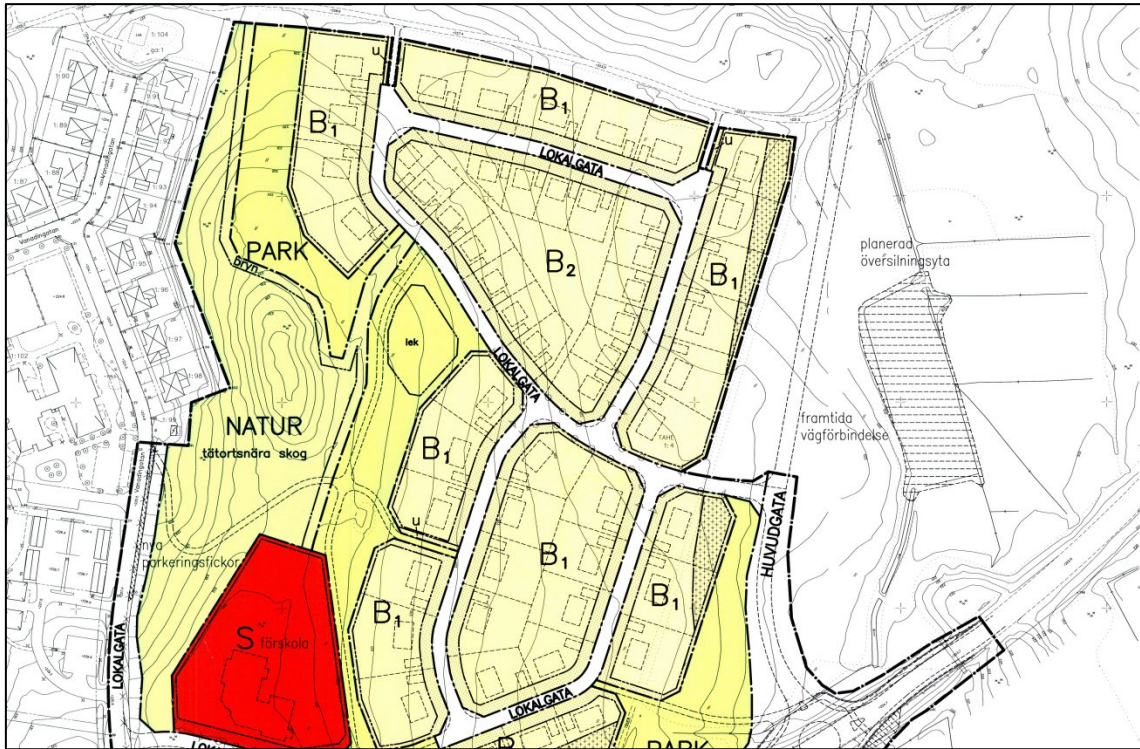


Kulturhistoriska lämningar i norra delen av Målö ängar. Röd tjock linje anger planprogramsområdet. Röd tunn linje anger fornlämningsområde inom planetapp 2.

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare, men angränsar till detaljplan 060712/D i sydväst.

Utdrag ur gällande detaljplan se nästa sida.



Del av plankarta för detaljplan 060712/D

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har en dagvattenpolicy som är antagen 2009. Policyn anger hur dagvatten inom planlagda, bebyggda områden ska hanteras för allmän, samfällad och privat mark. Policyns övergripande mål är att:

Hantering av dagvatten ska ske på ett sätt som:

- medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark
- minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar
- berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna

Möjliga åtgärder för att nå målen:

- Minska dagvattenavrinningen, genom att minska andelen hårdgjorda ytor
- Begränsa källorna till föroreningar i dagvattnet
- Separering, genom att inte blanda rent och smutsigt dagvatten
- Lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet (ELOD)
- Lokalt omhändertagande till gemensam anläggning (SLOD)
- Bibehålla grund- och ytvattennivåer genom infiltration, fördröjning och utjämning
- Rena förorenat dagvatten så långt det är möjligt och så nära källan som möjligt.
- Gemensamt driva utvecklingsarbete och information inom området

Enligt handlingsplanen ska valet av reningsanläggning baseras på recipientens känslighet, dagvattnets mängd och sammansättning, områdets topografi ska, geologiska och hydrologiska förutsättningar samt typ av exploatering. Även kostnader, juridiska aspekter och rådighet över området är av betydelse för valet av reningsmetod. Som hjälp för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas finns en tabell med reningskrav. Tabellen är en

schablon som bygger på olika områdestyper ger olika klassificeringar av dagvattnet och där recipientens känslighet framgår.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Utförda undersökningar

MITTA AB har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en geoteknisk undersökning inför upprättande av detaljplan för planområdet Målö ängar. Undersökningsresultaten redovisas i Markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 2022-08-23, samt senaste PM, daterat 2024-04-04.

Markförhållanden

Enligt jordartskarta från SGU (se karta nedan) domineras området uteslutande av isälvssediment. Då området legat under högsta kustlinjen är det finkorniga materialet sannolikt ursvallat från isälvssedimenten. I låga partier inom området överlagras isälvssedimenten av torv. Ställvis påträffas berg i dagen.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Undersökningsområdet markerat med röd streckad linje.

Sättningsförhållanden

Inom delområden som helt domineras av isälvssediment är marken inte särskilt sättningskänslig upp till måttliga belastningar, från till exempel en- till tvåplansvillor, uppfyllnader upp till 1 m eller en måttlig sänkning av grundvattennivån. Vid större belastningar, från till exempel högre flerbostadshus eller uppfyllnader över 1 m kan det, beroende på val av grundläggningsmetod, vara nödvändigt att kontrollera sättningar och bärighet med beräkningar.

Isälvssedimenten kan betraktas som i princip helt friktionära och sättningar kommer genereras snabbt, dvs inga långvariga konsolideringsförlopp är aktuella. Som en grov uppskattning bedöms 1 m uppfyllning med friktionsjord, utan beaktande av lastspridning, medföra sättningar i storleksordning 1 – 2 cm vilket bedöms som acceptabelt. Sättningar sker snabbt och sannolikt jämnt över det område som belastas.

Inom torvområdena är undergrunden å andra sidan mycket känslig för belastning. Redan vid små tillskottslaster kommer stora sättningar bildas. Detta berör framför allt område 8B. Torvjordar har i naturligt tillstånd relativt hög permeabilitet men minskar drastiskt då den komprimeras. Som räkneexempel (med stöd av Figur 19.2–2 i TR Geo 13) bedöms i mitten av delområde 8B ca 90% av sättningarna bildas efter 115 dagar med en torvmäktighet på 7 m och en last på 20 kPa. Sättningsförloppet är dock beroende på storleken på belastningen.

Där torvmäktigheten är som störst i planområdet (8B) bedöms en uppfyllning på ca 1 m kunna medföra sättningar i storleksordning upp till 0,5 m. Detta anses inte acceptabelt, för byggnation.

Stabilitetsberäkningar

Utförda stabilitetsberäkningar visar på betryggande stabilitet för planområdet, såväl totalstabilitet som lokalstabilitet och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Detta gäller även i partier som ligger nära torv. MITTA rekommenderar dock för säkerhets skull ett avstånd på fem meter från släntröner mot partier med torvmark.

Känslighetsanalys/100-årsperspektiv

För att beakta en framtida situation utifrån ett 100-årsperspektiv med potentiellt högre grundvattennivåer till följd av klimatförändringar, har en känslighetsanalys utförts där ett högre portryck ansatts.

En ökning av grundvattennivån har uppskattats till max två meter över nuvarande uppmätta grundvattennivå.

Resultatet visar att stabiliteten med beaktande av förhöjda portryck är tillfredsställande.

Rekommendationer

Jordlagerförhållandena är i huvudsak goda med god byggbarhet och stabilitet. Påträffade sandiga isälvssediment är generellt medelfast till fast lagrade och kan bära laster från begränsade utfyllnader och mindre byggnader utan risk för skadliga sättningar eller markbrott. Vid större laster kan det vara nödvändigt att studera val av grundläggningsmetod i mer detalj.

Förekommande torvlager är dock mycket känsligt för belastning och sättningar kommer att uppstå i undergrunden till följd av en ytlig grundläggning eller utfyllnader. Detta har betydelse för projektering av färdiga marknivåer, hårdgjorda ytor, ledningar, kablar, sättningskänsliga anslutningar mm. Vid större torvdjup behöver sannolikt byggnader grundläggas medelst pålar och övrig mark förstärkas/stabiliseras. Vid begränsade djup kan utskiftning av torven vara ett möjligt alternativ. Torven påträffas huvudsakligen i norra delen av delområde 8 (framförallt 8B) eller ytterkanterna av delområde 3 men dess exakta utbredning kan behöva karteras noggrannare i ett byggskede.

Jorden inom området domineras av sand tillhörande tjälfarlighetsklass 1 eller 2, dvs icke till något tjällyftande. Tjälfarlighetsklass har betydelse vid projektering av grundläggning och dagvatten-hantering samt vid dimensionering av bl.a. överbyggnader.

Grundläggning

De geotekniska förutsättningarna för planerade villor, radhus, kedjehus eller övriga en- till tvåplanshus är goda. På delområden inom planprogrammet avsedda för dessa typer av byggnader kan med fördel ytlig grundläggning med plattor och sulor nyttjas.

Bostadshus i två plan kommer sannolikt kunna grundläggas ytligt med plattor eller sulor inom de områden där isälvs materialet dominerar. Marken bedöms också hålla för större laster. Sulornas dimensioner behöver dock anpassas för de geotekniska förutsättningarna. För stora punktlaster kan leda till markbrott då isälvs sedimenten ställvis har låg lagringstäthet.

Planerad huvudgata som går i nordlig/sydlig riktning går huvudsakligen genom isälvs-sedimentområden med sandig och grusig jord tillhörande tjälfarlighetsklass 1 eller 2. Bärigheten är god.

Kompletterande geoteknik inför byggskedet

För varje unik fastighet rekommenderas att en unik geoteknisk deklaration framtas. Detta kan även göras för ett helt delområde. Kompletterande geotekniska undersökningar bör övervägas för tyngre, mer komplexa byggnader eller där omfattande schakt- och fyllningsarbeten är aktuellt. Fältmetoder som hejarsondering, viktsondering och provtagning rekommenderas i första hand. Specifikt i torvområden kan ostörd provtagning med avancerade laboratorieundersökningar som direkta skjuvförsök vara tänkbart för mer detaljerad utvärdering av skjuvhållfastheten. Det är också lämpligt att undersöka torvens utbredning närmare genom t ex sticksondering.

Skred och erosion

Samtliga stabilitetsberäkningar visar att totalstabiliteten för området är tillfredställande. Detta inkluderar ett dimensionerande fall med potentiellt högre grundvattennivåer för beaktande av framtida klimatförändringar (100-årsperspektiv).

Då undergrunden domineras av friktionsjord (utan sensitiva egenskaper) kan även risk för bakåtgripande skred som initieras utanför planområdet också uteslutas.

Risk för erosion inom planområdet bedöms som liten med hänsyn till förekommande jordarter, vattenflöden och slänthlutningar (Slänter huvudsakligen under 17 grader). Viss problematik med erosion skulle kunna uppstå vid branta slänter intill planområdet (t.ex. slänten ned mot Tabergsås) om befintlig vegetation avtäcks. Vid platsbesök kunde inte några tydliga tecken på rörelser i form av marksprickor, lutande träd eller erosion hos slänter noteras. Generellt förekommer rikligt med vegetation.

Viktigt att tillskapade slänter skyddas eller kläs med erosionsskydd omedelbart efter schakt. Även den grovkorniga sanden kräver som regel grässådd som minsta tänkbara skydd mot erosion.

Bärighet

Bärigheten bedöms generellt vara god. Ingen risk för bärighetsbrott bedöms föreligga för planerade mindre byggnader förutsatt att sulor eller plattor inte grundläggs på torven.

Enskilda sulor med höga punktlaster behöver dock studeras inför byggande.

Schakt och fyllning

Schakt och fyllnings ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningen anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar, se vidare Arbetsmiljöverket/Statens geotekniska instituts handbok "Schakta säkert – säkerhet vid schaktning i jord".

I områden som domineras av isälvsediment bedöms förhållandena för schaktning vara gynnsamma med låga grundvattennivåer och begränsad halt av stenar block eller finkornig jord (som ofta uppträder flytbenägen vid omrörning/stötning i vattenmättat tillstånd).

I torvområdena har det dock noterats att underliggande sedimentjord ofta innehåller högre andel silt, vilket kan påverka schaktningsarbetet. Vidare bör det beaktas att torven och omgärdande sandjord är genomsläppliga vilket innebär att rikligt med tillströmmande vatten kan förväntas ske i schakter vid schakt under grundvattenyta eller i samband med nederbörd.

Massbalans

Överskottsmassor ska återanvändas/återvinnas så långt det är möjligt. Jönköpings kommun har tagit fram en masshanteringsstrategi som beskriver hur hantering av jordmassor i överskott bör hanteras med start från planeringsskedet till bygg- och anläggningsskedet.

Markföroreningar

Strax utanför detaljplaneområdets östra gräns finns ett industriområde med ett flertal potentiellt förorenade områden. Ett av dessa objekt är riskklassat som riskklass 2 (id 193111 – Starks plåt och metall), sju objekt har riskklass 3, ett har riskklass 4 och fem är endast identifierade. Dessa objekt inkluderar bland annat verksamheter som bilskrot, återvinning och verkstadsindustri. Större delen av industriområdet byggdes ut på 1990-talet. Samtliga av dessa objekt inkluderar verksamheter som inte bedöms generera föroreningar med stor potentiell spridning (främst metaller). Med tanke på verksamheternas art och omfattning bedöms dessa objekt inte bidra med en omfattande spridning av potentiella föroreningar som påverkar planområdet negativt.

I industriområdets södra del finns en industri som tidigare använt klorerade lösningsmedel (id 177565 – f.d. Slättens industrier). En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten (VoS-Orbicon 2018-10-03). Den miljötekniska markundersökningen har inte påvisat halter av klorerade kolväten i porgas eller i grundvatten inom undersökningsområdet. Halter av alifatiska- och aromatiska kolväten i jord och grundvatten underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Metallhalterna i grundvattnet ligger inom intervallet mycket låga till låga enligt SGU:s bedömningsgrunder. Bedömningen görs att det inte föreligger någon risk för detaljplaneområdet kopplat till den undersökta fastigheten gällande föroreningar.

Markradon

Enligt de bedömningsgrunder som finns för jord med hög luftgenomsläpplighet är gränsen för lågradonmark <10 kBq/m³. Mätning i tio punkter gav resultat varierande mellan 0 – 5,6 kBq/m³. Marken klassificeras därmed som lågradonmark. Normal radonskyddad grundläggning rekommenderas.

Det är viktigt att säkerställa att ballast till betong är kontrollerad med avseende på gammastrålning, likväl som eventuella utlagda massor av bergkross under byggnader. Se Markteknisk undersökningsrapport (MUR), MITTA, daterad 2022-08-23.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningsens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan exploateras icke tidigare ianspråktagen mark och planerad bebyggelse är främst bostäder samt skola. Grundvattennivån är inte utredd men området anses ha god infiltrationsförmåga då utredningsområdet domineras av isälvsediment med vissa partier av kärrtorv i söder och nordöst.

Det finns idag platser inom planområdet där vatten ansamlas naturligt vid skyfall och dessa föreslås behållas.

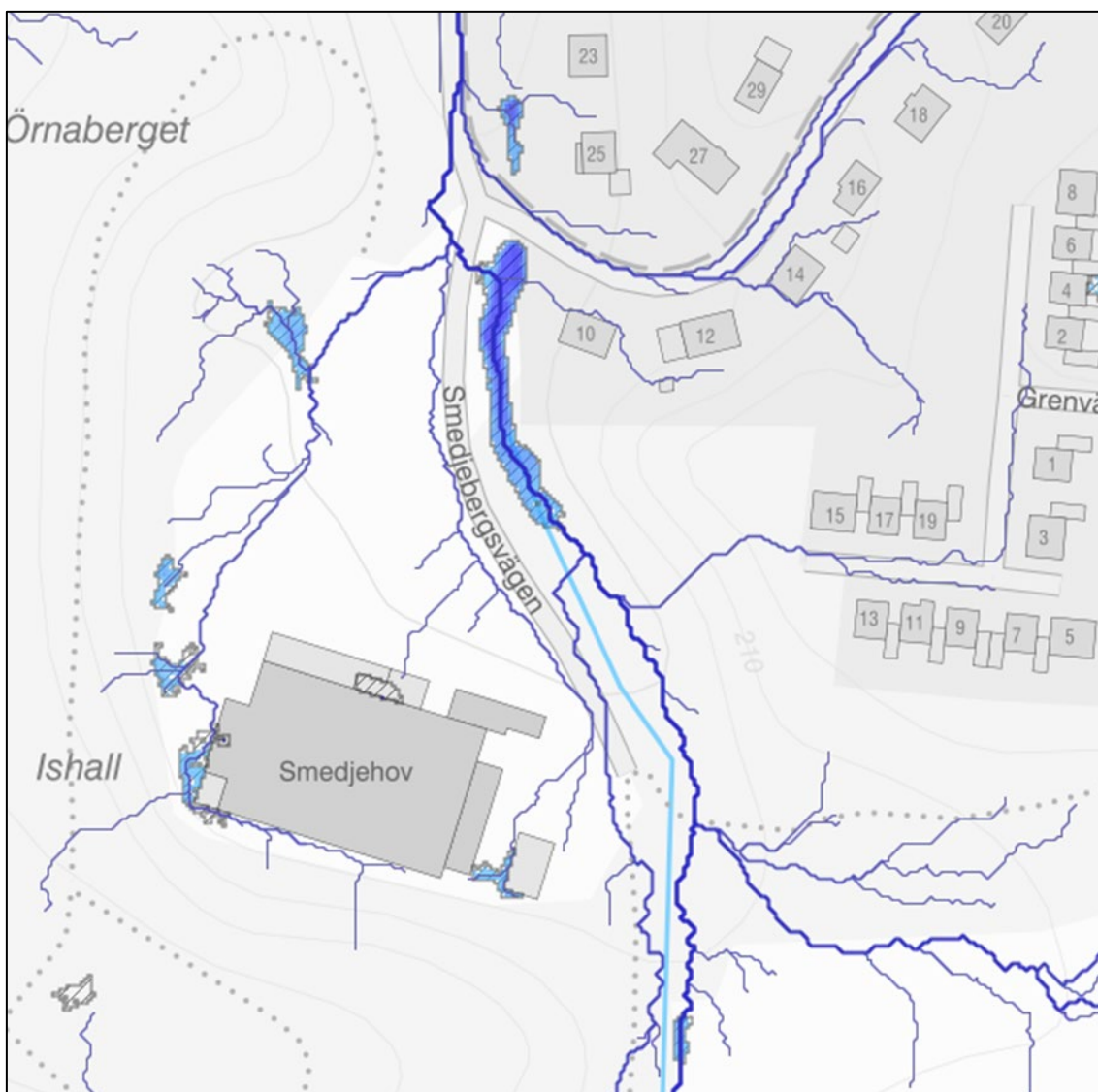


Bild från scalgo där det visas var lågpunkterna är vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,4

Fastigheterna inom planområdet kommer ligga inom verksamhetsområde för dagvatten och kommer kopplas till kommunalt system. Större delen av dagvatten kommer ledas norrut och fördröjning inom området är ett krav då dagvattensystemet norrut utanför planområdet är hårt belastat. Plats finns för denna fördröjning inom planområdet då mycket låglänt naturmark i form av mosse finns.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Vattendirektivet säger att "inga vatten får försämrats", vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras om det leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas, eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Ytvattenrecipient för planområdet är Tabergsån (Lillån vid Råslätt – Vederydssjön (SE639819-139887)). Enligt VISS har Lillån vid Råslätt – Vederydssjön måttlig ekologisk statusklassning och den kemiska anses ej uppnå god. Aktuella miljökvalitetsnormer är god ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag/mindre stränga krav avseende bromerade difenyletrar och Kvicksilver. Benzo(a)pyrene har undantag – tidsfrister till 2027 och PFOS har undantag med senare målår 2027). Idag finns det fiskar och andra bottenlevande djur som förflyttar sig upp och ner i vattensystemet enligt VISS. Under naturvärdesinventeringen registrerades fisk nedströms det östra utloppet från den östra bäcken.

Grundvattenrecipienten för planområdet är Norrahammar-Taberg (SE639726-139899) och dess status anses god för alla parametrar. Detaljplanen anses inte påverka recipienterna negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen medför att dessa ämnen och förutsättningar ovan endast ringa påverkas.

Dagvattenutredning

Till arbetet med detaljplanen har dagvattenutredning tagits fram av Rejlers daterad 2023-03-10. En bild har skapats över dagvattensituationen genom beräkningar av mängden dagvatten som kommer att uppkomma med föreslagen struktur. Mängden dagvatten kommer öka i och med att ej exploaterad mark omvandlas och hårdgörs.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas via ledning alternativt öppen lösning till fördröjningsytor inom allmän platsmark då området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning inom allmän platsmark krävs för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. Fördröjningsytor kommer att placeras i anslutning till befintlig våtmark där yta finns för att fördröja dagvatten även vid extrema volymer s.k. 100 års regn.

Beräkningar av dagvattenmängder har genomförts inom planområdet och följande volymer har noterats för att inte öka flödet till befintligt system nedströms. För det norra området (etapp 2) krävs en magasinsvolym på ca 1100 m³ för att inte öka flödet vid ett 10 års regn med klimatfaktor 1,25. För samma område krävs volymen ca 2700 m³ vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,4. För det södra området (etapp 1) är magasinsvolymen ca 620 m³ vid 10 års regn och 1500 m³ för ett 100 års regn.

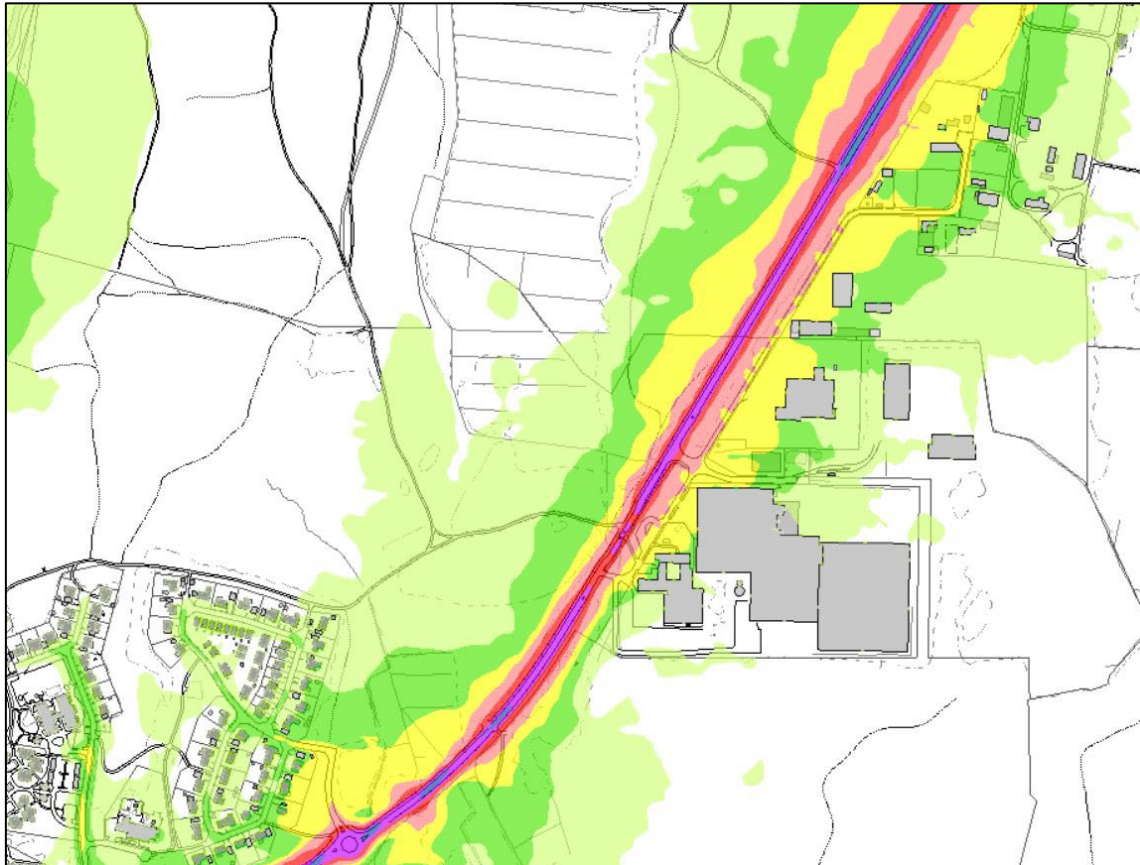
Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan i planområdet. Det finns idag platser inom planområdet där vatten ansamlas naturligt vid skyfall och dessa föreslås behållas.

Utredning om hur dessa områden ska utformas optimalt kommer att genomföras mellan samråd och granskning.

Buller

Näraliggande bullerkällor utgörs främst av trafiken på Tahevägen i öster, men även i viss mån av industriområdet Målön öster om Tahevägen.

Se bullerkarta nedan.



Trafikbullerutbredning i bullerkartläggning från 2022

Naturvärden

Områdets naturvärden beskrivs under rubriken *Planens konsekvenser*.

Befintliga strukturer

Landskapsanalys

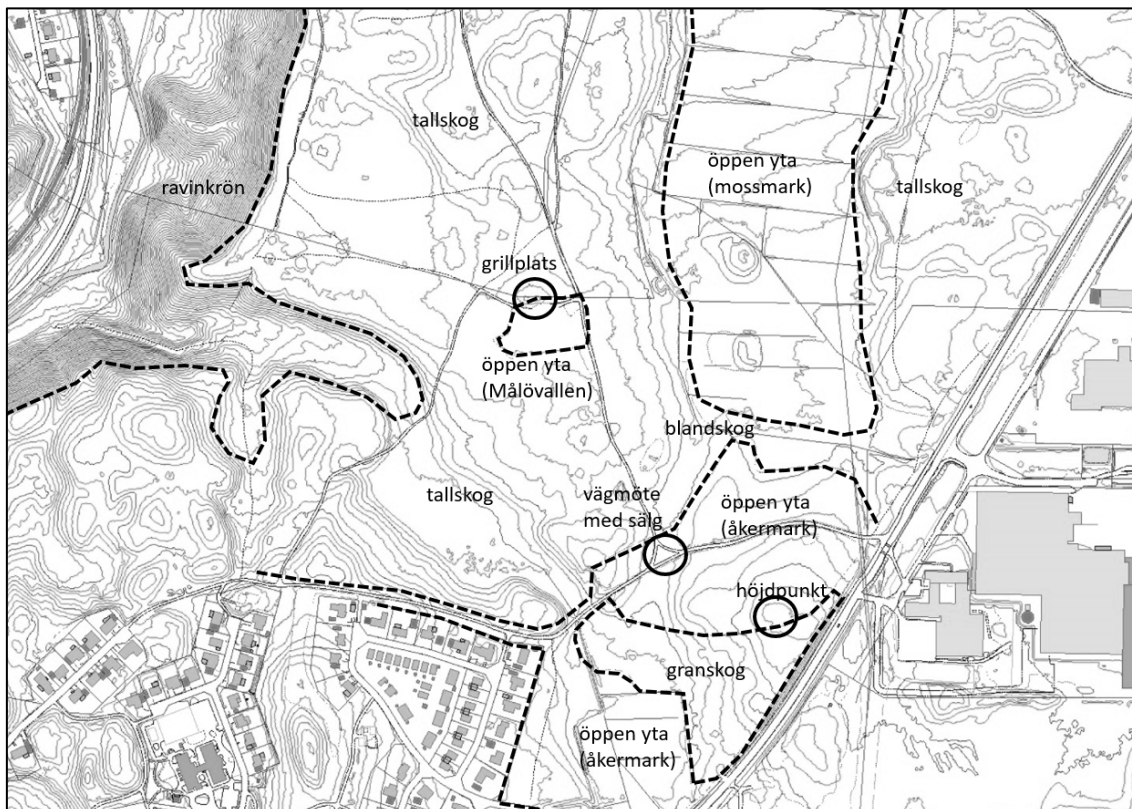
Målö ängar är beläget på östra sidan av Tabergsådalens djupa dalgång. Planområdet utgörs av en torrare småkuperad högre belägen barrskog i väster och lutar huvudsakligen svagt mot mossmarken i öster och mot en mindre bäckravin i sydväst.

Landskapet präglas av den relativt öppna tallskogen och de tydliga rum som skapas i de öppna ytor som utgörs av Målövallen, åkermarken och mer eller mindre igenväxt utdikad mossmark. Utsiktsmöjligheter finns främst i väster ner mot Tabergsådalen och mer lokalt från en mindre höjd i sydöst.

Området genomkorsas av mer eller mindre tydliga skogsvägar och stigar vilket återspeglar att området utnyttjas flitigt för friluftsliv och motion. I södra delen finns ett litet vägmöte med en strategiskt placerad säl som utgör ett blickfång.

Mossmarken i öster är svårtillgänglig och delvis översvämmad och skulle kunna göras mer tillgänglig med spänger.

Se analyskarta nedan.



Befintliga viktiga platser, större öppna ytor och kanter i landskapet i planområdets närhet.

Kommersiell- och offentlig service

Inom cykelavstånd finns såväl Tabergs som Norrahammars centrum med ett varierat utbud av kommersiell och offentlig service. Taheskolan är tillfälligt inrymd öster om Tahevägen, men planeras flyttas över till Målö ångar när en ny skolbyggnad står klar. Flahultsskolan ligger inom rimligt cykelavstånd mot norr. Här finns även en idrottsanläggning med simhall.

Gång och cykel, kollektivtrafik

Separat gång- och cykelväg finns längs Tahevägens västra sida. Mellan Taberg och den tillfälliga Taheskolan finns en gång- och cykelväg. Kollektivtrafik finns med god turtäthet i norr vid Smedjehov och med mindre god turtäthet i söder vid Tahevägen.

Avvattning

Marken inom planområdet lutar svagt huvudsakligen mot ett dike/bäck som leder mot Smedjehov i norr och vidare ner mot Tabergså. Från öster passerar även vatten från Målöns industriområde genom planområdet och ansluter till samma dike/bäck. I sydväst leder också en mindre bäckravin ner mot Tabergså i väster. För avledning av skyfall bör markhöjder planeras så det dels inte uppstår instängda lågpunkter, dels att vattnet leds ut från planområdet i samma punkter som idag.
Se även dagvattenutredningen.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande och har föregåtts av ett planprogram. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Planbesked Stbn/2022-01-20 §46
Planstart för detaljplan 2022-02-22

Detaljplan för del av Tahe 1:4 m.fl. (Målö ängar etapp 1) handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detta planförslag stämmer överens med översiktsplanen och har föregåtts av ett planprogram. Länsstyrelsens synpunkter på den nya samrådshandlingen kommer inhämtas under samrådstiden, kommunstyrelsens synpunkter inhämtas vid granskningen. Kommunen anser att denna detaljplan inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, och att de ekonomiska åtagandena i planarbetet redan har beslutats av kommunfullmäktige. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Punkterna i PBL 5:27 är inte uppfyllda. Kommunen har i detta fall frivilligt valt det utökade förfarandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2022

20 januari	STBN –beslut om planbesked
22 februari	Planstart

2024

13 juni	STBN - beslut om plansamråd
juli-augusti	Samråd inklusive informationsmöte
5 december	STBN - beslut om granskning

2025

Januari	Granskning
mars	STBN - beslut om antagande
april	Laga kraft (om inte antagandebeslutet överklagas)

Avtal

Planområdet ägs helt av Jönköpings kommun och är tänkt att bebyggas med bostäder, skola samt icke störande verksamheter.

Villatomter kommer att anvisas och säljas via kommunens tomtkö.

Markanvisningar kommer att tilldelas enligt kommunens markanvisningspolicy. För att få byggaktörer som kan genomföra tänkt byggnation av flerbostadshus behöver kommunen lämna markanvisningar som sedan följs upp med marköverlåtelseavtal. För att få exploatörer som kan genomföra byggnation inom verksamhetstomterna kommer kommunen teckna nyttjanderättsavtal som följs upp med köpeavtal.

Områdena som ska bebyggas med gruppbofastad samt skola med tillhörande anläggningar bygger kommunen i egen regi.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder samt byggnation av allmänna anläggningar. 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 kommande tomtförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. I de marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalen regleras priset för marken utifrån marknadsmässiga värderingar. I de marköverlåtelseavtal som följer på nyttjanderätts-avtalen regleras priset för verksamhetstomterna utifrån kommunens fastställda tomtpriser som gäller när byggnationen påbörjas.

Kostnader och intäkter har preliminärt tagits fram och kommer att beräknas mer grundligt till granskningshandling.

Kostnader

Mark (bokfört värde)	750 tkr
Utredningar	1 750 tkr
Fastighetsbildning	350 tkr
Gator inkl. belysning	26 500 tkr
Naturmark inkl. spång, grusstig och belysning	2 850 tkr
Park inkl. lekplats, utegym och belysning	6 450 tkr
Summa kostnader	38 650 tkr

Intäkter (tomtförsäljning)

Singeltomter	50 000 tkr
Flerbostadshus	10 000 tkr
Verksamhetstomter	10 000 tkr
Skola	10 000 tkr
Gruppbostad	1 500 tkr
Summa intäkter	81 500 tkr

Summering

Kostnader	38 650 tkr
Intäkter	81 500 tkr
Netto	42 850 tkr

Va-anläggningar

Kostnader utbyggnad	8 000 tkr	
Intäkter (anläggningsavgift)		13 000 tkr
Netto	5 000 tkr	

Ökade driftskostnader

Gator	200 tkr/år
Parkmark	170 tkr/år
Lekplats/utegym	85 tkr/år
Spång	24 tkr/år
Summa driftskostnader	479 tkr/år

Slutsatsen är att området kommer att gå med överskott eftersom den till stor del innefattar kvartersmark som kommunen avser att sälja.

Blivande exploatörer ansvarar för finansiering av husbyggnationer med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 440101).

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, natur, park) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder, verksamheter, skola, småskalig odling och tekniska anläggningar). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Flahult 3:150, s:1 samt Tahe 1:4.

Mark för bostadsändamål, verksamhet och skola (med B, Z, S betecknade områden) kan avstyckas från Flahult 3:150 och Tahe 1:4.

För de områden som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen. Kommunen äger idag samtliga berörda fastigheter.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för teknisk anläggning inom område betecknat med E1, alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och framgår av nedanstående tabell.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Flahult 3:150</i>	Mark för bostad kan bilda en eller flera nya fastigheter. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till ny fastighet. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig
<i>Tahe 1:4</i>	Mark för bostad, skola och verksamheter kan bilda en eller flera nya fastigheter.

	Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till ny fastighet. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig
<i>Flahult s:1</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B), ska genom fastighetsreglering överföras till Flahult 3:150 och därefter bilda nya fastigheter.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Sandra Broström	Kommunekolog
Matilda Åberg	Bygglovhandläggare
Mats Ruderfors	Trafikplanerare
Sofia Starck	Planarkitekt

Tekniska kontoret

Christine Forsander	Exploateringsingenjör
Sandra Wiberg	Projekteringsingenjör gata
Pasi Kristo	Projektutvecklare
Emilia Rylander	Landskapsarkitekt
Joakim Frick	Skogsförvaltare
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Anders Larsson	Projektingenjör VA

Övriga medverkande

Lantmäteriavdelningen
Miljökontoret

Mats Davidsson
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande planchef