



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Granskningshandling
2017-06-07
Dnr: 2015:303

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder
på del av Tahe 1:66 m.fl.
Taberg Jönköpings kommun

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att den geotekniska utredningen även bör beakta eventuell rasrisk i och med sluttningarna i området samt ta höjd för framtida klimatförändringar.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Geoteknisk undersökning har uppdaterats.

5. Utbildningsförvaltningen informerar

Utbildningsförvaltningen noterar att i kungörelsen för Tahe 1 :66, nämns att barn- och elevplatser kommer att tillskapas på Ullstigens förskola samt Taheskolan för att klara barn- och elevökningen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo där är medräknade i aktuella befolkningsprognoser. Placeringen av bostäderna ligger relativt nära skolområdet.

Utbildningsförvaltningen förutsätter att hänsyn för goda kommunikationer till såväl förskola som skola är eller kommer vara framarbetade. Tahevägen är en relativt vältrafikerad väg, med en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Då bostadsområdet ligger söder om Tahevägen är det önskvärt att trafiksäkerheten för barn stärks genom ett övergångsställe samt att den undergång som möter Titanvägen fräschas upp.

Utbildningsförvaltningen har ingen övrig erinran.

7. Länsstyrelsen

Det saknas särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet. Länsstyrelsen anser inte att det särskilda skälet enligt 7 kap 18 c § p 2, att planområdet skulle vara väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering, är möjligt att tillämpa. Länsstyrelsen ser inte heller att det finns motiv till att använda något annat särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Planen behöver således omarbetas så att strandskyddsområdet inte planläggs som kvartermark.

Planen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av natur- och kulturvärden inom planområdet. Om det finns skyddade biotoper så som allé, stenmur, odlingsröse m.m. ska detta framgå av planen och om åtgärder ska ske så att en biotop skadas krävs dispens från Länsstyrelsen. Planen behöver beskriva förändringen av landskapet och vilka konsekvenser förändringen medför för det vardagliga kulturlandskapet omkring gårdsmiljön.

Kommentar

Åtgärder har gjorts i detaljplanen så att strandskyddsområdet inte planläggs.

Planbeskrivningen har kompletteras med en beskrivning av natur- och kulturvärden i området samt förändringen av det vardagliga kulturlandskapet och dess konsekvenser.

Det finns inga registrerade biotopskydd inom planområdet, vilket redovisas i planbeskrivningen.

8. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker upprättat förslag till detaljplan.

Gata och Park anser att den allmänna platsen som på plankartan är planlagd som cykel bör planläggas som både gång- och cykelväg. Släppen med naturmark bör vara minst 5 meter breda, ett av dem är enbart 2 meter brett vilket anses vara för smalt. Det finns parkmark nära detta gröna stråk, behovet av detta stråk är därför inte så stort och kan tas bort. Vad gäller området med bestämmelsen u2 bör det förtydligas i planbestämmelsetexten och på plankartan att det innehåller dike.

Avfall anser att placering av avfallshanteringen bör bevakas. Vid beslut om placering i samband med bygglovsprövning bör hänsyn tas till en god arbetsmiljö för hämtningspersonalen. Bilarna ska till exempel inte behöva backas eller köras på gc-vägar, risken för olyckor i samband med sophantering bör minimeras. Vid hämtningsstället bör det ej finnas några hinder exempelvis i form av parkerade cyklar eller bilar vid hämtningsstället. Hämtningen placeras med fördel i utkanten av området så att tunga fordon ej behöver köras på området bland bostäderna. Hämtningen bör också placeras med avstånd från platser så som grönområden eller lekplatser där folk vistas i större utsträckning. Anvisningar gällande avfallshanteringen finns i kommunens Renhållningsordning och även i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Vatten och Avlopp anser att för att fastigheterna inom detaljplanens område ska kunna försörjas med spillvattenanslutning genom självfall kommer de östra delarna av planområdet behövas höjas till viss del. Planområdet tillhör Tabergszonen (ca 268 möh.) vilket ger ett beräknat tryck på ca 30 mvp i marknivån. Redogörelse för lämplig dagvattenhantering finns i Planbeskrivningen under avsnittet Planförslag.

Mark och exploatering framför att det område inom kvarteretsmark som bryter utpekad cykelväg bör planläggas med bestämmelsen x för att möjliggöra för en obruten cykelväg. Genomförandeavtal (exploateringsavtal) kommer att tecknas med exploitören före planens antagande. Avtalet ska huvudsakligen reglera exploitörens skyldighet att betala exploateringsersättning för att täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt anläggningsavgift för vatten och avlopp. Exploateringsavtalet ska även behandla den reglering av mark som krävs för att utbyggnad av gata (allmän plats). Marken förutsätts överlätas från exploitören till kommunen utan ersättning.

Kostnader och intäkter som rör planområdet förutsätts finansieras via områdets exploateringsbudget, objekt 4392, Tahe 1:66.

Kommentar

Åtgärder har gjorts i detaljplanen så att allmän plats Cykel planläggs för både Gång och cykel. Släppen med naturmark som är 5 meter breda behålls. Naturmark med släpp på 2 meter har ökats till 5 meter. Bestämmelsen u2 förtydligas på plankartan och beskrivs utförligt i planbeskrivningen, under rubriken Planbestämmelser. Det området inom kvartersmark "Bostäder" i nordvästra delen som bryter utpekad gång- och cykelväg är planlagd med bestämmelsen x. Texten flyttas på plankartan för att öka läsbarheten. Med denna bestämmelse möjliggörs en obruten gång- och cykelväg.

Riktlinjer och anvisningar gällande avfallshantering noteras.

9. Lantmäterimyndigheten

Delar av planen som måste ändras.

Grundkartan behöver uppdateras. Plankartan är redovisad på grundkarta som redovisar fastighetsindelning från april 2012. Det är av vikt att underlagsmaterialet är uppdaterat och aktuellt. Vidare redovisas inte officialservitut eller gemensamhetsanläggningen Tahe ga:2 som är belägna inom planområdet på grundkartan.

I planbestämmelserna under rubriken utformning så används båda begreppen tomt och fastighet. Eftersom begreppen inte alltid överensstämmer i avgränsning bör det tydliggöras vad som menas. I detta fall torde det avse fastighet.

Delar av planen som bör förbättras.

Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till de områden med illustrationer som benämns "Servitut för dagvattenhantering". Av planbeskrivning går att utläsa att det avses tecknas avtalsservitut för dagvattenhantering. Myndigheten anser att områdena bör planläggas som allmän plats natur för att säkerställa genomförandet.

Markreservat för x och u2 är svåra att lokalisera på plankarta. Dessa texter bör flyttas för att öka läsbarheten.

Kommentar

Synpunkter gällande grundkartans aktualitet noteras och åtgärdas.

Officialservitut och gemensamhetsanläggning Tahe ga:2 redovisas under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen.

Begreppet som avses under rubriken "Utformning" är fastighet. I de fall där begreppet tomt använts ersätts det med begreppet fastighet.

Illustrationslinjerna i plankartan som visar de områden där det avses tecknas avtalsservitut för dagvattenhantering tas bort. Områdena beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning- Dagvatten".

Symbolerna för markreservaten för allmännyttiga ändamål, x och u2, förtydligas på plankartan.

10. [REDACTED]

Avseende 4-vånings flerbostadshus som planeras att angränsa mot Olivingatan 7, 9 och 12. Vi anser att 4-våningshus på denna plats kommer att inverka negativt på både natur och omgivning, samt på oss som grannar.

Dessa 4-våningshus kommer inte att smälta in i omgivningarna som ett enplans/tvåplanshus skulle göra. Dessutom kommer de övre våningarna på ett 4-planshus ha full insyn till våra tomter/hus. Detta kommer därmed sannolikt sänka värdet på våra fastigheter.

Kommentar

Kommunen har som målsättning att bygga med en högre exploateringsgrad än vad som har gjorts under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. Det är viktigt att de mindre tätorterna i kommunen utvecklas. Här finns en ambition att skapa möjlighet för olika typer av boendeformer. I nordvästra delen av föreslaget område bedöms det lämpligt att uppföra flerbostadshus. Åtgärden bedöms inte komma att påverka naturområdet som gränsar till Olivingatan negativt. Detaljplanen reglerar den maximala byggrätten och anger på ovan nämnt område fyra våningar som högsta antal. Bebyggelsen bedöms vara en fortsättning på befintlig bebyggelse i området. Det attraktiva läget med närhet till bla. befintlig service, skola, kollektivtrafik, badplats och idrottsplats är också ett motiv för exploatering i området. Det finns inget som tyder på att värdet på omgivande fastigheter kommer sjunka på grund av föreslagen exploatering.

12. [REDACTED]

Vi vill börja med att säga att vi tycker att det är trevlig och roligt att Taberg växer. Vi har dock vissa invändningar ang. flerbostadshus i område märkt f5(nordvästra hörnet) plankarta daterad 2016-06-08.

Placeringen av dessa hus kommer, om de byggs som föreslaget (3-4 våningar), påverka vår livssituation på ett för oss negativt sätt. Orsaken är den höjd dessa hus kommer få över omgivande terräng och byggnader. Marknivån de skall ligga på ligger redan idag ca.3 meter över den nivå de angränsande fastigheterna på Olivingatan är belägna på. Att sedan bygga mellan 12-15 meter ytterligare på detta gör att den natursköna vy vi idag har kommer att helt försvinna samt att boende på de övre våningarna kommer att ha direkt insyn på vår och våra grannars fastigheter, en yta man många gånger vill kunna ha lite för sig själv.

Troligtvis kommer detta även att påverka priset på vår fastighet negativt, många av dem som söker bostad utanför de stora tätorterna gör det för att slippa ha andra boende direkt in på sitt eget.

Vårt förslag är att man på detta område (F5) istället bygger parhus/ radhus i max två våningar och att de planerade flerbostadshusen isåfall placeras diagonalt på område märkt F4 på kartan, utmed Tahevägen, på det sättet kan

samtliga lägenheter i dessa hus få tillgång till betydligt fler soltimmar på ev. balkong/ uteplats som då kan placeras i syd-väst-läge. De hamnar då dessutom i områdets norra del vilket gör att de inte påverkar solen spridning i övriga delar av området.

Kommentar

Detaljplanen reglerar en maximal byggrätt. I nordvästra delen av området medges flerbostadshus (f5) med ett högsta antal våningar om fyra. I den norra delen av området medges också flerbostadshus som ni föreslår, men på denna del av området tillåts även parhus, kedjehus och radhus (f4). Nordvästra delen av området bedöms som lämplig för byggnation av flerbostadshus efter att olika alternativ avvägts. Kommunen har som målsättning att skapa möjlighet för olika typer av boendeformer i alla kommunens delar. Naturområdet väster om föreslaget område för flerbostadshus och öster om de angränsande fastigheterna på Olivingatan planläggs inte. De befintliga träden kommer även i fortsättningen skapa en attraktiv och naturskön miljö för hela området.

Det finns inget som tyder på att värdet på omgivande fastigheter kommer sjunka på grund av att del av fastigheten Tahe 1:66 bebyggs med bostäder.

13. [REDACTED]

Vi tycker att det är roligt att Taberg växer och är positiva till att fler vill bo i samma kommunal del som vi, men vi tycker att kommunen behöver förbättra barnomsorgen och grundskolan i vår kommunal del för att det ska vara en bra plats för barn och ungdomar att växa upp på.

I Taberg är det idag brist på förskoleplatser och skolan är trångbodd. I Taberg där vi bor, är alla förskolor fyllda till bristningsgränsen och antalet barn per grupp överstiger riktlinjerna med 12 barn per små barnsgrupp. Jönköping har, till riket sett ett bra snitt på barngrupperna, men i Taberg behöver det göras något åt situationen med 15 barn per småbarnsgrupp omgående.

Tabergsskolan är hårt ansträngd pga platsbrist. Skolan har t.o.m. tvingats flytta årskurs 6 till högstadieskolan på Flahult. Detta är väldigt olyckligt och går i strid både mot forskning kring barnens utveckling samt sunt förnuft. Taheskolan är idag för liten för de växande barnkullar som kommer framöver på grund av den nybyggnation som skett och sker i östra Taberg,

Dagen skolsituation innebär dessutom att de barn som bor och växer upp i östra Taberg behöver byta grundskola två gånger. De börjar med årskurs F-3 på Taheskolan, årskurs 4-5 på Tabergsskolan och sedan årskurs 6-9 på Flahultsskolan.

Förslaget på detaljplan innebär att östra delen av Taberg byggs ut med ca 130 bostäder. Detta kommer naturligtvis att innebära ett ökat behov av barnomsorg och skolverksamhet i området. I handlingarna rörande Tahe 1:66 konstaterar man enbart att det finns barnomsorg och grundskola i närområdet utan att

ytterligare kommentera ämnet. Att tillföra 130 bostäder till östra Taberg, skulle förändra situationen från akut till katastrofal. Utbyggnaden är så stor att detaljplanen bör innehålla en lösning för hur det förändrade behovet av barnomsorg och utbildningsplatser tillgodoses.

Med tanke på dagens situation och den akuta bristen på både förskole- samt skolplatser i Taberg kräver vi att kommunen utreder och redovisar en plan avseende barnomsorgen i östra Taberg innan en detaljplan för Tahe 1:66 antas.

Kommentar

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

14. [REDACTED]

Vi ser givetvis positivt på att Taberg blir större och fler får möjlighet att bo här. Dock vill vi poängtera att man måste låta barnomsorgen följa med i utvecklingen. Som det är nu är det trångt på alla förskolor i Taberg i allmänhet och Tahe i synnerhet. Även låg- och mellanstadieskolorna är ansträngda.

Därför kräver vi att man från Jönköpings Kommuns sida tar fram en plan på en hållbar lösning på barnomsorg och skola innan man godkänner detaljplan för Tahe 1 :66.

Kommentar

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

15. [REDACTED]

Vad kommer att göras kring skolor samt förskolorna i Taberg nu när behovet ökar ännu mera med tanke på mer byggnation. Det är stort tryck alla redan på de få fsk - skolor som finns!

Kommentar

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

16. [REDACTED]

• För stor bebyggelse

Den här delen av Taberg är inte sammankopplad med resten av samhället. Det finns skog som buffert ner mot övrig bebyggelse vilket varit viktigt för oss vid köpet av fastigheten. Omgivna av enstaka året runt-hus och ett fåtal

sommarstugor är det här vår idyll. Vi har valt att bosätta oss lantligt men kommer nu få vår livskvalitet avsevärt försämrade. Inledningsvis av byggtrafik, sprängningar och liknande. Från början nämndes att ett 30-tal villor skulle byggas på ängen men här pratas det nu om 135 bostäder med blandade bostadsformer som ska bygga ihop området med resten av Taberg. En naturlig utveckling av samhället som inte hade stört befintliga bostäder hade varit att fortsätta nybyggnationen längs Tahevägen, på ängen mitt emot det som förr var Intersport. Vårt förslag är att kommunen bygger där i stället.

- Trafiksituationen

Som området ser ut nu kan det vara riktigt svårt att svänga ut från vår lilla grusväg och ut på Tahevägen om man åker i rusningstrafik. Om det byggs 135 bostäder och utfarten blir den samma vilket förslaget är kommer det att bli katastrofalt. Det kommer att bli långa köer när bilister från området inte kommer ut på Tahevägen.

- Förskola/skola

Det råder brist på platser i förskola och skola i Taberg. För att råda bot på det har beslut tagits att bygga ut en avdelning på befintlig skola. Denna utbyggnad används nu som argument vid denna nybyggnation som en åtgärd för alla nyinflyttade. Det är självklart inte hållbart. Väljer kommunen att bygga ut detta område måste de också ta höjd för det ökade behovet av skolplatser. Vid samrådsmötet lät det på ansvariga politiker som att det får utbildningsförvaltningen lösa eftersom deras ansvar är att möta behovet. När vi frågade hur lång tid det tar från att man ser ett önskat behov och att det finns en faktisk skolplats var svaret 4 år. Det innebär alltså att det behovet måste kalkyleras redan vid byggandet av området.

- Vatten

Det fanns inga tydliga svar på samrådsmötet över vad som händer med dagvattnet. Vi vill att Länsstyrelsen tillfrågas om behov av utredning. Hur kommer t.ex vårt dricksvatten från egen brunn att påverkas av utgrävningar för dagvatten och avlopp? Hur påverkas Tahesjön? Hur påverkas annan mark i anslutning?

Kommentar

För stor bebyggelse: Området som föreslås detaljplanläggas för en blandad bostadsbebyggelse ligger väl till i förhållande till Tabergs centrum som har ett stort serviceutbud. Taberg har den mindre ortens fördelar med en väl utvecklad service. Det föreslagna området har även närhet till arbetsplatsområdet Torsvik. Busslinje 27 på Tahevägen har en relativt bra turtäthet och området har därför god kollektivtrafik. Förslaget område bedöms därför vara en naturlig fortsättning på Taberg. Området som detaljplanen berör består av privatägd mark och byggs inte i kommunal regi. Under byggnationen kommer det vara ökad byggtrafik i området. Det kommer innebära ökat buller för boende i närområdet under byggtiden.

Området som ni beskriver som alternativ lokalisering av bebyggelse, på ängen mitt emot det som förr var Intersport, är också ett utpekade nyexploateringsområde för bostäder. Det är en del av ett större förslaget nyexploateringsområde, för blandad bostadsbebyggelse med totalt ca 600 bostäder, och benämns som

område B:311 i Digital översiktsplan 2016.

Trafksituationen: Det nya området är utformat med en utfart liknande den som finns idag. Även Vanadinvägens utfart mot Tahevägen blir en liknade den idag. Trafiksäkra och hastighetsdämpande passager ska finnas vid korsningar och vid hållplatser för att skydda de oskyddade trafikanterna.

Det nya området kommer att generera cirka 300 - 400 transporter per dag. Idag är det en vardagsdygnstrafik på 6300 fordon på Tahevägen. Det nya området kommer inte att ge någon betydande ökande köbildning. Köbildning i rusningstid kan aldrig undvikas.

Förkola/skola: Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

Vatten: Dagvattenutredningar är utförda, för ingående beskrivningar av dagvattenhantering i området hänvisas till utredningen, bifogad i planhandlingarna.

Länsstyrelsen har tagit del av planförslaget, se deras yttrande över samrådsförslaget under punkt 7.

Ang. befintliga brunnar kring planområdet kommer vattenprover samt propumpningar utföras av exploitören före och efter byggstart för att kontrollera deras status och funktion.

17. [REDACTED]

Samrådshandlingen visar ca 135 bostäder fördelat på villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Planen innefattar även stora förändringar av miljön med bl. annat sprängningsarbete.

Jag tycker att detta är att överexploatera området och vill se mer villor och mindre radhus mm.

För mig är det viktigt att dagvattnet i område C löses på ett bra sätt så det inte blir några problem med lukt och fukt [REDACTED]

[REDACTED]

Del av träd och buskar bör bevaras på nämnda område.

I vilken takt och var påbörjas arbetet är en fråga som jag vill ha belyst.

Kommunen måste se över servicen beträffande dagis, skolor och trafik, vilket är viktigt för området. Redan idag har vi som bor på området problem att komma ut på Tahevägen vid morgon och kvällstrafiken.

Jag har intresse av att koppla på VA om detta är möjligt till min fastighet förutsatt att det blir till ett rimligt pris.

Jag har idag eget vatten och en väl fungerande infiltrationsanläggning.

Kommentar

Planförslaget ligger i linje med kommunens ambitioner om hur mark och vattenområden ska användas, vilket anges i Översiktsplan 2016. En viktig målsättning när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden är att bygga med en hög exploateringsgrad. En hög exploateringsgrad ger god markhushållning och innebär det mest ekologiska, ekonomiska och socialt hållbara. En tätare bebyggelsestruktur har också en avgörande betydelse för att t.ex. kollektivtrafiken ska få ett tillräckligt underlag och kunna få en så hög standard att den uppfattas som tillräckligt attraktiv för att man ska avstå från bilen. Det är viktigt att de mindre tätorterna i kommunen utvecklas. Här finns en ambition att skapa möjlighet för olika typer av boendeformer, vilket motiverar en blandad bebyggelse. Det attraktiva läget med närhet till bla. befintlig service, skola, kollektivtrafik, badplats och idrottsplats är också ett motiv för exploatering i området.

Utredningar gällande dagvatten är utförda och bifogas planhandlingarna. Denna ger svar på hur dagvattenhanteringen avses lösas. Gällande område C avses situationen inte förvärras från idag.

Detaljplanen reglerar inte i vilket takt och var arbetet påbörjas. Detaljplanen reglerar den maximala byggrätten. Byggherren får med en laga kraft vunnen detaljplan en garanterad byggrätt i 5 år.

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

Att koppla på din fastighet till kommunalt VA bör vara möjligt, detta till ordinarie VA taxa.

18. [REDACTED]

Vi undrar om en konsekvensanalys är gjord för vår fastighet [REDACTED] inför byggnationen på Tahe 1:66?

Då vår fastighet ligger bra mycket lägre än markförhållanden så kommer vi att beröras och störas av ljud, buller etc.

Kommentar

Konsekvensanalys är inte utförd och bedöms inte behövas.

Bullerutredning för området är utförd, se bilaga till planhandlingarna. Efter byggnationen av bostäderna bedöms riktvärden för buller enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas.

Närliggande fastigheter kan påverkas under själva byggnationen på grund av ökad trafik samt buller. De nya bostäderna i sig är inte kravsatta enligt bullerförordningen, men bedöms

inte generera buller som överstiger något riktvärde .

19. [REDACTED]

Bebyggelse

Redan 20110615 presenterade jag en idé om villatomter på Tahe, denna idé tog hänsyn till naturen och befintlig miljö. Idén var att bygga ett 50 tal villor, 10-12 radhus och möjlighet att även bygga dagis på nämnda område. Det vill säga ett 60 tal enheter vilket var i linje med kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Förslaget som i dag är ute på samråd gäller ca 135 enheter med en mindre del av villor, och radhus, kedjehus och flerbostadshus. Planen innefattar även stora förändringar av miljön med bl. annat sprängningsarbete.

Jag tycker att detta är att överexploatera området och har följande förslag på förändring.

17 radhus i upp till 3 våningar i nordost är helt oacceptabelt vilket jag även har framfört till Myresjöhus. Jag föreslår 6-8 radhus i max 2 våningar som sträcker sig fram till befintlig stig mot Tahevägen.

Området mot nordväst där det idag är inritat 16 kedjehus är mitt förslag att man ritar in fler villatomter vilket ger ett mer öppet område.

Flerbostadshusen sydväst om Tahevägen tycker jag är bra och kan ge Taberg en fin infart från öster, jag förutsätter att det blir trähus som smälter in väl i naturen.

Vad beträffar min markbit i söder om 0.53 ha så ser jag att den planläggs enligt Plankarta med justering av västra gränsen mot bergsryggen.

Teknisk försörjning

På Pontarius AB:s förslag 160601 angående hantering av dagvattnet har jag följande synpunkter.

Avledning 1 område A

Detta område bör ligga på kommunens mark och jag föreslår att gräns väster justeras enligt senare överenskommelse.

Avledning 2 område B.

Förslaget nämner inget om breddavlopp, vad händer med närliggande mark och befintlig grusväg vid 10 årsregn.

Avledning 3 område C

Jag föreslår att lösningen blir en rensning av befintligt dike enligt förslag punkt 2 och 3.

Genom ett väl anpassat dike och bevarande av träd på den östra sidan kan diket smälta in i naturen på ett bra sätt.

Hur påverkas mitt skogsbestånd i anslutning till dike och sjömark, detta bör utredas i samband med ett servitutsavtal.

Ett fördröjningsmagasin ger troligtvis en sämre miljö för närliggande fastigheter.

Övrigt

Vad beträffar gränsen mot väster, är det av största vikt att den anpassas på ett

sådant sätt att skogsmarken kan skötas på ett tillfredställande sätt.
Den samfällda vägen mot öster skall enligt mitt avtal med Myresjö beläggas och förses med belysning och vi i Samfälligheten hoppas att Jönköpings Energi tar hand om driften,
Ser gärna att Tahe Samfällighet får en feedback från Jönköpings Energi angående belysning och även eventuell fiberanslutning.
I samrådshandlingen står inget om hur och i vilken takt området skall bebyggas, jag efterlyser en plan för detta.
Påpekas kan också att kommunen ser över servicen beträffande dagis, skolor och trafik, vilket är viktigt för området och orten.
Jag medverkar gärna i samband med förändringar av föreslagen plan och ger mina synpunkter då jag tycker det är av största vikt att få till ett bra område för närliggande fastigheter och Taberg.

Kommentar

Förslaget till detaljplan anses gå i linje med kommunens övergripande visioner som står angivna i Digital översiktsplan 2016. Kommunen har som målsättning att bygga med en högre exploateringsgrad än vad som har gjorts under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. Det är viktigt att de mindre tätorterna i kommunen utvecklas. Taberg har den mindre ortens fördelar med en väl utvecklad service. Det föreslagna området har närhet till både service, skola och kollektivtrafik. Här finns en ambition att skapa möjlighet för olika typer av boendeformer, en blandad bebyggelse. För att begränsa stadsutbredning föreslås en lämplig bebyggelsetäthet. Bebyggelsen i området har i stor utsträckning anpassats till platsens topografi och förutsättningar och möjliggör för en blandad byggnation av fristående hus, parhus, kedjehus, radhus samt flerbostadshus. Efter samrådsskedet har vissa ändringar gjorts i detaljplanen i enighet med dina förslag. Planområdet har minskats i nordost. Planområdet sträcker sig enligt ert förslag, fram till befintlig stig mot Tahevägen. Planområdet har även minskats i väst, så att strandskyddsområdet inte planläggs. Detta medför en reduktion av antalet byggrätter. Vad gäller södra delen av planområdet behålls avståndet till offerkällan, RAÄ nr 35:1, då markingrepp närmre källan än 10 meter kräver tillstånd enligt 2 kap. 12 paragrafen i Kulturmiljölagen. Gränsen i väster ska vara anpassad så att skogsmarken kan skötas.

Gällande dagvattenutredningen så har denna uppdaterats efter samrådsskedet. För detaljerad information kring avledningsområdena hänvisas till den uppdaterade dagvattenutredningen.

Vad som är avtalat mellan byggherren Obos Mark AB och gemensamhetsanläggningen Tahe ga:2 regleras inte i detaljplanen. Jönköpings energi drifvar inte belysning åt gemensamhetsanläggningen, och har inget intresse av att göra. Jönköpings kommun drifvar däremot belysningen förbi Tahe gård mot badplatsen vid Tahesjön idag. För upprustning av den del av vägen mot Tahesjön som ligger inom planområdet förutsätts exploatören stå för 90% av kostnaden och Jönköpings kommun 10%.

Detaljplanen reglerar inte i vilket takt och var arbetet påbörjas. Detaljplanen reglerar den maximala byggrätten. Byggherren får med en laga kraft vunnna detaljplan en garanterad byggrätt i 5 år.

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

Utvecklings- och trafikavdelningen bedömer att trafiksituationen i området kommer att fungera väl. Man har valt att satsa på att prioritera GC-vägar och knyter ihop GC-kommunikationer över Tahevägen.

20. [REDACTED]

Vi har som närboende grannar fått tillfälle att lämna synpunkter på förslag till detaljplanen för Tahe 1:66. Vi noterar att förslaget rymmer ett varierat utbud av olika bostäder, i form av villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Området är väl valt med hänsyn till kommunikationer, offentlig och kommersiell service och möjlighet till rekreation i närområdet. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostäder eftersom byggandet av bostäder i kommunen hamnat på efterkälken. I Taberg liksom i många andra delar av kommunens yttre områden saknas boenden på enbart markplan. Många äldre personer bor i villor med två våningar och önskar gärna något mindre boende utan trappor. En sådan bostad kan kallas seniorboende och innebär ett boende viss tid innan man skalar ner till ytterligare något mindre eller ett äldreboende. Vi skulle önska att boenden skapas för äldre som vill flytta från sitt stora hus med trappor och trädgård till något mindre i samma område där man trivs och har sina vänner. Ett exempel på sådant boende finns i Bottnaryd där det kommunala bostadsbolaget byggt mindre bostäder i markplan.

Vi förstår att föreliggande planförslag inte medger ett sådant boende. Det vore dock önskvärt att stadsbyggnadsnämnden söker påverka markägarna att pröva ett sådant boende på någon del av området. Om den möjligheten finns, tror vi, att en flyttkedja startar vilket gynnar äldre och barnfamiljer. Fler villor kommer ut till försäljning samtidigt som de som lämnar sin villa kan bo kvar i området.

Kommentar

Detaljplanen reglerar den maximala byggrätten. Illustrationen över bebyggelsen i planbeskrivningen är inte bindande, det är plankartan med dess bestämmelser som är juridiskt bindande. Detaljplanen medger de bostäder som ni beskriver på flera områden, men att det är upp till byggherren vad de, efter en laga kraft vunnit detaljplan, väljer att bygga. Era synpunkter är framförda till byggherren.

21. [REDACTED]

Exploateringen av Tahe 1:66 i den omfattning som nu har föreslagits i detaljplanen förstör den lantliga idyllen och försämrar vår livskvalitet avsevärt. Vi anser även att värdet på fastigheten försämras om fastigheten inte kan säljas eller generationsskiftas som hästgård i framtiden.

Fastighetens dricksvatten, av god kvalitet, erhålls från grävd brunn och har under mer än 40 år försörjt en familj på 2 vuxna, 4 barn, kennelverksamhet, samt häst- och fårhållning. Avloppet har utgjorts och utgörs av 3-kammarbrunn, som är beroende av att infiltrationen fungerar. Regn och smältvatten infiltreras i en stenkista. Risken för störningar kan bedömas som stor med den hårda exploatering som planeras på Tahe 1:66 och en konsekvensanalys bör göras.

Bäcken på fastighet Tahe 1:7, utgör en del av Lagans tillflöde. Om dagvatten från område 3 leds ner i bäcken, riskerar marken på sydöstra delen av vår fastighet, som redan i dag är fuktig, bli så vattensjuk att den blir helt obrukbar, vilket i sin tur försämrar fastighetens värde. Det finns inget dike söderut från område 3, som felaktigt beskrivs i detaljplanen.

Kommentar

Fastigheten Tahe 1:7 är i dagsläget taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Möjligheten att driva hästhållning på fastigheten i framtiden kan påverkas av planförslaget. Det finns idag inga tydliga avståndsangivelser avseende hur nära bostadsbebyggelse man kan tillåta djurhållning. Den rättspraxis som finns inom området visar relativt stor variation.

Det är inget som talar för att värdet på er fastighet påverkas negativt av planförslaget.

Vattenprover samt propumpningar kommer utföras på de intilliggande fastigheternas brunnar, för att kontrollera deras funktion både före och efter byggstart. En konsekvensanalys för er fastighet bedöms inte behövas.

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådsskedet. För detaljerad information kring avledningsområdena hänvisas till den uppdaterade dagvattenutredningen. Dike söderut från område 3 har konstaterats vid besök på platsen. En rensning av befintligt dike krävs och detta medför inte några försämringar för befintlig mark som idag är rejält sank och fuktig.

22. Tahe Samfällighetsförening

Vid möte med Roger Hjertonsson, Myresjöhus, den 11 maj 2016 behandlades följande frågor med avseende på vägen genom Tahe 1:66 och Tahe 1:7.

a) Anslutning av vägen till motsvarande medriktning mot Tahe Gård och Tahebadet
Vägen ändras till vinkelrätt anslutning. Vägen ingår inte i den planerade bebyggelsen enligt uppgifter från Myresjöhus och markägare.

b) Beläggning av vägen

Myresjöhus åtar sig att belägga vägen med lämplig beläggning som har bättre hållbarhet och inte dammar respektive rasslar från ovanstående anslutning tills den passerat Tahe 1:7.

c) Belysning utefter vägen

Myresjöhus åtar sig att ordna med stolpar för vägbelysning t.o.m. Tahe 1:7. Lämpligen med LED-belysning för låg energiförbrukning och billigt underhåll. Myresjöhus åtar sig inte driften av belysningen utan föreslår att den bör skötas av Jönköpings kommun som sedan tidigare svarar för belysningen till Tahe Gård och badplats samt även för den planerade bebyggelsen. Vi har även konstaterat att Jönköpings kommun ansvarade för s.k. gårdsbelysning innan samfällighetsföreningen bildades.

d) Avledning av vatten

Avledning av vatten från byggnadsområdet måste regleras så att inte väg och anslutningar undermineras. Myresjöhus återkommer med förslag utarbetad av kunnig specialist.

Ovanstående punkter vill Tahe Samfällighetsförening få klarhet i och ha en dialog med Stadsbyggnadsnämnden kring.

Vi vill även ha en dialog kring dagvatteninfiltrationen som togs upp vid samrådsmötet den 8 september 2016. Då framfördes krav på konsekvensanalys för de föreslagna alternativen ett till tre för dagvatteninfiltration.

Kommentar

Överenskommelser mellan Tahe samfällighetsförening och Obos Mark AB regleras inte i detaljplanen. Gällande belysning av gemensamhetsanläggning, så är Jönköpings kommun inte intresserade av att sköta denna. Vanligtvis sköter kommunen inte belysning som står utmed gator/vägar som kommunen inte sköter. Kommunen drifvar belysningen ner till den kommunala badplatsen vid Tahesjön.

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådsskedet. För detaljerad information kring avledningsområdena hänvisas till den uppdaterade dagvattenutredningen.

23. Liberalerna

Liberalernas nätverk i Taberg/Månsarp har tagit del av underlaget för samråd avseende Tahe 1 :66. Taberg/Månsarp kan och bör expandera. Orterna har förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag. Kommundelen har god tillgång till kommunikationer såväl mot centrala Jönköping som mot närliggande region, med såväl buss och tåg, samt närhet till E4. Närheten till Torsvik skapar ett behov av fler bostäder. De äldre i samhället efterfrågar alternativ till boende i villa. Den kommunala servicen med bibliotek, förskola och skola finns på plats. Regionens Vårdcentral finns i Norrahammar. Förenings- och församlingslivet är livaktigt. Det finns god tillgång till idrottsanläggningar. Omgivningarna ger möjlighet till ett attraktivt friluftsliv. I Tabergs centrum finns god tillgång till affärer.

Vi tillstyrker mot ovanstående det förslag till detaljplan som nu föreligger med följande synpunkter:

- Vi ifrågasätter om det är nödvändigt att planera in ett så stort antal som 135 bostäder i området. Risken finns att området i jämförelse mot omgivningen kommer att uppfattas som allt för tätt.
- Anslutningen till Tahevägen bör ske med en cirkulationsplats och då lämpligen samlokaliseras till Vanadingatans anslutning till Tahevägen och där befintlig passage. Vanadingatan är infart mot såväl förskola/skola som bostadsområde. Redan idag är det svårigheter att vid rusningstid ta sig ut från såväl nuvarande utfart från det aktuella området som från Vanadingatan.
- Taheskolan och Ullstigens förskola kommer inte att klara ett utökat barnantal vid en expansion i området. Taheskolan bör utökas till en F-6 skola och Ullstigens förskola utökas med fler platser.
- Vid den närbelägna Tahesjön finns en kommunal badplats. Denna bör rustas upp inför exploateringen av området.
- Det planerade bostadsområdet ska bebyggas med energisnåla hus. Vi ser det som naturligt att det blir möjligt med en anslutning till fjärrvärmenätet. Flerbostadshusen bör också anpassas till att fungera som solpanels bärare. En erfarenhet är att till exempel bristande bärighet försvårar en eventuell framtida installation av solceller.

Kommentar

Det är viktigt att de mindre tätorterna i kommunen utvecklas. Kommunen har som målsättning att bygga med en högre exploateringsgrad än vad som har gjorts under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. Digital översiktsplan 2016 anger kommunens visioner med mark och vattenområden. Området är utpekad som ett nyexploateringsområde för bostäder. I översiktsplanen förespråkas en högre exploatering än vad som är föreslaget i detaljplanen, ca 20 bostäder/ha eller totalt ca 180 bostäder. Den höga exploateringen motiveras av det strategiska läget med närhet till Tabergs centrum, arbetsplatser, kollektivtrafik, idrottsplats och badplats. Föreslaget område bedöms vara en naturlig fortsättning på omgivande bebyggelse i Taberg.

Det nya området kommer inte anslutas vid Vanadinvägen utan med en utfart liknande den som finns idag. Även Vanadinvägens utfart mot Tahevägen blir liknande den idag. Trafiksäkra och hastighetsdämpande passager ska finnas vid korsningar och vid hållplatser för att skydda de oskyddade trafikanterna.

Det nya området kommer att generera cirka 300 - 400 transporter per dag. Idag är det en vardagsdygnstrafik på 6300 fordon på Tahevägen vilket inte kommer att ge någon betydande ökande köbildning. Köbildning i rusningstid kan aldrig undvikas. En cirkulationsplats är dyr att bygga och är även sämre i trafiksäkerhetssynpunkt för de oskyddade trafikanterna. Utvecklings och trafikavdelningen har utrett trafiksituationen i området och bedömer att det inte finns underlag för att uppföra en cirkulationsplats i korsningen Tahevägen/Vanadingatan. Kommunen satsar på att bygga ut säkrare GC-vägar och passager i området för att skapa möjlighet till goda kommunikationer.

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

Vid kommunens friluftsbad vid Tahesjön finns utöver bryggor även omklädningshytter, toaletter och viss lekplatsutrustning. Det finns i dagsläget inga planer på att utveckla friluftsbadet ytterligare enligt Kultur- och fritidsförvaltningen.

Era önskemål gällande energisnåla hus, byggteknik för möjlighet till solpaneler samt möjligheten till fjärrvärmeanslutning är framförda till byggherren.

24. Villaägarna Södra Vätterbygden informerar

Villaägarna Södra Vätterbygden är positiv till den föreslagna detaljplanen och en byggnation i enlighet med denna.

25. Cykelfrämjandet

Läget- cykelavstånd till service, vidare kommunikationer

Inom närhåll finns skola, kommunikation och mataffär, allt inom prima cykelavstånd (Inga onödiga bilresor...). Men det krävs att förutsättningarna ges för att cykel verkligen ska bli det primära valet. Vi tycker att det bör ha bäring såväl mot Ålborgåtaganden som Barnkonventionen. Områdets vägnät föreslås utformas ungefär "som vanligt" vad vi kan förstå, vilket tidigare har visat sig innebära att bilen ofta är det självklara valet även för närtransporter, inte cykeln.

Utformningen av gator i området bör ske med cykel i fokus, inte bil såsom nu gjorts. Vägarna anges bli mellan 5-7 meter breda, utan trottoar eller cykelfält. Sidledsförskjutning byggs på något ställe för att minska hastighet på väg vilket måste tolkas som att vägens utformning i övrigt kan förväntas medföra alltför höga hastigheter. Vi föreslår istället att vägen utformas i stort så att hastigheter över 30 km i timmen inte är möjliga.

Exempelvis kan "byaväg" byggas för att dels sätta cykel i fokus men också minska biltrafikens hastighet. Vi tycker att den enhetliga utformning som nu föreslås bör brytas, t ex för sträckor med gångfartsområden.

Komplettera cykelvägen

På plankartan saknas cykelväg på en sträcka uppe i norr/nordost i anslutning till infarten till området, det ser ut att bli ett glapp här. Det är givetvis inte bra om det är så, eftersom det innebär att cykeltrafiken ej kan ansluta direkt till cykelvägen utmed Tahevägen söderut, utan tvingas ut i blandtrafik, får längre väg och måste genom korsningen vid Tahevägen för att nå cykelvägen. Vi tycker det är viktigt att cykelväg verkligen byggs här så att inte en felande länk uppstår.

Separera gång och cykel på gc-vägen, bygg tillräckligt brett, säkra korsningar

Till skillnad från bilvägarna finns lite angivet om hur GC-vägarna ska utformas. Vi tycker nedan ska framgå i planen;

Separera gång och cykel

Gångdelen bör separeras från cykeldelen på de föreslagna gång- och cykelvägarna för att öka framkomlighet och säkerhet. Separering bör helst ske med nivåskillnad. Sker separering med målad linje är det viktigt att gc-vägen är tillräckligt bred för att verkligen tillåta separering.

Bygg tillräckligt brett

Breda gc-vägar minskar konflikter och risker mellan de som nyttjar den (gående, cyklist, barn och gamla, hundrastare osv). Redan här och ökande är också lådcyklar som kräver större plats. Vi rekommenderar bredd totalt på minst 4,5 m.

Säkra korsningarna

Inom området blir det några korsningar med gata. Det är viktigt att GC-vägarna är i fokus och helst byggs som genomgående cykelväg, dvs hastighetssäkring behövs på gata vid passage över GC-vägen. En sådan utformning sätter cykel i fokus samt bidrar till att hålla nere hastighet på väg för biltrafiken.

Cykelparkering

I planen finns angivet behov/krav på parkering för bil. Vi önskar att samma ska gälla också för cykel. Nya p-tal är under framtagande i kommunen och där kommer att ingå även p-norm för cykel, denna bör följas. Cykel-p bör ordnas i bra läge invid husen. Om det är möjligt bör också krav ställas på att lätt-tillgängliga cykelförråd byggs.

Även om det ligger utanför själva planområdet bör påpekas att cykel-p är viktigt också vid de närliggande busshållplatserna.

Tahevägen

Det står att en säker gång-och cykelöverfart med övergångsställe ska byggas på Tahevägen. Det tycker vi är mycket bra. Det är viktigt att denna placeras rätt så att den blir gen och ansluter bra till området. Om det innebär omvägar är risken stor att den inte kommer att användas i så stor utsträckning som önskat, likaså gäller det nyttjandet av befintliga tunneln om den innebär omväg åt något håll.

Tahevägen har separerad cykelväg med endast målning vilket inte är tillfredsställande. Detta bör uppmärksammas och lyftas i och med att nya bostäder byggs. Cykelvägen bör separeras på bättre sätt t ex med räcke. Anslutning vidare mot centrum är rörig och bör ses över. Likaså är cykelvägen mot Torsvik under all kritik då den där också endast är separerad med målning.

Kommentar

Utvecklings- och trafikavdelningen svarar att man vid byggnation av nya bostadsområden alltid ska prioritera GC-vägar. GC-vägar ska kopplas samman

med det övriga nätet i området för att på så vis bli ett naturligt alternativ för bilen. Det ska vara lätt att komma till samhällsservice som affär och skolor. GC-vägarna ska vara med från början i detaljplanarbetet. Vägarna inom området ska byggas så hög fart inte uppmuntras genom bl.a. fysiska hinder.

Bredden på GC-vägen bör vara 4,5 meter men kan variera på grund av terrängen och andra faktorer. GC-vägen ska också vara separerad och med säkra sidområden om det är möjligt.

GC-vägen mot Tabergs centrum från Tahe kan förbättras genom ett enhetligt cykelnät hela vägen.

Korsningar mellan väg och GC-väg måste byggas på ett trafiksäkert sätt.

GC-vägen från Taberg till Torsvik är idag smal och endast separerad med en målad linje, detta är inte optimalt i trafiksäkerhetshänseende.

Byavägar finns, vad vi vet, bara idag på statliga mindre vägar i Sverige men det är en intressant idé om utformning.

Cykelparkering ska finnas enligt kommunens parkeringsnorm. Det ska även undersökas om det är möjligt att placera cykelparkeringar vid busshållplatser.

28. [REDACTED]

[REDACTED] i den vägsamfällighet som berörs undrar jag vem som ansvarar för framtida kostnader för den del av vägen som berörs av den föreslagna detaljplanen. I handlingen uppges att vägen kommer rustas upp på bekostnad av exploitören och kommunen. Och att vägen kommer kvarstå som samfällighetsväg. Det framgår inte av handlingen huruvida planområdet kommer gå in som deltagare i samfälligheten eller ej. Det framgår inte heller om detta är föremål för en ny förrättning gällande vägen och deltagare eller framtida kostnader i samfälligheten. Kostnader som potentiellt kan påverka samtliga delägare i samfälligheten.

Det framgår inte av handlingen hur trafiken på samfällighetens väg eventuellt påverkas.

Det framgår inte av handlingen vilka förutsättningar dagens väg har att klara den avledning av dagvatten som föreslås. På två ställen längs vägen föreslås dagvatten släppas för infiltration. Det framgår inte av handlingen om vägen på dessa områden bedöms klara detta eller om utrustning behövs lokalt för detta. Det framgår inte av handlingen mellan vilka parter eventuella skador av detta slag ska hanteras. Vem ansvarar för eventuell oförutsedd skada på samfällighetens väg? Det framgår inte av handlingen vem som ansvarar för kostnader och framtida underhåll av de vägdiken som föreslås användas för avledning av dagvattnet från planområdet. Planområdet är beroende av att diken längs samfällighetens väg underhålls.

Det framgår inte av handlingen varför kommunen förespråkar en tätare bebyggelse inom området än den ursprungliga förfrågan. En villabebyggelse verkar utifrån sett smälta bättre in med befintlig och intilliggande bebyggelse. Därtill framstår frågor kring dagvatten, infiltration och avledning av vatten bättre matcha en villabebyggelse än den tätare bebyggelsen som nu föreslås.

Sammanfattningsvis.

1. Det är oklart hur kommunen kan förespråka den täthet på bebyggelse som nu är aktuell. Ett tidigare förslag framstår som mer rimligt och mindre negativa konsekvenser på miljö, boende och befintliga naturresurser.
2. Det framtida ansvaret för underhåll och fördelning av kostnader mellan befintlig samfällad väg, exploatör och kommun framgår inte.

Kommentar

1. Kommunen anger i Översiktsplan 2016 sina ambitioner hur mark och vatten ska användas. En viktig målsättning är att vi ska bygga med en högre exploateringsgrad än vad vi har gjort under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. En högre exploateringsgrad ger god markhushållning och innebär också det mest ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara. En tätare bebyggelsestruktur har också en avgörande betydelse för att t.ex kollektivtrafiken ska få ett tillräckligt underlag och kunna få en så hög standard att den uppfattas som tillräckligt attraktiv för att man ska avstå från bilen.

2. För mer information om vad som är avtalat mellan byggherren Obos Mark AB och samfälligheten Tahe ga:2 hänvisas till er styrelse för gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet m.m. Vid förrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras.

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

29. [REDACTED]

1. Är det bara så att markägarförhållandena ändras om detaljplanen tas exakt som den är utformad i förslaget vi tagit del av?
2. Bebyggelsens omfattning enl. förslaget på sidan 3 är diversifierad. Vad stödjer denna omfattande diversifiering i en så lantlig miljö som denna tomt utgör? Söker inte folk som flyttar till utkanten av staden något lantligare än den bebyggelse som föreslås? Belägg för er exploateringsstanke önskas.
3. Inom vilken tidsrymd är det troligt att närliggande fastigheter tvångsansluts till kommunalt VA?

4. Finns det möjlighet att koppla på detta direkt till kraftigt subventionerade kostnader på grund av den olägenhet denna exploatering utgör?
5. Avrinningen söderut i riktning mot Tahesjön, vilken belastning utgör den på det redan idagsläget sankade område i direkt anslutning till familjerna Orestigs och Andreassons tomter? Och i en förlängning påverkan på Tahesjön? Vattenpåverkan i det som är Lagans utlopp. Vilken konsekvensanalys är gjord?
6. Är behovet av bostäder så stort på Tahe/Taberg som antyds på sidan 15? Det finns i dagsläget fortfarande färdiga tomter på Tahe (Målön) som ännu inte är sålda efter närmare 8 år.
7. Det första förslaget på byggnation rörde ett villaområde som känns som en naturlig förlängning av Tabergs villabebyggelse i närheten. Vilka är målgruppen för den bebyggelse kommunen förespråkar?
8. Om markägaren väljer att inte upplåta mark till den bebyggelse som föreslås, kan kommunen tvångsinlösa marken då för att man anser att behovet av bostäder är så stort?
9. Den omfattande sprängning som kommer att behöva göras, hur kommer man att besiktiga befintliga fastigheter innan och efter? Sättningar, vattenkvalitet, m.m.
10. Ljudnivån från Tahevägen kommer att öka väsentligt på grund av ökat invånarantal i Taberg, ändå väljer man att bygga fastigheter dikt an vägen, hur tänker man där?
11. Omgivningspåverkan anses vara rimlig, enligt vad/vem?
12. En naturlig koppling till befintlig bebyggelse hade då varit villabebyggelse i etapper för att bevara områdets karaktär och särart. Vidare refererar ni till att stadsutbredning ska begränsas genom **lämplig bebyggelsetäthet**. Vad innebär **det** i det område som nu ska exploateras?
13. Det står att bebyggelsen i stor utsträckning har anpassats till platsens topografi. Hur stor areal ska sprängas och vilka konsekvenser kommer det att få för det rika djurliv som i dagsläget florerar i området?
14. Förskolekapaciteten och grundskolekapaciteten i hela Tabergsdalen är redan i dag hårt ansträngd, vilka planer förutom den lilla tillbyggnaden av skolan/förskolan som är föreslagen kommer att göras? Vilka kommunikationer har förts med berörd nämnd?
15. Finns det idag överenskommelser med Vägsamfälligheten och hur ser de i så fall ut?

Kommentar

1. Obos Mark AB har ett avtal med markägaren Sven-Olof Hagelin angående exploatering av marken. I dagsläget ägs fastigheten Tahe 1:66

med 999/1000 av Sven Olof Hagelin och 1/1000 av Obos Mark AB.

Detaljplanen har korrigerats efter samrådsskedet. Med en laga kraft vunnen detaljplanen har byggherren en garanterad byggrätt i 5 år.

2. Kommunen eftersträvar en blandad bebyggelse i alla kommundelar. För att tillmötesgå invånarnas olika bostadsbehov och önskemål är det betydelsefullt att se till att det finns tillgång till en blandad bostadsbebyggelse. Det aktuella planområdet anses väldigt attraktivt för ytterligare bebyggelse, med dess närhet till bl. a befintlig kollektivtrafik och service.

3. Miljökontoret har inte för avsikt att tvångsansluta någon till kommunalt VA i dagsläget. De kommer däremot inte att godkänna några nya enskilda VA lösningar i takt med att de befintliga anses uttjänta.

4. Att koppla på din fastighet till kommunalt VA bör vara möjligt, detta till ordinarie VA taxa.

5. Förutsättningarna för ett fördröjningsmagasin i område 3 är goda och en upprensning av diket till Tahesjön föreslås. Dessa åtgärder anses inte påverka befintligt blött område negativt, snarare tvärt om. För mer information om dagvatten, se planbeskrivningen samt den uppdaterade dagvattenutredningen som bilaga till planhandlingarna.

6. Behovet av bostäder i Taberg är stort. Gällande de refererade tomterna på Tahe (Målön) har besvärliga höjdskillnader gjort att tidigare byggherrar hoppat av. Kommunen har här valt att låta projektet vila.

7. Kommunen har som målsättning att skapa möjlighet för olika typer av boendeformer i alla kommunens delar. Kommunen förespråkar variationsrika bebyggelseområden som passar flera olika målgrupper.

8. Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång (5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft) inte har byggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. Denna lösenrätt syftar till att vara ett påtryckningsmedel för att få detaljplanen genomförd. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

9. Omgivande fastigheter kommer att besiktigas före och efter byggnation.

10. Bullerutredning har tagits fram där man ser på en framtidsprognos såväl som dagens förhållanden på Tahevägen. För mer information om buller, se planbeskrivningen samt den uppdaterade bullerutredningen som bilaga till planhandlingarna.

11. Avsnittet om omgivningspåverkan i planbeskrivningen har ändrats efter samrådsskedet. Omgivningspåverkan bedöms vara acceptabel då förslaget är en naturlig fortsättning på den bostadsbebyggelse som finns väster, norr och nordost

om området. Enligt plan och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra. Att behovet av bostäder är stort, samt att landsortsbygdena bör ha möjlighet att växa, ger skäl för att upplåta marken för bostadsbebyggelse, se rubriken Alternativ och andra ställningstaganden i planbeskrivningen.

12. Detaljplanen reglerar inte i vilket takt och var arbetet påbörjas. Detaljplanen reglerar den maximala byggrätten. Byggherren får med en laga kraft vunnen detaljplan en garanterad byggrätt i 5 år.

Kommunen anger i Digital översiktsplan 2016 sina ambitioner hur mark och vatten ska användas. En viktig målsättning är att vi ska bygga med en högre exploateringsgrad än vad vi har gjort under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. En högre exploateringsgrad ger god markhushållning och innebär också det mest ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara. En tätare bebyggelsestruktur har också en avgörande betydelse för att t.ex kollektivtrafiken ska få ett tillräckligt underlag och kunna få en så hög standard att den uppfattas som tillräckligt attraktiv för att man ska avstå från bilen. Föreslagen lämplig bebyggelsestäthet i området motiveras av det strategiska läget med närhet till Tabergs centrum, arbetsplatser, kollektivtrafik, idrottsplats och badplats.

13. Planområdet är inte utpekade i Naturvårdsprogrammet för Jönköpings kommun. Området kantas i väster av fyra skogsbeklädda bergknallar, vilka ska bevaras, samt en lägre bergknalle inåt området i norr vilken ska sprängas bort för att möjliggöra fler bostäder. Kommunekologen har inventerat hela området och bedömer att naturvärdena genomgående är låga.

14. Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

15. För information om vad som är avtalat mellan byggherren Obos Mark AB och samfälligheten Tahe ga:2 hänvisas till styrelsen för gemensamhetsanläggningen Tahe ga:2. För upprustning av den del av vägen mot Tahesjön som ligger inom området för detaljplanen förutsätts exploatören stå för 90% av kostnaden och kommunen 10%.

30. [REDACTED]

Kommande trafiksituation

Tahevägen är redan idag hårt trafikerad under vissa tider morgon och eftermiddag (företrädesvis vardagar). Det måste göras en grundligare undersökning hur estimerat antal fordon skall ta sig ut på samt av från Tahevägen, samt övrig trafikpåverkan mot Taberg samhälle och Torsviks industriområde. I tillägg kommer planerad överfart att påverka framkomligheten längs vägen negativt med längre köbildningar som följd. Kommer dylik undersökning att genomföras? Och hur många bilar estimeras faktisk köra ut och in ur området

per vardag/dag? Och sammanfattningsvis: Hur och när kommer trafikansvarig del inom Jönköpings kommun att komma med ett reviderat förslag? (För jag utgår ifrån att man inser att ett sådant måste till.)

Som också nämnts åker även tung trafik längs vägen. Oaktat huruvida det är fråga om bilar som faktiskt tar ”rätt” väg väster ifrån mot Torsvik eller de har kört fel väg på en färdbeskrivning via Google maps eller annan kart-app. Jag anser att kommunen skall redogöra tydligare (offentliggöra) de undersökningar man hänvisar till avseende såväl ljudpåverkan på det nybyggda området, som luftkvalitetspåverkan. Särskilt i ljuset av ökade köbildningar och allmänt ökad trafik i området. Emotser begärd redogörelse.

Skolsituationen i Tabergsområdet

Kommunen och Myresjöhus måste ju genomföra en tydligare analys, utifrån storlek och utformning på alla planerade bostäder, hur befolkningsinflyttningen kommer att påverka olika servicebehov på orten. Då även skola. En kommun måste väl se till en helhet och inte flytta frågan till en annan del av kommunen som om det vore näst intill ett annat land!? Var finns politikerns helhetsansvar för kommunen då? Olika delar måste ju utvecklas hand i hand. Hur avser Statsbyggnadsnämnden och ansvarig enhet för skolfrågor att synkronisera sig i just detta ärende och med vilket resultat? Vidare undrar jag, så som jag även gjorde på mötet: Hur många människors bedöms flytta in i det planerade området? Och i vilka åldrar beaktat planerad blandbebyggelse? Den slentrian-givna ”prognosen” om 1,8 personer per ”bostad” som nämnades på mötet behöver vidimeras med en lite mer vetenskapligt baserad bedömning. Emotser ett mer underbyggt underlag.

Vatten-/Miljöfrågor

Vilka analyser har gjorts på vattenflödespåverkan såväl runt ”område 2” som ”område 3”? Söder ”område 3”, mot Tahesjön, är det idag redan mycket sankt. Hur stora ingrepp kommer att behöva ske i marken för att ordna dränering, etc? Kommer man att spränga i dessa områden? Vilken påverkan bedöms detta få på befintliga egenbörade brunnar i området? Vilken påverkan kommer avrinning från området ha på Tahesjön? För Lagans upprinning och som jag uppfattat det av väsentlig betydelse för dricksvattenkällor nedströms. Och hur ser undersökningen ut avseende påverkan av vattenflödet mot Tabergs samhälle och gölen vid Tabergs IP? Även här verkade de faktiska förutsättningarna klart oklara. Hur ser Länsstyrelsens undersökningar och utlåtande ut kring påverkan av vattenflödet i berört område? Emotser Länsstyrelsens dokumentation.

Hur stora miljöingrepp kommer behovet av avrinning innebära för ”område 3”? På mötet nämnades ”vatten-spegel”; innebär det att det planeras en liten sjö i området, eller vad??

När i processen är det aktuellt att ta vattenprover på min brunn? Och vem är ansvarig i händelse av att den planerade utbyggnaden kommer att påverka vattenkvaliteten i min brunn?

Vägföreningen

Slutligen undrar jag hur kommunen avser att lösa frågor kopplade till Vägföreningen? Som jag uppfattade det på mötet finns inte alla nödvändig formella överenskommelser med vägföreningen. Hur ser ni på den fortsatta processen där? Och vem är Vägföreningens motpart; kommunen, Myresjöhus eller S-0 Hagelin så som ägare av 999/1000 av Tahe 1:66.

Ytterligare frågor:

- 1) När i processen fastställs vem som blir Byggherre? Och kan det i dessa situationer bli någon annan än Myresjöhus?
- 2) Finns det något estimat på hur många boende som kommer flytta in i det nya området och deras åldersspridning?
- 3) Beaktat att det kör lastbilar på Tahevägen; hur hög måste den planerade överfarten bli? Och framgår det av ngn karta var den skall anläggas?
- 4) Vilka analyser har gjorts avseende avrinning mot Tahesjön dels avseende sankt område söder om planerad bebyggelse, dels Tahesjön i sig?
- 5) Under "Omgivningspåverkan" på sid 16 står att påverkan anses "rimlig" på de fastigheter som tidigare legat avskilt då det är en naturlig fortsättning på annan bostadsbebyggelse V, N och NO om området. Hur görs en bedömning som kommer fram till "rimlig" när dessa fastigheter ligger på ett mycket stort avstånd från tidigare, äldre bebyggelse?
- 6) Det skrivs att den del kommer antingen bli radhus eller flerbostadshus om tre våningar. När i den här processen samt av vem fastställs det blir det ena eller det andra?

Kommentar

Idag har Tahevägen en trafikmängd på 6300 fordon/dygn under vardagar, varav 10 % är tung trafik. Det nya området kommer att generera ungefär 300-400 transporter per dag.

Den tunga trafik till Torsvik över Tahevägen som leds av bilnavigationssystem, GPS, har vi ingen möjlighet att styra, även om vi anser att annan väg bör köras.

Gällande ljudpåverkan är bullerutredning gjord för området. Den del av området som ligger närmast Tahevägen påverkas av trafikbuller, varför en trafikbullerutredning tagits fram. För mer information kring bullerutredningen, se avsnittet buller i planbeskrivningen samt den till planhandlingarna bifogade bullerutredningen.

Området ligger inte i närheten av de gator i kommunen som ligger nära gränsvärdena för luftkvalitet. Trafikökningen i och runtomkring området bvedöms inte vara i sådan grad att riktvärden överskrids.

Utbildningsförvaltningen har ansvar för förskolor och skolor i kommunen. Bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och de barn som väntas bo här är medräknade i aktuella befolkningsprognoser.

Dagvattenutredning för området är utförd och uppdaterad efter samrådsskedet. Denna ska ge svar på vattenflödespåverkan. För mer information kring dagvattenhanteringen i området hänvisas till dagvattenutredningen, bifogad planhandlingarna.

Prover kommer tas på omgivande fastigheters brunnar före och efter byggstart för att försäkra sig om att byggnationen ej påverkar dess status.

För mer information om vad som är avtalat mellan byggherren Obos Mark AB och samfälligheten Tahe ga:2 hänvisas till er styrelse för gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet m.m. Vid förrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras.

1. Obos Mark AB (Myresjöhus) har ett avtal med Sven-Olof Hagelin angående exploatering av marken. Det är upp till Obos Mark AB om de väljer att låta någon annan byggherre ta del i projektet.

2. Det finns ingen beräkning på hur många boende som kan tänkas flytta in i området, då det är svårt att uppskatta antal personer per hushåll. Det är även svårt att göra en uppskattning kring ålder. Men om vi istället ser till antalet hushåll i området så beräknas det bli ca 130. Enligt statistiska centralbyrån bor det i Sverige ca 2,2 personer per hushåll. För ytterligare statistik kring hushållens boende hänvisas till Statistiska centralbyrån (SCB).

3. Det blir en icke planskild övergång (övergångsställe) över Tahevägen.

4. Dagvattenutredning är utförd och denna ska ge svar på vattenflödespåverkan. För mer information hänvisas till avsnittet om dagvatten i planbeskrivning samt dagvattenutredningen som är bifogad planhandlingarna.

5. Omgivningspåverkan bedöms vara acceptabel då förslaget bedöms vara en naturlig fortsättning på den bostadsbebyggelse som finns väster, norr och nordost om området. Förslaget område för ny exploatering motiveras av det strategiska läget med närhet till bl.a Tabergs centrum, arbetsplatser, kollektivtrafik, idrottsplats och badplats. Kommunen anger i Digital översiktsplan 2016 sina ambitioner hur mark och vattenområden ska användas. En viktig målsättning är att bygga med en högre exploateringsgrad än vad som har gjorts under senare år, både när vi förtätar, omvandlar eller bygger på nya områden. En högre exploateringsgrad ger god markhushållning och innebär också det mest ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara. En tätare bebyggelsestruktur har också en avgörande betydelse för att t.ex kollektivtrafiken ska få ett tillräckligt underlag och kunna få en så hög

standard att den uppfattas som tillräckligt attraktiv för att man ska avstå från bilen. Enligt plan och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra vid planering. Att behovet av bostäder är stort, samt att landsortsbyggena bör ha möjlighet att växa, ger skäl för att upplåta marken för bostadsbebyggelse, se rubriken Alternativ och andra ställningstaganden i planbeskrivningen.

6. Planen tillåter vad som får byggas, den är inte tvingande. Det är upp till byggherren att bestämma önskad bebyggelse inom planens ramar och söka bygglov för denna.

31. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Vidta åtgärder som säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller efterles.

Planområdet omfattar en yta på 8,6 ha och ska medge en blandad bostadsbebyggelse med friliggande villor, radhus och flerbostadshus.

Trafikbullerutredning visar att de planerade bostäder i norra delarna riskerar att påverkas av trafikbullernivåer som överskrider gällande riktvärden för trafikbuller.

Kommentar

Bullerutredningen är uppdaterad efter samrådsskedet. Ett nytt avsnitt om trafikbuller har lagts till i planbeskrivningen. Riktvärden för buller enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader efterlevs.

Sammanfattning

Planhandlingarna har reviderats enligt följande punkter:

Plankartan:

- Planområdesgränsen i nordöst har korrigerats.
- Illustrerade servitut för dagvattenhantering har lyfts bort från plankartan och förklaras i planbeskrivningen under rubriken *Dagvatten* samt *Fastighetsrättsliga frågor*.
- Nya områden för allmännyttiga underjordiska ledningar avsätts i planen
- Område i väster för upphävande av strandskydd utgår, och planläggs ej för kvartermark. Planområdesgränsen flyttas österut.
- Allmän plats cykel blir allmän plats Gång och cykel.
- Placeringsbestämmelse (p) har lagts till som ersätter föregående informationstext angående placering.
- Nockhöjd har justerats från 8,5 meter till 9 meter.
- Planen har gjorts mer flexibel och tillåter även friliggande villor på vissa områden där det tidigare endast var planlagt som gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus och radhus.
- Transformatorstation har flyttas från nordöst till mer nordväst.
- Exploateringstal har på flera användningar plockats bort och ersatts med prickmark/korsmark för att reglera byggnaderna utnyttjandegrad.
- f2-bestämmelse ”gruppbyggda hus i form av villor, parhus, kedjehus och radhus” och utgått och ersatts av aktuell f2-bestämmelse för att säkerställa en

blandad bebyggele.

- Högsta takvinkel på 38 grader har lagts till.

Följande avsnitt har ändrats eller lagts till i planbeskrivningen:

- *Bakgrund, syfte och huvuddrag*
- *Bebyggelse*
- *Bil och parkering*
- *Dagvatten*
- *Plankarta och bestämmelser*
- *Trafikbuller*
- *Kulturhistorisk miljö*
- *Omgivningspåverkan*
- *Mål för hållbar utveckling*
- *Upphävande av strandskydd (utgår)*
- *Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare*
- *Översiktsplan 2016*
- *Naturvärden*
- *Kulturhistorisk miljö*
- *Natur och rekreationsområden*
- *Offentlig service*
- *Ansvarsfördelning*
- *Fastighetsrättsliga frågor*

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Joakim Kjell
Planarkitekt