



# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för  
**Bankeryds-Målskog 10:2 mfl,**  
Norra Berghalla  
Jönköpings kommun

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANBESKRIVNING

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Plankarta.....                        | 2 |
| Planbestämmelser.....                 | 3 |
| Förutsättningar och förändringar..... | 4 |
| Planutformning .....                  | 7 |
| Konsekvensbeskrivning.....            | 9 |

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Tidplan.....            | 10 |
| Avtal.....              | 10 |
| Fastighetsbildning..... | 11 |

### **Bilagor**

Gatukostnadsutredning för Norra Berghalla

Fastighetsförteckning

## BESKRIVNING AV AKTUELLT PROJEKT

Planområdet ligger i norra Berghalla, och utgörs av den sk ”norra hagen”.

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra omvandling av ett fritidshusområde till permanentbebyggelse.

Planförslaget innehåller i norra delen möjlighet att bygga ett 20-tal styckebyggda parhus/singelhus. I mitten finns en byggherre som är intresserad av att bygga 12 grupphus. I övrigt innebär planförslaget att övriga tomter inom norra hagen får bebyggas med permanentthus istället för fritidshus.

Planförslaget innehåller även möjligheter att bredda tunneln under järnvägen och att göra en ny tillfartsväg med gc-anslutning, vilket krävs för att kunna tillåta permanentning av fritidshusen i området och för att räddningstjänsten ska kunna nå området.

Parallellt med planärendet finns en gatukostnadsutredning ute på samråd. Denna innehåller hur mycket varje fastighetsägare skall betala i gatukostnad för upprustning av lokalgatorna i området. För de nya kommunala tomterna som tillskapas i området kommer denna avgift att ingå i tomtpriset. För grupphusbebyggelsen som byggherrarna exploaterar tillkommer dessa kostnader i exploateringsavtalet. Kostnader för tunnel under järnvägen kommer endast till en del att belasta de nya exploateringsfastigheterna, övriga delar kommer att tas som generalplanekostnader. VA kostnader kommer att tillkomma på de fastigheter som inte har betalt VA-taxa tidigare, enligt gällande kommunal VA-taxa.

Detaljplan för  
**Bankeryds-Målskog 10:2 mfl**  
Norra Berghalla  
Jönköpings kommun

## **PLANBESKRIVNING**

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **HANDLÄGGNING**

Nu framtaget planförslag drivs med normalt planförfarande utan program. För denna detaljplan finns en gatukostnadsutredning som gäller de befintliga avstyckade tomterna i området. Motsvarande kostnader regleras i exploateringsavtalet med byggherrarna på grupphusområdena och kommer att läggas på tomtpiset på de kommunala parhustomterna.

Detta planärende har varit aktuellt sedan 1970-talet då området tillhörde Bankeryds kommun. Planarbetet här påbörjades 1999, då det har varit oklart om gatukostnader och hur en ny tillfartsväg under järnvägen ska finansieras så har projektet blivit vilande under långa perioder. Nya byggnationsidéer har även dykt upp under årens gång.

### **PLANHANDLINGAR**

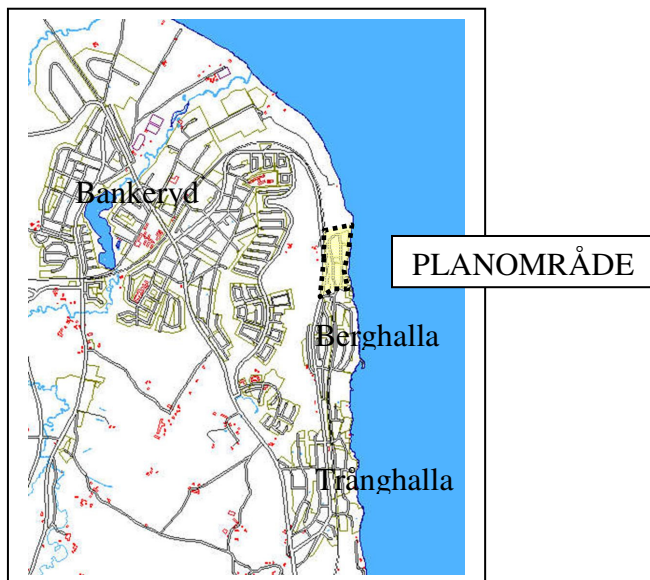
Detta planförslag utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samrådet sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och efter utställningen sammanställs inkomna yttranden i ett Utlåtande.

Dessutom finns på samråd en gatukostnadsutredning daterad 2010-10-28 (Dnr2010:1189 310) yttranden på denna skall inlämnas till tekniska kontoret under samma samrådstid som yttranden på detaljplanen.

Gatukostnadsutredningen och samtliga planhandlingar i ärendet finns att läsa på kommunens hemsida under [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) under rubriken Bygga bo/detaljplaner/pågående planarbete

## LÄGE

Planområdet ligger i norra delen av Berghalla öster om järnvägen i sluttningen ner mot Vätterstranden.



## MARKÄGARE

De bebyggda fastigheterna är i privat ägo. Naturmarken norr om planområdet upp mot Sjöåkra ägs av HSB Jönköping, inom denna fastighet har Vattenfall en transformatorstation. Järnvägsområdet vid tunneln ägs av Trafikverket. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen. Inom området mellan järnvägen och övre Sjöhagsvägen har Vattenfall en transformatorstation på kommunens mark.

Sjöhagens sommarstugeförening är en sammanslutning för fastighetsägarna i norra Berghalla området. Berghalla fastighetsförening är en sammanslutning för fastighetsägarna i södra Berghalla. Berghalla fastighetsförening ansvarar bl a för skötseln av föreningens privata badplats ”Jungfruviken” vid Sjöbovägen söder om planområdet.

## BEHOVSBEDÖMNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 ska upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en sk. behovsbedömning göras.

### Platsens förutsättningar

På hela området norra hagen finns idag totalt 38 avstyckade tomter, av dessa är ca 16 st tomter obebodda . På hälften av de 22 bebodda fastigheterna bor man idag permanent, på hälften använder man fastigheten som fritidsbostad. På området finns ett 10-tal hus som är på mellan 100-155 m<sup>2</sup> och ett 15-tal är på mellan 60-90 m<sup>2</sup>.

Tillfart till området är idag från Trånghallavägen via Sjöhagsvägen som går genom en smal tunnel under järnvägen (3,5m hög och 4,4m bred) eller så kan man nå området från söder via plankorsningen vid Uddebergsvägen och sedan åka 1,3 km på den mycket smala Övre Berghallavägen fram till området. (3-4m bred grusad väg )



Lokalgatan inom planområdet, Sjöhagsvägen, är idag en 3,4-5 m bred grusad väg med grunda diken på en eller två sidor. Lundevägen ner till bergtälten är 2,5-3,0 m asfalterad väg med mycket brant lutning.

Inom området planeras tre exploateringsprojekt.

Kommunen äger några tomter i norra delen av planområdet, dessa beräknas kunna bebyggas med ca 22 parhus för styckebyggnation. I mitten av området ägs ett antal fastigheter av Ärevarvet, på dessa önskar man bygga ca 12 grupphus.

### **Planens styrande egenskaper**

Planförslaget medger att fastigheterna i området omvandlas till permanentboende. Planförslaget lägger fast byggrätt och användningen. Planförslaget möjliggör även en förbättrad tillfartsväg men mindre lutning och bredare tunnel.

Strandområdet får beteckningen NATUR, inom detta område föreslås strandskyddet återinträda.

Stenbrotten får beteckningen n<sub>1</sub> område för spontant friluftsbad, gräsmatta och i vattnet utanför blir det tillåtet att uppföra brygga, inom Wb-område. Dock krävs troligen ytterligare miljötillstånd för att få uppföra en brygga den dag det blir aktuellt.

### **Planens tänkbara effekter**

I stort sett läggs befintliga tomtförhållanden fast i detaljplanen. I norra delen planläggs en bostadstomt som allmän lektya.

Tillgängligheten till både det här bostadsområdet och till bostadsområdena söder om förbättras genom att de får en ny bredare tillfartsväg.

Befintliga tomter längs den övre Berghallavägen ligger nära järnvägen (40-50m), säkerheten och möjligheterna till en god boende miljö säkerställs genom planbestämmelser om byggnadernas utformning för buller och brand, placering av rum, central avstängning av ventilationen, intag av luft och placering av uteplatser i skydd av byggnad eller suterrängväning. Dessutom skall ett dike anläggas mot järnvägen på västra sidan av övre Berghallavägen. Skyddsstaket ska också sättas upp mot järnvägen och runt bergtälten. Befintliga tomter ligger även nära Vättern, då området utgörs av granitberggrund med sandstensformationer så rasrisken är mindre än om det hade varit lagrad morän. All yta 30 m från strandkanten utgörs av naturmark eller är bortprickad tomt mark där byggnader ej får placeras. Genom detta säkerställs en eventuell rasrisk som skulle kunna ske under en byggnads livstid.

### **Sammanfattande behovsbedömning**

Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB kommer därför inte upprättas för detaljplanen. Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen under rubriken konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANFÖRHÅLLANDEN

För planområdet finns idag en byggnadsplan från 1958-07-30. I byggnadsplanen läggs fast att området skall användas för sommarbostadsändamål med friliggande fritidshus i en våning med högst 1/3 inredd vind. Minsta tomtyta 1400 m<sup>2</sup>. Max 120 m<sup>2</sup> total byggnadsyta för både huvudbyggnad och uthus inom varje tomt. Högst en huvudbyggnad per tomt, till en högsta höjd av 4,5 m. Gårdshus max 2,5 m höjd. Området närmast Vätterstranden skall vara allmänt tillgänglig med möjlighet till att anlägga en liten promenadstig längs Vättern upp mot Tjuvanabben. I södra delen finns två insprängda bergsschakt. Den norra avses som uppläggningsplats för båtar och den södra är utlagd som tomtplats. I gällande detaljplan är området närmast järnvägen naturmark som får tas i anspråk för järnvägsändamål. Vägområdet är i gällande plan 10 meter, men avsågs ej byggas ut till full bredd utan utrymmen fanns för öppna diken. Den södra delen berörs av en avstyckningsplan från 1937-08-20. För detta område är praxis att man får bygga 25% av tomten under förutsättning att man kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp samt lösa dagvattenhanteringen.

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

I skiss till kommunaldelsplan för Torp-Trånghalla från 1979 föreslås befintlig och tillkommande bebyggelse utgöras av gles enbostadsbebyggelse. I södra delen föreslås att två fritidsfastigheter på sikt bör utgå för allmän badplats, men de kan ligga kvar på parkmark tills vidare. Vidare föreslogs i kommunaldelsplanen att en byggnadsfri zon på 20 m bör utläggas mot järnväg och mot stranden. Förslaget remissbehandlades hösten 1979, men fördes sedan inte vidare. I ÖP 2002 är området utmärkt som område som är lämpligt för omvandling till permanentboende.

## BYGGLOV

Flera fastighetsägare har sökt bygglov, men fått avslag i STBN i avvaktan på gatukostnadsutredning, VA-lösning och planändring.

## RIKSINTRESSE

Vättern är av riksintresse enligt 4 kap 1§ och 2 § miljöbalken, Vättern med öar och strandområden. Området har utpekats som riksintresse på grund av de stora natur- och kulturvärden som finns i området. Grunden för riksintresset är sjöns djupa gravsänka längs en förkastningsspricka, dess förstklassiga vattenkvalité och dess intressanta fauna. Vättern har en mycket artrik och intressant fiskfauna. Landskapsbilden är säregen.

Vättern redovisas i kommunens översiktsplan som ett ekologiskt känsligt område på grund av att den är en dricksvattentäkt, har lång omsättningstid och dess fauna.

Vättern är också ett Natura 2000-objekt, dvs ett område som av regeringen har föreslagits till EU-kommissionen att ingå i nätverket Natura 2000. Sverige har tagit på sig ansvaret att se till att områdets naturvärden inte skadas.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## FORNLÄMNINGAR

Området har, efter samråd med länsstyrelsens antikvarier, bedömts fria från forn lämningar vilket medför att det inte krävs någon arkeologisk utredning på området.

## VEGETATION OCH GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Naturområdet norr om planområdet finns beskrivet i grönstrukturplanen för Bankeryd från 1997-04-03.

Skogspartiet norr om planområdet består av en flerskiktad lövskog. Strax norr om planområdet ligger utsiktsberget "Tjuvanabben".

De obebyggda tomterna på Sjöhagsvägen består idag av en fuktig lövskog. Eftersom de inte ligger i direkt anslutning till stranden så är natur- och friluftsvärdet ringa, vilket gör att tomterna kan bebyggas enligt grönstrukturplanen.

Strandkanten nere vid Vättern är bitvis mycket brant, klippig och stenig. På två ställen i norra delen finns grusstränder och på några ställen går det att bada från klippor. Det behövs 3-6 m långa stegar eller trappor för att ta sig ner till dessa ytor.

Uppe på strandbrinken växer slyskog med mestadels lövträd. På strandbrinken finns en mindre stig som löper igenom området

Bergtälten i norra delen har i tidigare byggnadsplan varit avsedd för båtupplag. Denna är i dag helt igenväxt och fuktig. Stranden utanför är för grund och innehåller stenblock vilket försvårar angränsning med båtar. Det har funnits en båtbygga i området, fundament kan finnas kvar ute i vattnet som ev skulle kunna användas. Planförslaget medger en användning av området för spontant friluftsbad, gräsmatta.

Söder om planområdet ligger den södra bergtälten, som är idag är privat fritidshustomt med klippt gräsmatta och trädgårdsväxter. Naturen runt om denna består av stenbunden mark med berg i dagen och barrskog med stort lövinslag. Detta område ingår i kommande detaljplan genom en markreglering är det tänkt att området ska kunna omvandlas till naturmark. En del av området ovanför bergtälten vid den nya Lundevägen beräknas att tas i anspråk för bebyggelse istället för gropen.

Strax söder om planområdet ligger Jungfruviken, ett samfällt parkområde, som Berghalla fastighetsförening förvaltar. Området ligger vid Vättern med en liten ängsmark och en liten badvik samt ett skogsparti.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Delar av strandbrinken har intresse ur geologisk synpunkt (Området har inventerats 1978 av geologiska institutionen i Uppsala.)

Det ligger inom Visingsö-formationen och de 2-3 m höga ibland blottade sandstenshällarna visar att det finns inslag av förskiffrad granit. Idag är de områden som befanns geologiskt intressanta 1978 igenvuxna med slyskog. Då området har berg av granit och sandsten ytligt så är risken för ras liten. Man kan på gamla plankartan och gamla flygbilder se att det inte har skett några påtagliga ras de

senaste 50 åren. All yta 30 m från strandkanten utgörs av naturmark eller är bortprickad tomt mark där byggnader ej får placeras. Genom detta säkerställs en eventuell rasrisk som skulle kunna ske under en byggnads livstid.

Åkermarken består av matjord med underliggande sandig siltig morän. Genom att jorden har stor halt av finjord i kombination med att den har en relativt fast lagring, så är infiltrationsmöjligheterna på enskilda tomter begränsade. Övre markskiktet består av sandig siltig morän. Det är en relativt tät jord med påträngande vatten från ovanförliggande sluttningar. Berget ligger 1-2 meter under markytan.

Ytterligare geoteknisk undersökning kommer att göras för Ärevarvets grupphusbebyggelse under samrådtiden.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Området är väl försörjt med busstrafik mellan Bankeryd och Jönköping.

### **SERVICE, SKOLOR mm**

Närmaste skolor finns i Bankeryd. Förskola finns i Berghalla.

### **BEFINTLIG BEBYGGELSE**

I området finns idag stugor/villor av varierande storlek och kvalitet.

### **BEFINTLIGT VATTEN OCH AVLOPP**

Avloppsledning finns utbyggd i den västra Sjöhagsvägen. Några permanentus på östra Sjöhagsvägen har tillfälligt anslutet avlopp med enskild pumpning till övre Sjöhagsvägen. Dessa skall anslutas till ny ledning i gatan. Samtliga bebyggda fastigheter längs övre vägen (8 st) är anslutna till konventionellt avlopp. Längs nedre vägen har i norra delen 4st fastigheter enskilda ledningar och enskild pumpning upp till den kommunala ledningen i övre vägen. Dessa kommer att läggas om när det kommer en VA-ledning i nedre vägen. Övriga 11 bebyggda fastigheter längs den nedre vägen har enskilda lokala anläggningar, huvuddelen av dessa fastigheter används som fritidsbostäder. Dessa tomter beräknas kunna påkopplas på den nya ledningen i den nedre vägen, dock måste flertalet orda egen pumpning upp till ledningen i gatan då suterrängplanen kommer betydligt lägre än ledningen.

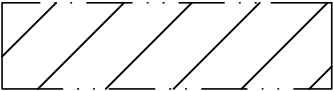
Inom hela området finns även ca 16 stora avstyckade obebodda tomter, vilka beräknas omformas till ett 40-tal fastigheter.

Av de nya tomterna som skall omformas, så kan 11 st tomter kan anslutas till befintlig ledning i den övre vägen med pumpning alternativt att en ny matarledning läggs i den gemensamma infartsgatan mitt i kvarteret. 33 nya fastigheter längs den nedre vägen kommer att anslutas till den nya VA-ledningen i den nedre vägen.

### **BEFINTLIGT DAGVATTEN**

Dagvatten leds i dag ut i öppet översilningsdike norr om planområdet samt till befintlig bäck mitt i området vid nedre Sjöhagsvägen samt i dikesanvisning vid Lundevägen.

OMRÅDE DÄR STRANDSKYDDET UPPHÄVS



Y 35100

Y 35200

Y 35300

Y 35400

# PLANINNEHÅLL

## STRANDSKYDD

Detta är ett planärende som påbörjades i december 1999, dvs före nya lagändringen 1 juli 2009. Det kommer dock inte att hinna gå att anta planen före 31 december 2010, vilket gör att planbestämmelse om upphörande av strandskydd kommer att finnas på plankartan.

Strandskyddet är till för att värna om allmänhetens tillgång till strandområden samt att värna om en god livsmiljö för växt och djurliv.

Det växt och djurliv som har anknytning till vatten och strandmiljön bedöms finnas inom en smalare zon ca 5-10 m från Vättern.

Området som är intressant för friluftslivet sträcker sig upp till lokalgatorna. Det är angeläget att den nedre delen behåller strandskyddet så att allmänhetens tillgång till området bevaras. Området bör även förvaltas så att livsmiljöer för djur- och växter med anknytning till strand och vatten gynnas.

Då området tidigare har varit planlagt sedan 1958 så är strandskyddet upphävt inom större delen av planområdet för Norra hagen. För en mindre remsa som ligger längs med östa sidan om järnvägen gäller utökat strandskyddsförordnande enligt 7 kap 14 § MB upp till Järnvägen. På denna remsa med naturmark längs med järnvägen och ned till ”övre” Sjöhagsvägen, föreslås strandskyddet ej återinträda. Likaså kommer strandskyddet ej återinträda på samtliga delar inom planområdet som utgörs av (B) bostadsmark, (E) teknisk anläggning eller lokalgata/ GC-väg/parkering.

Strandskyddet kommer att återinträda på de delar som är Naturmark från Vättern upp till nedre Berghallavägen.

## Motiv för upphävande

Motiv för att ej återinföra något strandskydd inom planområdet är att inga naturvärden påtagligt påverkas och ej allmänhetens tillträde till dessa områden. Huvuddelen av planområdet utgörs av redan ianspråktagen tomtmark och gatumark. Friluftslivets intressen och möjligheterna till fri passage tillgodoses genom att det kommer att finnas vistelseyta och en gångstig i naturmarksstråket längs vattnet.

## NATUR

Området närmast stranden och utmed järnvägen samt några passager upp mot bebyggelsen skall skötas som naturmark, **NATUR**, i planförslaget.

Målsättningarna för NATUR inom planområdet är

- **n<sub>1</sub>**- område för spontant friluftsbad, gräsmatta ( mindre byggnader för allmänheten får uppföras
- **n<sub>2</sub>**- flerskiktad lövskog med inslag av barrträd
- **n<sub>3</sub>**- öppen/halvöppen mark med buskgrupper, höggräs och berghällar



Vid skötsel bör naturhänsyn visas i sparade hålträd och enstaka lågor i nedbrytning. Skogen får inte röjas för hårt för att få sikt eller ges en parkartad skötsel.

Erosionen är viktig att ta med i planeringen av områdets skötsel. Floran blir lätt utarmad och mister sitt värde. Man skall inte räkna med att ha utsikt genom skogen, träden i branten utgör bra erosionsskydd

Inom området har funnits en smal promenadstig från Tjuvanabben ner till Jungfruviken som bör hållas öppen och förbättras. Önskvärt är även att passage anordnas på de ställen där det är trångt mellan tomter och rasbranten. De anslutande stigar som finns ner från gatorna till stranden har utvecklats naturligt under lång tid, så även dessa bör underhållas. Vid arbeten i området bör risken för erosion i slänterna beaktas. Trappor, spänger och räcken kan ev. behövas på ytterligare något ställe för att minska erosionen och öka säkerheten i området. Några fastigheter har sina tomter så långt ner mot stranden att passage hindras att gå mellan Tjuvanabben till Jungfruviken. Det är önskvärt att en ny passage kan tillskapas genom servitut eller försäljning. Dessa fastighetsägare har ännu ej blivit kontaktade utan detta beräknas lösas under planarbets gång före antagandet av planen.

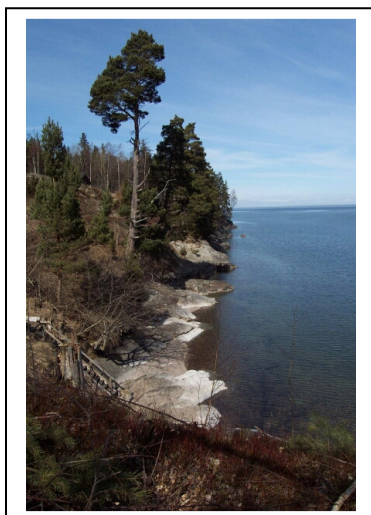
## **Bad**

Några enskilda anläggningar för båtar eller bad är ej tillåtet inom planområdet. Planförslaget ger möjlighet att iordningställa en gemensam badbrygga inom WB-område samt nyttja den bergtäktena som friluftsbad, **n<sub>1</sub>**-område, med möjlighet att någon gång i framtiden uppföra allmänt tillgängliga omklädningshytter och utedass.

I dagsläget finns endast planer på att riva husen och ha en klippt gräsmatta som får användas för spontant friluftsbad. Det finns idag inga pengar avsatta för att använda området som kommunal badplats eller anlägga brygga med de krav och säkerhetsanordningar som krävs för en allmän badplats. Man får vistas i naturområdet på egen risk.

För att bygga allmänna bryggor och förstärka kajkanter o.dyl. kan det vid byggande i vatten även komma krävas samråd enligt MB 12:6 eller tillstånd för vattenverksamhet enligt MB 11:9.

Bilderna nedan visar strandkanten som föreslås blir allmänt tillgänglig.



## Lekytor, grillplatser

Inom planområdet har i norra delen utmed nedre Berghallavägen avsatts en yta för allmän lekplats.

Om man vill göra i ordning en allmän grillplats eller sittplats vid stranden eller någon annan stans är det möjligt, förslagsvis i något av de båda bergsbroten. Grillplatserna måste vara allmänt tillgängliga.

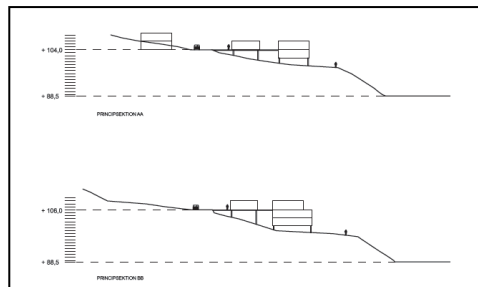
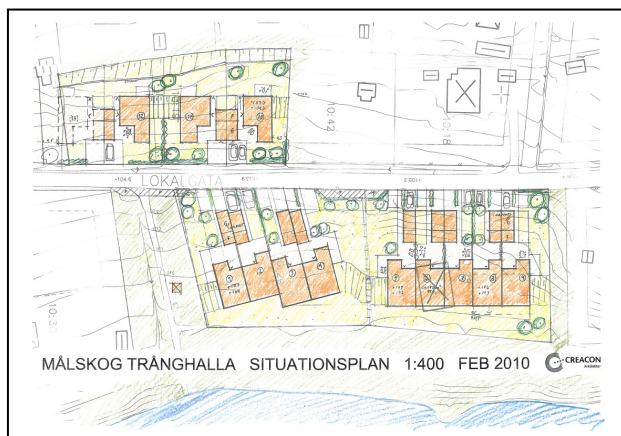
## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av permanentbostäder inom området, vilket idag till större delen är bebyggt med fritidshus.

Inom området finns två privata markägare/byggherrar som vill bebygga sin mark med tätare exploatering samt kommunen innehar tomter som också kommer att exploateras tätare så att fler får tillgång till detta ypperliga läge.

### Ärevarvet AB

Har förvärvat Eksjöhus tomter i mitten av planområdet. Väster om vägen vill de uppföra tre envånings suterränghus. På tomterna söder om vägen vill de uppföra 9 st envånings grupphus utan vind, med en- till tvåvåningar suterräng. Man vill där fylla upp marken mellan vägen och huset så att det från gatan ser ut som ett enplanshus. Sedan utnyttjar man på nersidan höjdskillnaden så att det blir en eller två våningar suterräng. Minsta tomtstorlek blir 400 kvm och bygggrätten är max 35% av tomtytan. Högsta takvinkel 27 grader. En garageuppfart skall vara minst 6 m lång. Minst två biluppställningsplatser skall finnas på varje tomt.



### **Kommunens tomter**

Kommunen har inom planområdet sedan tidigare 10 st avstyckade mycket stora och djupa villatomter. Inom detta område möjliggörs nu 22 st tomter som kan bebyggas med parhus. Tanken är att pröva ett nytt grepp med styckebyggda parhus för de som står i tomtkön, för att fler ska få tillgång till tomter i detta ypperliga läge och ändå kunna välja lite mer fritt hur huset ska se ut. Det kräver dock mer samordning med grannarna än traditionell styckebyggnation. Till antagandet av detaljplanen skall ett gestaltungsprogram tas fram, som mer detaljerat beskriver husens volym och gestaltning och hur samordning av byggnationen skall gå till. Vid genomförandet bör även kommunens byggprojektledare vara samordnande part.

Samtliga hus inom detta område är suterränghus. På raden upp mot järnvägen tillåts två våningar och suterräng medan det på nedre raden av utsiktsskäl endast är tillåtet med en våning utan vindsinredning samt suterrängvåning. Minsta tomtstorlek blir 500 kvm och byggrätten är max 35% av tomtytan. Exemplet på styckebyggda radhus nedan är från Helsingfors.



### **Övriga tomter för friliggande hus**

Planförslaget förutsätter att övriga fastigheter ej kommer att avstyckas. Finns önskemål om att dela någon fastighet i framtiden så måste detta vara med i detaljplanen till utställningen och kostnaderna ska tas med i gatukostnadsutredningen.

För att få variation i området är det bra om huvuddelen av dessa förblir tomter för friliggande hus. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm och 25 % av tomtytan får max bebyggas. Husen får uppföras i en våning, utan vind samt med suterrängvåning. Högsta takvinkel 27 grader och högsta taknockshöjd 5,5 meter på huvudbyggnader.

Suterrängvåning skall anordnas där terrängen så medger, dvs på huvuddelen av tomterna bör byggnaderna utformas som suterränghus, något enstaka kan istället utformas som etagehus eller enplansvilla. Där terrängen medger tillåts även två suterrängvåningar.

Friliggande huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/uthus skall placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Högsta taknockshöjd för uthus och garage är 4,0 m. Tak på huvudbyggnader inom området skall ha tegelröd färg eller utgöra sedum/grästak. Taklutning max 27 grader på alla uthusbyggnader.

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





## **PLANBESTÄMMELSER FÖR SAMTLIGA FASTIGHETER**

### **Grundläggning, Radon**

Vid sprängning i berg bör mätning av radon utföras.

I samband med bygganmälan rekommenderas byggherren generellt att lägga slangar under grundplattan. Uppkommer radon i byggnaden kan en fläkt kopplas till dessa slangar för att ventilerar bort radonhaltig luft.

På tomtmark inuti alla kvarter, bör det finnas ett gemensamt avskärande dike så att ej uppkommer problem med ytvatten från de övre tomterna som rinner ner till de lägre tomterna. Det är även viktigt att byggherrarna tar hänsyn till att det kan komma utströmmande grundvatten vid schaktningar för suterrängbyggnader så att dessa problem förebyggs redan vid byggnationen.

Vatten från hårdgjorda ytor inom tomtytorna skall ges möjlighet att infiltrera på gräsytor på egna tomten, direkt efter att vattnet har lämnat den hårdgjorda ytan.

### **Fasadutformning, buller o ventilation**

Minst hälften av bostadsrummen eller samtliga sovrum skall vändas mot tyst eller ljuddämpad sida. Sovrum vända mot järnvägen skall ges en ljuddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller där bullernivån innanför vädringsfönstret är lägre än 50 dB(A)<sub>ekv</sub>.

Fasader, fönster och tak ut mot järnvägen skall utgöras av obrännbart material och dämpa ljudnivåer så att inomhusvärden om ljudklass ( $C_{inne} < 30$  dB(A)<sub>ekv</sub>, 45 dB(A)<sub>max</sub>) erhålls.

Tillgång till en skyddad uteplats som uppfyller ljudklass  $C_{ute} < 52$  dB(A)<sub>ekv</sub>, 67 dB(A)<sub>max</sub> skall finnas inom fastigheten. Detta göres lämpligast genom att uteplatsen förläggs mot Vättern i skydd av suterrångvåningen.

En skyddsåtgärd som också skall vidtagas är central avstängning av ventilationen och att ventilationen skall tas inifrån gårdssidan. Byggnadens friskluftsintag bör utformas så att de på ett enkelt sätt kan stängas av vid uppkommen brand i omgivningen.

### **Brandskydd**

Insattiden till området hamnar på 10-15 minuter. Alla byggnader skall vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats än 50 meter. En del av radhusen/ parhusen får ett avstånd till närmaste byggnad som

understiger 8,0 m. Det medför enligt BBR 5.7 att åtgärder måste vidtas för att minska brandspridningsrisken.

Husraden vid övre Sjöhagsvägen skall ha möjlighet till utrymmning även på hussidan bort från järnvägen.

### **Sunda hus, tillgänglighet**

Kommunen verkar för att alla nybyggda hus skall vara lågenergihus, dvs med lägre effektförbrukning/m<sup>2</sup> än vad gällande normer i BBR anger. Husen skall dessutom utformas med särskild miljöhänsyn som präglar valet av lösningar och sunda byggmaterial i byggnaden.

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Inom området beräknas lokalgator och lekyta var tillgänglig för alla. Dock är det inte möjligt pga höjdskillnaderna, att få fullgod handikapanpassning ner i bergtälten så att alla når Vättern, det är tvunget att vara trappor för att forcera höjdskillnaden.

**Bättre för alla** – *Basutformning för bostäder i nyproduktion.* (Jönköpings kommun, oktober 2006) skall följas.

### **Avfall**

Byggnaden och lägenheterna skall utformas så att källsortering av avfall underlättas enligt nya normen för sortering av matavfall i flera fraktioner.

## **TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

### **VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR**

Vatten- och spillavloppsledningar finns utbyggda i den övre Sjöhagsvägen.

Några av de befintliga fastigheterna är anslutna till allmänt va-nät. I norra delen av området är en grupp fastigheter anslutna till allmänt va-nät via en gemensam/privat avloppspumpstation.

### **Föreslaget nytt va-system**

En avloppspumpstation samt ett nytt ledningssystem föreslås utbyggas i nedre Sjöhagsvägen.

Med anledning av markens topografi kan vissa fastigheter öster om nedre Berghallavägen ej anslutas med självfall till ledningssystemet. Dessa får istället ha enskild pumpning.

### **Dagvatten**

Infiltration av dagvatten inom varje fastighet bedöms som små, varför konventionell dagvattenhantering föreslås inom den inre delen av området.

Dagvattenledningar finns ej utbyggda i Övre Sjöhagsvägen, varför ett u-område för planerad dagvattenledning får läggas ut mellan fastigheterna för anslutning av husraden mot Övre Sjöhagsvägen.

Dagvattenledningar utbyggs också i den nedre Sjöhagsvägen, i första hand avsedda för fastigheterna väster om gatan, medan fastigheterna öster om gatan får pga höjdskillnaderna infiltrera lokalt på egna tomterna.

Om takvatten och vatten från dränering leds till ledningar i gatan bör byggmaterial med zink eller koppar ej användas.

Utsläppen av dagvatten till angränsande naturmark väntas inte ge några negativa effekter på naturmiljön. Detta pga en förväntat låg föroreningshalt samt att

infiltrationen sker så lokalt som möjligt i diken utmed vägarna och därmed sprids över ett stort område.

### **Vattentryck.**

Vattentrycket kommer, med tanke på områdets nivåskillnader, att skilja inom området, men vid nivå +110 kommer vattentrycket att ligga på ca 60 m.vp.

### **Brandvattenförsörjning**

Brandposter finns i erforderlig omfattning inom området eftersom befintlig och planerad bebyggelse kan försörjas via alternativsystem för brandvatten, d.v.s. via räddningstjänstens tankfordon.

Brandpost för påfyllning av tankfordon finns i korsningen Sjöhagsgatan- Övre Berghallavägen.

### **Uppvärmning**

Det är troligen inte i dagsläget aktuellt med fjärrvärme i området, men det kan eventuellt komma i framtiden. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor och värmeväxlare bör eftersträvas. För flexibilitet i framtiden bör systemen vara vattenburna.

Inom området kan vedeldning tillåtas som sekundär värmekälla, sk ”myseldning” om miljökraven kan uppfyllas. Miljökraven kommer att preciseras vid bygganmälan. Inom området kan sekundär vedeldning troligen tillåtas på tomterna om avstånden mellan huvudbyggnaders fasader uppgår till minst 12 m. Bebyggs någon del av området med tätare bebyggelse är det av hälsoskäl inte lämpligt med vedeldning.

Kraven för en sekundär värmekällas utsläpp skall uppfylla Boverkets byggregler. Vedeldning får ej ske vid vindriktning mot högre liggande bebyggelse, dvs när det blåser östlig eller nordöstlig/sydöstlig vind är det totalt olämpligt med vedeldning, eftersom samtliga hus ligger i sluttning åt det hållet och bör ha sina friskluftsintag bort från järnvägen. Torrt förvaringsutrymme som kan rymma bränsle för två månaders förbrukning skall finnas. Kapning och sågning av ved utomhus skall utföras så att grannar inte störs av buller.

### **EL**

Det finns inom planområdet två befintliga transformatorstationer, dessa klarar även av att försörja den nya bebyggelsen inom området. Dessa har markerats med beteckningen E<sub>1</sub>, teknisk anläggning.

### **AVFALL**

Nyproducerade bostäder skall förberedas för källsortering och kompostering av avfall.

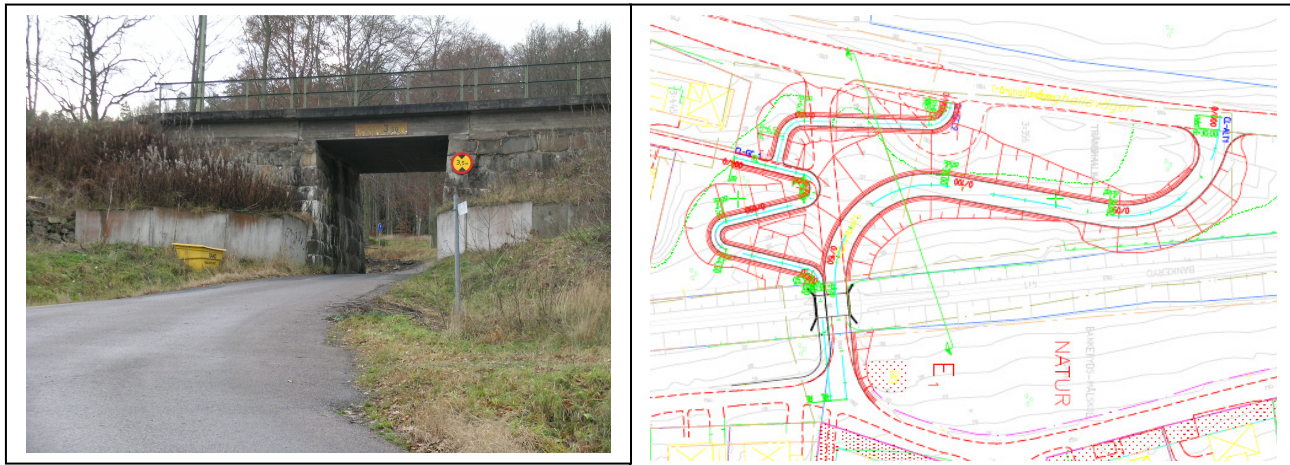


# GATOR OCH TRAFIK

## Ny tillfartsväg, tunnel under järnvägen

Planföslaget innehåller möjlighet att göra en bredare tunnel under järnvägen och en tillfartsväg som ej är så brant som i dagsläget med anslutande g/c-väg.

Bilden nedan visar befintlig tunnel och nya förslaget.



## Bostadsgator

Lokalgatorna utformas som 6m bred gata med 1 m täckdike vid ena sidan. Gatan kommer att bli belagd med asfalt och få gatubelysning.

Bilderna nedan visar Övre Berghallavägen och Nedre Berghallavägen i dagsläget.



## Parkering, utfartsförbud

Av trafiksäkerhetsskäl finns utfartsförbud utmed vissa fastighetsgränser där det är dålig sikt.



# KONSEKVENSBESKRIVNING

Bakgrundsförutsättningar finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken Tidigare ställningstaganden, Förutsättningar och Planinnehåll samt i bifogade bilagor. En sammanfattning av konsekvensbeskrivningen finns under rubriken Behovsbedömning.

## ALTERNATIV OCH ANDRA STÄLLNINGSTAGANDEN

Alternativa lägen för bostäder tas upp i kommunens översiktsplan och redovisas därför inte här, planområdet finns markerat som område lämpligt för permanentbebyggelse i översiktsplanen.

Nollalternativet är att området bevaras som fritidshusområde och planläggs med begränsad byggrätt till 70 kvm huvudbyggnad + 30kvm uthus + 20kvm carport dvs max 120 m<sup>2</sup> total byggnadsyta för både huvudbyggnad och uthus inom varje tomt. Nollalternativet innebär att folk kan bo permanent i sina sommarstugor men får ingen utökad byggrätt. Avloppssituationen måste ändå ordnas för nedre Berghallavägen men man får behålla dagens vägstandard med smala grusvägar och ingen ny tunnel under järnvägen. Detta innebär även att de byggherrar som i början av 2000-talet blev lovade planändring och möjlighet att uppföra tätare bebyggelse för att få variation i området inte kan bebygga sina tomter. Ej heller kan kommunen sälja sina tomter, då det för att tillåta någon tillkommande bebyggelse krävs en ny bredare tunnel under järnvägen så att räddningstjänsten kan nå området.

Nu föreslaget alternativ innebär att det tillskapas ytterligare drygt 40 tomter i området som kan vara med och dela på gatukostnaderna och bidra till finansiering av tunneln. Planförslaget grundar sig därför på alternativet att utöka byggrätterna så att det finns möjlighet att bygga till befintliga hus med större våtutrymmen och kök när en bättre VA-lösning anordnas till området. Då området söder om planområdet idag är helt omvandlat till permanentområde så ligger det i linje att även tillåta omvandling inom detta området om ny tillfart med tunnel kan uppföras.

## PROBLEMAVGRÄNSNING

De problem som ytterligare bör beskrivas är

- ☐ **Förändrad boendemiljö**
- ☐ **Risker, Buller**
- ☐ **Kort sammanfattning av ekonomiska konsekvenser**

## FÖRÄNDRAD BOENDEMILJÖ

Området är idag en idylliskt fritidshusområde med relativt bra byggnader runt 60-155 m<sup>2</sup> och stora villatomter. Vid en utökad byggrätt inom området och kommunalt VA, så kan det medföra att fler bosätter sig permanent i området. Ett antal bygglovansökningar ligger redan idag och avvaktar detaljplanen. Tillbyggnader och ombyggnad av befintliga hus innebär inte så stor förändring av områdets karaktär. Om huvuddelen av byggnaderna rivs och ersätts med nybyggda typhus av varierande storlek så får området en mer villalikhande karaktär som man ser i övriga Trånghalla/Berghalla. Naturområdena mellan bebyggelsegrupperna och strandpartierna som är allmänt tillgängliga längs

Vättern har stor påverkan på hur området upplevs, men krav kan uppkomma från boende på att glesa ut vegetationen så att man får utsikt mot Vättern. Detta bör ej tillåtas mer än för att säkerställa gångstigar och för vissa utblickar, då erosionsrisken ökar om vegetationen tas bort.

## **RISKFRÅGOR, BULLER**

### **Geotekniska förutsättningar**

Närheten till Vättern medför att hänsyn måste tas till erosionen av strandkanten. Vid undersökningar på Strandängen (WSP uppdragsnr 1012 0298), som ligger några kilometer söder om aktuellt område, konstaterades att byggnader inte bör planeras närmare släntkanten än att det under hela byggnadernas livslängd kommer att vara minst 30 m mellan byggnad och släntkant. Detta förutsätter att vegetation i nuvarande omfattning behålls.

Med anledning av risken för stranderosion, ras och skred skall geotekniska undersökningar genomföras i aktuellt område innan utställningen. Detta för att utreda platsspecifika förutsättningar och eventuella nödvändiga åtgärder.

Tidigare geotekniska undersökningar har visat att sandsten och förskiffrad granit är vanligt förekommande inom området. En förutsättning i arbetet bör vara den kommunala policyn ”Förutsättningar och riktlinjer för anpassning till klimatförändringar”.

### **Riskhänsyn**

Planområdet gränsar mot järnvägen som löper mellan Jönköping och Falköping. På sträckan går transporter med farligt gods. Den största delen av farligt godstransporterna är i dagsläget brandfarliga vätskor men även övriga ämnesklasser transporteras på sträckan i varierande omfattning.

Banan är enkelspårig och trafikeras för närvarande både av person- och godstrafik med upp till 40 persontåg och ca 8 godståg per dygn. Trafikverket beräknar att antalet tåg kommer att minska när man öppnar sträckan Motala Hallsberg.

Byggrätten på tomterna som ligger i vid Övre Berghallavägen ligger som närmast 40-60 m från järnvägsspåret. Det innebär att en olycka på järnvägen kan komma att påverka hus på dessa tomter. Dels via tåg som spårar ur och dels via utsläpp mm vid en olycka med farligt gods. För att minska konsekvenserna av eventuell olycka anses av räddningstjänsten följande åtgärder nödvändiga:

- Fasader och tak som vetter mot järnvägen skall vara av obrännbart material
- Byggnader utförs så att det finns möjlighet till utrymning på motsatt sida järnvägen.
- Ett dike anordnas mellan Sjöhagsvägen och järnvägen som begränsar spridning av ett eventuellt utsläpp och leder det utanför bebyggelsen.

Dessa delar har införts som planbestämmelser.

För att undvika att personer beträder järnvägen inplaneras ett staket längs med östra sidan. Det medför dels att det blir svårare att gena över järnvägen dels att järnvägen blir otillgänglig för barn som leker i och kring bostadsområdet. Stängselkrav har även införts vid ovansidan av bergtäkterna.

Som alltid finns det olycksrisker för barn i närheten av vatten.

Vid större skyfall kommer vatten inte kunna gå ner i dräneringsledningar utan rinner på ytan. Lågpunkter kommer att finnas utmed gatorna som leder ut till dikesanvisningar och naturmark för att hindra översvämning och erosion.

### **Bullerriktvärden och möjligheter till avsteg**

Boverkets allmänna råd – Buller i planeringen, anger att varje fall måste bedömas för sig och som en helhet och att ett projekts godtagbarhet även om önskad ljudmiljö inte kan uppnås i samtliga lägenheter får avgöras från fall till fall.

Enligt proposition 2008/09:35 anger regeringen att rekommenderade riktvärden för buller inte är bindande – det är viktigt ur klimatsynpunkt att ta vara på möjligheterna att komplettera bebyggelse och förtäta städer och tätorter.

Riksrevisionens senaste rapport, *En effektiv och transparent plan- och byggprocess*, menar att regeringens uttalanden tyder på att det är mer prioriterat med nybebyggelse av bostäder än att strikt följa riktvärdena.

### **Bullervärden**

För järnvägstrafik gäller följande riktvärden för buller (Riksdagen 1997)

55 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats samt en maximalnivå om max 70 dB(A) vid uteplats. Inomhus gäller 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid. I befintlig bebyggelse bör åtgärder vidtagas för byggnader som överskrider 55 dBA maximalnivå inomhus.

Beräkningar visar att utan någon typ av bullerskyddsåtgärder så är utomhus värdena vid husen på övre Sjöhagsvägen 57dBA utomhus i ekvivalentnivå och 87 dBA i maximalnivå på sidan mot järnvägen. I suterrängplanet skyddar huset, garaget, och byggnader på granntomterna vilket gör att ekvivalentnivån blir vid en uteplats 43dBA och maxnivån 68dBA. Inomhus kan reducering göras genom fasadmaterial och fönsterval, vilket föreskrivs med planbestämmelser.

### **Åtgärder för att minska effekterna av bullerpåverkan**

Då västra delen av planområdet överskrider 55 dB (A)ekv vid fasad avseende trafikbuller så krävs att ljudklass C (<30dB(A)ekv, 45dB(A)max skall uppnås inomhus. Minst hälften av bostadsrummen eller samtliga sovrum skall vändas mot tyst eller luddämpad sida. Tillgång till en skyddad gemensam uteplats som uppfyller ljudklass C <52 dB(A)ekv, 67 sB(A)max skall finnas inom fastigheten. Sovrum vända mot järnvägen skall ges en luddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller där bullernivån är lägre än 50 dB(A)<sub>ekv</sub> innanför vädringsfönstret.

Genom att med planbestämmelser föreskriva att det i suterrängplanet skall finnas en skyddad uteplats, och att sovrum även bör placeras ut mot Vättern så kan man komma under rekommenderade riktvärden för bostäder och därmed kan planområdet användas för bostadsbebyggelse.

Då markens lutning vid banvallen gör att det är mycket svårt och dyrt att uppföra plank eller bullervall i detta läge, så är reglering genom val av byggnadsmaterial och planlösning det enda tänkbara alternativet.

## **EKONOMISKA KONSEKVENSER AV VA OCH GATA**

Kommunens skyldighet enligt VA-lagen är att tillse att allmän VA-anläggning kommer tillstånd. Många fastighetsägare har svårt att acceptera att det inte skulle gå att lösa VA frågan lokalt, till lägre kostnad än en kommunal anslutning. De inser kanske inte att olika markförhållanden och känsligheten hos recipienten gör att en lösning som fungerar på en plats inte gör det på en annan.

Tekniska kontoret har valt en lösning med allmänt nät. Eftersom enskilda anläggningar ger en mycket större miljöpåverkan. Norra Hagen kommer i framtiden att ingå i kommunens verksamhetsområde. När ett kommunalt verksamhetsområde bildas byggs ledningar ut av kommunen och anläggningsavgifter debiteras från fastighetsägarna. Enligt VA-lagen (9§) har kommunen rätt att debitera anläggningsavgift när förbindelsepunkt upprättats, fastigheten är rättsligt bildad och fastighetsägaren har underrättats om förbindelsepunktens läge. Taxan kan tas ut efter kommunala VA-taxan eller efter verkliga kostnader. Beslutet om detta tas enligt VA-lagen av anläggningens huvudman och kan ej överklagas.

För en tomtägare inom planområdet innebär genomförandet av planförslaget kostnader i form av en gatukostnadsavgift och för vissa fastigheter även VA-avgift.

Till planhandlingen finns en separat gatukostnadsutredning, daterad 2010-09-02.

En permanentning av området och framdragning av kommunalt VA kan även innebära att priset på fastigheterna höjs, vilket även kan medföra höjd fastighetsskatt.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| November-december 2010 | Samråd kring detaljplanen   |
| Januari 2011           | Revidering av planförslaget |
| Mars 2011              | Utställning av detaljplanen |
| Juni 2011              | Antagande av detaljplanen   |
| Juli 2011, tidigast    | Laga kraft                  |

Därefter vidtar projektering och upphandling av utbyggnaden av VA och gator. Först när detta är klart kan byggnation komma igång och avstyckningar göras.

### GENOMFÖRANDETID

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter. D v s fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kunna anpassa sin egen planering därefter. Genomförandetiden ska vara så lång att det är rimligt att detaljplanen hinner genomföras och får vara mellan 5 och 15 år.

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla när detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen ändrar eller upphäver den.

### HUVUDMANNASKAP, ANSVARFÖRDELNING

#### Gator och allmänna platser

Kommunen är huvudman för gator och övriga allmänna platser och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

#### Ledningar

Kommunen är huvudman för utbyggnad och drift av de allmänna vatten- och avloppsledningar samt de allmänna dagvattenledningar som planeras i detaljplaneområdet.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för utbyggnad och drift av elnätet.

#### Kvartersmark för enskilt ändamål

Inom kvartersmark för enskilt ändamål ansvarar respektive fastighetsägare för undersökningar, projektering samt anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse, t ex bostadshus, utfarter och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till huset.

### AVTAL

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas med exploatören till grupphusområdena inom Bankeryds-Målskog 10:19, 10:28 och 10:29, där Ärevarvet Bostadsfastigheter AB (nedan kallat Ärevarvet) är fastighetsägare.

Söder om detaljplaneområdet finns ett område som avses bli planlagt i en senare etapp. Där äger Klahrs Byggnads AB fyra fastigheter och området benämns



därför nedan Klahrs område. Klahrs område bedöms komma att ha nytta av allmänna platser som byggs inom det nu aktuella detaljplaneområdet och bör därmed bära delar av kostnaderna. Reglering av kostnaderna avses ske när exploateringsavtal upprättas i anslutning till detaljplaneläggning av Klahrs område.

### **Försäljning via tomtkö**

Tomterna inom kommunens fastigheter Bankeryds-Målskog 10:2-5 och 10:7-11 kommer att anvisas och säljas via kommunens tomtkö för självbyggnation.

De grupphusbebyggda tomterna kommer i första hand att anvisas via tomtkön, vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet.

### **Tillköp av mark**

Fastigheterna Bankeryds-Målskog 10:20 och 10:44 förutsätts genom detaljplanens kvartersavgränsning förvärva angränsande kommunal mark för att få överensstämmelse mellan fastighetsgräns och utförda utfyllnader.

Även fastigheten Bankeryds-Målskog 10:32 förutsätts förvärva kommunal mark söder om fastigheten.

Överenskommelse ska träffas mellan fastighetsägarna och kommunen om överlåtelsevillkoren.

### **MILJÖTILLSTÅND**

Vägdiken och ev infiltrationsanläggningar för dagvatten skall anmälas till miljökontoret (s k u-verksamhet) vid projektering.

För denna detaljplanen bedöms att det inte behövs några övriga samråd eller tillstånd enligt miljöbalken.

### **GENOMFÖRANDEORGANISATION**

- Tekniska kontoret, mark- och exploateringsavdelningen, ansvarar för utbyggnad av gator, gatukostnadsdebitering, upprättande av exploateringsavtal och övriga avtal som berör kommunen samt försäljning av kommunala tomter.
- Tekniska kontoret, VA- och avfallsavdelningen, ansvarar för utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar och handlägger frågor om anslutning till den allmänna VA-anläggningen.
- Stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, handlägger bygglovansökningar.
- Stadsbyggnadskontoret, lantmäteriavdelningen, handlägger beställningar av nybyggnadskartor och fastighetsbildning.
- Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för utbyggnad av elnätet och handlägger frågor om anslutning till elnätet.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **FASTIGHETSINDELNING**

Det obebyggda kvarteret i norra delen av planområdet, d v s fastigheterna Bankeryds-Målskog 10:2-4 och 10:7-10 samt del av 10:5 och 10:11, är avsett att delas in i 22 nya fastigheter för parhusbebyggelse. Ägare är Jönköpings kommun.

Fastigheterna Bankeryds-Målskog 10:28 och 10:29 avses bli indelade i totalt nio fastigheter för radhusbebyggelse. Ägare är Ärevarvet.

Fastigheten Bankeryds-Målskog 10:19 avses bli indelad i tre fastigheter för friliggande småhus. Ägare är Ärevarvet.

Fastigheterna Bankeryds-Målskog 10:20, 10:44 och 10:32 avses bli utökade genom fastighetsreglering för att få överensstämmelse med kvartersgränserna.

Med undantag av Bankeryds-Målskog 10:30 (se nedan) förutsätts övriga fastigheter inom kvartersmark behålla befintlig utformning.

## **MARKFÖRSÖRJNING ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

### **Allmän plats**

Kommunen har både rätt och skyldighet (6 kap 17 § PBL och 14 kap 1 § PBL) att lösa in mark för allmän plats.

Del av Bankeryds-Målskog 10:30 är enligt planen utlagd som allmän plats, natur. Inför inlösen av allmän plats avser kommunen att upprätta förslag till marköverlåtelseavtal. Kommunen avser att föra över marken till Bankeryds-Målskog 10:46 genom fastighetsreglering och lägga tecknat marköverlåtelseavtal till grund för lantmäteriförrättningen.

Övrig mark för allmän plats ägs av kommunen.

### **U-områden**

Rätten till allmänna underjordiska ledningar i de områden som har markerats med u på plankartan förutsätts bli säkerställd genom avtalsservitut i anslutning till att tomtförsäljningsavtal upprättas.

## **GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Inom områden betecknade med g förutsätts att gemensamhetsanläggning för avskärande dike med dräneringsledning inrättas. Kommunen tar initiativ till inrättande av gemensamhetsanläggning i parhuskvarteret i norra delen av planområdet innan tomterna säljs. Exploatören förutsätts ansöka om inrättande av den gemensamhetsanläggning som berör exploateringsfastigheten Bankeryds-Målskog 10:19 och angränsande fastigheter.

Kommunen respektive exploatören förutsätts svara för kostnaderna att inrätta och utföra gemensamhetsanläggningarna. Alla de fastigheter som får andel i respektive gemensamhetsanläggning kommer att svara för anläggningens skötsel enligt andelstal som fastställs i anläggningsförrättning. Förvaltningsform kan vara antingen delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Vilken form som är lämpligast kommer att prövas i samband med anläggningsförrättning.

## **FASTIGHETSPLAN**

Fastighetsplan bedöms inte behövas för att säkerställa detaljplanens genomförande.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **GATUKOSTNADSERSÄTTNING**

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning enligt 6 kap 31-38 §§ PBL. Processen för att ta fram en gatukostnadsutredning liknar den för framtagandet av en detaljplan med samråd och utställning där sakägare kan lämna in synpunkter. Fastigheterna inom detaljplanen kommer att debiteras

gatukostnadsersättning som fördelas enligt den gatukostnadsutredning som upprättats parallellt med detaljplanearbetet. Preliminär gatukostnadsersättning framgår av tabell nedan (prisnivå oktober 2010):

| Typ av byggrätt                                                                                                 | Andelstal | Gatukostnadsersättning, SEK |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Befintlig bebyggd tomt för småhusbebyggelse                                                                     | 1,0       | 87 500                      |
| Obyggd tomt för småhusbebyggelse                                                                                | 1,5       | 131 250                     |
| Tomt som enligt detaljplanens bestämmelser är möjlig att stycka av från befintliga fastigheter (styckningsrätt) | 1,5       | 131 250                     |

Detaljplanebestämmelsen betecknad med B<sub>1</sub> föreskriver bl a att befintlig fastighet inte får avstyckas. Utan avstyckningsförbudet skulle vissa av de fastigheter som omfattas av bestämmelsen, med hänsyn till befintlig tomtstorlek i förhållande till minsta tillåten tomtstorlek, bli avstyckningsbara och skulle därmed åsättas ett andelstal för såväl befintlig småhustomt som möjlig nytillkommande tomt. Det skulle innebära en för fastigheten totalt sett högre gatukostnadsersättning. Den som dock vill få rätt att stycka av sin fastighet och är beredd att betala den tillkommande gatukostnadsersättning som det innebär, bör begära det i sina skriftliga synpunkter på denna samrådshandling.

För mer detaljerad information hänvisas till gatukostnadsutredningen.

### **ANLÄGGNINGSavgifter**

För anslutning till den allmänna VA-anläggningen debiterar kommunen anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Anläggningsavgiften för varje enskild fastighet beräknas utifrån ett antal olika faktorer såsom antal förbindelsepunkter, tomtyta, antal lägenheter m m. Varje fastighetsägare svarar för att själv ta kontakt med tekniska kontorets VA- och avfallsavdelning för att få en beräkning av anläggningsavgiften i det enskilda fallet.

### **FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER**

Fastighetsägarna svarar själva för kostnader för fastighetsbildning inom kvartersmark. Avgiften kan antingen vara ett överenskommet fast pris, som lantmäteriavdelningen lämnar när detta är möjligt, eller debiteras enligt löpande räkning när sakägare inte önskar anta det fasta priset.

### **avgifter för bygglov och nybyggnadskarta**

För bygglov och nybyggnadskarta tar kommunen ut avgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Respektive fastighetsägare betalar själv sådana avgifter.

### **EXPLOATERINGSEKONOMI**

Nedanstående beskrivning av exploateringsekonomiska konsekvenser är upprättad ur ett kommunalekonomiskt perspektiv.

### **KOSTNADER**

#### **Mark**

Den kommunalägda marken i området har ett bokfört värde om 85 800 kr. Marken köptes in 1967 och för att återge kommunens totala markkostnad har

beloppet räknats upp med genomsnittligt diskonto/referensränta fram till 2010. Det uppräknade beloppet uppgår till ca 890 000 kr.

### **Markarbeten**

De 22 tomterna inom de kommunägda fastigheterna i norra delen av planområdet behöver terrasseras innan försäljning. Omfattningen av åtgärder för grovterrassering har inte studerats närmare. 1,5 miljoner kr har satts in i kalkylen som en markering av kommande terrasseringskostnader.

### **Administration**

Kostnaden för planadministration är bedömd till ca 300 000 kr och tekniska kontorets administration i samband med planarbete och genomförande är också bedömd till ca 300 000 kr.

Kostnaden för att avstycka de 22 tomterna för parhus är uppskattad till ca 220 000 kr.

### **Gator och belysning**

Kostnaden för att rusta upp Sjöhagsvägen öster om järnvägen samt Lundevägen är beräknad till ca 7,1 miljoner kr inklusive projektering och projektledning.

### **Tunnel**

Ombyggnad av tunneln under järnvägen med tillhörande trafikanslutningar väster om järnvägen är kostnadsbedömd till ca 10 miljoner kr. För att kunna utföra tunneln med tillhörande anläggningar behöver befintliga vatten- och avloppsledningar flyttas. Kostnaden för ledningsflytt är inte kostnadsberäknad, men det bedöms bli fråga om relativt omfattande arbeten varför 2 miljoner läggs på för ledningsflytt i kalkylen.

Tunneln bedöms komma att delvis användas av boende i området söder om planområdet. Därför bör endast halva kostnaden belasta planområdet. Kommunen äger ingen tomtmark i området söder om planområdet. Det bedöms därmed inte vara möjligt att finansiera den halvan av tunneln via tomtförsäljning. Det bedöms inte heller vara realistiskt att ta ut gatukostnadsersättningar från det södra området för att finansiera den halvan av tunnelkostnaden. Tunneln bör därmed till hälften anses utgöra en skattefinansierad s k generalplaneanläggning.

Kommunen har bedömt det som rimligt att inte ta med planområdets del av tunneln i kostnadsunderlaget för gatukostnadsutredningen.

### **Lekplats**

I området planeras en lekplats, vilken har kostnadsberäknats till ca 600 000 kr.

### **Natur**

Totalt har fem trappor illustrerats inom naturmarken. Kostnaden för att anlägga dem är uppskattad till ca 250 000 kr.

Röjning och gallring planeras i slänten mot Vättern till en kostnad om ca 160 000 kr.

Röjning och gallring planeras även i området vid järnvägen till en kostnad om ca 10 000 kr.

Åtgärder på gräsytor vid järnvägsundergången bedöms till ca 170 000 kr.

Inom planområdet planeras en mindre parkering för badgäster och besökande. Kostnader för avjämning och skyltning har beräknats till ca 10 000 kr i kalkylen.

Stadsbyggnadskontorets trafikavdelning undersöker möjligheten att få statliga bidrag till ett staket mot järnvägen. Om bidrag erhålls kan eventuellt skattefinansierade kostnader tillkomma i den mån bidraget inte ger full kostnadstäckning.

### **Ränta**

Utbyggnaden av området kommer att innebära räntekostnader för kommunens exploateringsverksamhet under och efter utbyggnadstiden till dess alla intäkter har kommit in. För att indikera kommande räntekostnader har 4 % ränta schablonmässigt beräknats på områdets exploateringskostnader, vilket blir ca 700 000 kr.

## **INTÄKTER**

### **Tomtförsäljning**

Inom den kommunala marken finns dels byggrätt för 22 bostäder i parhus i den norra delen av planområdet. För att i möjligaste mån få täckning för exploateringskostnaderna bör tomtpriset sättas till ca 600 000 kr/tomt, vilket är i nivå med de högsta tomtpriserna som kommunen hittills har tagit ut för friliggande småhustomter. Kommunen har inte tidigare satt priser på denna nivå för parhus- eller gruppustomter. Läget är dock attraktivt, varför ett tomtpris om 600 000 kr bedöms vara marknadsmässigt möjligt. I kalkylen nedan har ett pris på 600 000 kr/tomt tillämpats, vilket ger en kalkylerad intäkt om ca 13 200 000 kr.

### **Gatukostnadsersättningar**

Utifrån upprättad gatukostnadsutredning bedöms kommunen få intäkter i form av gatukostnadsersättningar. Totalt bedöms sådana intäkter till ca 4,8 miljoner varav ca 2,1 miljoner kr avser de privata småhusfastighetsägarnas andel och ca 1,5 miljoner kr Ärevarvets andel. Ärevarvets andel kommer att regleras i exploateringsavtalet och betraktas i kalkylen som en exploateringsersättning. Resterande ca 1,2 miljoner kr avses bli reglerade i det exploateringsavtal som tecknas när Klahrs område planläggs.

I kalkylen nedan redovisas 2,1 miljoner kr som gatukostnadsersättningar.

### **Exploateringsersättning**

Ärevarvets andel av gatukostnadsersättningarna om ca 1,5 miljoner kr redovisas nedan som exploateringsersättning i kalkylen.

### **Exploateringsersättning Klahrs område**

Den del av gatukostnadsersättningarna som avses bli reglerad när Klahrs område planläggs redovisas nedan som en separat exploateringsersättning, eftersom de intäkterna inte regleras när denna detaljplan antas utan först när exploateringsavtal tecknas för den kommande planetappen. Beloppet uppgår till ca 1,2 miljoner kronor.

## Exploateringskalkyl

| Kostnader                                | Exploaterings-<br>anläggningar, kr | Generalplane-<br>anläggningar, kr |
|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Mark                                     | 890 000                            |                                   |
| Markarbeten                              | 1 500 000                          |                                   |
| Administration                           | 820 000                            |                                   |
| Gator och belysning                      | 7 100 000                          |                                   |
| Tunnel                                   | 6 000 000                          | 6 000 000                         |
| Lekplats                                 | 600 000                            |                                   |
| Natur                                    | 600 000                            |                                   |
| Ränta                                    | 700 000                            |                                   |
| <b>Summa kostnader</b>                   | <b>18 210 000</b>                  | <b>6 000 000</b>                  |
|                                          |                                    |                                   |
| <b>Intäkter</b>                          |                                    |                                   |
| Tomtförsäljning                          | 13 200 000                         |                                   |
| Gatukostnadsersättningar                 | 2 100 000                          |                                   |
| Exploateringsersättning                  | 1 500 000                          |                                   |
| Exploateringsersättning<br>Klahrs område | 1 200 000                          |                                   |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>18 000 000</b>                  |                                   |
| <b>Resultat</b>                          | <b>-210 000</b>                    |                                   |

Exploateringsekonomi indikerar ett visst underskott. Resultatet bör tolkas som att exploateringskalkylen balanserar kring ett nollresultat, under förutsättning att halva kostnaden för tunneln skattefinansieras.

En riskfaktor i kalkylen är exploateringsersättningen från Klahrs område. Skulle lagakraftvunnen detaljplan av någon anledning inte komma till stånd för det området, så uteblir den intäkten.

## VATTEN OCH AVLOPP

### Kostnader

Översiktligt har kostnaderna för VA beräknats till ca 5,4 miljoner kr.

### Intäkter

Intäkterna för VA har ännu inte beräknats. Tekniska kontoret avser beräkna VA-intäkterna under samrådtiden och redovisa dessa i samband med tekniska nämndens samrådsyttrande.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Geotekniska undersökningar

Inför terrassering och övriga markarbeten inom de kommunala exploateringsfastigheterna i norra delen av planområdet behöver geotekniska undersökningar utföras.

Varje fastighetsägare svarar för att utföras de geotekniska undersökningar som behövs inför byggande inom egen fastighet.



**Risikanalys**

Inför grupphusbyggnation förutsätts exploatören göra riskanalys för att förebygga rasrisk och skador på omgivande mark och byggnader till följd av sprängning m m.

**Enskild pumpning**

Vissa fastigheter kommer att behöva pumpa spillvatten från den egna fastigheten upp till den allmänna självfallsledningen. Sådana pumpar kommer att ägas och skötas av den enskilde fastighetsägaren.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Under alla år som planärendet har pågått har det varit åtskilliga handläggare som bidraget med material, utredningar och fakta. Kontaktpersoner i dagsläget är på tekniska kontoret:

Seth Möllås, Fastighetsavd, (tel.105774), Kerstin Nyström(tel.10500 VA- o avfallsavd., PG axelsson, Gatusekt

samt med stadsbyggnadskontoret: Liselott Johansson, planavdelningen (105250)

Monika Berggren, Lantmäteriavd (tel.105818) , Ulf Mattsson, Bygglovavd (tel.105255), Lars Gustafsson, Trafikavd (tel.105160), Vattenfall, Räddningstjänsten och Miljökontoret, Skanova samt samråd har skett med länsstyrelsen. Åtskilliga fler handläggare har under årens gång deltagit i planarbetet.

**Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen**

**Liselott Johansson, planarkitekt (105778)**

# PLANBESTÄMMELSER

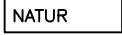
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## 1. GRÄNSBETECKNINGAR

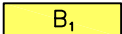
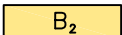
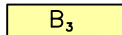
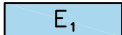
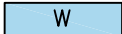
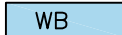
|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Planområdesgräns   |
|  | Användningsgräns   |
|  | Egenskapsgräns     |
|  | Illustrationslinje |
|  | Illustrationstext  |

## 2. ANVÄNDNING AV MARK

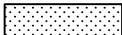
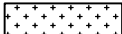
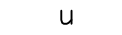
### Allmän plats

|                                                                                   |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | Gata ingående i lokala nätet                |
|  | Naturområde                                 |
|  | Gång- och cykelväg, sopfordon får framföras |
|  | Gäst- och badparkering, snöupplag           |

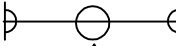
### Kvartersmark

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Bostäder, fristående</p> <p>Största byggnadsarea för bostäder är 25 procent av fastighetsarean. Högst en huvudbyggnad per tomt. Befintliga fastigheter får ej avstyckas. Minsta tomtstorlek skall vara 1000kvm</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt, dock får parhus sammanbyggas över gemensam tomtgräns.</p> <p>Del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd får placeras intill 2 meter från gräns mot granntomt. Garagebyggnader får sammanbyggas över gemensam tomtgräns.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|   | <p>Bostäder, grupphusbebyggelse fristående hus, radhus, parhus eller kedjehus</p> <p>Största byggnadsarea för bostäder är 35 procent av fastighetsarean. Högst en huvudbyggnad per tomt. Minsta tomtstorlek är 400 kvm</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter från gata och garagebyggnad minst 6 meter från gata</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter från gräns mot granntomt dock får parhus/radhus sammanbyggas över gemensam tomtgräns.</p> <p>Friliggande garagebyggnader skall placeras minst 2m från tomtgräns</p> <p>Garagebyggnader får sammanbyggas över gemensam tomtgräns och det skall då vara minst 2 m till egna huvudbyggnaden.</p> <p>Del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd ska placeras minst 2 meter från gräns mot granntomt.</p>                                                                   |
|  | <p>Bostäder, parhus</p> <p>Största byggnadsarea för bostäder är 35 procent av fastighetsarean. Högst en huvudbyggnad per tomt. Minsta tomtstorlek är 500 kvm</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter från gata och garagebyggnad minst 6 meter från gata</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter från gräns mot granntomt dock får parhus/radhus sammanbyggas över gemensam tomtgräns.</p> <p>Friliggande garagebyggnader skall placeras minst 2m från tomtgräns</p> <p>fristående garagebyggnader får sammanbyggas över gemensam tomtgräns och det skall då vara minst 2m till egna huvudbyggnaden.</p> <p>Del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd och inte är sammanbyggd ska placeras minst 2 meter från gräns mot granntomt.</p> <p>Husens volym och gestaltning skall utformas enligt tillhörande gestaltungsprogram.</p> |
|  | Teknisk anläggning, bygghöjd högst 3 meter och högst 27 graders takvinkel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Öppet vattenområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Område där allmänna bryggor får uppföras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

|                                                                                     |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte bebyggas.                                                                        |
|  | Marken får endast bebyggas med uthus, garage o dyl, till en höjd av högst 4 meter.               |
|  | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar                               |
|  | Marken skall vara tillgänglig för gemensam avskärande dikesskålning med underliggande dränering. |

## 5. PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- I** Högsta antal våningar, vind får ej inredas. Härutöver skall en eller två suterrängvåningar/etagevåning anordnas där terrängen så medger. Max 5,5 m taknockshöjd, vid suterräng mäts från ovensidan. Garage får uppföras till högst 4,0 meter taknockshöjd. Största taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 27 grader. Tak ska ha tegelröd färg eller utgöra sedumtak eller annan utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämplig.
- II** Högsta antal våningar, vind får ej inredas. Härutöver skall en eller två suterrängvåningar/etagevåning anordnas där terrängen så medger. Max 8,5 m taknockshöjd, vid suterräng mäts från ovensidan. Garage får uppföras till högst 4,0 meter taknockshöjd. Största taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 27 grader. Tak ska ha tegelröd färg eller utgöra sedumtak eller annan utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämplig.
- Z<sub>1</sub>** marken får byggas över med järnväg
- f<sub>1</sub>** Central avstängning av ventilation skall finnas i byggnaderna. Obrännbart fasad- och takmaterial mot järnvägen. Utrymningsväg, bort från järnvägen, ut från byggnaderna, skall finnas
- V<sub>1</sub>** Fasader (väggar och fönster) exponerade av buller skall utformas så att ekvivalent ljudnivå om 30 dBA inomhus ej överskrider och en maximalnivå av 45dBA. 50% av bostadsrummen alternativt samtliga sovrum skall förläggas mot vättern. Sovrum som placeras mot järnvägen skall förses med ljuddämpat värdringsfönster. Innanför öppet värdringsfönster får ekvivalent ljudnivå ej överstiga 50dB(A) med avseende på järnvägs- och biltrafiken. På sidan mot Vättern skall finnas en uteplats skyddad av huvudbyggnaden och/eller garage.
- n<sub>1</sub>** Område för spontant friluftsbad, gräsmatta. (Mindre byggnader för allmänheten får uppföras)
- n<sub>2</sub>** Flerskiktad lövskog med inslag av barrträd endast mindre öppna gläntor för allmänhetens vistelse och sikt får uppföras endast på enstaka ställen. Mindre gångstig med trappor för allmänheten får uppföras. Rasrisk och erosion skall beaktas vid skogsskötsel, förstärkningar för allmänheten får uppföras
- n<sub>3</sub>** öppen/halvöppen mark med buskgrupper, höggräs eller berghällar.
-  Körbar utfart får inte anordnas.
-  Ej klättringsbart staket skall finnas, >120 cm
-  Tydlig avgränsning i form av häck/staket skall finnas mot naturmarken.

## 6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft

Strandskydd upphävs inom samtliga delar av planområdet som utgörs av (B) bostadsmark, (E) teknisk anläggning eller lokalgata/GC-VÄG/parkering och inom NATUR-området mellan järnvägen och "övre" Sjöhagsvägen.

### INFORMATION

För planområdet finns en tillhörande gatukostnadsutredning, daterad 2010-09-02

För B3-området kommer att finnas ett tillhörande gestaltungsprogram, (kommer till utställningen)

Anordning för eldnings med fastbränsle ej tillåtet att installeras om avstånd till näraliggande huvudbyggnad understiger 12 m.

Nya byggnader ska förberedas för källsortering av avfall.

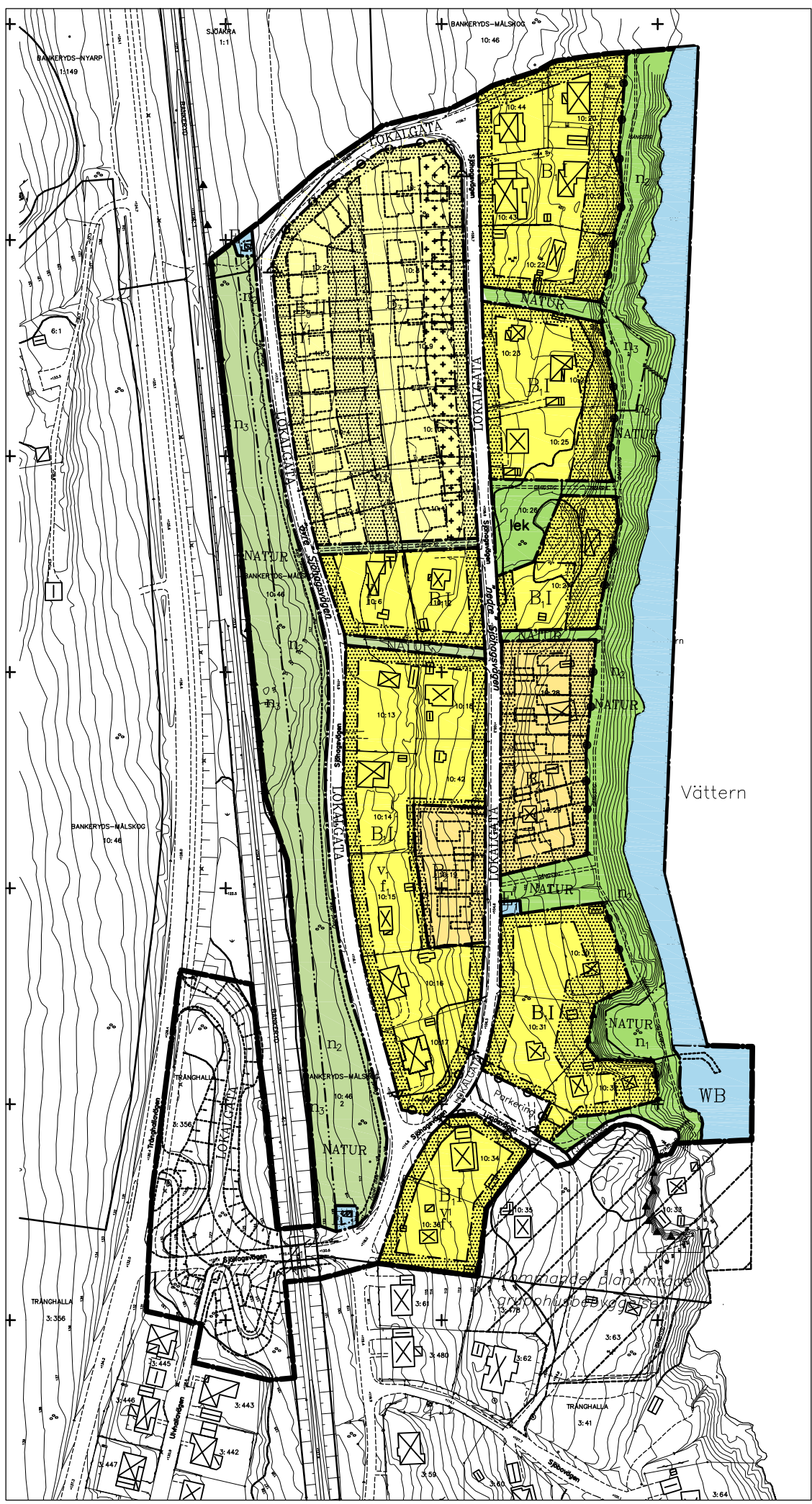
På varje tomt bör finnas minst två biluppställningsplatser.

Källare och suterrängvåning tillåts, önskas avlopp kan enskild pumpning komma att krävas.

Takvatten från husen skall omhändertagas på egna tomten där så är möjligt.

Byggnaderna skall utformas enligt Bättre för alla .

Byggnaderna skall utformas med sunda byggmaterial och låg energiförbrukning, lägre än gällande normer.



DETALJPLAN FÖR Bankeryds.Målskog 10:2 mfl- SAMRÅDSHANDLING  
2010-11-09