
PLANERINGSAVDELNINGEN
Eksjö Kommun



Detaljplan för Krabban 6, Eksjö Stad

Planbeskrivning

Eksjö 15 oktober 2008

Antagandehandling
Dnr 2008-0147-303

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
BESLUT	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	3
PLANPROGRAM	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	3
BEHOVSBEDÖMNING	6
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	6
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	6
SAMMANVÄGD BEDÖMNING, MILJÖPÅVERKAN	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR	7
GÄLLANDE PLANER	7
OMRÅDETS NATURVÄRDEN	7
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	8
RADON	8
UNDERSÖKNING OM MARKFÖRORENING	8
BULLER	8
NUVARANDE BEBYGGELSE	8
NY BEBYGGELSE	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING, TRAFIK SAMT GÅNG- OCH CYKELVÄGAR	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

Planbeskrivning

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2008-10-15 att sända följande detaljplan för Krabban, Eksjö stad, med tillhörande handlingar för samråd.

Handlingar

De handlingar som upprättats för detaljplanen är;

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planens Syfte & Huvuddrag

Detaljplanens syftet är att möjliggöra nytt utbyggnadsområde för bostäder i norra Orrhaga vid Kv. Krabban. Dessutom att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden.

Planprogram

Tidigare upprättat planprogram finns kvar som ”visionsdokument” men antas eller fastställs ej och är därmed ingen bindande handling. Programmet har varit på samråd under 2008-09-03 till 2008-10-03.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken, och PBL 5 kap

I 3 kap 6 § Miljöbalken anges att mark- och vattenområden samt fysiska miljön i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

I tillhörande planprogram har bedömts att genomförandet av denna plan inte innebär en betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap 18 §, och att en MKB därför inte behöver upprättas.

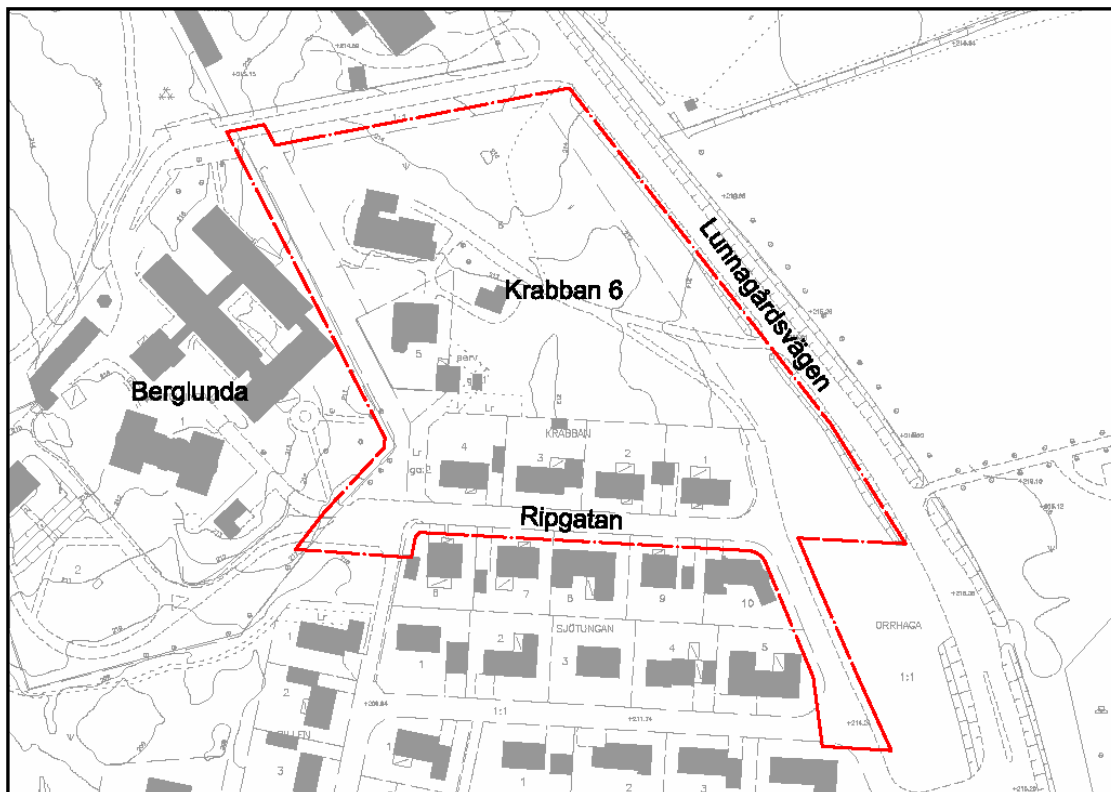
Områdets läge och avgränsning

Planområdet ligger ca 1,5 km norr om stadens centrum och är ca 1,8 ha stort.



Planområdets
läge i staden

Planområdet (rödmarkerat på bild nedan) innefattar huvudsakligen fastigheten Krabban 6. Planområdet angränsar till Berglunda sjukhem i väster, Orrhaga 1:2, och en industrifastighet i norr, Brännemon i nordväst och Lunnagårdsvägen i öster.



Planavgränsning

Behovsbedömning

Platsens förutsättningar

Planområdet omfattar ett område som används för byggupplag. Inom området finns inga utpekade naturvärden. Inga riksintressen eller skogliga nyckelbiotoper berörs.

Området gränsar nästintill tänkt utvecklingsområde för Eksjö Garnison, Ing2 som i Eksjö komuns översiktsplan från 2001 är utpekad som nationellt riksintresse för totalförsvaret.

Området har använts för småindustri och som byggnadsupplag. Enligt uppgifter i Miljöreda finns en oljecistern på 3 kubikmeter nedgrävd på området. Cisternen besiktigades 2000 och är av K-typ (cistern med god korrosionsbeständighet). Cisternen kommer att grävas upp vid en ev. exploatering.

Planens styrande egenskaper

Planen innebär att markanvändningen ändras från småindustriändamål till bostadsändamål. Totalt kommer planen infatta sju (7) nya tomter.

Planens utbyggnad är positiv i förhållande till flera miljömål då bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse i norra delen av Eksjö stad med god tillgång till service och infrastruktur. Cykelstråk finns till angränsande område.

Det planerade bostadsområdet har förutsättningar att bli en god boendemiljö bl.a. med närheten till Brännemon som i Grönplanen för Eksjö stad är utpekad som tätortsnära rekreationsområde.

Planens tänkbara effekter

En exploatering i området kommer att påverka Eksjö stads norra del, Orrhaga, på ett positivt sätt då en idag tillsynes ”skräpig” småindustritomt exploateras med bostäder.

Sammanvägd bedömning, miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 18§ PBL, skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön sammanfattas ovan. Eksjö kommun bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och att en MKB därför inte behöver upprättas.

Planeringsförutsättningar och föreslagna förändringar

Gällande planer

Det finns idag en gällande detaljplan för området som ger utrymme för småindustri. Den gamla detaljplanen kommer att upphävas och den nya detaljplanen kommer att reglera bestämmelserna för området.



Detaljplanen för Berglunda sjukhem laga kraft vunen 1992-07-21, väster om planområdet, berörs till viss del. Detaljplanen anger naturområde för del av planområdet som berörs. Den del av detaljplanen, som berörs, ändras i samband med upprättandet av ny detaljplan.



Områdets naturvärden

Området är en äldre småindustritomt som till synes inte har några naturvärden.

Geoteknisk undersökning

Det gjordes 1963-64 en geoteknisk undersökning i området som visar att marken, till största delen, består av morän och grus/sand. Området bedöms byggbart utifrån geoteknisk synpunkt. Framtida byggherrar bör undersöka markbeskaffenheten inom sin fastighet innan byggstart påbörjas.

Radon

Markägaren har låtit utföra en markradonmätning. Den visar sammantaget att vid grundläggning av byggnad ska det ske radonskyddat.

Undersökning om markförorening

Några kända föroreningar finns inte inom planområdet.

Inom fastigheten finns en oljecistern på tre kubikmeter nedgrävd. Den besiktigades 2000 och är av K-typ (cistern med god korrosionsbeständighet). Den kommer att grävas upp och tas bort vid exploatering.

Buller

I direkt anslutning till planområdet, öster om Lunnagårdsvägen, ligger Eksjö Garnison och militärt övningsområde. Utfarten från det militära området ligger ca 300 meter söder om planområdet och den militärtrafik som kommer därifrån färdas huvudsakligen i sydlig riktning. Eksjö Kommun håller tillsammans med representanter från Eksjö garnison på och planera en "militärväg", där huvudsträckningen ligger ca 400 meter nordost om planområdet. Bedömningen är att eventuellt buller ligger under rekommenderat bullervärde.

Nuvarande bebyggelse

Inom planområdet ligger idag 5 stycken bostadshus utmed Ripgatan. I övrigt ligger det en industribyggnad/lagerbyggnad samt ett mindre, äldre, ej bebott bostadshus på tomten som kommer att rivas.



Ny bebyggelse



Inom området ges möjlighet till sju (7) nya tomter. Bebyggelsen på tomterna regleras i detaljplanebestämmelserna.

Teknisk försörjning, trafik samt gång- och cykelvägar

Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Kommunala huvudledningar för vatten och avlopp ligger i anslutning till fastigheten. Även el- och teleledningar finns i området. Huvudledningen för fjärrvärme ligger i planområdets östra del längs Lunnagårdsvägen.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret, enligt plan- och bygglagens regler och med de rutiner och arbetsformer som är vedertagna och formellt beprövade. Förutom erforderliga politiska beslut, har planen diskuterats i projektgruppen för fysisk planering, PM-gruppen som består av berörda tjänstemän från övriga sektorer samt i PM-rådet som består av presidierrepresentanter.

Samhällsbyggnadssektorn
Plan- och byggavdelningen

Jan Åsberg
Planarkitekt