

## Detaljplan för del av Västra Brudbadet 1:1 samt del av Bykvarn 1:1, Eksjö kommun, Jönköpings län.



### Planbeskrivning *Antagandehandling*

Eksjö, 30 juli 2010

Dnr 2009-0370-21

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANBESKRIVNING

<b>BESLUT</b> .....	3
<b>HANDLINGAR</b> .....	3
<b>PLANENS SYFTE &amp; HUVUDDRAG</b> .....	3
<b>PLANDATA</b> .....	3
LÄGESBESTÄMNING .....	3
AREAL .....	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	4
ÖVERSIKTSPLANEN .....	4
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	4
ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT .....	4
PLANFÖRFARANDE .....	4
MILJÖBEDÖMNING .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	5
MARK OCH VEGETATION .....	5
NATURVÄRDE .....	5
LANDSKAPSBILD/STADSBILD .....	5
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	5
RADON .....	5
FÖRORENINGAR .....	5
STÖRNINGAR .....	7
SKYDDSAVSTÅND .....	7
BRANDSÄKERHET .....	8
<b>BEBYGGELSEOMRÅDEN</b> .....	8
BOSTÄDER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE .....	8
<b>GATOR OCH TRAFIK</b> .....	8
GATUNÄT OCH PARKERING .....	8
TILLGÄNGLIGHET .....	9
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b> .....	9
VATTEN OCH AVLOPP .....	9
AVFALL .....	9
VÄRME OCH EL .....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	9
GENOMFÖRANDETID .....	9
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	10

## PLANBESKRIVNING

### BESLUT

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2009-08-19 att en detaljplan skulle upprättas för del av Västra Brudbadet 1:1 samt del av Bykvarn 1:1, Eksjö kommun, Jönköpings län.

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar;

- Plankarta med bestämmelser (2010-07-30)
- Planbeskrivning (2010-07-29)
- Genomförandebeskrivning (2010-07-29)
- Behovsbedömning (2010-07-29)
- Fastighetsförteckning (2010-04-15)
- Särskilt utlåtande (2010-07-29)

Bilagor;

- Geoteknisk undersökning (2009-10-23)
- PM miljögeoteknisk markundersökning (2009-11-18)
- Miljögeoteknisk markundersökning (2010-03-25)
- Provgropsgrävning, kontroll av deponimassor (2010-05-24)
- Provgropsgrävning, kontroll av deponimassor västra och mellersta tomten (2010-07-21)
- Bullerutredning (2009-12-17)

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det aktuella området ligger inom del av fastigheterna Västra Brudbadet 1:1 och Bykvarn 1:1. Planområdet regleras till större del inte av någon gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är att ta fram tomter för kontorsändamål. Utformning av byggnader inom detaljplanen skall ges extra omtanke då det aktuella planområdet angränsar till ett villaområde samt utgör en första vy av Eksjö stad då området ligger längs med riksväg 40, Broarpsvägen som går genom Eksjö stad.

Detaljplanen medger förutom kontorsbebyggelse även viss kvartersmark för bostadsbebyggelse, dock mark som ej får bebyggas. Tanken är att göra det möjligt för de fastighetsägare som berörs att utöka sina fastigheter mot Kapellvägen.

För kontorsbebyggelsen gäller en totalhöjd på 7 m samt att inga källare får anläggas. Fasaden ska dämpa minst 25 dBA.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 1,2 km sydväst om Stora torget i centrum. Planområdet ligger placerat längs med Kapellvägen och Broarpsvägen men ansluts från Kapellvägen. Planområdet kan ses som en förlängning av kv. Plankan. Området angränsar till ett villaområde i Västra Brudbadet.

#### Areal

Planområdet är ca 6200 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av fastigheterna Västra Brudbadet 1:1 och Bykvarn 1:1 och ägs av Eksjö kommun.

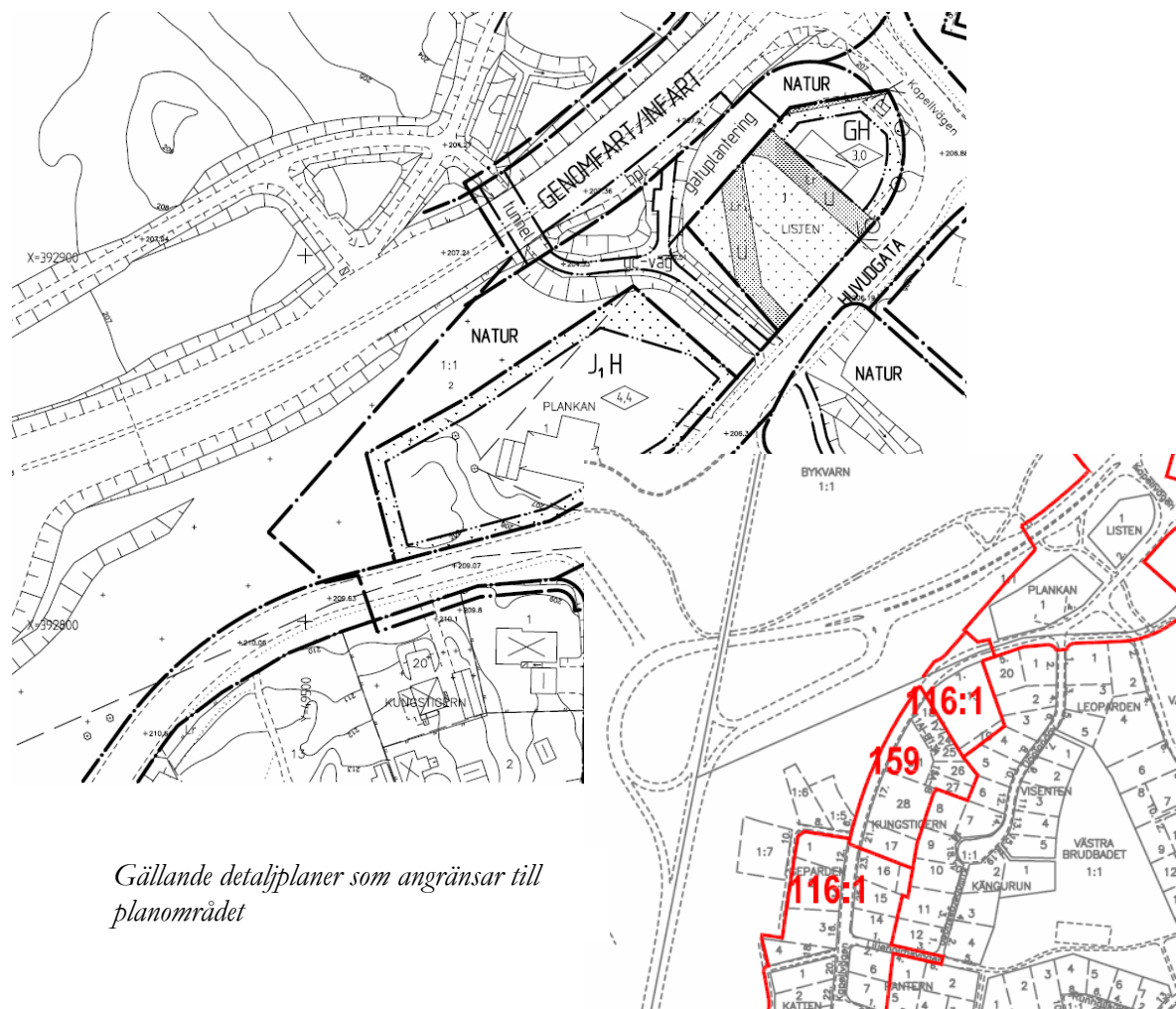
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

I översiktsplanen för Eksjö stad kan utläsas att området ligger inom tätorten. Det finns inga utpekade rekommendationer för området.

### Detaljplaner och förordnanden

Större delen av planområdet är idag inte planlagt men angränsande detaljplaner tangerar delar av området. Detaljplan nr 171 (se utsnitt nedan) reglerar i dag en mindre del av det aktuella planområdet som NATUR.



*Gällande detaljplaner som angränsar till planområdet*

## Övriga kommunala beslut

### Planförfarande

Detaljplanen kommer att handläggas med enkelt planförfarande då planen är av begränsad betydelse för allmänheten, samt att syftet med detaljplanen inte strider mot gällande översiktsplan. Ett tidigt samråd har ägt rum med de intilliggande fastighetsägarna där det framkom synpunkter på att detaljplanen



enbart skulle medge kontorsändamål och inte hantverk som tidigare var aktuellt, synpunkterna har beaktats och detaljplanen medger nu endast kontorsverksamhet.

### **Miljöbedömning**

Enligt 5 kap. 18§ PBL, skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har tagits fram och Eksjö kommun bedömer att genomförandet av detaljplanen för del av fastigheten Västra Brudbadet 1:1 och Bykvarn 1:1 inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i PBL och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Marken är idag inte ianspråktagen för någon bebyggelse. Vegetationen består av yngre tallar, sly och buskar.

### **Naturvärde**

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet

### **Landskapsbild/Stadsbild**

Planområdet ligger längs med riksväg 40, Broarpsvägen, en av infarterna till Eksjö stad vilket gör att utformningen av bebyggelsen är gestaltungsmissigt viktig då bebyggelsen kommer att utgöra en första vy av Eksjö stad. Detaljplanen kommer att reglera en totalhöjd på 7 m för bebyggelsen.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Vectura, 2009-10-23. Utredningen redovisar att marken inom planområdet består av utfyllda jordmassor med varierande sammansättning, lagringsfasthet och mäktighet. Naturligt lagrad jord under de utfyllda massorna består av sand med hög relativ fasthet. En rekommenderad preliminär grundläggning enligt konsulten är att alla utfyllda tippmassor och/eller torvjord under blivande byggnader bortschaktas och ersätts med friktionsjord eller berg som packas i lager om 0,5 m.

### **Radon**

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes radonmätningar. Mätningarna visar att det inom planområdet rör sig om låg- eller normalradonmark enligt nuvarande gränsvärden, inga särskilda åtgärder behöver därför vidtas.

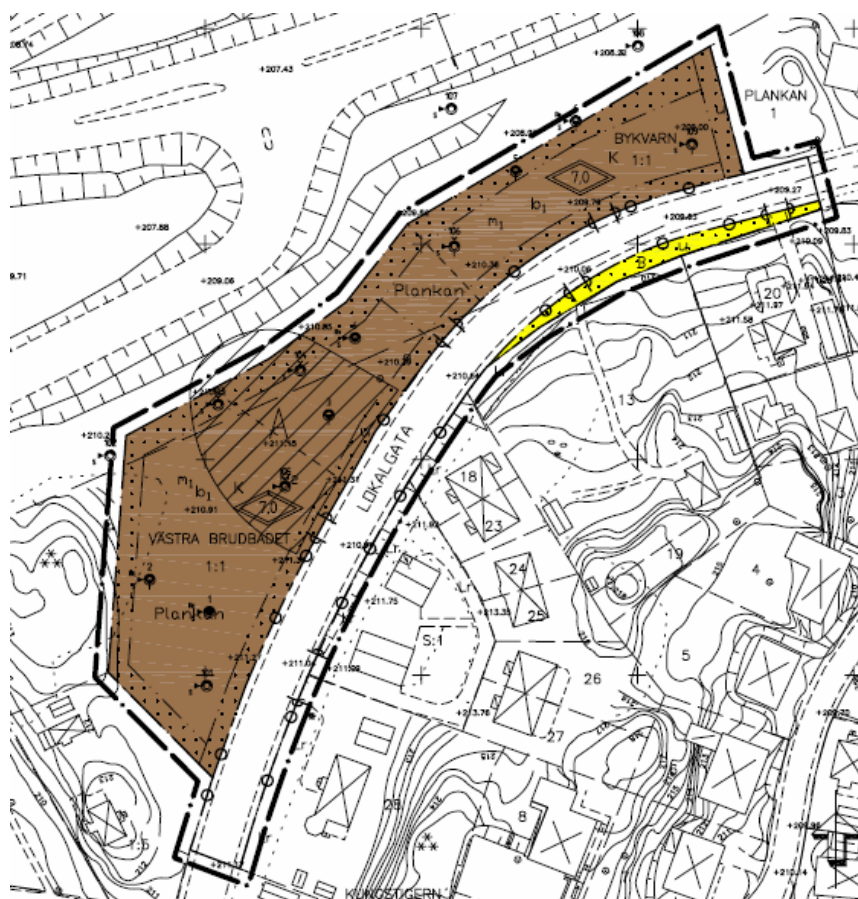
### **Föroreningar**

På kartmaterial från Länsstyrelsen i Jönköpings län samt enligt Eksjö kommuns inventering av äldre deponier framgår det att det i området finns ett avfallsupplag från 1920-talet, beteckning Eksjö avfallsupplag nr 14.

Med anledning av ovanstående uppgifter har ett antal utredningar tagits fram. Den första var en geoteknisk utredning, (Vectura, 2009-10-23) som redovisats under geotekniska förhållanden. I den andra utredningen, (Vectura, 2009-11-18) togs 6 provpunkter, varav tre analyserades på laboratorium. Resultatrapporten visade på förhöjda halter av alifater, PAH, arsenik, DDT och klorfenol.

Under våren 2010 utfördes ytterligare en miljögeoteknisk utredning, (Vectura 2010-03-25) där sammanlagt 9 jordprover togs samt att det installerades 4 stycken gasrör i marken. Resultatet av provtagningarna visade att det inte i något av jordproverna uppmättes halter över riktvärden för känslig markanvändning (ändamål som t.ex. kontor). I de gasrör som installerats uppmätte man dock förhöjda halter av metangas och koldioxid. Förekomsten av gas är ett tecken på att det finns organiskt material som bryts ner i marken. Vilken typ av organiskt material som fanns inom området gick dock inte att utläsa av de prover som tagits.

Utförda utredningar visade alltså på att påverkan på mark från en eventuell deponi inom det undersökta området var relativt liten men att det förekom förhöjda halter av metangas inom det område som nedan på kartan betecknas A. Vectura rekommenderade i sin analysrapport att inga källare skulle tillåtas inom det markerade området samt att byggnaderna skulle byggas gassäkra med en platta på mark. Vidare skulle ledningsgravar förses med gastäta sektioner som förhindrar spridning av gas längs med ledningarna.



*Streckat område markerat med A på kartan markerar område där höga halter av metangas har uppmätts.*

I det upprättade förslaget till detaljplan har konsultens rekommendationer reglerats genom att källare förbjuds inom hela planområdet. I samrådsskedet var detaljplanen även utformad med bestämmelse om metangassäkert byggande. Efter ytterligare undersökningar av deponimassorna (Vectura 2010-05-24 och 2010-07-21) så gjordes bedömningen att de massor som indikerat på höga halter av bl.a. metan kan ha sitt ursprung från naturlig nedbrytning av organiskt material så som rester av ursprunglig markyta samt i vissa fall deponerade kvistar och träflis. Plankartan har inför antagandet reviderats med bestämmelserna ”bygglov får endast beviljas efter det att massor med saneringsbehov schaktats bort och tagits om hand enligt de regler som gäller för föroreningar” samt ”ledningar skall uppföras/anläggas med gastäta sektioner i ledningsgravar”.

Den typ av hushållsavfall som påträffats är enligt konsulten inte typiskt hushållsavfall, då massorna till största delen utgörs av sand, grus, sten och naturliga jordarter. Förutom detta förekommer bygg- och rivningsavfall, såsom tegel, betong, asfalt och kabelstumpar. Hushållsavfall från den period då deponin ska ha varit i drift (-1920) bör förutom organiskt material innehålla glas, porslin, plåt m.m.

I den geotekniska undersökningen för området (Vectura 2009a) rekommenderas att tippmassor och torv under blivande byggnader tas bort och ersätts med friktionsjord vid byggnation. Fyllnadsmassor med stort inslag av organiskt material som finns inom övriga delar av området kan tas bort i samband med detta. I så fall bedöms ingen nämnvärd produktion av metangas komma att ske. Vectura

Miljöteknik bedömer vidare att fyllnadsmaterialet skulle kunna lämnas kvar om säkerhetsåtgärder vidtas för att minimera risken för inträngning av metangas i byggnader. Om hushållsavfall påträffas vid schaktning för byggnation föreslås att dessa grävs bort och ersätts med rena massor.

I det fall massor tas bort kan de enligt Vecturas utlåtande användas som s.k. MKM-massor (t.ex. över tätskikt på deponi eller i bullervallar på industriområden). Massor med för hög halt av organiskt material kan dock inte användas för konstruktionsändamål, varför organiskt halt i skikten med hög andel organiskt material bör kontrolleras på laboratorium för att undersöka om/hur de kan användas. Omhändertagandet av schaktmassorna kan tas om hand genom att de massor som klassas som hushållsavfall karaktäriseras och deponeras, övriga massor, t.ex. organiskt material kan läggas som tätskikt på Gyesjödeponin. Kostnaderna för omhändertagandet av massorna bekostas av exploitören.

Efterbehandling av förorenat område får inte göras utan att anmälan gjorts till tillsynsmyndighet (SFS 1998:899).

## Störningar

Boverkets rekommenderade riktvärden för buller och vibrationer från vägtrafik ska uppfyllas. Enligt Vägverkets trafikmätningar från 2006 ligger trafikmängden på Broarpsvägen runt 8000 fordon/dygn, varav ca 10% betecknas som tung trafik. I samråd med Clas Delling, miljöhandläggare på Vägverket är den förväntade trafikflödet ca 9000 fordon/dygn år 2010. Vid nybyggnation är det brukligt att dimensionera efter förväntat trafikflöde 20 år fram i tiden. Med en ökningstakt på ca 3 % om året kommer ÅDT år 2030 att ligga på ca 16 000 fordon/dygn. Viktigt att väga in i dessa beräkningar är att det i förslaget till nationell transportplan redovisas att förbifarten dras söder om Eksjö med byggstart tidigast 2016 vilket skulle minska antal fordon/dygn på Broarpsvägen.

## Skyddsavstånd

Planområdet angränsar till riksväg 40, Broarpsvägen. Vägen är rekommenderad transportled för farligt gods. Delar av planområdet tillåter bebyggelse inom rekommenderade 40 m från farligt gods led. Räddningstjänsten anser dock inte att det med anledning av förekomst av farligt gods kräver något särskilt skyddsavstånd till bebyggelsen.

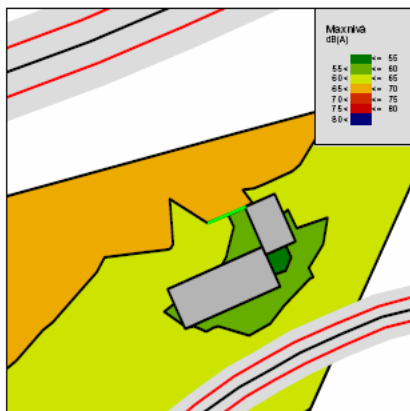


Bild 3. Ekvivalent ljudnivå vid byggnad A med bullerskärm. Grön linje är skärmen.

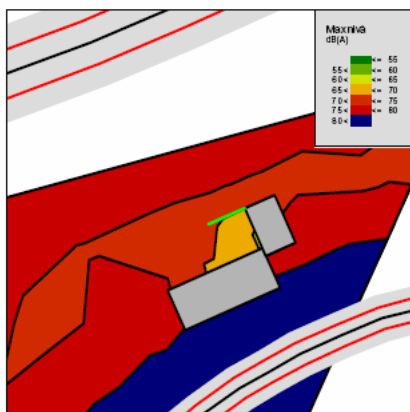


Bild 4. Maximal ljudnivå vid byggnad A med bullerskärm. Grön linje är skärmen.

Detaljplanen kommer att medge användning för kontorsbebyggelse, rekommenderade riktvärden gällande buller för inomhusmiljö avseende kontor ska gälla vilket regleras i detaljplanen. Det finns en önskan om att anlägga uteplats för en av tomterna och till vänster ser ni exempel för den första tomten. Om uteplats anläggs är det viktigt att klargöra att nivåerna kan komma att ligga över de rekommenderade på ett avstånd på 40 m från Broarpsvägen. Om uteplats anläggs mot riksvägen ska höga bullernivåer dämpas med hjälp av bullerskräm.

Naturvårdsverkets riktvärden för kontor och arbetsplatser är 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus och 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus. Det finns inga riktvärden för uteplatser till arbetsplatser men för nybyggnation av bostäder gäller 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Sweco som utförde bullerberäkningen använde sig av riktvärden för bostäder när det gäller uteplatsen.

I analysen av bullerberäkningarna framkommer att fasadnivåerna ligger som högst på 65 dBA ekvivalent ljudnivå förutom en fasad som har 66 dBA. Detta innebär att fasaden måste reducera ljudet med minst 25 dBA för att uppnå en inomhusnivå på 40 dBA ekvivalent ljudnivå. I de flesta fall är det fönster och ventilation som är dimensionerade när det gäller fasaden vilket innebär att byggnadens fönster ska ha en praktisk dämpning på minst 25 dBA för att uppnå en inomhusnivå på 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta är en vanlig nivå och det finns många olika fönstertyper att välja mellan. Ventilationen bör om möjligt placeras på den trafikfria sidan, dels på grund av ljudnivån men även av miljöskäl med avseende på avgaser från trafiken. Om ventilationen ligger mot vägen ska bullerdämpande ventilation användas.

Uteplats för exempel enligt ovan kan anläggas på den nordvästra sidan i husets vinkel. Med en bullerskärm som är två meter hög och sju meter lång klarar man den maximala ljudnivån på 70 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån hamnar mellan 50-60 dBA vilket får anses som godkänt i detta fall eftersom det inte är bostäder och uteplatsen sannolikt kommer att användas under kortare perioder.

### **Brandsäkerhet**

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning ej behöver bäras längre än 50 m. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, belysningsstolpar eller andra hinder.

Vad gäller brandvatten ska systemet dimensioneras för ett minsta uttag om 600l/minut från de två närmaste brandposterna, vars inbördes avstånd inte ska överstiga 150 m.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Bostäder och övrig bebyggelse**

I anslutning till planområdet ligger villabebyggelse i form av parhus och enbostadshus av varierande ålder och storlek.

Öster om planområdet i kv. Plankan finns en elfirma med butik

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät och parkering**

Planområdet trafikmatas från nuvarande Kapellvägen. Eftersom Kapellvägen är relativt starkt trafikerad med flera utfarter är de nya utfarterna reglerade i detaljplanen, förövrigt gäller utfartsförbud. Parkeringsbehov ska lösas inom fastigheten.

Länsstyrelsen tog ett generellt beslut 1998 om att det inte får uppföras nya byggnader, göras tillbyggnader eller utföras anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inom ett avstånd om 30 m från vägområdet utefter vissa av länets vägar. Tillstånd krävs inte inom område med detaljplan. Länsstyrelsen kan lämna tillstånd för uppförande av sådana byggnader, anläggningar eller åtgärder inom 30 – metersområdet om själva byggnationen inom planområdet påbörjas innan planen vunnit laga kraft. Byggrätten inom 30 m från vägområdet prövas alltså i detaljplaneprocessen.

Förbifart Eksjö finns med som ett objekt i den nationella transportplanen för 2010-2021, med uppskattad byggstart någon gång mellan år 2016 och 2021. Under samrådet för detaljplanen framkom det att trafikverket anser att det fram tills det finns ett definitivt beslut om att Förbifart Eksjö ska förverkligas med specificerade produktionsår och att arbetet med en arbetsplan har kommit igång, vill Trafikverket freda det byggnadsfria 30 - metersområdet intill nuvarande riksväg 40. Trafikverket anser att de måste ha kvar möjligheten att kunna göra nödvändiga förbättringsåtgärder på befintlig sträckning (Broarpsvägen), samt säkra möjligheten att kunna bygga ut trafikplatsens kapacitet. Idag finns det inga



byggnader närmare än ca 40 m från beläggningskant. Den byggnadsfria zonen på 30 m, mätt från vägområdets gräns, är således fredad. Trafikverket anser det inte lämpligt att i halvexterna lägen göra ett avsteg från detta avstånd. Eksjö kommun har ett stort behov av de tomter med kontorsändamål som planeras inom det aktuella området och vill pröva möjligheten att gå vidare med detaljplanen då den 30 m byggnadsfria zonen prövas i detaljplaneprocessen.

Även efter den nu aktuella planens genomförande finns möjligheter att göra mindre justeringar av nuvarande sträckning för riksväg 40 förbi området, om så anses nödvändigt. Det aktuella läget ansluter väl till annan likartad bebyggelse i närområdet (bilförsäljning, byggvaruhandel, bensinförsäljning, elhandel) och utgör enligt kommunens bedömning en lämplig lokalisering i enlighet med kraven i plan- och bygglagen.

### Tillgänglighet

I GC-plan för Eksjö kommun från 2008-10-22 redovisas en föreslagen gång- och cykelväg till området, tidsmässigt ligger den som prio 3.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Kvarteret ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Omhändertagande av dagvatten ska ske enligt gällande dagvattenpolicy.

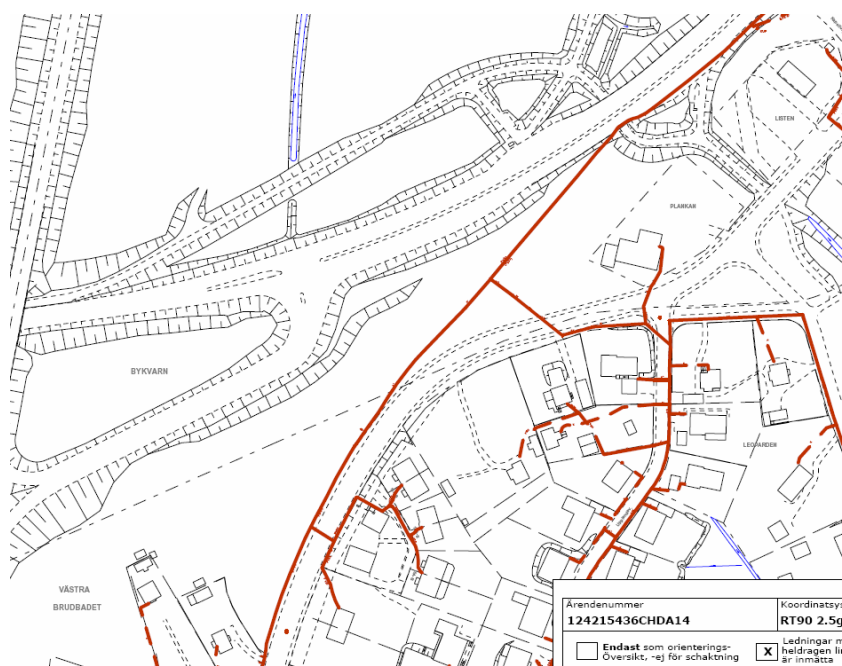
### Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningar i kommunens renhållningsförordning.

### Värme, el och tele

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Ledningar för el och tele finns inom planområdet enligt kartor på sidan 8. Teleledningar ägs av Skanova och går att flytta och förläggas längs med fastighetsgräns mot Plankan. Den elledning som finns inom området är en belysningsledning som försörjer Vägverkets belysning på Broarpvägen. Elledningen är relativt enkel att flytta och kan göras i samband med områdets exploatering. Innan schaktning görs ska en begäran om utstakning av ledningar ske.



Kartan ovan visar teleledningar inom aktuellt område.

Kartutsnittet nedan visar beyningsledning som strcker sig från Kapellvägen över planområdet mot Broarpvägen.



### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag då detalplanen vinner laga kraft.

### Kvartersnamn

Plankan föreslås bli nytt kvartersnamn, en förlängning till befintlig fastighet Plankan 1.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits på Plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret, enligt plan- och bygglagens regler. Förutom erforderliga politiska beslut, har planen diskuterats i PM-gruppen som består av berörda tjänstemän från övriga förvaltningar samt i PM-rådet som består av presidierrepresentanter.

Plan- och byggavdelningen  
Samhällsbyggnadssektorn

Emma Adolfsson  
Planarkitekt