

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN

FÖR DEL AV STOREGÅRDEN 1:1, EKSJÖ

PRÄSTHAGEN

JANUARI 2011



INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Arbetsorganisation	4
Planprocess	4
SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER /	
ÅTGÄRDER	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner	5
Planprogram.....	7
Grönplan	7
Behovsbedömning	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH	
MÖJLIGA KONSEKVENSER	8
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR.....	8
Nationella intressen/Riksintressen	8
Mark och vegetation	8
Geologi / radon.....	9
Strandskydd	9
Markföroreningar	9
Kulturmiljö och fornlämningar.....	10
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	10
Bostäder.....	10
Gestaltning	10
Verksamheter/arbetsplatser	11
Offentlig och kommersiell service	11
NATUR OCH FRIYTOR	11
Lek och rekreation.....	11
Naturområden	12
GATOR OCH TRAFIK.....	12
Biltrafik	12
Gång- och cykelvägnät	13
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	14
Buller - trafik	14
Buller - övrigt	15
Radon.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp	17
Uppvärmning och energi	18
Brandvatten	18
Avfall	18
MILJÖMÅL	18
God bebyggd miljö	18
Ett rikt odlingslandskap	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration / gestaltungsförslag
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en byggnation/exploatering av ett villaområde inom del av området Prästhagen i Eksjö. Eksjö kommun (samhällsbyggnadssektorn) har tidigare skickat ut ett förfrågningsunderlag till byggherrar, bostadsföretag och husleverantörer med uppmaningen att komma in med gestaltungsförslag på hur man skulle kunna genomföra en exploatering av området. I bedömningen av inkomna bidrag föll valet av exploatör på Eksjöhus AB.

Området ligger inom ett större friluftsområde/naturområde och är utpekad som sådant i översiktsplanen för Eksjö och även detaljplanelagt som fritidsändamål. Av denna anledning har detta detaljplaneförslag föregåtts av ett programskede. Detta sammanfattas längre fram. Tanken med att exploatera området är att skapa ett attraktivt bostadsområde och samtidigt utnyttja befintlig infrastruktur med närhet till både arbete, skola och fritid.

Området omfattar drygt 24 000 m² ny kvartersmark, som föreslås bebyggas med villor i max två plan. Planbestämmelserna ger även möjlighet till parhus eller liknande, där så provas lämpligt inom området.

Planen syftar även till att skapa ett kvarter som, på ett naturligt sätt, smälter in i omgivningen. Av den anledningen har bestämmelser förts in på plankartan innebärande att naturmarken mellan kvarteren och gc-vägar/spår skall hållas planterade med för området naturlig vegetation. En bestämmelse föreslås även innebärande att tomtgränser mot naturområden skall markeras med häckar.

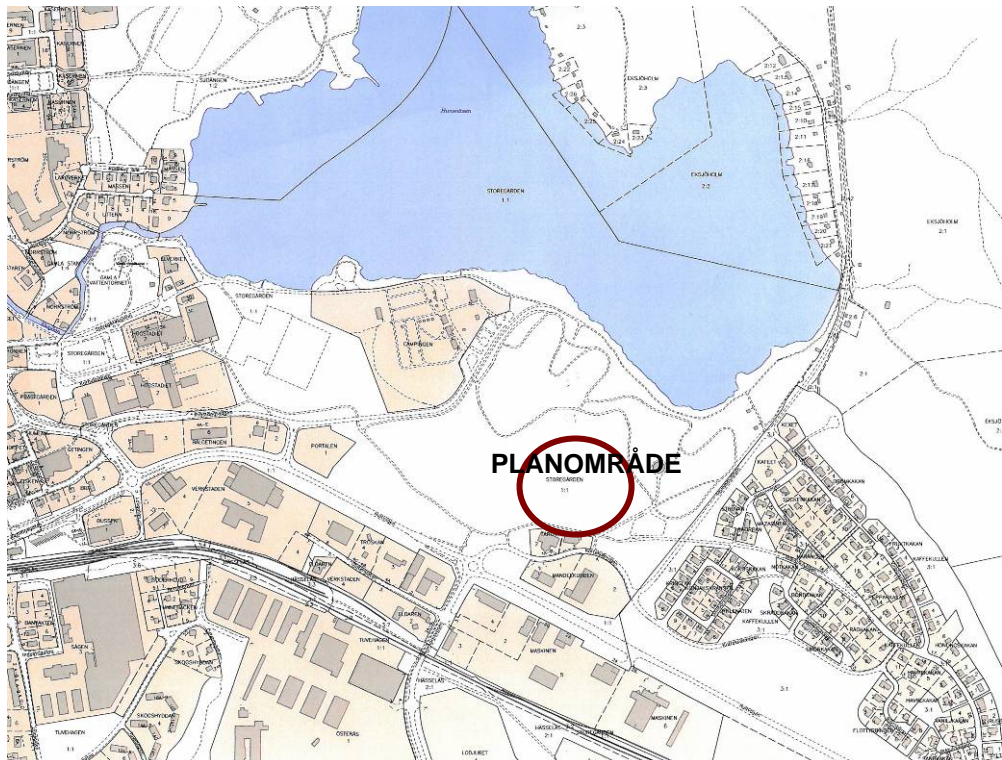
PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom friluftsområdet Prästhagen, strax söder om sjön Hunsnäsen, i den nordöstra delen av Eksjö tätort. I öster ligger bostadsområdet Kaffekullen och söder om går väg 40.

Detaljplanen omfattar totalt ca 3.7 ha (området benämns i denna handling som planområdet). Drygt 2.4 ha utgör ny kvartersmark för bostäder, medan resterande mark är allmän platsmark i form av lokalgata och naturmark.

Marken ägs idag av Eksjö kommun. Översiktskartan nedan visar hur det tänkta bostadsområdet (planområdet) ligger i förhållande till övriga delar av friluftsområdet och närliggande verksamheter.



Arbetsorganisation

Detaljplanen upprättas av bsv arkitekter & ingenjörer ab, på uppdrag av Eksjöhus AB och i samråd med Eksjö kommun.

Planprocess

	PROGRAM-SAMRÅD	PLAN-SAMRÅD	UTSTÄLLNING	ANTAGANDE
	Programarbete	Planarbete	Planarbete	Ev.revideringar

SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER / ÅTGÄRDER

Planområdet är beläget inom ett större fritids- och rekreationsområde. De värden som finns inom området har två karaktärer. Det ena är de anlagda faciliteter som finns i form av camping/badplats/sportanläggningar/elljusspår/gång- och cykelstråk i grön miljö. Det andra är ett upplevelsevärde baserat på naturen och vattnet i sig. Enligt grönplanen är dock utnyttjandet av den del av rekreationsområdet som består av bitvis tät lövskog, begränsat. Här förekommer förstås en del strövande, hundrastning och kanske lek.

En exploatering i det läge som föreslås innebär ingen direkt påverkan på de anlagda aktiviteterna som finns i området. Däremot påverkas upplevelsevärdet av att vistas i ett större grönt oexploaterat område.

För att minska effekterna av detta föreslår detaljplanen att särskild vikt läggs vid naturområdet mellan det nya bostadskvarteret och omgivande gc-vägar/spår. En planbestämmelse föreslås som anger att området skall hållas planterat med träd och buskar av den sort som finns naturligt i området. För att ytterligare undvika att det blir en skarp gräns mellan tomtmark och naturområdet föreslås en planbestämmelse som anger att dessa gränser skall planteras med häckar.

Infarten till området är tänkt att ske genom en ny kort gata från Kaffekullevägen. Den nya gatan korsar därmed gc-stråket som går mellan bostadsområdena på Kaffekullen och centrum/skolor etc. Det är viktigt att inte korsningen utformas så att nya farliga situationer uppkommer för gc-trafikanterna. Förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder beskrivs under rubriken "TRAFIK".

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

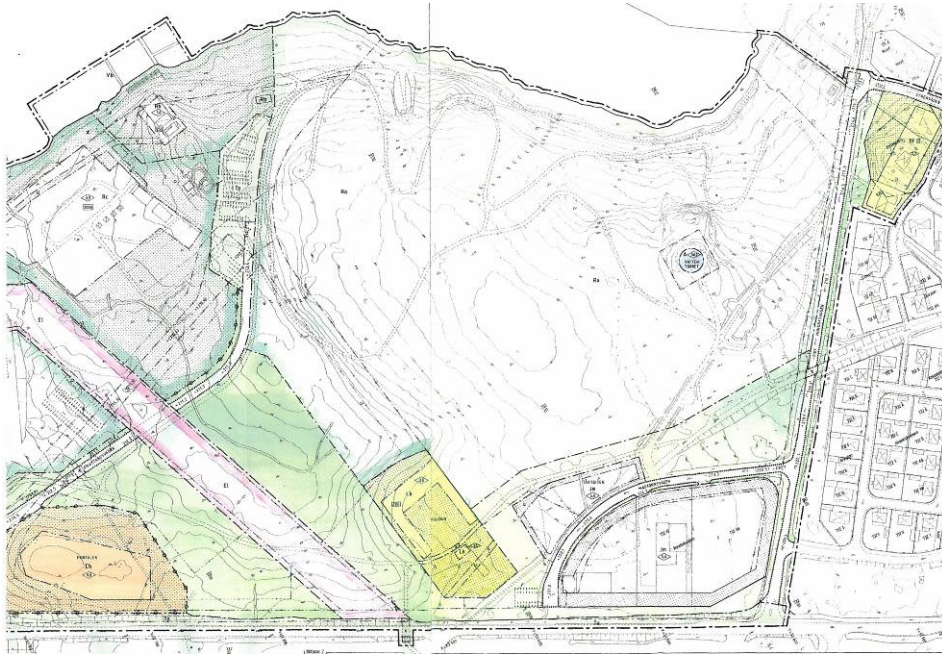
Översiktsplaner

Översiktsplan för Eksjö kommun, framtidsplan – mål och strategier inför 2010-, antogs av kommunfullmäktige 2001-06-14, och aktualitetsprövades 2006-11-30. I denna pekades programområdet ut som ett grönområde/närströvområde, främst baserat på allemansrättslig grund.

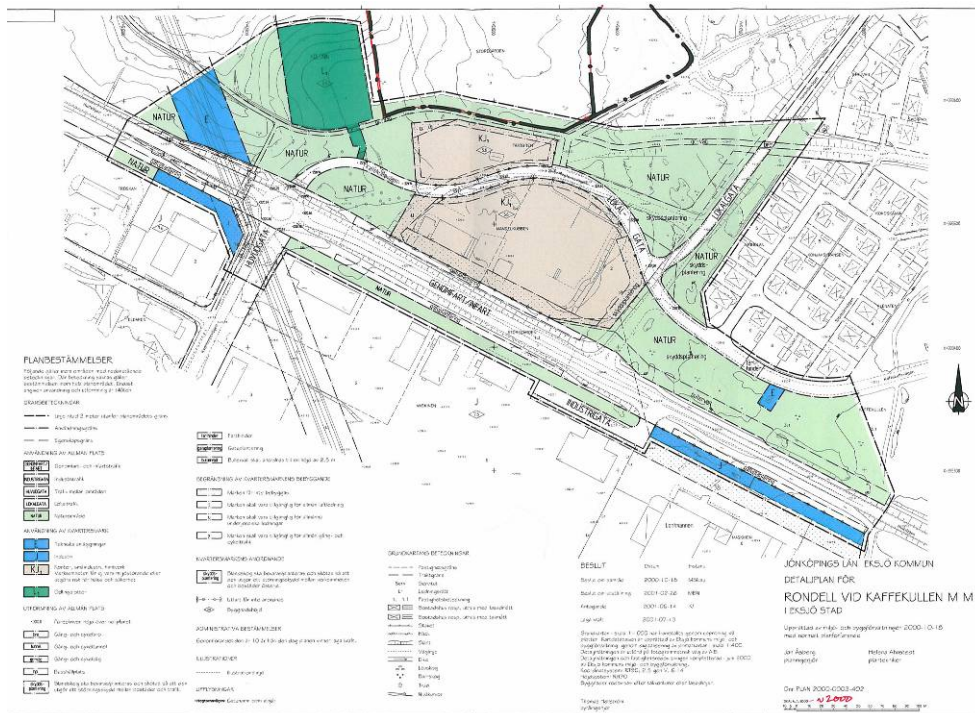
I översiktsplan för delområde Eksjö stad som antogs av kommunfullmäktige under 1988 är också hela Prästängsområdet utlagt som fritids- och rekreationsområde. (Denna plan är under omarbetande.)

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan 121, fastställd av Länsstyrelsen 1988-03-09. I denna är området utlagt som fritidsområde. Området direkt söder om aktuell detaljplan omfattas av detaljplan 170, från 2001. Kvarteret närmast det tänkta bostadskvarteret har användningsbestämmelserna "KJ1", kontor, småindustri och hantverk. Idag ligger här en bilhall och en MC-butik med verkstad.



Gällande detaljplan över planområdet, nr 121 från 1988.



Gällande detaljplan söder om planområdet, nr 170 från 2001.

Planprogram

Eftersom området idag är planlagt/utpekad som friluftsområde i såväl gällande detaljplan som i gällande översiktsplan och i grönplanen, har detaljplanen föregåtts av ett programskede. Programmet har som syfte att berörda i ett tidigt skede ska få möjlighet till insyn och påverkan.

Ett planprogram togs fram och skickades ut på samråd till alla berörda. Ett programsamrådsmöte hölls även för utbyte av kunskap och synpunkter. Inkomna synpunkter under programskedet, som varade fram till 2010-04-12, har sammanfattats i en samrådsredogörelse som nu följer samrådshandlingarna till detaljplanen.

Framförda synpunkter har i huvudsak handlat om intrånget som görs i ett friluft-, natur- och kulturområde och man anser att området bör bevaras för dessa intressen. Funderingar har även framförts när det gäller bulleraspekten med tanke på väg 40.

I föreliggande detaljplaneförslag har hänsyn tagits till inkomna synpunkter genom att det i såväl bestämmelserna som i planbeskrivningen har lagts särskild vikt vid t ex utformningen av området mellan omgivande gc-stråk/spår och nytt bostadskvarter. Detta för att minska intrycket av att man rör sig i ett bostadsområde/villakvarter.

Bullerfrågan har även utretts ytterligare. I övrigt hänvisas till respektive rubrik i denna planbeskrivning och till samrådsredogörelsen.

Grönplan

Grönplanen för Eksjö stad är framtagen under 2006. Planen beskriver planområdet/Prästängen som en del i ett område med upplevelsemässigt sammanhang. Här ingår Hunsnäsen med intilliggande badplats, camping, idrottsanläggningar och friluftsområde (spår och skog). Promenadstråket kring Hunsnäsen tas upp som kanske det mest populära i staden och därmed ett viktigt rörelsestråk i grön miljö. Även gång- och cykelvägen mellan Kaffekullen och centrum tas upp som ett rörelsestråk i grön miljö. Detta passerar planområdet och bör ges en grön inramning för att känslan av "grönstråk" ska finnas kvar. I grönplanen lyfts Prästängen fram som en värdefull biotop på grund av dess lövskog.

Lövskog hyser vanligen en betydligt högre biologisk mångfald än barrskog. Att biotopen är ovanlig i trakten gör de existerande partierna mer värdefulla. Området beskrivs som partivis tätt och svårforcerat innebärande att man främst håller sig till stigar och spår.

En byggnation inom området bör utformas så att de i grönplanen upptagna värdena bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Behovsbedömning

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet blir planen föremål för en närmare miljöbedömning, varvid en miljökonsekvensbeskrivning/MKB upprättas enligt Plan- och bygglagen. En MKB upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser.

En behovsbedömning har gjorts för att i ett tidigt skede se om förslaget kan komma att medföra betydande miljöpåverkan eller att miljökvalitetsnormerna överskrids. Med de övergripande förutsättningarna som har framkommit under planprogrammet är bedömningen i nuläget att någon fristående miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för detaljplanen. Bedömningen grundas på de kriterier som finns i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar" samt 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

Möjliga konsekvenser/åtgärder redovisas istället löpande i planbeskrivningen.

Slutsats: Effekterna av ett genomförande av planförslaget förväntas var för sig eller sammantaget inte ge en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att inga ytterligare utredningar krävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR

Nationella intressen/Riksintressen

Inom eller i närheten av planområdet finns inga områden som är av nationellt intresse eller av riksintresse.

Mark och vegetation

Planområdet består idag av blandad lövskog, med företrädesvis björk, ek och hassel. Bitvis är området svårgenomträngligt och används troligen mer sporadiskt för att ströva i. Kanske för att rasta hunden eller för lek. Intill planområdet finns anlagda spår, vilka används betydligt mer frekvent. Spåren ligger på behagligt avstånd från Eksjö centrum och skolor med mycket god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Mellan friluftsområdet Prästängen och skola/centrum ligger även idrottsanläggningar, badplats och campingplats.

Planområdet är kuperat med en höjdrygg i nord-sydlig riktning. Högsta punkten ligger i norra delen av området på en höjd av +227.5. Området sluttar sedan främst åt väst/sydväst ner till runt +219.0, men även mot öst/nordöst ner till runt +223.0. Vid den tänkta infarten i det sydöstra hörnet av området ligger nivån på runt +225.5.

Geologi / radon

På uppdrag av Eksjö Energi AB utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av Sweco Infrastructure AB, under 2009. Undersökningen omfattade det område inom vilket Eksjöhus skissat på en byggnation (planområdet). Syftet med undersökningen var i huvudsak att lokalisera eventuell bergförekomst inom 3 meters djup samt översiktligt klarlägga de geotekniska förhållandena inom området.

Något grundvatten i skruvsonderade punkter har inte påträffats inom undersökt djup. Eventuellt kan grundvatten inom va-ledningsschakt påträffas väster om planerat villaområde. Länshållning av grundvatten bedöms inte krävas vid schakter <3.0 meter. Vid riklig nederbörd kan viss länshållning av regnvatten krävas.

Jorden består i ytan av ca 0,2 – 0,3 meter mulljord. Härunder följer i huvudsak siltig och sandig morän ned till undersökt djup (2.5-3.0 m under markytan). I någon punkt har sandig lermorän påträffats. Moränens relativa fasthet varierar från låg till medelhög. Byggnader kan grundläggas på kantförstyvad platta i morän alternativt på packad fyllning. I gator där ledningar skall dras fram bör slagsondering ske på var 10:e meter för att få närmare indikation på var eventuellt berg kan förekomma.

Strandskydd

Strandskydd råder generellt vid hav, insjöar och vattendrag. Syftet med skyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Området får utvidgas till högst 300 m från strandlinjen, om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. Skyddet innebär bl a att man inte får uppföra bebyggelse om det inte finns särskilda skäl för dispens eller upphävande av strandskyddet.

Sjön Hunsnäsen omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinjen. Det område som föreslås exploateras ligger som närmast ca 125 m från sjön och därmed utanför strandskyddsområdet. Det är därför inte aktuellt med något upphävande av strandskyddet.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Här har heller inte funnits någon känd verksamhet som skulle kunna ge upphov till detta. Strax söder om planområdet finns ett område upptaget som "Misstänkt förorenade områden". Det är en befintlig bilhall som klassats som en 3:a (måttlig risk). Söder om Kaffekullevägen låg tidigare ett tryckeri som även det klassats med en 3:a (måttlig risk). Områdena berörs inte av planförslaget/programmet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Jönköpings Läns Museum har utfört en arkeologisk undersökning av området, vilken resulterat i en rapport, 2007:31 "Bland rösen och stenar i Prästens hage". Länsstyrelsen bedömde att en kompletterande undersökning måste göras eftersom fossila åkerlämningar i form av röjningsrösen har hittats. I rapporten kan även utläsas att vissa indikationer tyder på att det har funnits boplatser inom området. Något entydigt svar ges dock inte i rapporten. Området har troligtvis använts för odling i de bästa lägena och övrig mark har brukats för bete.

Som en fortsättning på den arkeologiska undersökningen genomfördes en arkeologisk förstudie/dokumentation av Läns museet under våren 2010. Resultatet av denna visar att området nu kan exploateras utan ytterligare hänsyn till arkeologiska intressen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. I öster (öster om Hunsnäsvägen) ligger bostadsområdet Kaffekullen med ett antal villakvarter. Öster om planområdet ligger även Eksjös vattentorn. Söder om planområdet och väg 40 finns större verksamhetsområden. I övrigt finns viss bebyggelse på campingen nere vid sjön Hunsnäsen.

Enligt det förfrågningsunderlag som Eksjö kommun skickat ut och som Eksjöhus förslag grundar sig på, skall området bebyggas med bostäder i tätare form, med en total byggnadsyta om max 4000 m². Enligt förslaget från Eksjöhus som låg till grund för programhandlingen skall det inom området uppföras såväl villor, parhus som radhus.

Föreslagna planbestämmelser medger bostäder i två plan, utan vindsinredning. Exploateringsgraden är satt till 25 % av tomtytan, innebärande att en tomt på 1000 m² kan bebyggas med maximalt 250 m² byggnadsyta. (250 m² av tomtytan kan tas i anspråk för bebyggelse.)

Bestämmelserna avser att huvudsakligen villabebyggelse ska uppföras men, där så prövas lämpligt, kan t ex parhus uppföras. Till planen hörande illustration redovisar 24 tomter med en varierad tomtyta på mellan ca 700 och ca 1400 m². Beroende av vilken typ av byggnation som blir aktuell kan antalet tomter komma att förändras. Ett större antal parhus ger t ex fler och mindre tomter.

Gestaltning

Med hänsyn till exploateringsområdets speciella karaktär inom ett känsligt natur- och friluftsområde är det viktigt att ny bebyggelse utformas med en karaktär som passar in i omgivningen. Det gäller såväl byggnader, gaturum som omgivande naturmark. Illustrationen som hör till detaljplanen visar på en gestaltningssidé med några utvalda hustyper som, till färg och form, skulle kunna ge området en passande karaktär och bidra till att området smälter in i omgivningen och inte påverkar upplevelsen för friluftslivet negativt.

Illustrationen/gestaltningssidén utgår ifrån ett antal ”skall” och ”bör”-kriterier, vilka redovisas nedan:

Skall (Krav som är säkerställda genom planbestämmelser):

- Naturområdet utmed gång- och cykelvägen/elljusspåret skall planteras med träd- och buskvegetation som finns naturligt i området. Alternativet är att befintlig vegetation sparas/gallras och vid behov kompletteras.
- Någon inventering av befintliga busk- och trädsorter har inte gjorts. Tänkbara sorter att spara/plantera kan vara: Ädellövträd såsom lind, bok, lönn, ek, oxel och al. Buskar av hassel, häggmispel och brakved.
- Tomtgränser mot naturmark skall markeras med häckar.
- Inom ”NATUR-området” i öster anläggs en dagvattendamm.

Syftet med bestämmelserna är att det område som tas i anspråk för bostadskvarter på ett naturligt sätt ska smälta in i området. Häckar i tomtgränsen minskar den skarpa gräns som annars kan bli mellan naturmark och kvarter. Det gör också att man förhoppningsvis undviker att tomterna med tiden utökas med ytterligare klippta ytor eller ytor för trädgårdsavfall. Kravet på häck ska gälla såväl mot planlagd naturmark som mot, till området gränsande, icke planlagd naturmark.

Bör (Råd som exploatören kan skicka med vid tomtförsäljning):

- Uppvuxna friska ädellövträd såsom lind, bok, lönn, ek, oxel och al bör om möjligt sparas på tomtmark.
- Sammanhållande egenskaper hos husen kan vara: Sadeltak med enhetligt takmaterial (t ex tegel) i enhetlig kulör (undvik svart), ljusa fasadfärger utan markerade vindskivor och fönsteromfattningar.

Verksamheter/arbetsplatser

Söder om planområdet/gc-vägen ligger ett mindre verksamhetsområde med bl a en bilfirma och en MC-butik med verkstad. Söder om väg 40 finns större verksamhetsområden.

Inom planområdet finns inga arbetsplatser, men inom verksamhetsområdena i söder finns gott om arbetsplatser. Närheten till Eksjö centrum med bl a skolor, kommunala förvaltningar och affärer innebär att det finns ett stort antal arbetsplatser inom cykelavstånd från planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns ingen service. Avståndet till en livsmedelsbutik och in till Eksjö centrum är dock endast ca 1 km. Avståndet till Linnéskolan och Prästängsskolan med klasser från förskola upp till åk 9 är mellan 1-1,5 km. På samma avstånd ligger Eksjö resecentrum med tåg och bussar.

NATUR OCH FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom Prästängen finns mycket goda möjligheter till rekreation. Här finns fina anlagda elljusspår, närhet till promenadstråk runt sjön Hunsnäsen samt badplats. På gång- och cykelavstånd ligger även sim- och ishall.

Inom planområdet lämnas plats för en närlekplats. Ytan ligger mitt inne i kvarteret och nås via grönsläpp från lokalgatan.

Naturområden

Prästängsområdet är ett stort friluftsområde med bland annat elljusspår, campingplats och badplats. Området är tilltalande och vackert med höga natur-, rekreations-, friluft- och upplevelsevärden. Utmed sjön Hunsnäsen löper en grönplan utpekats som "rörelsestråk i grön miljö". Detta berörs inte av planförslaget, då det nya bostadskvarteret ligger som närmast ca 125 m från sjön.

Området som nu föreslås tas i anspråk för bebyggelse, ligger inom ett område med betad lövskog. Stigar genom området vittnar om att det används för promenader/hundrastning och det förekommer även att exempelvis förskolor nyttjar det för lek och undervisning.

Konsekvenser/åtgärder

Ett genomförande av planförslaget påverkar inte möjligheterna till lek och rekreation inom de anlagda områdena. En viss negativ påverkan sker dock i och med att del av skogen tas i anspråk för bebyggelse. Även upplevelsen av att vistas i ett större orört naturområde påverkas negativt. Upplevelsen av att promenera i ett villakvarter istället för i en skog, kan uppfattas negativt. Detta kan möjligen undvikas/minskas, genom att naturområdena närmast det nya kvarteret utformas med tanke på att minska det visuella intrycket.

Inom kvarteret kan med fördel träd/vegetation sparas tills byggnation blir aktuellt/tomtarna säljs. Endast den del avverkas som krävs för anläggande av gata och VA. Ett sådant förfarande gör att man undviker att området står "kalt" under en längre tid, samt gör att tomtköpare får en möjlighet att bevara befintliga träd/buskar och införliva dem i en ny trädgård.

Se även under rubriken "Gestaltning" ovan.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Planområdet ligger med tillfart från kaffekullevägen, som är en lokalgata in till bland annat bostadsområdet Kaffekullen. Kaffekullevägen har idag en trafik på runt 1000 fordon/dygn. I söder ligger väg 40 som är klassad som riksväg och rekommenderad för farligt gods. Vid en trafikräkning 2009 mättes trafikmängden på väg 40 upp till 9100 fordon/dygn. Hastigheten förbi planområdet är förhållandevis låg, eftersom cirkulationsplatsen på väg 40 stoppar upp trafiken. Accelerationen när man startar innebär dock en viss ökning av bullernivån.

Konsekvenser/åtgärder

Planområdet kommer att angöras från Kaffekullevägen med en ny gata. Gatan går in från Kaffekullevägen direkt öster om Tårtbiten 1 och korsar därmed en gång- och cykelväg från centrum ut till bostadsområdena på Kaffekullen. Angöring till varje fastighet skall därefter ske från nya bostadsgator inne i kvarteret. Eksjö kommun skall vara huvudman för gator inom området.

Den nya bebyggelsen bedöms innebära att trafiken på omgivande vägnät ökar med i storleksordningen 150 fordon/dygn, vilket är försumbart vad gäller bullerfrågan.

Gång- och cykelvägnät

Området ligger med tillgång till fina gång- och cykelförbindelser mot både centrum, skola och fritidsanläggningar. Ett genomförande av planförslaget innebär inte att det behövs några ytterligare investeringar i gc-nätet.

Från bostadsområdet Kaffekullen går en gång- och cykelväg in mot Eksjö centrum. Denna passerar direkt söder om planområdet och kommer att korsas av den nya infarten till området. En anslutning för gång- och cykeltrafikanter från planområdets sydvästra del, ut till befintligt nät anläggs.

Konsekvenser/åtgärder

För att minska att en trafikfarlig korsning uppkommer mellan gc-trafikanter och biltrafik bör trafiksäkerheten ges särskild uppmärksamhet vid projekteringen av den nya infarten.

De bilar som ska korsa gc-vägen har strax innan svängt av från Kaffekullevägen och har därmed låg hastighet. Gc-vägen är också förhållandevis lågt frekventerad, varför det inte kan anses vara motiverat med några mer avancerade tekniska system för att klara trafiksäkerheten i korsningen. Förslagsvis kan korsningen skyltas upp för att göra bilisterna uppmärksamma på att de kommer att korsa en gång- och cykelväg. Sikten i korsningen kan förbättras och gång- och cykelöverfarten målas upp. En annan åtgärd skulle kunna vara att man smalnar av infartsvägen så att endast ett fordon kan passera gc-vägen åt gången.



Foto utvisande tänkt avfart/infart från Kaffekullevägen.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller - trafik

Buller, d v s önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dB(A). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn.

Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån. Decibelskalan är logaritmisk. En förändring av bullernivån med 2-3 dB(A) är vad det mänskliga örat kan uppfatta medan en sänkning/höjning med 8-10 dB(A) upplevs som en halvering/dubbling av bullernivån.

Bullerriktvärden

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 gäller följande huvudregler vid planering av nya bostäder:

- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Aktuella bullerkällor

De bullerkällor som finns i närheten av planområdet utgörs i huvudsak av trafik och av väg 40 i söder med en trafikmängd på drygt 9000 fordon/dygn (enligt statistik från Trafikverket). Kaffekullevägen har en trafikmängd på ca 1000 fordon/dygn (antagande: 150 villor på kaffekullen x 5 resor/dygn + 250 fordon till befintliga verksamheter).

Bullerberäkning

Bullerberäkningar är gjorda i Trivectors bullerprogram. Värden har beräknats för den punkt/tomt som kan förväntas ha de högsta bullervärdena. Det är den tomt som ligger i det sydvästra hörnet av kvarteret. Beräkningen är gjord utifrån en punkt sex meter in på tomten, och på en tänkt marknivå som ligger 1.3 m över Väg 40 och 0.8 m över Kaffekullevägen.

Beräkningen visar att bullervärdet hamnar på ca 48 dBA. Det innebär att inomhusnivån ligger på runt 22 dBA, vilket är långt under riktvärdet.

Om man placerar en uteplats framför fasad och mot bullerkällorna ökar bullernivån med 3 dBA, genom fasadreflexen. Bullernivån på uteplatsen ligger då på ca 51 dBA, vilket också hamnar under riktvärdet.

Tänkbara förändringar av förutsättningar och dess ev. påverkan på bullernivån:

- En uppräknig av trafiksiffrorna brukar kunna göras med 1% per år för den här typen av vägar. En ökning med 1% per år kan, även sett över en tioårsperiod, anses vara marginell. På tio år ger detta en förändring på knappt +1000 fordon, d v s från 9000 till 10000 fordon/dygn för Väg 40. Det gör att bullernivån stiger med ca 0.4 dBA. (Ökningen blir lika stor även om man dessutom räknar med en fördubbling av trafiken på Kaffekullevägen, d v s från 1000 till 2000 fordon/dygn.)
- Hastigheten på Väg 40 har antagits vara 70 km/h. Med tanke på att sträckan ligger inom 100 m från cirkulationsplatsen, borde hastigheten snarare vara 50 km/h. En sådan ändring i beräkningsunderlaget innebär en minskning av bullernivån med -4 dBA. Minskningen blir dock något mindre, eftersom man även kan räkna med en viss motsatt effekt i samband med accelerationen/inbromsning.
- Beräkningen utgår ifrån att bostadshuset/mottagaren står i sämsta läge vad gäller buller från vägar. Om istället bostadshuset läggs längre upp mot ny planerad lokalgatan och därmed längre ifrån Väg 40 och Kaffekullevägen, sjunker bullernivån.

Konsekvenser/åtgärder

Gjorda bullerberäkningar visar att uppsatta bullerriktvärden/allmänna råd kan klaras för det nya bostadsområdet. Det gäller även sett över en längre tidsperiod, med tanke på t ex förväntade trafikökningar. För de tomter som ligger närmast söderut kan det ändå vara lämpligt att placera en uteplats så att den inte ligger vänd mot Kaffekullevägen och Väg 40.

Buller - övrigt

I kvarteret Tårtbiten som ligger direkt på andra sidan gc-vägen söder om planområdet ligger en bilfirma (försäljning av bilar). Företaget genererar måttligt med trafik på Kaffekullevägen, och har i övrigt inga störningar. Möjligheten finns att man i framtiden kan komma att byta verksamhetsinriktning i detta kvarter, som enligt planbestämmelserna medger småindustri, kontor och hantverk. En bestämmelse finns även som anger att verksamheten inte får vara miljöstörande eller utgöra risk för hälsa och säkerhet. Ett bostadsområde strax intill ökar kraven på att verksamheten inte får innebära störningar. Inom samma kvarter ligger en MC-butik med verkstad. Till byggnaden finns tre portar vända mot norr. Beroende på i vilken omfattning verksamhet bedrivs i fastigheten, skulle det kunna upplevas som störande för ett nytt bostadsområde.



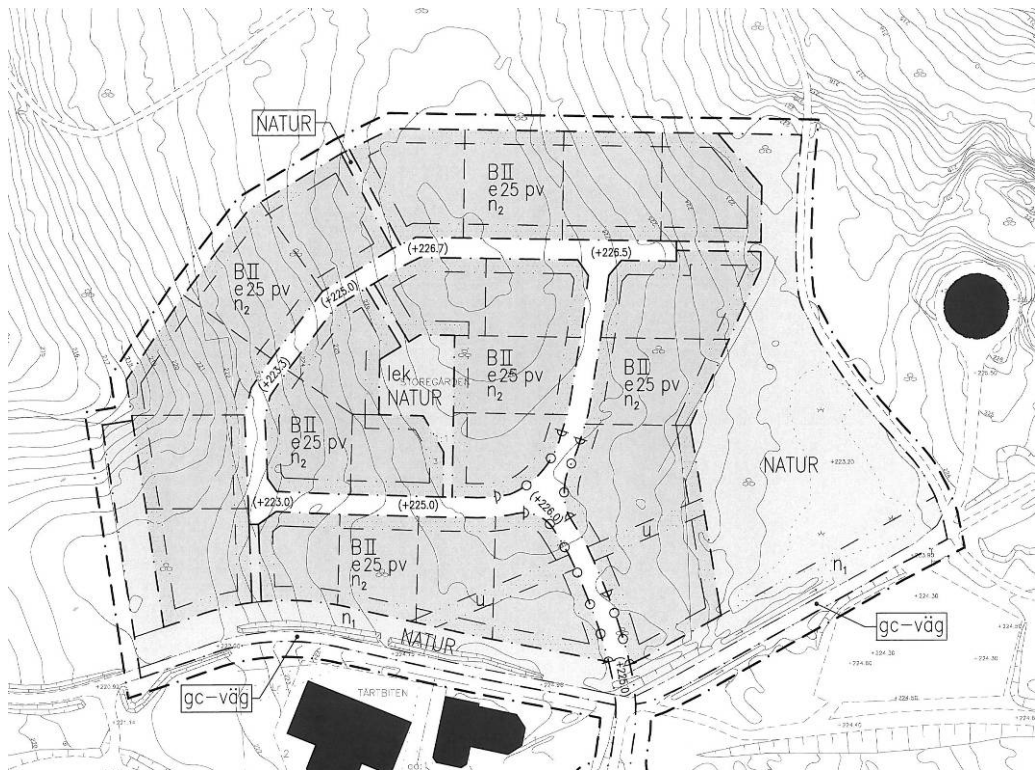
Konsekvenser/åtgärder

För att försöka minimera störningarna från verksamheterna söder om gc-vägen är det positivt att spara/plantera en grön vegetationsridå mellan det nya kvarteret och gc-vägen. Detta främst som en visuell barriär, vilket ofta även har effekt på hur man upplever en störning.

Radon

Enligt Boverkets karaktärisering av radonrisker utgör mark med radonhalter understigande 10 kBq/m^3 s.k. lågrisk. Vid radonhalter mellan 10 och 50 kBq/m^3 klassificeras marken som normalrisk och vid mätvärden över 50 kBq/m^3 s.k. högrisk. På mark med radonvärden inom normalriskintervallet skall ett radonskyddat byggande tillämpas medan en byggnation inom område med högriskmark skall utföras radonsäkert.

En undersökning av radonförekomsten inom området har skett genom radonmätning 2010-07-02 i fyra punkter inom kvartersmarken. I varje provpunkt gjordes två hål där provspets slogs ner ca 70 cm med ett avstånd på ca 0,5 m mellan hålen. Högsta uppmätta värde i varje provpunkt får anses som referensvärde för punkten. I två av punkterna, belägna i den södra/sydvästra delen av området uppmättes högrisk värden på 66 kBq/m^3 respektive 86 kBq/m^3 . I de två övriga provpunkterna som ligger i den norra/nordöstra delen av området uppmättes normalriskvärden/högre intervallet på 31 respektive 32 kBq/m^3 .



Karta utvisande läge för provpunkterna 1-4.

Provpunkt 1: Högsta värde 86 kBq/m^3
 Provpunkt 2: Högsta värde 66 kBq/m^3
 Provpunkt 3: Högsta värde 31 kBq/m^3
 Provpunkt 4: Högsta värde 32 kBq/m^3

Med anledning av de uppmätta värdena skall ny bebyggelse utföras radonsäkert. Eftersom marken skall bebyggas med bostäder bör försiktighetsprincipen gälla, varför alla tomter bör omfattas av kravet på radonsäkert byggande även om två punkter visar normalriskmark.

Vad är radonsäkert byggande?

Vid radonsäkert byggande ställs höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Någon av följande kombinationer brukar kunna användas:

- Kantförstyvad betongplatta utförd så att den blir så tät att jordluft inte kan sugas in i huset.
- Genomföringar av rör görs lufttäta.
- Källaryttersväggar/suterrängyttersväggar utförs i betong.
- I det kapillärbrytande lagret under huset läggs dräneringsslangar. Dessa koppas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret.

(Källa: Boverket)

Eftersom suterränghus har mycket stora ytor mot omgivande mark, är det viktigt att man i dessa fall lägger än större vikt vid att byggnaden blir radonsäker.

Viktigt att folket på bygget informeras så att de är införstådda med kravet på att byggnadsdelarna mot marken ska vara lufttäta.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Från och med 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon.

Länsstyrelsen Kalmar län (Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt) har beslutat om föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet. Enligt vattenmyndighetens statusklassificering har Hunsnasen, som är recipient för dagvattnet från planområdet, ”God ekologisk status” och ”God kemisk ytvattenstatus”.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnivåerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar. Servis för vatten och avlopp kommer att ges i det sydvästra hörnet av kvarteret. I de fall bostadshus uppförs som suterräng eller förses med källare kommer pumpning att behöva ske från tomten och ut på det kommunala nätet. Detta står fastighetsägaren för.

Genom området går en större vattenledning från vattentornet, vilket i viss utsträckning begränsar utnyttjandet av bostadskvarteret. Ett u-område för vattenledningen har lagts ut på plankartan, innebärande att detta område skall hållas tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Åtkomsten till ledningarna får inte hindras. Tre tomter berörs av u-område.

En policy för omhändertagande av dagvatten i Emåns avrinningsområde finns framtagen(2001). I denna finns bl a följande strategier för avledning av dagvatten från nya planområden:

- I detaljplanen skall höjdsättning ske med beaktande av dagvattenavrinningen.
- Inget dagvatten skall orenat föras direkt ut i recipienten.

För aktuellt planområde kommer dagvattnet att släppas ut till Hunsnäsen. Dagvattnet från området leds via ledningar, genom u-området i den sydvästra delen av kvarteret, ut i naturmarken väster om planområdet. Här går dagvattnet via befintliga/nya diken vidare väster/norr ut till sjön.

Uppvärmning och energi

Området kan anslutas till el, bredband och fjärrvärme via Eksjö Energi AB. En transformatorstation planeras i naturområdet mellan kvarteret och gc-vägen. I anslutning till denna finns även plats för en eventuell station för fjärrvärme.

Brandvatten

Ett brandpostnät med minsta flöde om 600 l/minut ska anordnas inom området. Brandposter placeras så att maximalt avstånd dem emellan inte överstiger 150 m.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan. Övrigt avfall tas om hand vid särskilda uppsamlingsplatser i staden, s k återvinningsstationer.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 miljö kvalitetsmål. Miljömålen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kultureresurser som är miljömässigt hållbara på lång sikt.

Av planförslaget berörs miljömålen ”God bebyggd miljö” och även målet om ”Ett rikt odlingslandskap”.

God bebyggd miljö

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bland annat följande:

- Den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas.

- En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas, både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse.
- Boende- och fritidsmiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, uppfyller samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång till solljus, rent vatten och ren luft.
- Natur- och grönområden med närhet till bebyggelse och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses.
- Den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.

En god bebyggd miljö, omfattar såväl boende- som fritidsmiljön, vilka båda blir direkt berörda av planförslaget. Goda boendemiljöer skapas men det får inte bli på bekostnad av den fritidsmiljö som finns i området. Säkra gång- och cykelvägar är en annan del av "God bebyggd miljö", vilket också berörs eftersom den nya infarten till området korsar en gång- och cykelväg. Att upprätthålla standarden på gång- och cykelvägarna är även en viktig del för att hålla nere bilåkandet. Området ligger på ett avstånd av 1-1.5 km från centrum och skolor, innebärande att cykeln ofta bör kunna ersätta bilen.

Konsekvenser/åtgärder

Miljömålet "God bebyggd miljö" påverkas på flera olika sätt.

- Positivt eftersom man skapar attraktiva boendemiljöer med närhet till såväl fritidsområden som till goda gång- och cykelförbindelser med centrum och skola.
- Negativt då tätortsnära lövskog tas i anspråk.

Ett rikt odlingslandskap

Miljökvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bland annat följande:

- Odlingslandskapet är öppet och variationsrikt med betydande inslag av småbiotoper och vattenmiljöer.
- Biologiska och kulturhistoriska värden i odlingslandskapet som uppkommit genom lång, traditionsenligt skötsel bevaras eller förbättras.
- Hotade arter och naturtyper samt kulturmiljöer skyddas och bevaras.

Ett genomförande av planförslaget innebär att man tar del av ett lövskogsområde/betesmark i anspråk, vilka ofta hyser en betydligt högre biologisk mångfald än barrskogsområden. Med hänsyn till att biotopen är ovanlig i trakten blir de existerande partierna mer värdefulla.

Konsekvenser/åtgärder

Miljömålet Ett rikt odlingslandskap påverkas negativt eftersom betesmark tas i anspråk.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Gatu- och kvartersnamn

Då exploateringsområdet har fått namnet Prästhagen föreslås den nya lokalgatan få namnet Prästhagsgatan. Kvartersnamnen som redovisas på plankartan tillhör samma namngrupp som kvarteren i bostadsområdet Kaffekullen, d v s namn efter kakor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

bsv arkitekter &
ingenjörer ab

Annacarin Holm, planarkitekt

Eksjö Kommun

Jan Åsberg planarkitekt