

ANTAGANDEHANDLING

2014-12-10

Dnr: 2010-0135-503



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARNARP 3:1,
Kv ÄNGSVIOLEN,
EKSJÖ KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING	4
Areal.....	4
Markägförhållanden	4
Områdesbeskrivning.....	4
Arkeologi.....	5
Naturvärden.....	5
Markförhållanden.....	6
Hydrologi.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	7
Detaljplan.....	7
FÖRESLAGEN BEBYGGELSE	8
Allmänt.....	8
Utnyttjandegrad.....	8
Placering, utformning, utförande	8
Byggnadsteknik	8
Administrativa bestämmelser	8
Verksamheter/arbetsplatser	9
Offentlig och kommersiell service	9
GATOR OCH TRAFIK.....	9
Gator och vägar	9
Gång- och cykelvägnät.....	9
Framtida trafikmatning	10
Kollektivtrafik.....	10
GRÖNSTRUKTUR.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvatten.....	11
Energi och uppvärmning.....	11
Avfall.....	11
HÄLSA, SÄKERHET OCH MILJÖ	11
Buller och trafik.....	11
Mark- och vattenföroreningar.....	11
Olycksrisker	11
Förutsättningar för räddningsingripanden	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Planekonomi.....	13
Administrativa frågor	13
Tekniska frågor.....	14
Medverkande tjänstemän.....	14

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan med marksektioner
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av MKB
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen har föregåtts av illustrationsförslag men inte av planprogram då planens syfte inte anses ha stor betydelse för allmänheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av att bebygga föreslaget område med i huvudsak bostäder (småhus) i upp till två (2) plan.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING



Figur 1. Avgränsning av planområdet markeras i figuren ovan med röd linje.

Areal

Markytan som avses planläggas är ca 5,7 hektar varav ca 3,3 hektar planläggs för bostadsändamål, ca 1,2 hektar natur, ca 1,2 hektar gata.

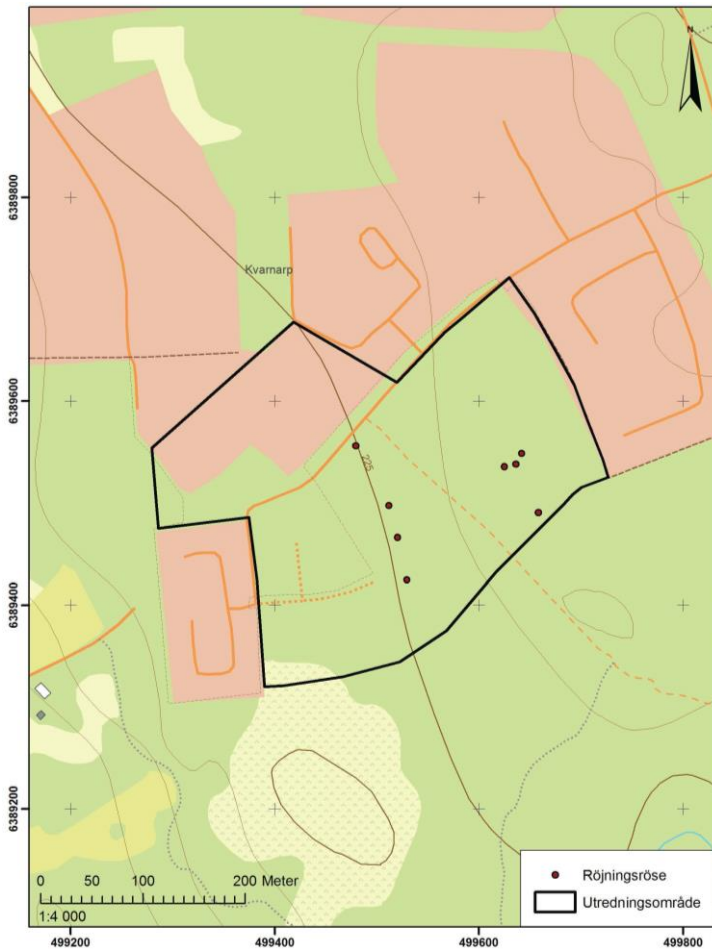
Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarnarp 3:1 ägs av Eksjö kommun.

Områdesbeskrivning

Vegetationen inom planområdet domineras av gran med inslag av löv, huvudsakligen björk. Planområdet angränsar i öster och väster till bostadsområden med småhus. Roluffs väg löper längs områdets nordvästra sida och avgränsar planområdet. Genom skogsområdet passerar en liten väg/stig som fortsätter totalt ca 300 meter sydost om Roluffs väg. I nuläget finns hårdgjorda ytor inom planområdet endast på Roluffsväg som fungerar som matarväg till flera bostadsområden i närheten.

Arkeologi



Jönköpings läns museum har genomfört en arkeologisk utredning av planområdet i oktober 2011. Ansvarig för utredningen var Anna Ödeen. Åtta röjningsrösen påträffades inom en yta av ca 200 x 150 m (N-S).

Röjningsrösen hade en rund till oregelbunden form i plan, 2-6 m i diameter och 0,2-0,4 m höga. Stenstorleken varierade från 0,2 till 0,8 m. Vissa rösen var uppslängda mot jordfasta block. Röjningsrösen bedömdes som tillhöriga sen historisk tid.

Planområdet är beläget i en svag västsluttning i blockig till storblockig moränmark. I det äldre kartmaterialet beskrivs området som ängsmark. Inga lämpliga boplatsslägen hittades i området. De kulturhistoriska lämningarna som påträffades under den arkeologiska utredningen utgör inte något hinder för fortsatt detaljplanläggning inom fastigheten. En kartering samt en enkel dokumentation har gjorts av lämningarna.

Eftersom inga lämpliga boplatsslägen har hittats i området anses inte schaktning efter boplatsspår nödvändig. Länsmuseum har samrått med Länsstyrelsen angående åtgärdsförslaget.

Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (LKM) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

Naturvärden

Naturresevat och Natura 2000

Detaljplaneområdet omfattas ej av skyddsbestämmelser enligt miljöbalken 7 kap (naturresevat, natura 2000 m.m.).

Biotopskydd

Inga stengärdesgårdar har återfunnits inom planområdet som omfattas av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet i huvudsak av siltig morän. Att döma av tidigare erfarenhet i området är de lokala variationerna små.

I markområden med lera eller silt kan marken ha lägre bärighet. Grundläggningsförhållandena bör därför utredas i en geoteknisk undersökning som kan ligga till grund för kommunens ställningstagande att marken kan användas i enlighet med planförslaget. Respektive byggherre ansvarar för att detaljundersökningar avseende geoteknik utförs i bygglovsskedet.

Hydrologi

Grundvattenytan är i vissa delar av planområdet belägen närmre markytan än 1 meter. Breda öppna naturområden med diken för omhändertagande och fördröjning av dagvatten föreslås centralt i området och i västra delen.

Översiktliga (principiella) marksektioner redovisas på illustrationskartan som tillhör denna detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Samhällsbyggnadsutskottet gav 2010-06-09, § 124, i uppdrag åt samhällsbyggnadssektorn att initiera ändring av detaljplanen med inriktning att den del som i gällande plan är avsatt för flerbostadshus inte enbart begränsas till flerbostadshus. För närvarande finns inte behov av sådana bostäder i aktuellt område.

Planavdelningen arbetade fram tre alternativ till utformning av detaljplanen med inriktning på enskilt byggande, villabebyggelse.

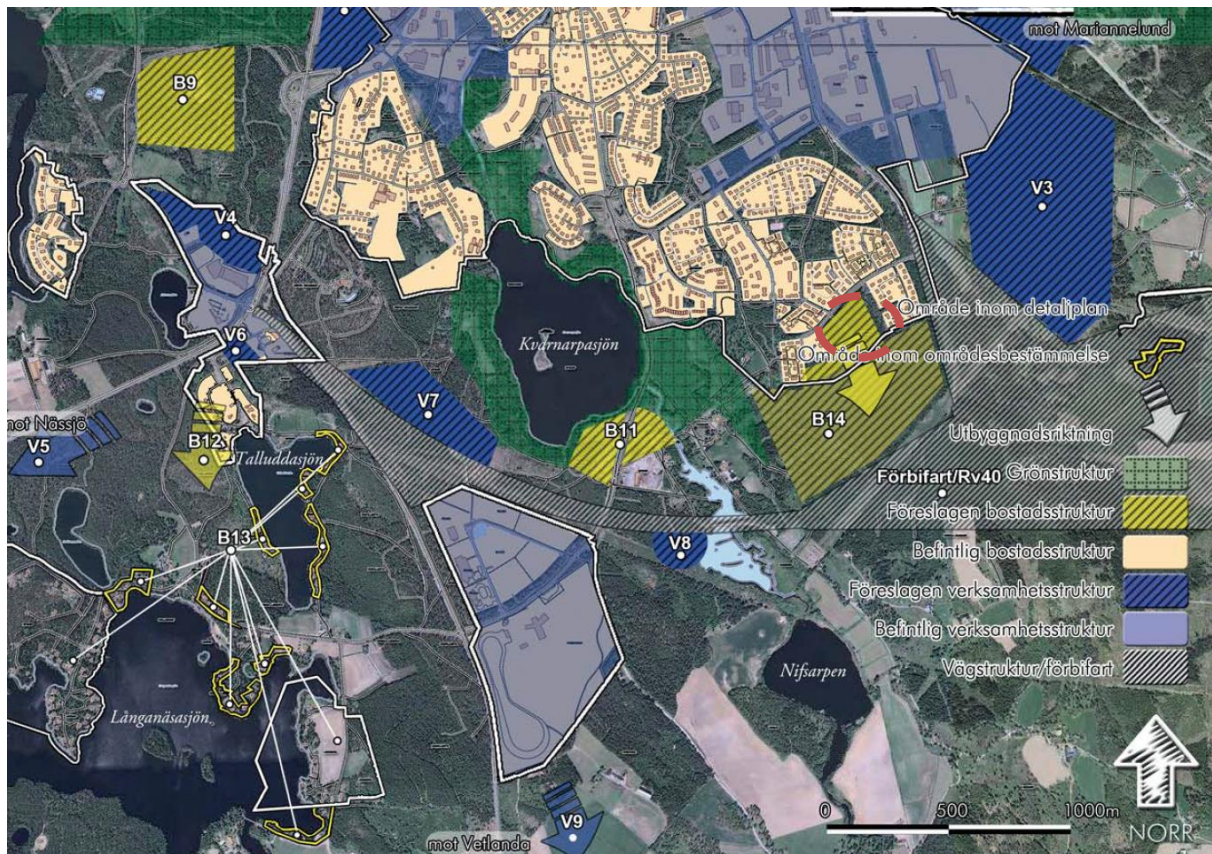
Länsstyrelsen har i beslut 2011-09-28 meddelat att en särskild arkeologisk utredning etapp 1, skall genomföras inför detaljplaneläggning inom fastigheten. Den skall utföras av Jönköpings läns museum, som i rapport 2011:72 meddelar i undersökningsresultatet att de kulturhistoriska lämningar som påträffats under den arkeologiska utredningen utgör inte något hinder för fortsatt detaljplaneläggning inom fastigheten. En kartering samt en enkel dokumentation har gjorts av lämningarna.

Eftersom inga lämpliga boplatsslägen har hittats anses inte schaktning efter boplatsspår nödvändig. Läns museet har samrått med Länsstyrelsen angående åtgärdsförslag.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2011-12-07 § 263 att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att arbeta vidare med alternativ två och tre samt att lägga in de två alternativen på kommunens hemsida med en enkel beskrivande text för att få synpunkter på vilket alternativ som verkar mest tilltalande.

Därefter har beslut tagits i plan- och miljögruppen om att arbeta vidare med alternativ två.

Översiktsplan



Figur 2. I gällande översiktsplan, antagen 2001-06-14, är planområdet markerat som möjligt utbyggnadsområde för bostäder, B14.

Detaljplan

Planområdet består av en del av en gällande detaljplan för Kvarnarp B5:4 som tillåter flerbostadshus inom det aktuella planområdet. Den del av gällande detaljplan som berör planområdet upphör i och med denna detaljplans antagande.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE



Figur 3. Exempel på hustyper som planen medger; villor (ovan t.v.), kedjehus (ovan t.h.), parhus (nedan t.v.), radhus (nedan t.h.).

Allmänt

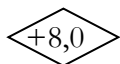
Inom planområdet föreslås en varierad bebyggelse i upp till 2 plan med betoning på friliggande enbostadshus (villor).

Utnyttjandegrad

Minsta tomtstorlek är 600 kvadratmeter. Vid gruppbebyggda parhus, radhus eller kedjehus kan större tomter behöva bildas. Sammanläggning av villatomter bör undvikas eftersom det kan skapa alltför stora byggnader som motverkar en god helhetsverkan i området. För att motverka alltför stora enbostadshus regleras (e1 250) största byggnadsarea per fastighet för en- och tvåbostadshus är 250 kvadratmeter.

Placering, utformning, utförande

Högsta antal tillåtna våningar regleras till maximalt två (II). Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal. Tacknockshöjd används för att möjliggöra en varierad bebyggelse.



Högsta taknockshöjd i meter för huvudbyggnad.

Högsta taknockshöjd för friliggande komplementbyggnad är 4,0 meter

Byggnadsteknik

Huvudbyggnader skall utföras med radonskyddad grundläggning och utan källare. Byggnader får inte uppföras med källare (endast källarlösa hus) p.g.a. högt grundvattenstånd.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Verksamheter/arbetsplatser

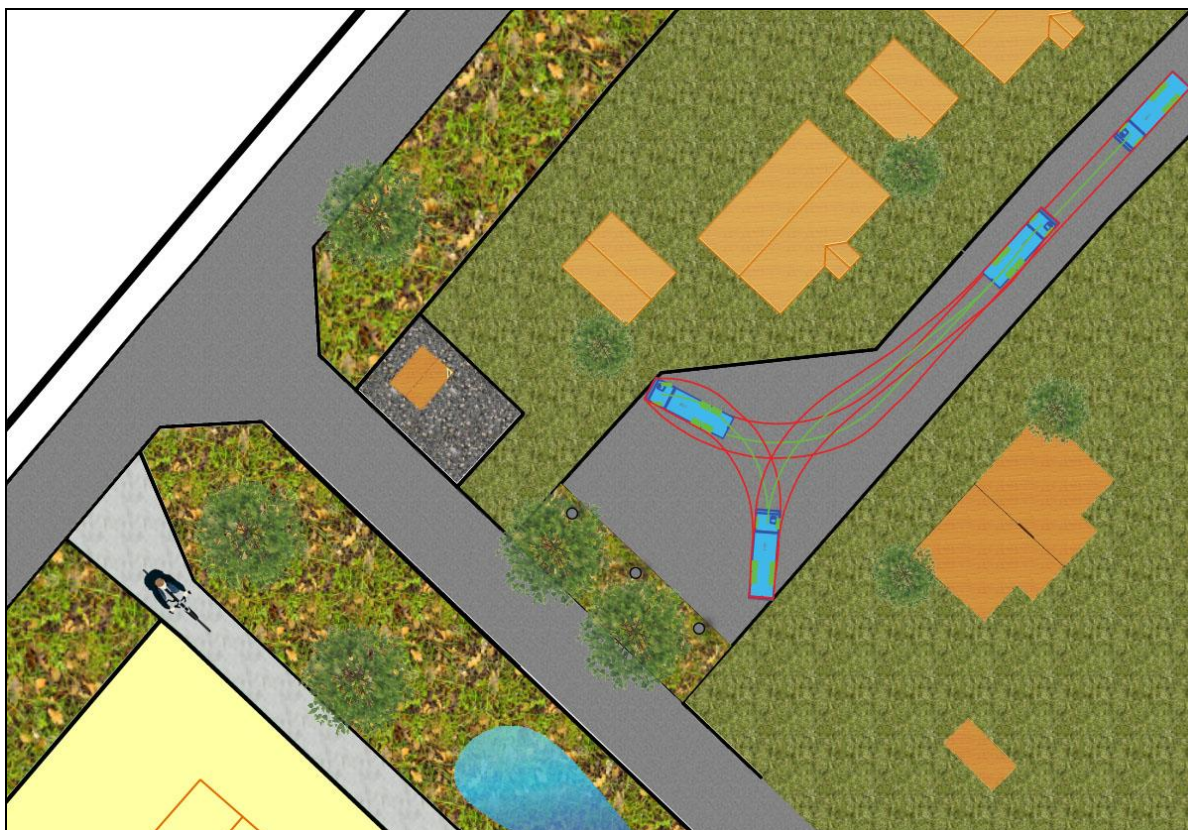
Det finns verksamhetsområde och arbetsplatser inom gång- och cykelavstånd till området men störningar för planerade bostäder i planområdet bedöms som mycket begränsade.

Offentlig och kommersiell service

Inom gång- och cykelavstånd från planområdet finns Grevhagsskolan.

Till Eksjö centrum är det ca 2,5 km (inom cykelavstånd) där både offentlig och kommersiell service finns att tillgå.

GATOR OCH TRAFIK



Figur 4. Illustration som visar en tänkbar utformning i mötet mellan vändzon och lokalgata. Bilden illustrerar infarten till det planerade bostadsområdet i kv Ängsviolen.

Gator och vägar

Området trafikmatas från Roluffs väg via nya lokalgator. De enskilda utfarterna ansluter i dessa lokalgator.

Gång- och cykelvägnät

I närheten av området finns separata gång- och cykelstråk vilka leder genom Kvarnarp i öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning. Planområdet föreslås kopplas ihop med bostadsområden i öst och väst med genomgående gång- och cykelvägar.

Framtida trafikmatning

Planen ger möjlighet för genomfart från Roluffs väg mot framtida planerade bostadsområden sydost om planområdet enligt gällande översiktsplan (ÖP 2013, Antagen av Kommunfullmäktige 2013-09-26).

Vid anläggning av ett framtida vägnät i området är det viktigt att prioritera gena g/c-vägar för att gynna cykling i möjligaste mån där cykelvägen har kortare avstånd mellan bostaden och målpunkter såsom skolor, arbetsplatser, centrum eller Kvarnarpsjön. Det talar för en framtida trafikmatning av motorfordon för de planerade bostadsområdena söder om planområdet genom en förlängning av Kvarnarpsvägen söderut.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för buss finns ca 1 km västerut (hållplats Kvarnarp) eller norr om planområdet (hållplats Östra Industriområdet).

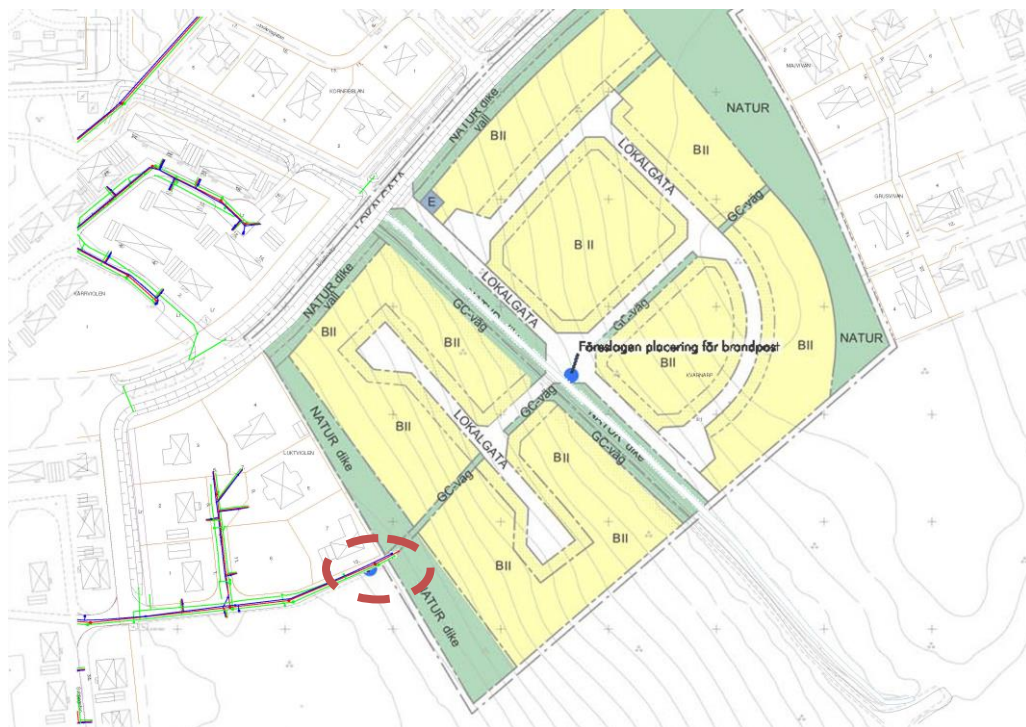
GRÖNSTRUKTUR

Inom områden markerade med NATUR bör lövträd (huvudsakligen björk) sparas och barrträd (huvudsakligen gran) tas bort. Denna åtgärd syftar till att skapa en ljusare och mer varierad miljö för de närboende och samtidigt ha kvar trädens stabiliserande och vattenuppsugande förmåga. Lövskogen ger också en större biologisk mångfald än granskogen.

Inom områden markerade med NATUR ska sly rensas vid behov. Diken ska hållas öppna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp



Figur 5. Befintliga vatten- och avloppsledningar i närområdet samt föreslagen anslutningspunkt markerad med streckad röd linje. Grön = dagvatten. Blå = dricksvatten. Röd = spillvatten (avloppsvatten).

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet i anslutning till Pionvägen sydväst om planområdet. Traditionellt avloppssystem med självfall kommer att användas så långt det är möjligt. Anslutningsmöjlighet finns även för dagvattenledningar. Ambitionen är att så långt möjligt fördröja dagvattnet lokalt inom området inom de naturytor som finns i planen.

Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor ska, så långt möjligt, omhändertas lokalt. För att inte orsaka höga kostnader för omhändertagandet ska ett minimalt nyttjande av ogenomsläppliga markbeläggingsmaterial eftersträvas inom området och befintlig dikesstruktur ska underhållas. Eksjö kommuns VA-policy ska följas. NATUR-områdena centralt och i västra delen syftar till att fördröja och rena dagvatten innan utsläpp till diket längs Roluffs väg.

Energi och uppvärmning

Elledningar samt fjärrvärmeledningar med möjlighet att ansluta planområdet finns i närområdet.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan. Det betyder att lokalgator, vändzoner och avfasningar av fastigheter vid korsningspunkter, så långt möjligt, är anpassade för framkomlighet av renhållningsfordon (sopbilar) enligt standard i VGU (Vägars och Gators Utformning).

HÄLSA, SÄKERHET OCH MILJÖ

Buller och trafik

Varken ekvivalent eller maximal bullernivå bedöms utgöra en risk för människors hälsa inom planområdet eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande.

Mark- och vattenföroreningar

Inom området finns inga kända föroreningar av mark och vatten. Planerade nya verksamheter (bostäder) medför ingen förhöjd risk för föroreningar av mark och vatten.

Olycksrisker

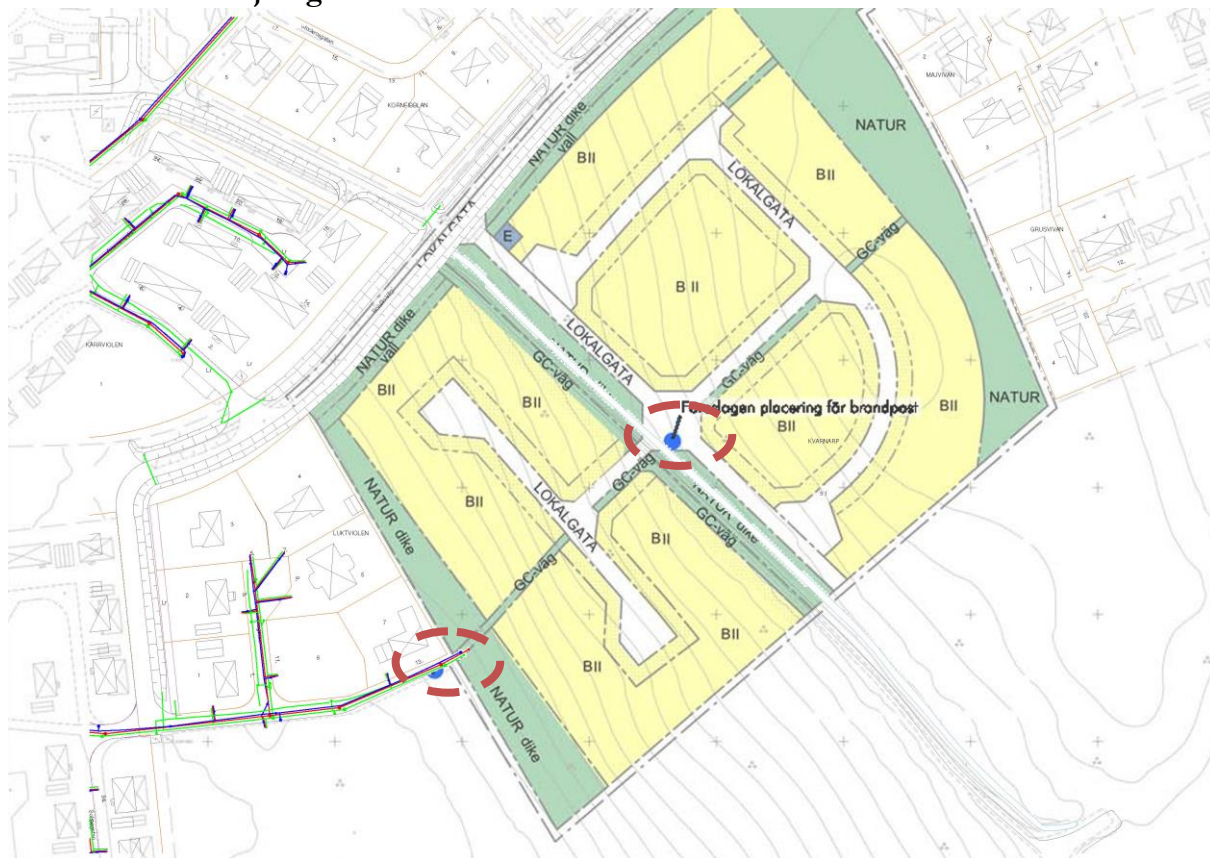
Inom eller i anslutning till planområdet planeras inga verksamheter som kan förväntas medföra ökade olycksrisker utöver de som normalt är knutna till boende.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider

Planen föreslår bostäder upp till två (2) våningsplan. Enligt "HANDLINGSPROGRAM enligt lagen om skydd mot olyckor", antaget av kommunfullmäktige 2012-04-26, § 61, anges att "*På objekt där behovet av en snabb räddningsinsats i samband med brand är extra stort, bör inte insattiden överstiga 10 minuter.*" Räddningstjänstens bedömning är att denna tidsram, i normalfallet, ej riskerar att överskridas för aktuellt planområde.

Brandvattenförsörjning



Figur 6. Förslaget läge för ny brandpost samt anslutningspunkt för VA.

Enligt "HANDLINGSPROGRAM enligt lagen om skydd mot olyckor", antaget av kommunfullmäktige 2012-04-26, § 61, anges att "för att tillse att vatten för brandsläckning finns i erforderlig omfattning inom kommunens tätorter ska Eksjö Energi ansvara för att brandpostsystem och pumpplatser hålls tillgängliga enligt räddningstjänstens anvisningar.

Vid exploatering av nya områden för byggnation och verksamhet ska brandposter anläggas med nödvändigt antal och kapacitet enligt räddningstjänstens anvisningar".

Anordnande av brandvatten skall inom planområdet lösas genom att ansluta till det kommunala vatten-nätet. Inom området skall minst en (1) brandpost anordnas med central placering (enligt figur ovan) i området. Brandposten skall ha en minsta kapacitet på 600 liter vatten per minut. Planområdet är högt beläget, därför kan tryckstegring behövas för att klara räddningstjänstens krav på brandvattenförsörjning.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet skall placeras och utformas så att ett tillfredställande skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd som överstiger 8 meter, genom att utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige våren 2015.
Sker inga överklaganden inom tre veckor efter det att kommunfullmäktiges beslut anslagits, vinner detaljplanen laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen har tillsammans med exploatör och blivande enskilda fastighetsägare ansvar för genomförandet av detaljplanen inom bebyggelseområdet (kvartersmark).
Kommunen har ansvar för genomförandet av allmän platsmark
Huvudman för gator, park, naturmark och lekplats är kommunen.
Kommunen samordnar genomförandefrågor vad gäller markköp, markförsäljning, ansökan om fastighetsbildning, markreglering och övriga avtal.
Kommunen ansvarar för samordning av genomförandefrågor i samråd med Eksjö Energi AB vad avser anläggningar på allmän platsmark.
Eksjö Energi AB ansvarar för att nätstation/transformatorstation uppförs enligt
Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 1999:5.
Eksjö Energi AB ansvarar för att brandposten installeras centralt i planområdet och att kapaciteten är minst 600 liter vatten per minut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området tillskapas i huvudsak genom avstyckning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten.
I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el, vatten och avlopp utredas. Nätstationer och allmänna ledningar kan säkras med ledningsrätt eller med avtals servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader för vatten och avlopp samt utbyggnad av elnätet finansieras genom anslutningsavgifter. Övriga kostnader såsom iordningställande av allmän platsmark och gator, arkeologiska utgrävningar, terrasseringsarbeten, fastighetsbildning m.m. beträffande bebyggelseområdet ingår i exploateringskostnaderna och ingår i underlaget för det pris som kommunen tar ut i samband med avyttring av marken.
Överenskommelse bör göras hur kostnader för genomförandet av park- och naturområdet fördelas mellan kommunens förvaltningar och exploateringen.

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun.
Planavgift debiteras i samband med ansökan om bygglov.
Kommunen är ekonomiskt ansvarig för kostnader som planförslaget medför som eventuell flytt av ev. el-, och teleledning.

Administrativa frågor

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.
Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Dagvatten, spillvatten och pumpstation

Fastigheterna inom planområdet ansluts till kommunens va-nät.

Kommunen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvattnet och dagvattnet kan avledas i enlighet med planförslaget.

Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuella framtida översvämningsrisker vid höjning av grundvatten-nivån p.g.a. ökad nederbörd enligt prognoser från SMHI.

Radon

Mätningar av markradon bör utföras i samband med utbyggnad av området.

Riskhänsyn

Insattiden till området kan överstiga 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Medverkande tjänstemän

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av ÅF Infrastructure AB i samarbete med Mikael Klaesson, planarkitekt i Eksjö kommun.



Mikael Klaesson
Planarkitekt

Karl Magnus Adielsson
ÅF Infrastructure AB