



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Talludden,
Eksjö stad, Eksjö kommun



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

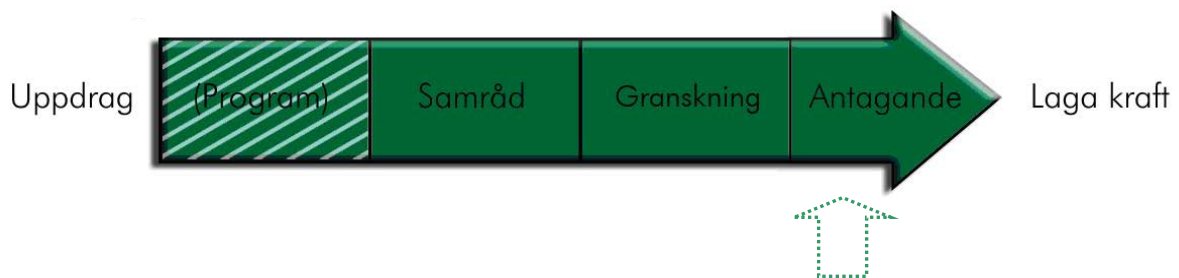
HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
- PM – Miljöteknisk markundersökning Talludden

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. PBL. I 5 kap. 7§ framgår att standardförfarandet inte kan tillämpas för ett detaljplaneförslag som: - är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Eksjö kommun anser att området är av stor vikt för allmänheten varför det utökade förfarandet tillämpas.



Samråd

Samrådsskedet påbörjades 2015-09-05 och avslutades 2015-10-05.

Granskning

Granskningsskedet påbörjades 2015-11-07 och avslutades 2015-12-10.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden	4
Områdesbeskrivning.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplanen.....	4
BEBYGGELSE.....	4
Bostäder	4
Offentlig och kommersiell service.....	4
GATOR OCH TRAFIK.....	4
Gator och vägar.....	4
Kollektivtrafik	4
Gång- och cykelvägnät	4
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	5
Vatten och avlopp	5
Dagvatten.....	5
Uppvärmning, energi, el och fiber	5
Avfall.....	5
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ.....	5
Buller - trafik.....	5
Miljökvalitetsnormer	5
Föroreningar	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	7
Kommande förrättningar.....	7
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	7
Planförfarande.....	7
Genomförandetid.....	7
Huvudmannaskap	7
EKONOMISKA FRÅGOR	7
Planekonomi	7

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar i huvudsak till att justera byggrätterna inom befintligt bostadsområde för att kunna tillåta tvåplanhus. Planen tillåter idag endast enplanbebyggelse vilket inte efterfrågas i samma utsträckning. Planen syftar även till att upphäva två tomter som placerats på olämplig mark. Dessa tomter tillförs naturmarken som löper runt Talluddaområdet.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Detaljplanen omfattar ca ett hektar.

Markägoförhållanden

Eksjö kommun äger fastigheterna och är huvudman för allmänplats.

Områdesbeskrivning

Området som omfattas av detaljplanen består av grovplanerad tomtmark avsedda för försäljning. Strax söder om området ligger Talluddasjön samt en blandning av moderna och äldre fritids- och permanentthus omringat av tallskog. Norr om området ligger Abborraviksområdet med några butiker och restauranger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Detaljplanens avsikter är förenliga med översiktsplanens.

BEBYGGELSE

Bostäder

Runt Talluddasjön finns en blandning av moderna och äldre fritids- och permanentthus i en till två våningar.

Offentlig och kommersiell service

Busshållplats finns i planområdets östra del. Förskola finns inom planområdet. Mindre livsmedelsbutik finns vid torget.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Gatan inom planområdet är byggd och hanteras med kommunalt huvudmannaskap. Närmaste stora väg är väg 40 som ligger 130 meter från närmsta bostadstomt.

Kollektivtrafik

På väg 40 cirka 5 minuters gångväg från området finns busshållplats med avgångar en gång i timmen mot Nässjö och Vetlanda.

Gång- och cykelvägnät

Från Talludden tar man sig enkelt med cykel in till Eksjö centrum.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde. Eksjö kommuns VA-policy ska följas.

Uppvärmning, energi, el och fiber

Området är el-försörjt, fiber och fjärrvärme finns tillgängligt i området.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller - trafik

Buller, dvs 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 per dygn. Varken den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa vilstandes i området eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande. Det finns inga större verksamheter i anslutning till området eller på ett sådant avstånd att det kan störa boendemiljön i området.

Miljö kvalitetsnormer

Då detaljplanen inte medger en betydande förändring från nuläget vad gäller markens användning görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för varken luft eller vatten påverkas av detaljplanens genomförande.

Föroreningar

Miljöteknisk markundersökning av barkdeponi, Talludden

För fullständig rapport www.eksjo.se

Då två fastigheter intill en tidigare barkdeponi styckats av med syfte att säljas som villatomter har behov av att undersöka deponin uppkommit. NIRAS Sweden AB har fått i uppdrag att genomföra en miljöteknisk markundersökning motsvarande en MIFO 2 på uppdrag av Eksjö kommun. Syftet är att säkerställa att fastigheterna inte är förorenade eller riskerar att påverkas av förorening från deponin. De fastigheter som avsågs säljas var Staffliet 1 och Staffliet 2, båda ligger i utkanten av området som inför undersökningen bedömdes kunna vara påverkat av eventuella föroreningar från den tidigare barkdeponin.

Inför undersökningen genomfördes en historisk genomgång av verksamheten på området, vilken låg till grund för valet av undersökningsomfattning, placering av provpunkter samt val av analyser. De föroreningar som bedömdes kunna förekomma är framförallt typiska föroreningar för träindustri då det är känt att det ligger ett mäktigt lager bark och spån med härkomst från Eksjö Industri ABs sågverk. Då det även är känt att området fungerat som en mer eller mindre spontan hushållsdeponi under 1940-1960-talen har breda screeninganalyser genomförts på de prov som togs ut vid markundersökningen. Detta för att täcka in en så stor del som möjligt av de föroreningsämnen som kan förekomma på områden där deponiverksamhet förekommit.

Fältarbete med provgropsgrävning, provuttag och fältmätning med PID-instrument avseende VOC genomfördes 19-20 mars 2015 av Ebba Rocklind, NIRAS Sweden AB. Gräventreprenör var AB Gilbert Gustavsson. Totalt grävdes 8 st provgropar, av dessa togs prov ut i 6 av groparna medan 2 av groparna

grävdes med syfte att avgränsa deponiområdets utsträckning. Urval av prover för analys gjordes baserat på PID-mätresultat, syn- och luktintryck, samt med syfte att representera undersökningsområdet avseende jordarter samt djup- och planled. Alla analyser har genomförts av ALS Scandinavia, vilket är ett av SWEDAC ackrediterat laboratorium.

Vid fältarbetet påträffades grundvatten i provgrop 4 på djupet 2,8 mummy.

Undersökningen syftade även till att fastställa om de två objekt som finns i Länsstyrelsens EBH-stöd i nära anslutning till deponin ska betraktas som två skilda, eller samma, objekt samt om den geografiska placeringen av objekten är korrekt. Utifrån resultat från undersökningen och den historiska genomgången bedöms det endast finnas ett objekt, dock med utbredning mellan de båda objekten i Länsstyrelsens EBH-stöd.

Analysresultaten från laboratorieanalyser har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), framtaget för områden med känslig markanvändning som bostäder, förskolor och liknande områden där risken för att människor blir exponerade för förekommande föroreningar är hög. Jämförelse har även skett mot Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är motsvarande riktvärde för områden med mindre känslig markanvändning som industrier, naturmarker och liknande områden där människors exponering vid föroreningsförekomst är begränsad (Naturvårdsverket 2009). Analysresultaten påvisar förorening avseende fenoler och kresoler samt petroleumrelaterade föreningar i mitten av undersökningsområdet, i den centrala delen av den tidigare deponin. Analyserna visade även förekomst av pesticider, klorerade lösningsmedel, klorfenoler och kresot på djup om ca 2-3 mummy samt kadmium och barium i ytjord. Dock förekom dessa föroreningar generellt i låga halter. Inför försäljning av fastigheterna som villatomter rekommenderas att den tidigare deponin schaktas ner med avseende på föroreningen bestående av kresoler och fenoler samt petroleum. En utökad analys med avseende på metaller i ytjorden bedöms även vara nödvändig för att avgöra om denna utgör en risk vid kommande markanvändning. Vid saneringsarbeten rekommenderas att en extern miljökontrollant bistår med experthjälp avseende föroreningsavgränsning genom mätning med handhållet PID-instrument samt bedömning utifrån syn- och luktintryck. Slutprover bör även tas ut i schaktbotten och schaktväggar för verifierande laboratorieanalys med syfte att säkerställa att saneringen genomförts till åtgärdsålet. De förorenade trämassorna omhändertas av lämplig mottagningsanläggning genom förbränning, eventuellt med föregående behandling. Det bedöms föreligga behov av beredskap för omhändertagande av förorenat grundvatten, vilket troligtvis kommer rinna in i saneringsschakt.

SLUTSATSER OCH ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Den förorening avseende petroleum, fenoler och kresoler som påvisats i trämassor vid undersökningen bör saneras genom schaktning. Detta med syfte att säkerställa att närboende och framtida boende på fastigheterna Staffliet 1 och 2 inte utsätts för en hälsorisk.

Vid saneringsgenomförandet bör en extern miljökontrollant bistå med experthjälp avseende föroreningsavgränsning genom PID-mätning med handhållet instrument samt bedömning utifrån syn- och luktintryck. Det träavfall som schaktas bort transporteras till lämplig mottagningsanläggning för omhändertagande genom förbränning, eventuellt kan förbehandling bli aktuell. Kvarvarande accepterade föroreningshalter bör underskrida Naturvårdsverkets riktvärde för KM, särskilt viktigt är detta i ytligare jordskikt samt inom fastigheterna Staffliet 1 och 2. En sammanställning av genomförda åtgärder med redogörelse över eventuella restföroreningar bör redovisas i en saneringsrapport efter avslutat arbete.

Grundvattenrör bör installeras i anslutning till fastigheterna Staffliet 1 och 2 för kontroll av att grundvattnet på området inte är förorenat. Om en grundvattenförorening syns bör fortsatta kontroller ske efter en saneringsinsats för att säkerställa att halterna avtar till en godtagbar nivå.

Föroreningsgraden i ytjorden bör analyseras med avseende på metaller. Dels för att säkerställa att kvarvarande ytjord efter en saneringsinsats inte innebär en hälsorisk för människor som vistas på området. Samt dels för att fastställa hur den ytjord som schaktas bort vid saneringsinsatsen ska hanteras.

SAMMANFATTANDE ÅTGÄRDSBEHOV

- Analys avseende metaller i ytjord bör genomföras omgående.
- Schaktsanering av förorenade spån- och barkmassor bör göras inför försäljning av fastigheterna Staffliet 1 och 2.
- Installation av grundvattenrör för kontroll av hur omfattande föroreningsspridningen till grundvatten är och för uppföljande kontroll av att eventuell grundvattenförorening minskar efter genomförd sanering.

EKSJÖ KOMMUNS BEDÖMNING

Eksjö kommun har låtit ÅF Infrastructure AB utreda de marktekniska förhållandena i området. Konsulten drar följande slutsats; Marken i området bedöms inte förorenad utifrån Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Inga halter över KM har påträffats och människor som vistas i området utsätts inte för några hälsorisker. För grundvattnet är det endast nickelhalten i punkt 15Tall05 som överstiger gränsvärdet för otjänligt dricksvatten enligt Livsmedelsverkets riktlinjer. Deponin i Talludden bedöms inte ha påverkat undersökningsområdet i någon större utsträckning. PM – Miljöteknisk markundersökning Talludden daterat 2016-03-07 bifogas planhandlingarna. Med stöd av ÅF Infrastructures utredning kan markområdet tas i anspråk i enlighet med detaljplanens intentioner. Huruvida en schaktsanering är nödvändig då fastigheterna Staffliet 1 och 2 enligt detaljplanens intentioner ska upplösas och därmed inte försäljas får hanteras i separat process.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommande förrättningar

Berörda fastigheter

Fastigheterna Staffliet 1 och 2 ska upphävas och markområdet regleras in i Kråkeberg 1:1.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

Planen hanteras med utökat förfarande enligt 5 kap. PBL.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Eksjö kommun bekostar detaljplanen. 100 % planavgift ska debiteras i samband med bygglov.