



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
KV: SMULTRONET M. FL.
EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN

LAGA KRAFT 2017-03-29

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

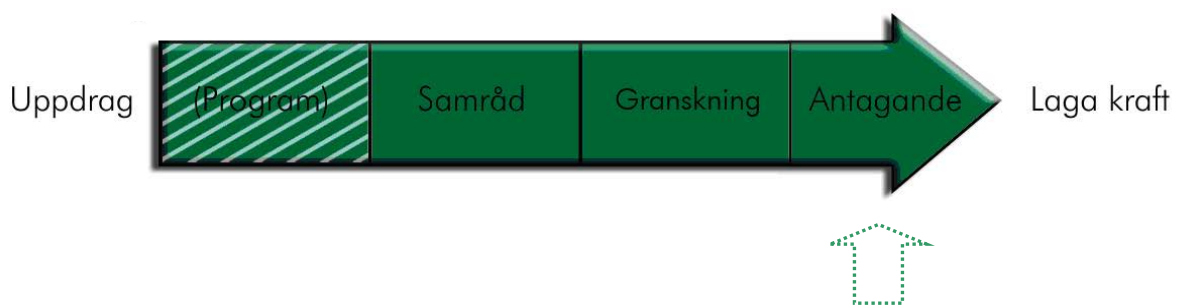
HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. PBL. Eksjö kommun anser att området inte är av stor vikt för allmänheten varför standardförfarande tillämpas.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När kommunen genomfört samrådet kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Vid standardförfarandet är det tillräckligt att kommunen redovisar synpunkter från samrådet i granskningsutlåtandet tillsammans med de synpunkter som har kommit fram under granskningen.



Samråd

Planförslaget har varit föremål för samråd mellan 2016-10-15 och 2016-11-05.

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2016-10-11, annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Granskning

Granskning genomfördes mellan den 26 november till den 12 december 2016. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning från 2016-10-11.

Kontaktperson

Marcus Åberg

Planarkitekt

Telefon 0381-36256

E-post marcus.berg@eksjo.se



INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	2
Samråd.....	2
Granskning.....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING.....	5
Areal.....	5
Områdesbeskrivning.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktlig beskrivning.....	5
Gällande detaljplan.....	6
NATUR.....	6
INTRESSEN.....	6
Riksintresse naturvård.....	6
Riksintresse kulturmiljövård.....	6
Vattenskyddsområde.....	6
Kulturhistorisk utredning.....	6
Fornlämningar.....	6
GATOR OCH TRAFIK.....	6
Gator och vägar.....	6
Kollektivtrafik.....	7
Gång- och cykelvägnät.....	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
Fjärrvärme, vatten och avlopp.....	7
Fiber och El.....	7
Dagvatten, Skyfallskartering.....	7
Avfall.....	7
BRANDSKYDD.....	7
Insatstid.....	7
Tillgänglighet.....	8
Brandvatten.....	8
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ.....	8
Radon.....	8
Föroreningar i mark.....	8
Buller.....	8
KLIMATANPASSNING.....	8
Högre temperaturer.....	8
Ökad nederbörd.....	9
Ras, skred och erosion.....	9
FOLKHÄLSA.....	9
Trygghet.....	9
Barnperspektivet.....	9
Tillgänglighet.....	9
BEBYGGELSE.....	9
KONSEKVENSBESKRIVNING.....	9
Hushållning med mark och vatten.....	9
Utbyggnadsalternativ.....	9
Nollalternativ.....	9

Landskapsbild, stadsbild	9
Dagvattenhantering	10
Trafik	10
Buller	10
Genomförandepåverkan	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	11
Inledning	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
Tidplan	11
Genomförandetid	11
Huvudmannaskap	11
Ansvarsfördelning	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden	11
Markförsörjning	11
Användning av mark	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12
Planekonomi	12
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp	12
Byggnation och rivning	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGSRÄTTVERKAN	12
DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN	12

Foto om ej annat anges M. Åberg 2016.

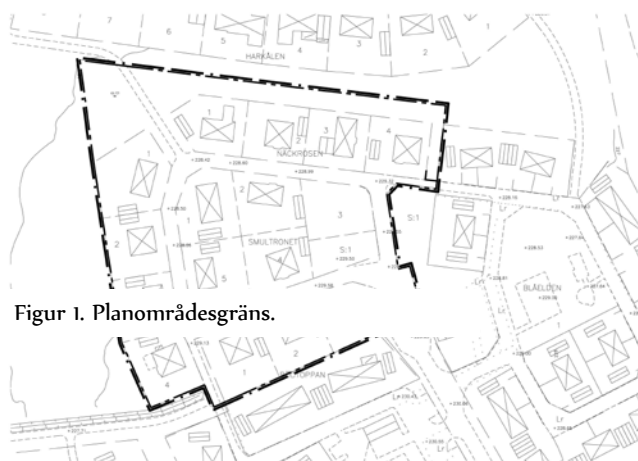
PLANENSSYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick 2016-08-14 i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Smultronet med flera. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på två fastigheter som i gällande plan har prickmark men avsedd för bostadsändamål. Fastighetsbildningen inom planområdet har i huvudsak skett med överstämmelse med nuvarande plan. Bostadsfastigheten Näckrosen 4 är bildad mot plan då den är belägen på allmän platsmark, park eller plantering, syftet med en ny detaljplan är att den faktiska användningen, kvartersmark för bostad tryggas. Planen är inte fullt genomförd. Nuvarande plan hindrar från att gårdsbyggnad, garage eller dylikt får uppföras eller anordnas. Vind får heller inte inredas i gällande detaljplan. Genom en ny plan ändras detta så fastighetsägare kan söka bygglov för komplementbyggnader och inreda vindar.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Ytan för planområdet är cirka 16 600 kvadrat meter. Varav cirka 2300 kvadrat meter är natur. Planområdet visas på bilden till höger.



Figur 1. Planområdesgräns.

Områdesbeskrivning

Kvarteret smultronet ligger i Kvarnarp söder om centrala Eksjö. Området ligger naturskönt men med närhet till kollektivtrafik och centrum. I närområdet finns förskolor, en vårdcentral och en kyrka.



Figur 2. Planområdet markerat rött i förhållande till Eksjö tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

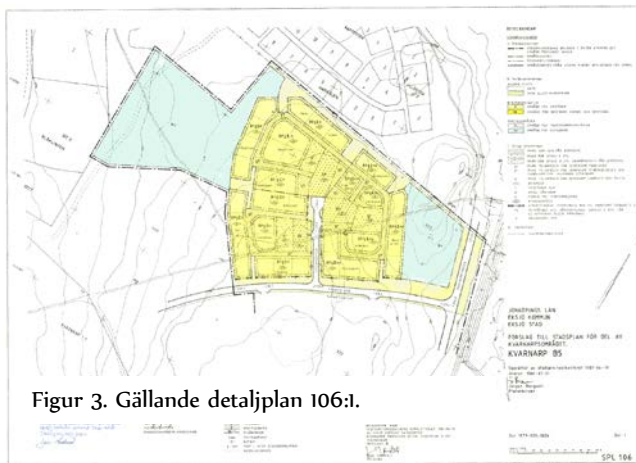
Översiktlig beskrivning

Översiktplanen lägger fast ett antal strategier och delmål som förtätning och komplettering inom nuvarande bebyggelseområden. "Trekilometerstaden" syftar till att samla Eksjö's tillväxt inom en trekilometersradie från stadskärnan. Planområdet ligger inom befintlig bostadsstruktur.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan 106:1 vann laga kraft 1982. Planens intentioner var att skapa ett bilfritt område med flerbostads hus. Byggnadsnämnden slår 1986 (1986-04-23, 77§) fast att det var den tänkta bebyggelsen som stred mot stadsplanen. Gällande detaljplanen tillåter två våningar, men med en byggnadshöjd på max 3,60 meter, källarlösa hus, med ett förbud mot inredda vindar samt förbud mot gårdsbyggnad, garage eller dylikt.

Fastigheten Näckrosen 4 ligger på naturmark.



Figur 3. Gällande detaljplan 106:1.

NATUR

Kvarnarp började byggas i slutet av 1970- talet. Området är tidstypiskt byggt och består av en- plans hus och flerbostadshus.

Inom Kvarnarp ligger bostadsområden omgärdade av skogsmark som bryter av och delar upp de olika kvarterna. Inom området finns flera gröna lungor. Grundförhållanden inom Kvarnarp är morän med relativt hög grundvattenyta, samt sporadisk förekomst av berg.



Figur 4. Vitsippegatan mot väster.

INTRESSEN

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde.

Kulturhistorisk utredning

Området är inte del av kommunens kulturhistoriska handlingsprogram.

Fornlämningar

Inom området finns inga dokumenterade eller kända fornlämningar. Länsstyrelsen påminner dock om arbetstagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML, att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om en fornlämning skulle påträffas under arbetet

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Trafiksystemet inom Kvarnarpsområdet är uppbyggt som ett renodlat utifrån matningssystem. Inom planområdet finns Vitsippeгатan. Planområdet ansluts via en matarled (Rolufsväg) från Kvarnarpsvägen, vilket norrut ut leder till riksväg 40 och Eksjö stadskärna.

Inom planområdet går Vitsippeгатan i en slinga. Området har ingen genomfartstrafik utan används nästan uteslutande av de boende och deras besökare. Utanför planområdet finns även en kommunal parkeringsplats som ligger i anslutning till Vitsippeгатan.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger ca 800 meter västerut på Nifsarpsvägen. Till Eksjö resecentrum är det drygt 1,8 kilometer. På Eksjö resecentrum finns järnväg- och bussanslutningar.

Gång- och cykelvägnet

Kvarnarpsområdet är anslutet med tre primära huvudstråk för gång- och cykeltrafik med bland annat tunnlar under Borgmästare Munthes väg till centrala Eksjö. Ett tryggt cykelstråk har skapats in till fritidsanläggningar, skolor och service genom flera tunnlar under riksväg 40.

Inom Kvarnarp finns det flera trafikseparerade gång- och cykelnätverk som knyter ihop de olika bostadsområdena med varandra.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fjärrvärme, vatten och avlopp

Finns i anslutning till fastighetsgräns och inkopplingspunkt sker i samråd med Eksjö energi.

Fiber och El

Finns i anslutning till fastighetsgräns.

Dagvatten, Skyfallskartering

Planområdet är idag kopplat till det kommunala dagvattensystemet. Dagvattensystemet i området är kopplat till öppna dagvattensystem som leds i diken för att mynna ut i Kvarnarpsjön. Enligt skyfallskarteringen, (bild till höger) finns det inga riskområden där större vattenmassor samlas inom planområdet. Planen föreslår att dagvattnet omhändertas via det befintliga ledningssystemet. Planens omfattning kan inte anses påverka dagvattensystemet så någon ytterligare åtgärd behövs.



Figur 5. Skyfallskartering.
Källa Länsstyrelsen

Avfall

Avfallshantering ska ske på den egna fastigheten. Om det finns gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering skall de vara anpassade för rörelsehindrande. Om det blir aktuellt med miljöhus (soprum/skåp/ kärl etc.) ska placering av miljöhus vara placerad i utkanten av området i anslutning till angöringspunkt, för att minska på trafik och eventuell olycksrisk minimeras inom planområdet.

BRANDSKYDD

Insattid

Räddningstjänstens insattid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2011:6- BBR 21). Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsatt att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för *Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor* (2016-03-23 kf § 59). Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Radon

Vid nybyggnation av bostäder bör försiktighetsprincipen gälla, fastigheterna bör omfattas av kravet på radonskyddad grundläggning vid byggnation.

Föroreningar i mark

Några kända föroreningar i mark finns inte inom området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande av mark som redan varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Buller

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.

ÅF infrastructure har gjort bullermätningar på Roluffs väg som ligger söder om planområdet. Bullermätningen utgick efter dygnsekvivalent ljudnivå (alltså medelvärdet över ett dygn) med ett värde under 60dB. Detta är enligt Boverkets allmänna råd tillfredställande värden för bostadsbyggnation.

Varken den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa vinstandes i området eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande. För lägenheter där bullervärdena på bostadsplanens fasader avseende trafikbuller uppgår till 55-60 dBA ekv. skall minst hälften av bostadsrummen eller samtliga vändas mot tyst eller ljuddämpad sida. Där bullernivåer på ljuddämpad sida avseende trafikbuller är mellan 50-55 dBA ekv. skall sovrum ges en ljuddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller där bullernivån är lägre än 50 dB(A) ekv. innanför öppet vädringsfönster. Alternativt att en ljuddämpad vädringsmöjlighet utformas mot en max 2/3 dels inglasad balkong.

KLIMATANPASSNING

Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus.



Figur 6. Vitsippegatan mot Öster.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar ska bevaras om så är möjligt.

Ökad nederbörd

Inom planområdet finns kommunalt dagvattensystem som leds bort från området genom öppna diken.

Ras, skred och erosion

Enligt Länsstyrelsen ligger området inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

FOLKHÄLSA

Trygghet

Området bedöms vara tryggt, då bostäder, förskola och intilliggande natur skapar liv i området under både dag- och kvällstid.

Barnperspektivet

Planområdet ligger beläget inom ett område med närhet till, förskola, bollplaner och lekpark. Gång- och cykelvägar är trafikseparerat inom området.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer rekommenderas ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan och bygglagen.

BEBYGGELSE

För att besvara områdets karaktär föreslås enplans- bebyggelse med en byggnadshöjd på max fyra (4) meter. Den höga grundvattennivån gör det olämpligt att bygga fastigheter med källare., därför föreslås källarlösa byggnader inom planområdet.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Hushållning med mark och vatten

”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, Miljöbalken 3 kap. 1 §.

Fastigheterna Rödtoppen 3, Smultronet 3 och samt samfälligheten Smultronet S1 är idag obebyggd men har en planerad användning för bostäder. Befintlig infrastruktur i gatu- och ledningsnät kan utnyttjas. Förslaget innebär ett positivt tillskott till nya tillgängliga bostäder i Eksjö tätort.

Utbyggnadsalternativ

Planförslaget innebär att två nya fastigheter skapas inom planområdet. För att bilda fastigheter krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. Byggrätten inom befintliga fastigheter och samfällighet utökas.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplan.

Landskapsbild, stadsbild

Den nya bebyggelsen som planförslaget medger förändrar inte stadsbilden utan områdets bostadskaraktär bevaras.

Dagvattenhantering

Dagvattnet leds till det allmänna dagvattennätet i omgivande gator som sedan kopplas på till fördröjningsmagasin som finns ut med exempelvis Rolufs väg.

Trafik

Den trafikökning som utbyggnaden ger upphov till är marginell och innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön.

Buller

Planområdet utsätts för små mängder buller från omkringgivande gator.

Genomförandepåverkan

Påverkan för boende i omkringliggande bostadsområde måste anses som begränsad. Idag finns redan bebyggelse inom planområdet och intentionen med planen från början var att den skulle bebyggas med bostäder. Efter att planförslaget vunnit laga kraft möjliggörs byggnation av bostadshus på fastigheterna Smultronet 3, Rödtoppan 3 samt samfälligheten Smultronet S1 där det idag råder byggnadsförbud. Näckrosen 4 fortsatta användning tryggas och möjligheten för kommunen att inlösa marken upphör. Planen innebär även att fastighetsägarna inom området inte längre har något ansvar för skötseln av gata, i fastighetsrättslig mening.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL. 5 kap 7 §.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

2016

Planuppdrag	2016-08-14
Samråd SbN	Kv4 2016
Granskning	Kv4 2016
Antagande SbN Kv1 2017	
Antagande Ks	Kv1 2017
Antagande Kf	Kv1 2017
Laga kraft	Kv2 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en granterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret fördelas enligt nedan:

- Drift och underhåll av allmän platsmarks åläggs Eksjö kommun.
- Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Kvarnarp 3:1, Näckrosen 1-4, Påskliljan 1-4, Rödtoppan 1-2 och Smultronet 1-5. Marksamfällighet inom planområdet är Smultronet S:1

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsförteckning.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användning inom kvartersmark B (bostäder) och allmän platsmark NATUR (natur), GCVÄG (gång- och cykelväg) och GATA (gator).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras i planavtal med exploatören. 100% planavgift tas ut i samband med bygglov.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Eksjö energi tar ut avgift för anslutningar till va- nätet vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

Byggnation och rivning

Byggnation och rivning genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGSRÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Marcus Åberg, Planarkitekt
Lars- Erik Spaak, Trafikingenjör
Julia Olah, Energi- och miljömålshandläggare