



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
PORTALEN 1
EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadssektorn finns:

- Fastighetsförteckning
- Handlingar som hänvisas till i plan- och genomförandebeskrivningen

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. Plan och bygglagen 2010:900 (PBL). Eksjö kommun anser att området är av intresse för allmänheten varför utökat förfarande tillämpas. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (PBL 5 kap 7 §). Planområdet ligger inom ett friluftsråds/rekreativområde och därför bedöms planen ha ett betydande intresse för allmänheten.

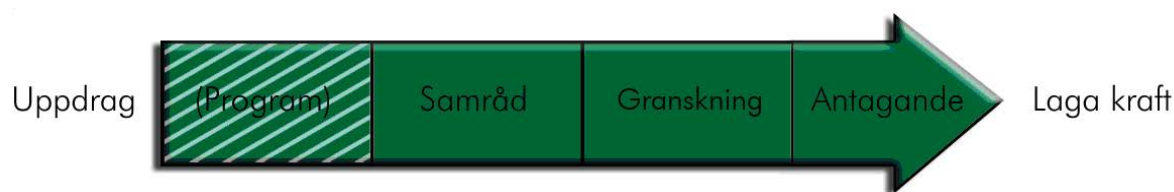
Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor innan det kan antas. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.





FIGUR X.: Bilden ovan visar planprocessen och dess olika steg.

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-03-28, annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådet pågick mellan 2017-04-22 till 2017-05-14

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-05-22. Annons i lokaltidningen och kungörande på kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla. Granskning pågick mellan 2017-08-08 till 2017-08-09.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

Detaljplan

Detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även planbeskrivning och i vissa fall en illustrationskarta. Plankartan med planbestämmelser är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av plankartan.

Planförfattare

Marcus Åberg

Planarkitekt

Telefon 0381-36256

E-post marcus.aberg@eksjo.se

INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	2
Samråd.....	3
Granskning.....	3
Detaljplan.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING	6
Lägesbeskrivning och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktlig beskrivning.....	7
Gällande detaljplan.....	7
Tre- kilometersstaden- den täta staden!.....	8
Planprogram	8
Riksintresse kommunikation	8
NATUR	8
Kulturmiljö	8
Naturmiljö	9
Bedömning	10
INTRESSEN	11
Riksintresse naturvård.....	11
Riksintresse kulturmiljövård	11
Fornlämningar.....	11
Vattenskyddsområde.....	11
Kulturhistorisk utredning.....	11
Strandskydd	11
Riksintresse kommunikation	11
Bedömning	11
MILJÖBEDÖMNING.....	11
Behovsbedömning.....	11
Ställningstagande	11
GATOR OCH TRAFIK	12
Gator och vägar.....	12
Kollektivtrafik	12
Gång- och cykelvägnät	12
Parkering.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Ledningar.....	13
Magnetfält.....	13
Fjärrvärme, vatten och avlopp	14
Fiber och El.....	14
Avfall	14
Dagvatten.....	14
Markavvattning.....	14
Förslag till fördröjningsåtgärd	14
Skyfallskartering.....	14
BRANDSKYDD	16
Insatsid	16
Tillgänglighet.....	16
Brandvatten	16
KLIMATANPASSNING	15
Högre temperaturer.....	15
Ökad nederbörd.....	15
Ras, skred och erosion.....	16
FOLKHÄLSA	13
Trygghet.....	13
Barnperspektivet.....	13

Tillgänglighet.....	13
STÖRNINGAR, RISKER, HÄLSA OCH MILJÖ.....	17
Radon.....	17
Föroreningar i mark.....	17
Miljö kvalitetsnormer.....	17
Miljö kvalitetsnormer för luft.....	17
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	17
Buller.....	17
Bulleravskärmningar.....	20
Farligt gods.....	21
Risker.....	21
Bebyggelsefritt avstånd.....	21
Basavstånd/ Reducerat avstånd.....	22
Skyddsåtgärder.....	22
Planområdet i förhållande till risker.....	23
Bedömning.....	24
Konsekvenser för plankarta.....	24
BEBYGGELSE.....	25
Utformning.....	25
Plankarta.....	25
Förklaring av planbestämmelser.....	25
Illustration.....	26
God arkitektonisk kvalitet.....	26
Grundläggning.....	27
KONSEKVENSBESKRIVNING.....	27
Hushållning med mark och vatten.....	27
Utbyggnadsalternativ.....	27
Landskapsbild, stadsbild.....	27
Nollalternativ.....	27
Dagvattenhantering.....	27
Trafik.....	28
Buller.....	28
Genomförandepåverkan.....	28
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	29
Inledning.....	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	29
Tidplan.....	29
Genomförandetid.....	29
Huvudmannaskap.....	29
Ansvarsfördelning.....	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	29
Fastigheter, marsamfälligheter och ägo förhållanden.....	29
Belastande rättigheter i anslutning till planområdet.....	29
Markförsörjning.....	30
EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
Planekonomi.....	30
Utredningar.....	30
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.....	30
Byggnation och rivning.....	30
Ersättningskyldighet.....	30
Genomförandebeskrivningsrättsverkan.....	30
Deltagande tjänstemän.....	30

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att följa kommunens intentioner om en förtätning inom tre-kilometersstaden Eksjö. Det innebär ett mer effektivt utnyttjande av marken i centrala Eksjö. Syftet med detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med omkring 40- 60 nya bostäder.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet har en totalareal på cirka 24 000 kvm som fördelas enligt följande, kvartersmark cirka 19 000 kvadratmeter och naturmark cirka 3600 kvadratmeter.

Markområdet ligger på en kulle omgiven av en lövskog, i väster är det mestadels björkar medan det i öster finns flera skyddsvärda ekar att ta hänsyn till. Planområdet avgränsas av riksväg 40 (Hultvägen) i söder, Prästängsvägen i norr och öster av en gång- och cykelväg som binder ihop Kaffekullen, Kvarnarp med centrala Eksjö. Norr om området ligger en camping, friluftsområde och fotbollsplaner. Väster om planområdet finns verksamheter. Prästängsskolan och Storegårdsgymnasiet ligger cirka 150 meter västerut. Närmaste bostad ligger 150 meter öster om planområdet. I närområdet finns kollektivtrafik och livsmedelsbutiker. Till Resecentrum är det ca 600 meter och till Stora torget cirka 800 meter. Rakt söder om planområdet på andra sidan av riksväg 40 ligger idag industriområde. Inom industriområdet finns det idag bland annat följande verksamheter; verkstad, försäljning, plåtslageri och bussgarage.

Området används idag nästan uteslutande av en frisbeebana (två håll). Området ligger i en naturskön kuperad terräng men har ingen större funktion för rekreation då riksvägen får antas sänka de värden som efterfrågas vid rekreation i nuläget.

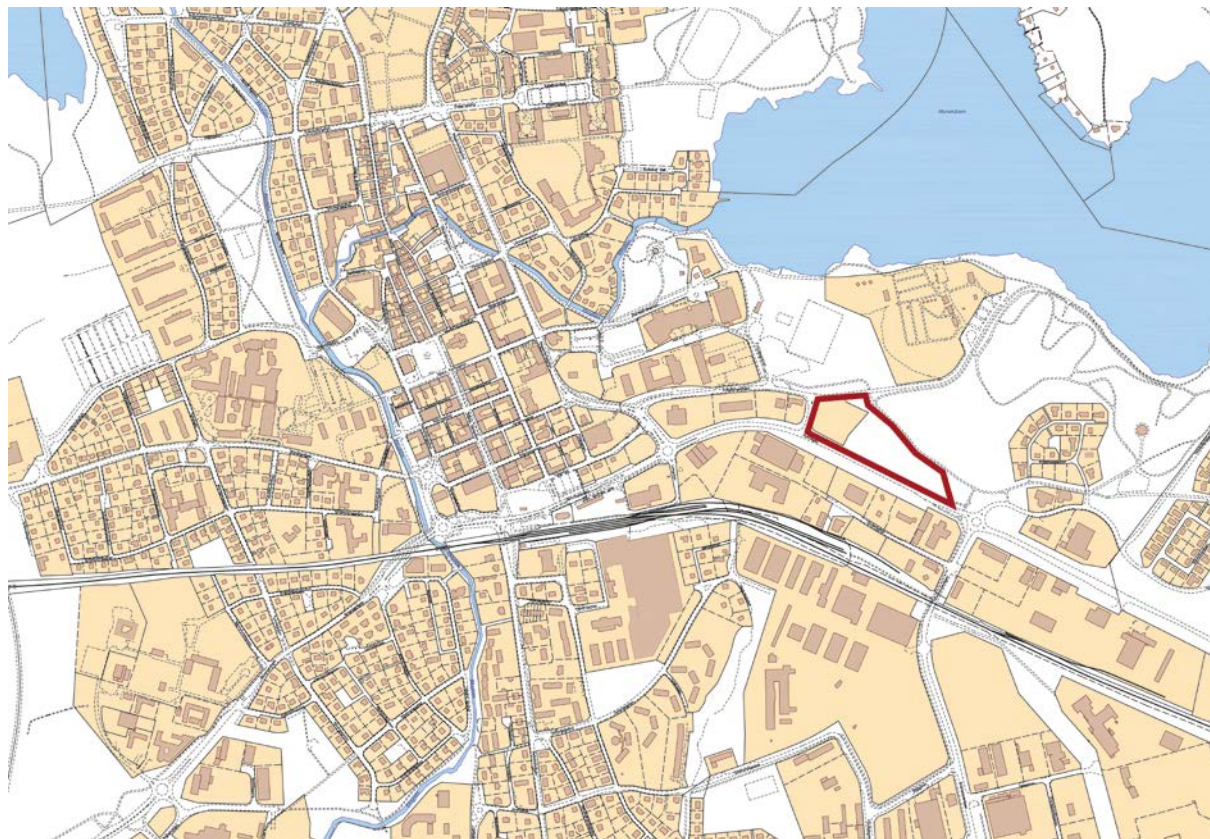


Figur 1. Planområde mot öster

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig beskrivning

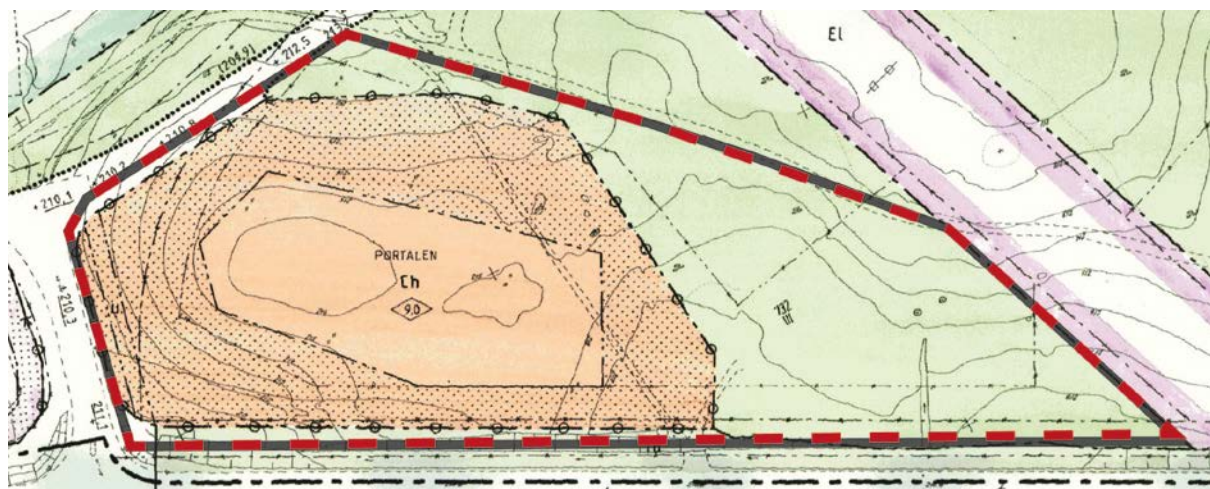
Översiktplanen lägger fast ett antal strategier och delmål som förtätning och komplettering inom nuvarande bebyggelseområden. ”Trekilometerstaden” syftar till att samla Eksjös tillväxt inom en trekilometersradie från stadskärnan. Planområdet ligger inom befintlig verksamhetsstruktur samt delar av planområdet inom grönstruktur, som är de östra delarna av planområdet, se figur 3 nedan.



FIGUR 2. Översiktskarta- planområdets schematiska läge.

Gällande detaljplan

Planområdet ingår i gällande detaljplan (tidigare stadsplan) för Prästängen- Storegården. Gällande detaljplan är upprättad 1986 och reviderad 1987. Fastigheten Portalen 1 är planlagt för centrumbebyggelse. Byggnadshöjden är satt till 9 meter.



FIGUR 3. Gällande detaljplan 121:2 med nytt planområde utritat.

Tre- kilometersstaden- den täta staden!

Eksjös tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en trekilometersradie från stadskärnan. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar hög tillgänglighet utan att vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar, samt, framförallt äldres rörlighet i staden. En väl definierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Eksjö stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens hållplatser kan utnyttjas.

Planprogram

Något planprogram som föreligger detaljplanen har inte upprättats i detta ärende.

Riksintresse kommunikation

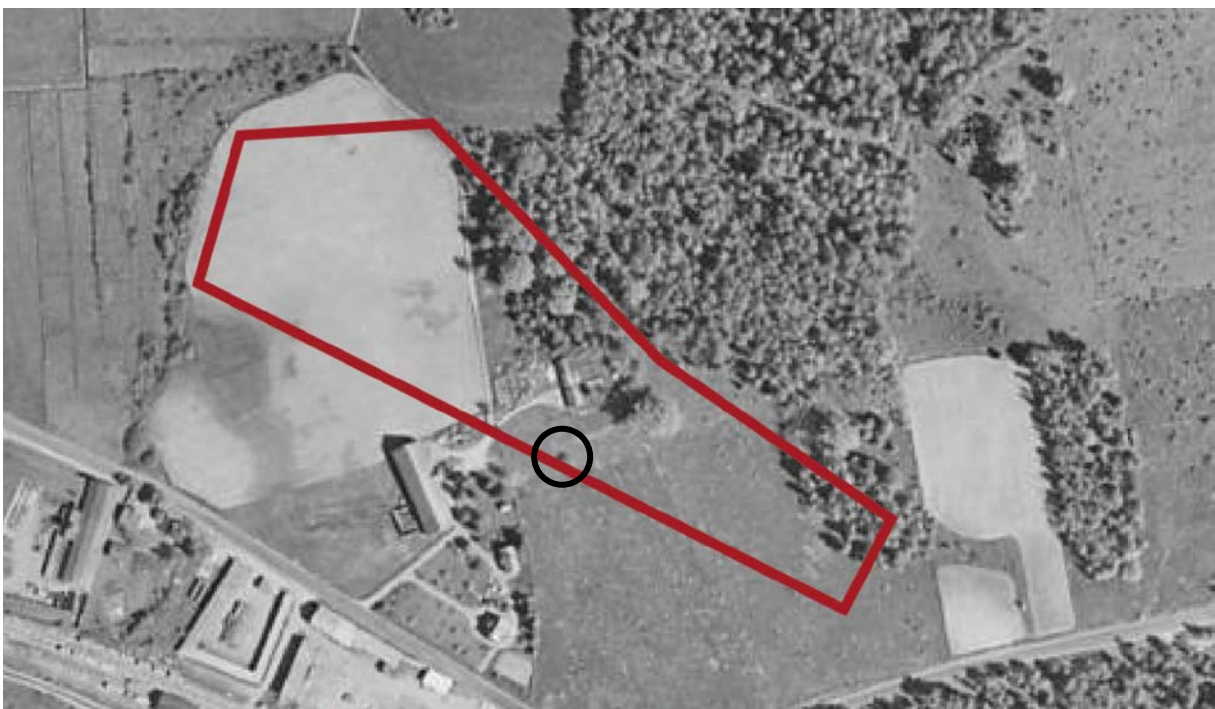
Väg 40 ingår i riksintresset för kommunikation och är omnämnd i den regionala transportplanen för Jönköpings län 2014-2025 som ett viktigt stråk i östra Götalandsregionen. Framkomligheten på väg 40 förväntas inte påverkas av detaljplanens genomförande då infart till området inte sker direkt via väg 40 utan via Prästängsvägen.

NATUR

Kulturmiljö

Genom att granska landskapet i relation till en äldre ekonomisk karta visar då att området är exploaterat, och förändringen av bebyggelse samt markanvändning påtaglig. Stora delar av områdets yta i öster har schaktas bort, medan ett område närmast cykelvägen bedöms vara orört och består av ett stenröse och en slätteräng. Tidigare har Naturskyddsföreningen i Eksjö åtagit sig att ta hand om slätterängen och enligt uppgifter har detta slagits för hand under en längre tid. Efter att Naturskyddsföreningen av sagt sig

Inom planområdet definieras byggnadsmiljö av typen *Boställemiljö*, det är bruk som hör ihop med en tjänsteställning. Vanligast är prästgårdar men även militära boställen förekommer. De har ofta en mellanställning mellan vanliga gårdar och herrgårdar.



FIGUR 4. Historisk karta tagen någon gång mellan 1955-1967. Inringad Ängslada. Källa Eniro (Lantmäteriet & Eksjö kommun).

åtagandet bedömer kommunen att området inte kan upprätthållas. Eksjö frisbeeklubben har för eget bruk hållit efter buskage utmed bansträckning som delvis går inom planområdet. Inom området finns en röd ängslada (inringad på karta i figur 4 ovan) som är timrad och bedöms vara i gott skick och uppskattas vara från under 1800-talet. Eksjö kommun är idag ägare av ängsladan.



FIGUR 5. Ängslada inom planområdet.

Naturmiljö

Tidigare har området varit betesmark, aspar har ringbarkats och området innehåller rikligt med skogsnäva. Skogsnäva eller midsommarblomster är ganska vanlig i Norden och återfinns vanligtvis i skogstrakter från norr till söder i hela Sverige. Betesmarken karakteriseras av att påverkan på vegetationen är mer kontinuerlig och enbart sker med betande djur, nötkreatur, hästar, får med mera. De har under lång tid använts som fodermarker och kontinuerligt röjts för att hållas öppna och ljusa. Vegetation bedöms som frisk. Värdefulla hagmarksträd uppskattas till två stycken ekar samt två hålträd. Det finns tre stycken grova ekar. Med grova träd menas alla de träd som på sitt smalaste ställe från brösthöjd och nedåt som överstiger en meter i diameter. Dessa ekar kopplas till en planbestämmelse (n_1 och a_1) vilket innebär att dessa inte får fällas och att marklov krävs för att fälla dessa. Det ska bara ske av biologiskt eller säkerhetsmässigt skäl.



FIGUR 6. Bilder från planområdet.



FIGUR 7. Stenrös inom planområdet.

Bedömning

Stenröset och slätterrängen utgör en linje i landskapet och blir inom plankartan naturmark. Stenröset har tidigare följt en väg vilket kan utläsas från den historiska kartan, se figur 4. En bedömning är att det kan vara ett stenröse från när marken tidigare brukats. Kulturmiljön för planområdet har redan utarmats och landskapet är påverkat från tidigare exploatering, förändring av bebyggelse samt ändrad markanvändning i relation till de äldre ekonomiska kartor som finns tillgängliga. Kulturmiljön kan förändras och blir mer påverkat. Naturmiljön inom planområdet kan påverkas då området görs mer tillgängligt för fler människor att vistas i.

Markgeologi

Enligt Sveriges geologiska undersökning (<https://apps.sgu.se/kartvisare/>) består planområdet av morän och berggrunden är av granit. Marken bedöms vara byggbar då områden kring planområdet är bebyggda och då det inte finns någon känd problematik kring markens beskaffenhet.

För byggnadslov/ startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetod för planerad bebyggelse m.m. rekommenderas en objektpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.



FIGUR 8. Markförhållanden hämtade från SGU kartvisaren.

INTRESSEN

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård

Fornlämningar

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

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kulturhistorisk utredning

Området är inte del av kommunens kulturhistoriska handlingsprogram.

Strandskydd

Marken inom planområde ligger inte inom strandskydd.

Riksintresse kommunikation

I söder gränsar planområdet till riksväg 40 som är av riksintresse för kommunikation och vägen är utpekad led för farligt gods. Enligt ”Regional transportplan för Jönköpings län 2014-2025” är riksväg 40, som går mellan Västerвик och Göteborg genom Eksjö kommun, ett viktigt stråk i östra Götalands region. Planförslaget innebär inte några nya utfarter eller begränsningar i användningen av vägen.

Järnvägen som löper längs hela kommunen i väst/östlig riktning ingår i riksintresse för kommunikation.. Järnvägen har en varierad kvalitet och den högsta hastigheten längs sträckan ligger under 100 km/h. Avståndet från planområdet till järnvägsspåren är cirka 190 meter.

Bedömning

Samantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken 1998:808 (MB), ska detaljplaner, vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behövs eller inte. En behovsbedömning görs i samband med framtagande av en detaljplan och finns med som en bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

GATOR OCH TRAFIK



Figur 9. Översiktsbild för trafik i närområdet.

Gator och vägar

Infart till området sker via Prästängsvägen i planområdets norra del. Prästängsvägen har en hög standard med separat gång- och cykelväg och vägen klarar den trafikökning som tilltänkta bostadsområde bedöms alstra. Prästängsvägen leder fram till Eksjö camping och den får antas ha en säsongsbetonad trafik, då det under sommarhalvåret utnyttjas mer. Trafikmätning har gjorts på Prästängsvägen mellan 24 maj och 31 maj 2017. Resultatet av mätningen är en Årsdygnstrafik (ÅDT) av 764 fordonrörelser, av dessa är 5 % lastbilar. Endast 17 % överskrider 50 km/h medan 52 % överskrider skyltad hastighet (40 km/h).

Den nya bebyggelsen ger upphov till en viss ökad mängd biltrafik. Från nytilkomna bostäder räknat på maximal utbyggnad om 60 stycken beräknas tillskottet bli cirka 70 fordonrörelser per dygn (uppgifter från Trafikverkets trafikstringsverktyg).

Riktlinjer för avstånd vid samhällsplaneringen har Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverket kommit överrens om följande rekommendationer vid hänsynsätt till länets kommunikationsleder av riksintresse. Tätorter med en skyltad hastighet 30-60km/h är 20 meter för ny bebyggelsefritt avstånd från vägområdets gräns. Bullerskydd är en anläggning som ska tillåtas inom det bebyggelsefria avståndet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger vid Hultvägen (riksväg 40) öster om planområdet. Till resecentrum är det cirka 600 meter.

Gång- och cykelväg

Planområdet ansluter till ett primärt huvudstråk för gång- och cykeltrafik (GC- väg) med bland annat tunnel under riksväg 40. GC- vägen leder in till centrala delarna av Eksjö på separata stråk. En påkoppling till GC- väg sker genom naturmark efter överenskommelse med Eksjö kommun och exploatören.

Parkering

Bostadsparkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Eksjö kommuns parkeringsnorm på minst 0.80 parkeringsplatser för bilar per lägenhet. Det bör även finnas möjlighet för att kunna ladda elbilar i anslutning till parkering. Parkeringsnormen för cyklar är en per boende. Kommunen rekommenderar att cykelparkeringer utformas för att möta framtidens utveckling med exempelvis lådcyklar och elcyklar. Parkering för både bilar, motorcyklar och cyklar sker inom fastigheten. Parkering på gatumark omfattas inte av parkeringsnormen. Syftet med parkeringsnormen är att tillgodose

parkeringsbehovet för boende, besökare och arbetstagare. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom fastigheten. Mellan 2-3 % av samtliga parkeringsplatser ska anpassas för rörelsehindrade, dock alltid minst en plats. Bilplatserna ska vara minst fem meter breda, om inte intilliggande yta kan användas. Parkeringsplatserna ska förläggas nära entrén och utmärkas för just rörelsehindrade. Gångavståndet bör inte överstiga 25 meter.

FOLKHÄLSA

Trygghet

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

Barnperspektivet

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

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Utanför planområdets östra delar går en ledningsgata med två st 40 kV regionsledning samt en 10 kV på luftledning.

Magnetfält

Magnetfält från en kraftledning har en styrka som beror på hur mycket ström som transporteras i elledningen, avståndet till ledningen samt faslinornas höjd och inbördes placering. Magnetfält är starkast vid ledningen och avtar snabbt med ökande avstånd. Magnetfältets styrka mäts och beräknas i enheten microtesla (μT).

Svenska myndigheter har sedan 1996 en försiktighetsstrategi kallad Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. Försiktighetsprincipen finns även reglerad i Miljöbalken i 2 kap 3 § tillsammans med andra hänsynsregler. Redan risken för negativ påverkan på människors hälsa och miljö innebär att verksamhetsutövaren är skyldig att vidta åtgärder för att förhindra en störning. Flera studier (Strålsäkerhetsmyndigheten) har observerat en ökad risk vid magnetfältsexponering som i årsmedelvärde har varit högre än cirka $0,4 \mu\text{T}$. Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar att försiktighetsprincipen tillämpas i frågor om lågfrekventa och magnetiska fält vid samhällsplanering. Det är särskilt viktigt att platser där barn vistas under längre tid inte har onödigt starka magnetfält. Anledningen till detta är att det finns studier som visar en förhöjd förekomst av leukemi hos barn som bor nära kraftledningar. Det finns en svag misstanke om att det är kraftledningarnas magnetfält som orsakar riskökningen. Vid tidigare planering i Eksjö har $0,2 \mu\text{T}$ varit riktlinje för att möta försiktighetsprincipen (se detaljplan 180).

E.ON elnät Sverige AB har gjort en magnetfältberäkning för kraftledning öster om planområdet. För att inte överstiga $0,2 \mu\text{T}$ och med marginal bör ett minsta avstånd mellan bostad och ledning vara 30 meter. I plankartan blir detta område plusmark, som innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Då risken är större för barn att drabbas av negativa hälsoeffekter bör inte några

lekplatser eller andra anläggningar som är riktade mot barn, placerats inom plusmarken för att minimera att barn vistas inom området under längre perioder och utsätts för risker.

Fjärrvärme, vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA- systemet. Området är förberett med VA- försörjning i dess närhet. Förbindelsepunkt upprättas och anvisas av Eksjö Energi AB.

Fiber och El

Finns i anslutning till fastighetsgräns.

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.) rekommenderas placering av miljöhus vara placerad i utkanten av området i anslutning till angoringspunkt, för att minska på trafik och eventuell olycksrisk minimeras inom planområdet.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten bör ske innan det når källan Hunsnäsen (indirekt Eksjöån). Eksjö kommuns VA- policy ska följas.

Inom planområdet bör infiltration av dagvatten ordnas för att minimera påverkan på Hunsnäsen och indirekt Eksjöån. Riktlinjer för dagvatten finns i Eksjö kommuns VA plan. Se vidare under rubriken *miljö kvalitetsnormer för vatten*.

Markavvattning

Ansvar för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna vilar på de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvatten.

Förslag till fördröjningsåtgärd

Anläggande av dammar och öppna diken för omhändertagande av dagvatten bidrar inte bara till en minskad miljöbelastning utan innebär också i de flesta fall ett tillskott till den biologiska mångfalden. Förutom att öka den biologiska mångfalden kan vatten i stadsmiljön bidra till att göra stadslandskapet ytterligare tilltalande. Öppna vattenspeglar uppfattas av de flesta människor som något positivt. Även teknik som tar hand om dagvattnet där det uppkommer t.ex. tak eller väggar med planterad växtlighet eller öppna vägslänter med gräs, ger staden en grönare och mer inbjudande inramning. Vatten och grönområden kan också ha en gynnsam effekt på stadens lokalklimat så att variationer i temperatur och luftfuktighet dämpas. Likaså kan buller dämpas med hjälp av växtlighet.

Dagvattenkassetter gör att man kan infiltrera ut dagvattnet i marken, istället för att leda det till reningsverket eller ut i sjöar och vattendrag och vidare ut i havet. Dagvattenkassetter är en vidareutveckling på den traditionella ”stenkistan” som fungerar som ett fördröjningsmagasin som infiltrerar ut dagvattnet i marken i den takt som marken kan ta emot det.

Dagvattenkassetten fungerar i detta fall som dels ett fördröjningsmagasin vid häftiga skyfall och hjälper då till att minska belastningen på Hunsnäsen eller dagvattensystemet och minska översvämningensrisken, dels som en infiltrationsanläggning för större och tyngre partiklar som stannar i kassetterna.

Skyfallskartering

Inom dagens planområde finns det en svacka som bilden nedan visar, där det kan ansamlas större mängder vatten vid riklig nederbörd. Dessa svackor inom planområdet kan förändras beroende på

exploateringen av området, kartan redovisar en nulägesbild. Vid en exploatering kan detta område vara en kvalitet för öppet dagvatten system, kopplat till rubriken, *förslag till fördröjningsåtgärder* ovan.

Marken inom planområdet ligger på en höjd av 6-9 meter över vattennivå i Hunsnäsen som är närmaste vattendrag. Någon översvämningsrisk till följd av stigande vattennivåer bedöms således inte vara aktuellt inom planområdet.



Figur 10. Skyfallskartering från Länsstyrelsen.

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.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Flera träd är skyddsvärda och ska bevaras, dessa märks ut i plankartan.

Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

Dagvatten och markavrinning beskrivs under rubrikerna *störning, hälsa och miljö och teknisk försörjning*.

Ras, skred och erosion

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

BRANDSKYDD



FIGUR11. Närmaste brandposter i förhållande till planområdet.

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid 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 förutsätt 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. Enligt Eksjö Energi finns ett minsta flöde om 600l/ minut i brandposten i anslutning till planområdet. Nya brandposter måste uppföras inom planområdet, utsättning av nya brandposter sker i dialog med räddningstjänsten.

STÖRNINGAR, RISKER, 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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis transporter. MKN ska ta fasta på vad människor och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Utgångspunkten för en MKN är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. MKN avser föroreningsnivåer som inte får/ bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Mätningar har gjorts längs med riksväg 40 i Eksjö tätort under 2014 (Svenska miljöinstitutet 2015). Beräkningar i denna visar att årsmedelvärde för NO₂, SO₂, PM₁₀ och VOC underskreds med god marginal MKN.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

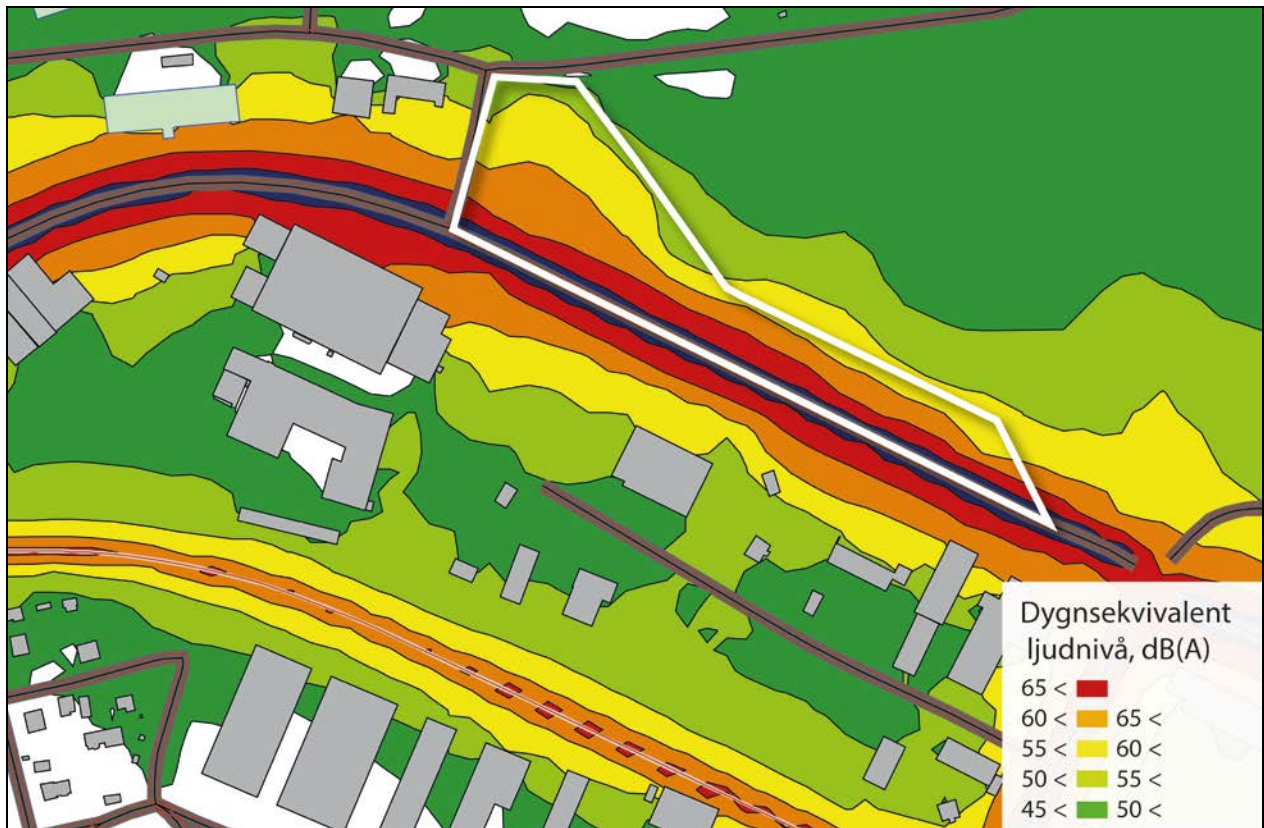
Syftet med MKN för vatten är att uppnå god status enligt EU's ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragen status inte ska försämrats.

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Hunsnäsen (SE639412-145078) med huvudavrinningsområde Emån (SE74000). Enligt VISS (Länsstyrelsen, 2017) uppnår Hunsnäsen god ekologisk status men uppnår samtidigt ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2021, med undantag på kvicksilver. Enligt VISS föreligger det risk för att kemiska ytvattenstatusen inte uppnås 2021 (Källa: www.viss.lanstyrelsen.se).

Buller

Buller, det vill säga oönskat 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 en trafikbullerkartläggning för riksväg 40 (Hultvägen) som ligger söder om planområdet. Bullermätningen utgick efter dygnsekvivalent ljudnivå (alltså medelvärde över ett dygn). Utan åtgärder i form av åtgärd för att minska buller bedöms planen vara svår att genomföra.



FIGUR 12. Bullerpåverkan för planområdet (vit schematisk figur) utan någon åtgärd.

Avsteg från huvudregeln

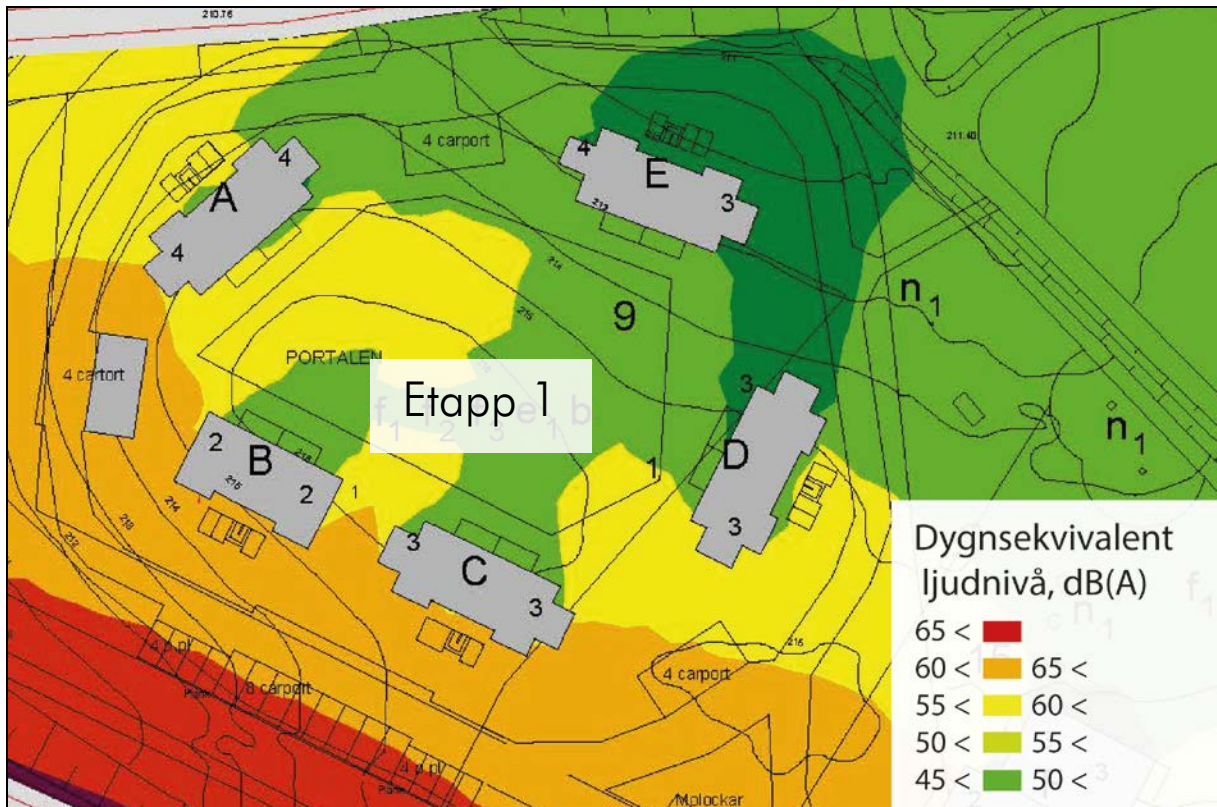
Avsteg från huvudregeln bör ske då området är ett strategiskt viktigt bostadsområde i Eksjö. Inom planområdet finns möjlighet för att bygga 40-60 nya bostäder. Området ligger nära kollektivtrafik och övriga centrum under en kilometer från Stortorget.

Från riktvärden enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida och för minst hälften av boningsrummen ska ligga mot skyddad sida där bullret uppgår till högst 55 dB(A). Enligt förslaget nedan är det endast hus A sydvästra hörn som inte uppfyller dessa kriterier i etapp 1 (hus A-E) *se figur 13*. Placering av hus A måste då förändras för att uppnå de krav. För hus i etapp 2 (hus F-G) är genomgående lägenheter en möjlighet för att kunna uppnå tyst sida vilket redovisas i *figur 14*. Principen för lamellhus är att föredra i etapp 2.

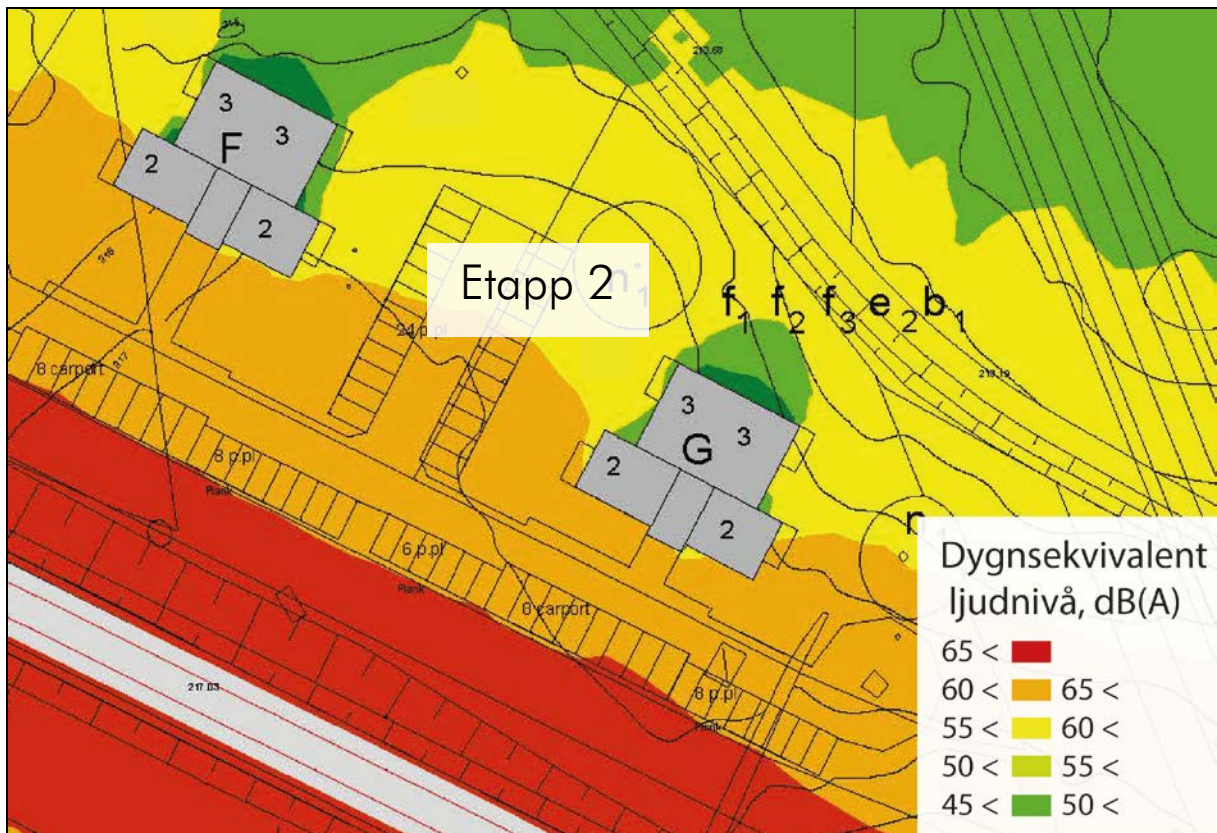
Utsidan av kvarteret är bullerutsatt. Det som blir insidan av huskropparna ”gården” får värden under 55 dbA och är då den ljuddämpade sidan *se figur 15*. Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden inom planområdet. För de lägenheter där bullervärdena på bostadsplanens fasader avseende trafikbuller uppgår till 55-60 dBA ekvivalent skall minst hälften av bostadsrummen eller samtliga vändas mot tyst eller ljuddämpad sida. Detta regleras i plankartan med bestämmelse b₁. Där bullernivåer på ljuddämpad sida avseende trafikbuller är mellan 50-55 dBA ekvivalent skall sovrum ges en ljuddämpad vädringsmöjlighet avseende trafikbuller, där bullernivån är lägre än 50 dBA ekvivalent innanför öppet vädringsfönster.

”Gårdsmiljön” ska bullervärden inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt. Figur 15 nedan redovisar hur gårdsmiljö och tyst sida ser ut inom planområdet. Beräkningar är gjorda 2 meter över marknivå.

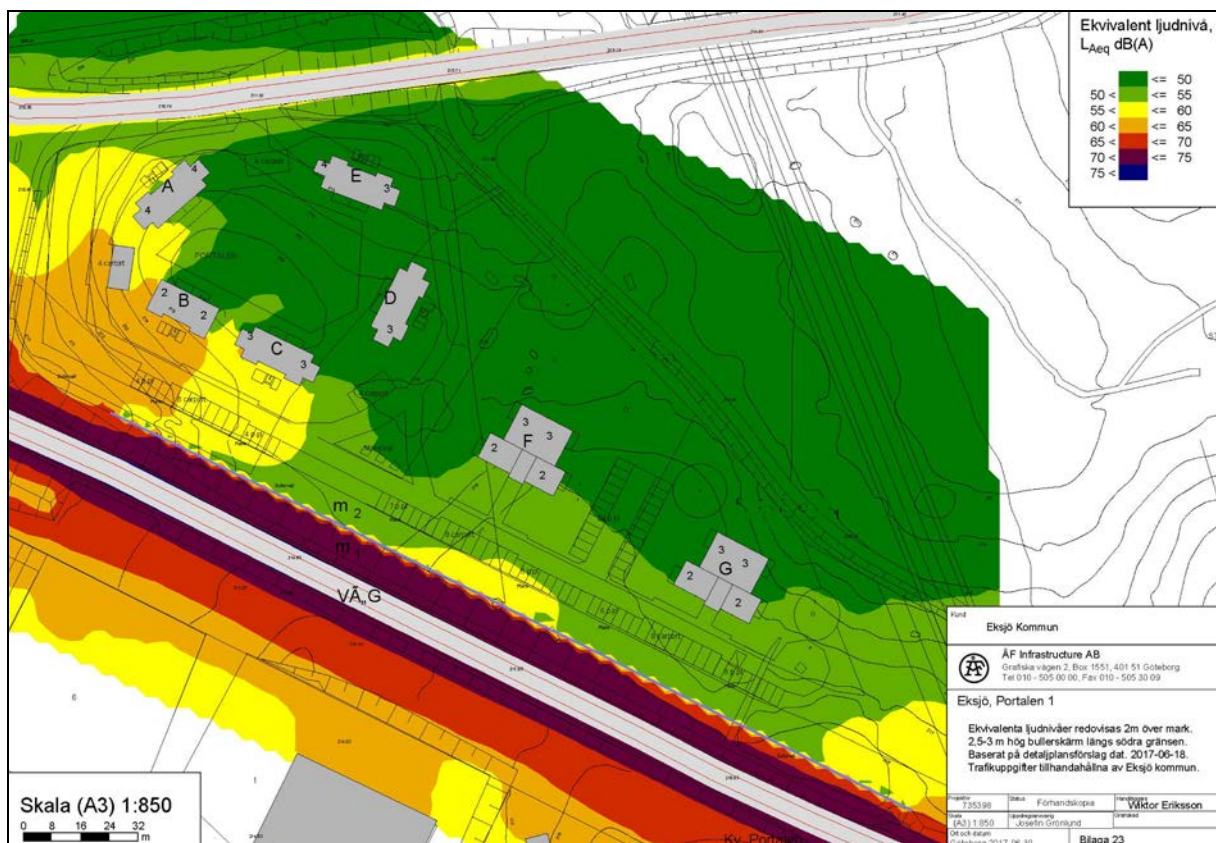
För att kunna tillgodose en god boende miljö krävs det åtgärder iform av bullerskydd som regleras i plankartan.



FIGUR 13. Bullerkarta redovisar ekvivalenta ljudnivåer 9 meter över mark med bullerskärm.



FIGUR 14. Bullerkarta redovisar ekvivalenta ljudnivåer 15 meter över mark med bullerskärm.



FIGUR15. Bullerkarta redovisar ekvivalenta ljudnivåer 2 meter över mark med ett 3 meter högt bullerskärm (blå linje), detta visar att det finns flera områden som klarar bullervärden för en gårdsmiljö inom planområdet.

Bulleravskärmningar

Olika typer av bulleravskärmningar kan användas för att minska trafikbullernivåerna. Bullerskyddsvallar, bullerskärmar eller en kombination av dessa används ofta i mindre urban miljö där utrymme finns. För att över huvudtaget få någon effekt måste höjden vara sådana att siktlinjen mellan körbanans bortre kant och byggnadens översta fönster bryts av bullerskyddet. Även längden av skyddet måste vara relativt stort.

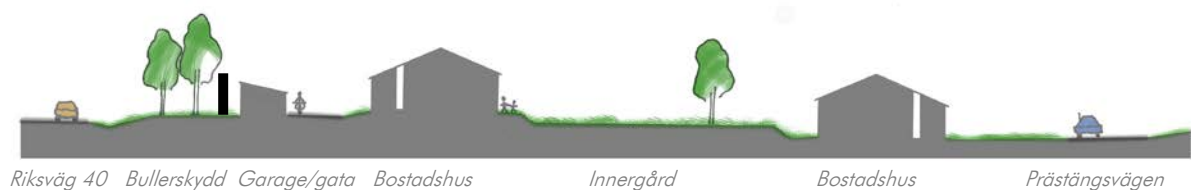
ÅF har gjort ett Buller Pm där det framgår att för att klara bullernivåer krävs åtgärder. En åtgärd som föreslås är ett bullerskydd.

En byggnation av bullerskydd villkoras genom en administrativ bestämmelse i plankartan (startbesked får inte ges för bostäder förrän åtgärder iform av skydd mot störning har kommit till stånd) så att inte bostaden kan tas i bruk innan skyddet mot störning uppförts.

Utformning av bullerskydd är en viktig del i landskapet. Bullerskyddet blir en första kontakt med Eksjö för trafik från öster, därför bör utformningen innehålla goda arkitektoniska kvaliteter. En variation mellan bullervall och bullerplank är att föredra. Bullerplank kan förslagsvis integreras med växtlighet för en ökad variation. Där det blir större höjdskillnader främst i de västra delarna av planområdet kan det med fördel blanda båda en vall och bullerplank för att inte skapa ett dominerande element i landskapet.



FIGUR 16. Olika typer av förslag på utformning av bulleravskärmning



FIGUR 17. Schematisksektion och förslag över utformning av bullerskydd

Farligt gods

Riksväg 40 och järnvägen på Bockabanan är transportleder för farligt gods. På de sträckor som berör planområdet rörs sig trafiken i låga hastigheter vilket höjer säkerheten. Enligt prognos från Trafikverket kommer ca 3 godståg per dygn trafikera Bockabanan genom Eksjö år 2030. Transporter för farligt gods på riksväg 40 förväntas sjunka kraftigt den dag en eventuell förbifart söder om Eksjö finns tillgänglig. Om förbifarten inte byggs kan en ökning förväntas och därmed en högre sannolikhet för olyckor.

Risker

Som diskussionsunderlag ligger rapporten *Risikanalyt av farligt gods i Hallands län* som är framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län år 2011 samt *Risikanalyt farligt gods för Kv. Lunden m. fl. i Eksjö* som är framtagen av ÄF- Infrastructure (2014-11-14).

Det är viktigt att inse att de avstånd och skyddsåtgärder som föreslås inte ger något absolut skydd i händelse av en farligt godsolycka. Farliga godsolyckor har ett mycket brett spektrum beroende på framförallt ämnen och utsläppsmängder.

Avstånd och säkerhetsåtgärder som rekommenderas syftar till att för flertalet olyckor begränsa de omedelbara konsekvenser, ge tid för utrymning samt att förbättra möjligheter för insatsstyrkor att hantera situationen. Det övergripande syftet är att ge en acceptabel personsäkerhet. Åtgärderna syftar inte till att förhindra egendomsskada.

Bebyggelsefritt avstånd

Bebyggelsefritt avstånd är ett minimiavstånd mellan byggnader och transportleder, att ange ett exakt avstånd för tillåten markanvändning är svårt då varje plats har sina egenskaper och förhållanden. I Jönköpings län har riktlinjer tagits fram för samhällsplanering nära kommunikationsanläggningar. Inom tätort med skyltad hastighet 30-60 km/h är riktlinjen bebyggelsefritt avstånd 20 meter.

Bebyggelsefritt område syftar till att:

- möjliggöra räddnings- och bärgningsinsatser
- motverka direkt konflikt mellan fordon och byggnader

- begränsa antalet människor som kan utsättas för negativa konsekvenser ifall en olycka skulle inträffa
- ge möjlighet att upprätta skyddsåtgärder vid en förändrad riskbild i framtiden

Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverket Region Syd har kommit överrens om rekommendationer gällande samhällsplanering nära kommunikationsanläggningar av riksintresse. För byggnation likt denna är rekommendationen att inte tillåta bebyggelse närmare än 20 meter från riksväg 40. I plankartan skrivs en planbestämmelse om byggnadsfritt avstånd 20 meter till riksväg 40 (f).

Basavstånd/ Reducerat avstånd

Basavstånd även kallat rekommenderat avstånd är det avståndet som är rekommenderat mellan transportleder och användningsområden. Avståndet varierar beroende på typ av transportled och användningsområde. Lågt belastad transportled och användningsområde med låg personintensitet resulterar i korta avstånd medan en högt belastad transportled med en personintensivt användningsområde ger längre avstånd. Tabellen nedan visar på basavstånd samt reducerat avstånd som kan tillämpas om skyddsåtgärder vidtas.

Reducerat avstånd är där byggnation är möjlig med åtgärder. Inom detta område kan betydande påverkan uppstå i händelse av en farlig godsolycka. För att byggnation ska vara möjlig krävs att säkerhetshöjande skyddsåtgärder vidtas. Kraven på åtgärder ökar med minskande avstånd.

Typ av bebyggelse	Basavstånd / Reducerat avstånd (meter)	
	Väg- hög transportled	Väg- låg transportled
Bebyggelsefritt	30/20	25/15
Industri	50/20	30/15
Kontor	50/20	40/15
Småhus	100/50	60/40
Tätort	100/30	60/30

TABELL 1. Redovisning av basavstånd och reducerat avstånd för respektive typbebyggelse och transportled, avstånd räknas från väkant. Källa: Länsstyrelsen Hallands län 2011

Skyddsåtgärder

I tabellen nedan anges specifika skyddsåtgärder som ska vidtas då området planeras utifrån reducerat avstånd i jämförelse med föreslagna basavstånd.

Funktion	Skyddsåtgärd	Begränsningar
Förhindra direkt mekanisk konflikt	Vall (Förstärkt) vägräcke Betong barriär Det är viktigt att barriären i sig inte ökar risken för att behållare skadas vid en påkörning, d.v.s. ska inte ha vassa kanter eller utstående delar	Val av fysisk barriär kan påverkas av exempelvis områdets utformning, vem som äger marken samt befintliga barriärer/ skydd
Minska risk för punktering av tank (begränsa konsekvensen av ett avåkande fordon)	Utforma sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål	
Begränsa spridning av vätska in på området	Vall Plank som är tätt i nedkant (kan kombineras med bullerplank) Dike	Val av barriär kan t.ex. påverkas av områdets utformning, vem som äger marken samt befintliga barriärer/ skydd

Reducera/ motverka strålningseffekter (motverka direkt antändning eller värme isolera)	Lämpligt vald fasad: Brandfast fasad/tak/fönster (alla ingående komponenter) Tät/ obrännbar fasad Kan t.ex. finnas krav på utformning som motsvarar brandteknisk klass E Begränsad fönsterarea/ inga fönster mot riskkällan	Om fönster finns på fasad där krav på fasad motsvarar minst brandteknisk klass E 30 ställs, krävs att fönster ej är öppningsbara. Detta leder till att denna skyddsåtgärd inte är tillämplig för t.ex. bostäder. Dörrar på dessa fasader ska utformas med självstängare.
Motverka effekter från ett vanligt dimensionerande fall för explosion (gasmolnsexplosion)	Förstärkt stomme/ betongkonstruktion samt inga fönster som vetter mot riskkällan Laminerat glas	Inte tillämplig för bostäder
Motverka/ reducera effekter från giftig gas	Lämpligt utformat friskluftsintag Placering av luftintag (högt upp på motsatt sida av riskkällan) Placering av entréer Gasdetektor/ automatiskt nedsättningssystem/ varseblivningssystem/ utrymningsplan	För gasdetektor/ automatiskt nedsättningssystem/ varseblivningssystem/ utrymningsplan krävs en fungerande organisation. Denna åtgärd går att införa för industri/ kontor och vissa verksamheter inom tätort. Inte tillämplig för bostäder
Begränsa antal människor som kan bli utsatta för en konsekvens/ begränsa antalet exponerade människor	Utforma område nära riskkällan på ett sätt som inte uppmuntrar stadigvarande vistelse Val av placering av byggnader/ personintensiv verksamhet Placeringa v entréer/ utformning av infarter/ ytor kring entréer Utrymningsväg (minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot den aktuella riskkällan) Viss vegetation kan exempelvis göra ytor mindre tillgänglig	

TABELL 2. Tabellen sammanfattar de åtgärder som bedömts som mest verkningsfulla för att begränsa risk för allmänheten. Ytterligare information om säkerhetshöjande åtgärder och hur dessa regleras i detaljplaner finns i Räddningsverkets/ Boverkets rapport Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner (SRV/Boverket, 2006). Källa: Länsstyrelsen Hallands län 2011

Planområdet i förhållande till risker

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 40. Avsnittet på vägen ligger i backe med en tillåten hastighet av 60 km/h. Det är svårt att få fram exakta uppgifter om vilka mängder farligt gods som transporteras på riksväg 40 förbi planområdet. Bedömningen är att det görs uppskattningsvis 46 transporter per dag med någon form av last av farligt gods. Mängden farligt gods går inte att uppskatta.

En farlig godsolycka börjar som regel med en avåkning eller kollision. Säkerhetsfunktioner som eftersträvas är att förhindra direkt mekanisk konflikt mellan fordon och bebyggelse som dels kan ge direkt mekanisk skada och dels skada på godsbehållare samt att begränsa risk för att föremål i omgivningen skadar godsbehållaren. Dessa funktioner sammanfaller med trafik säkerhetskrav.

Olyckor med läckage av frätande ämnen ger endast påverkan lokalt vid olycksplatsen då skador endast uppkommer om personer får ämnet på huden. Olyckor som uppstår bedöms därför inte kunna påverka planområdet.

Om godsbehållaren med farligt gods i vätskeform ändå skadas kommer vätska att rinna ut på väg eller dike. En viktig säkerhetsfunktion är då att begränsa spridning in mot planområdet. Vid en antändning av brandfarlig vätska eller gas uppstår brand som ger strålningseffekter på omgivningen. Mellan riksvägen och planområdet finns diken som inte leds in inom planområdet.

Vid en antändning av brandfarlig vätska eller gas uppstår en brand som ger strålningseffekter på omgivningen. Om avstånden är otillräckliga kan man genom byggnadstekniska åtgärder reducera/ motverka strålningseffekter.

Om farligt gods av kategorin kondenserad giftig gas är inblandad i en olycka kan även små läckage ge upphov till allvarliga konsekvenser om byggnader ligger nära transportleden. Det är genom ventilationstekniska åtgärder möjligt att motverka/ reducera effekter från giftig gas i närheten av transportleden.

En övergripande målsättning oavsett olycksscenario är att begränsa antalet personer som utsätts för olyckseffekter och att de som ändå exponeras ska ha möjliga evakueringsvägar bort från olyckplatsen.

Bedömning

Inom det aktuella planområdet har endast ett riskobjekt identifierats och det är riksväg 40. Det aktuella planområdet angränsar till riksväg 40, vilket utgör en transportled för farligt gods. Planförslaget innebär att en del av bebyggelsen hamnar på minst 50 meter från riksväg 40 närmaste väggkant. Med hänsyn till den beräknade individrisken samt byggnadernas påverkan på samhällsrisken inom planområdet görs bedömningen att kompletterande byggnadstekniska åtgärder behöver vidtas för byggnader, vilket ska genomföras enligt planförslaget. De föreslagna åtgärderna bedöms få en tillräckligt riskreducerande effekt.

Risken för skador inom området från en avåkning från ett tungt fordon på riksväg 40 bedöms som liten. Främst då den sträckan med kortast avstånd mellan riksväg 40 och aktuellt planområde så ligger vägen lägre än planområde med en sluttning uppåt mot planområdet, hastigheten är låg till följd av rondell i öster, nivåskillnader. På riksväg 40 är skyltad hastighet 60 km/h. Evakueringsväg från planområdet sker genom infarten som ligger placerad i motsatt sida från riksväg 40 med utfart på Prästängsvägen. Entréer används under en begränsad tid och därför bedöms att uteplatser är viktigare att lägga ifrån källan än just entréer. En uteplats används under en längre period och uppmuntrar till en mer stadigvarande användning. Parkeringsplatser och garage kan med fördel läggas på korsmark, garagets öppning bör vara placerad ifrån riksväg 40. Garage kan även fungera som ljuddämpade för det buller som alstras på riksväg 40. På korsmarken är det även lämpligt att lägga en intern matargata till byggnaderna. Att lägga en intern matargata mellan byggnader och gång- och cykelvägen i nordost i planområdet skulle ta bort de kvaliteter som finns i området och bli en bullerkälla mot uteplatser som måste förläggas på den norra sidan av fasaderna. För att byggnation ska vara möjlig krävs att säkerhetshöjande åtgärder genomförs enligt nedan *konsekvenser för plankarta*.

Dessa antagande och bedömningar görs utifrån aktuell sträcka för farligt gods led. Skulle en ny sträckning av riksväg 40 bli aktuell och nuvarande väg blir en kommunalgata kan andra bedömningar göras. De egenskapsbestämmelser under utformning som direkt är kopplade till denna analys bör då kunna kringgås om en ny dragning av riksväg 40 blir aktuell.

Konsekvenser för plankarta

Krav för ny bebyggelse inom planområdet. Inom parentes koppling till plankartas bestämmelser.

- Fasader inom 50 meter som vetter mot riksväg 40 skall utföras i obrännbart material och fönster (i normal omfattning)/ ingående komponenter ska vara motsvarande (brand)klass E30 (f₁)
- Bostadsbebyggelse minst 30 meter från riksvägen (regleras genom prick- och korsmark)
- Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida från led (f₂)
- För alla byggnader inom 50 meter från riksväg 40 ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot riksväg 40 (f₃)
- Balkonger, uteplatser eller lekplatser ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter från riksväg 40 (f₄)
- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot riksväg 40 (f₅)
- Bebyggelsefritt avstånd 20 meter från riksväg (f₆)
- Avåkningsskydd, exempelvis vägräcke eller skyddsvall (fungerar som både bullerdämpade och skydd för olyckor) Avåkningsskyddet ska placeras så nära vägen som möjligt i dialog med Trafikverket

- Utformning av området nära riskkällan på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området närmast riksvägen är lämpligt för parkering och intern lokalgata för fastigheten

Om det finns önskemål om att frångå dessa åtgärder krävs det en riskanalys.

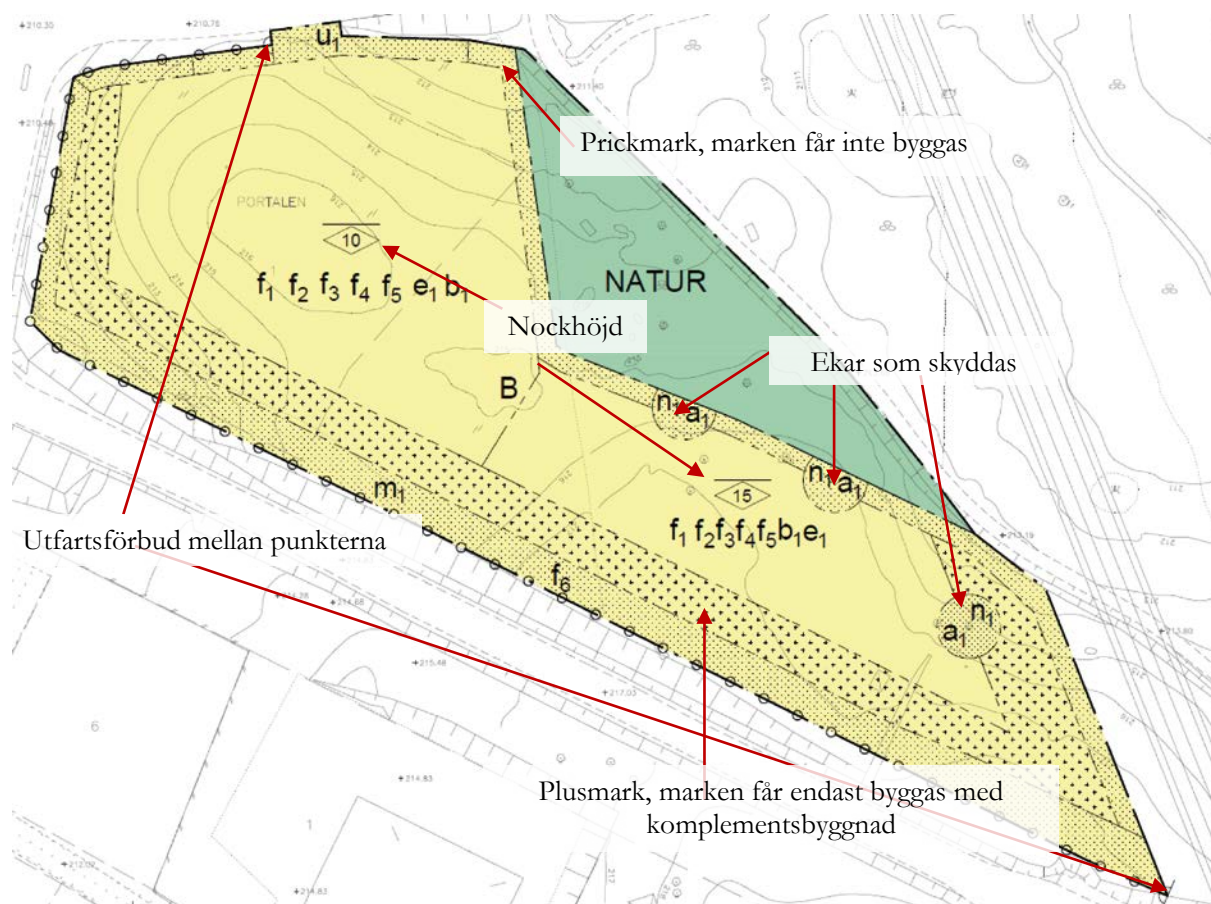
BEBYGGELSE

Utformning

Planen medger en högre bebyggelse i de östra delarna för att blir lägre närmare Eksjö centrum. I öster tillåts en nockhöjd på 15 meter med ett uppskattat våningsantal till 4-5 våningar. För att i de västra delarna möta en lägre bebyggelse med en nockhöjd av 10 meter vilket motsvarar 3 våningar.

Planen har flera utformningsbestämmelser som är kopplade till riksväg 40 och för dess transporter av farligt gods. Undantag från dessa bestämmelser bör kunna göras om en exploatör kan påvisa utifrån avstånd eller skyddsåtgärder att kraven uppfylls. Ett sådant scenario skulle kunna vara att riksvägen försvinner.

Plankarta



FIGUR 18: Förklaring av plankarta.

Förklaring av planbestämmelser

- **B:** Bostäder är ändamålet på planområdet och huvudsyfte med bostaden ska vara av varaktig karaktär.
- **NATUR:** Friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan.
- **F₁:** Fasader inom 50 meter som vetter mot riksväg 40 skall utföras i obrännbart material och fönster (i normal omfattning)/ ingående komponenter ska vara motsvarande (brand)klass E30.

- **F₂**: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida från led.
- **F₃**: För alla byggnader inom 50 meter från riksväg 40 ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot riksväg 40.
- **F₄**: Balkonger, uteplatser eller lekplatser ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter från riksväg 40.
- **F₅**: Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot riksväg 40.
- **F₆**: Bebyggelsefritt avstånd 20 meter från riksväg efter riktlinjer som Trafikverket och Länsstyrelsen i Jönköping tagit fram för samhällsplanering.
- **E₁**: Högsta utnyttjandegrad på ett område, byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.
- **B₁**: Minst hälften av bostadsrummen skall ligga mot en tyst sida då ljudnivåer från väg kan överskrida 55 dBA.
- **M₁**: Bullerskydd motverkar de störningar som bullret från riksväg 40 alstrar. Bullerskydd kan integreras i garage eller genom plank, vallar etc.
- **U₁**: Området är reserverat för underjordiska ledningar.
- **Nockhöjd**: är den del på den högsta delen på byggnadens takkonstruktion.

Illustration



FIGUR 19. Illustration över möjlig layout för planområdet.

Illustrationen ovan visar en möjlig layout för planområdet. Längs med riksväg 40 på den interna matargatan ligger tre garage. I etapp 1 byggs fem bostadshus med tre tillhörande garage/ carports i en cirkelform med en gemensam innergård. Förlagan till dessa fem bostadshus är Norrströmsområdet i centrala Eksjö, se bild nedan. I etapp 2 föreslås mer långsgående lamellhus. Totalt beräknas det bli cirka 40 nya bostäder inom planområdet genom de båda etapperna.

God arkitektonisk kvalitet

Områdets arkitektur ska ha god form, eftersträva trivsel och en god livsmiljö med attraktiva mötesplatser. Byggnadernas estetiska värden ska prioriteras, samtidigt som samspel med kringliggande natur och platsens förutsättningar ska eftersträvas. En samtida arkitektur bör eftersträvas på platsen.



FIGUR 20. Norrströms bostadsområde i centrala Eksjö.

Grundläggning

Vid samtliga mark- och grundläggningsarbeten ska beaktas att det finns närliggande byggnader. Känslighet för skakningar och vibrationer måste klargöras vid särskild riskanalys så gränsvärden vibrationer kan definieras. Närliggande byggnader ska besiktas innan arbetet påbörjas och vibrationsmätningar genomförs under hela schakt- och grundläggningsarbetet.

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 §.

Fastigheten Portalen 1 är idag obebyggd, de östra delarna kommer planläggas för bostäder på naturmark som i översiktsplan är utpekad för grönstruktur, men behovet av bostäder anses väga större i hur marken kan utnyttjas. Befintlig infrastruktur i gatu- och ledningsnät kan utnyttjas. Förslaget innebär ett positivt tillskott till nya tillgängliga bostäder i Eksjö tätort, inom tre- kilometersstaden.

Utbyggnadsalternativ

Planförslaget innebär att nya fastigheter skapas inom planområdet. För att bilda fastigheter krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. Inom fastigheten tillskapas mellan 40-60 bostäder.

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ligger precis vid infarten till Eksjö via riksväg 40. Området kommer delvis bli exponerat för genomfartstrafik genom Eksjö samt för gäster till Eksjö camping. Det är således viktigt att byggnaderna utformas med omsorg.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplan.

Dagvattenhantering

Fördröjningsåtgärder för dagvatten bör tillskapas inom fastigheten. Detta kan göras genom exempelvis gröna tak eller dagvattenanläggning. Dessa åtgärder är nödvändiga för att inte belasta Hunsnäsen (indirekt

Eksjöån och Emån) med mer dagvatten. Åtgärden blir en viktig del i att kunna uppnå god ekologisk status för Eksjöån 2027.

Trafik

Den uppskattade trafikökning om 70 fordonsrörelser per dygn som utbyggnaden ger upphov till är marginell och innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön i närområdet. Närheten till befintlig infrastruktur är god och kommer kunna sörja den ökade trafikmängden.

Buller

Planområdet utsätts för buller från omkringgivande gator, främst riksväg 40. Nya bostäder bör medges där den dygns ekvivalenta ljudnivå vid fasad uppgår till 55-60 db(A), under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 db(A) vid fasad). Minst hälften av boningsrum, men, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller luddämpad sida. Utemiljö och uteplatser skalla anordnas att gällande bullernorm efterlevs.

För att kunna uppfylla en god boende miljö måste utformning av bulleravskärmade åtgärder göras.

Genomförandepåverkan

Påverkan för boende i omkringliggande bostadsområde måste anses som begränsad. Fastigheterna Bålgetingen, Verkstaden och Tröskan anses inte påverkas av en ny bostadsbebyggelse då det nya planområdet förses med luddämpande åtgärder från riksväg 40.

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 utökat förfarande enligt PBL. 5 kap 7 §.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

2017

Planuppdrag	2017-03-15
Samråd SbN	2017-05-14
Granskning	2017-08-06
Antagande SbN	Kv. 3, 2017
Antagande Ks	Kv. 4, 2017
Antagande Kf	Kv. 4, 2017
Laga kraft	Kv. 4, 2017

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad 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

Ansaret fördelas enligt nedan:

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Portalen 1 och Storegården 1:1 som ägs av Eksjö kommun. Nytt fastighetsnamn föreslås att vara kv. Portalen.

Belastande rättigheter i anslutning till planområdet

Storegården 1:1 till förmån för E.ON Elnät Sverige AB, ledningsrätt starkström 0686-1065.1

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen tillhörande fastighetsförteckning daterad 2017-05-22.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av markägare.

Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare.

Utredningar

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökningar osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

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, markarbeten och eventuell rivning genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

Ersättningskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

Genomförandebeskrivningsrättsverkan

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.

Planförfattare

Marcus Åberg, Planarkitekt

Tjänstemän

Lucia Botero Hoyos, Arkitekt

Lars- Erik Spaak, Trafikingenjör

Julia Olah, Energi- och miljömålshandläggare

Monica Kollberg, Miljöchef

Konsult

PM Trafikbulerutredning, Caroline Grönlund, ÅF Infrastructure