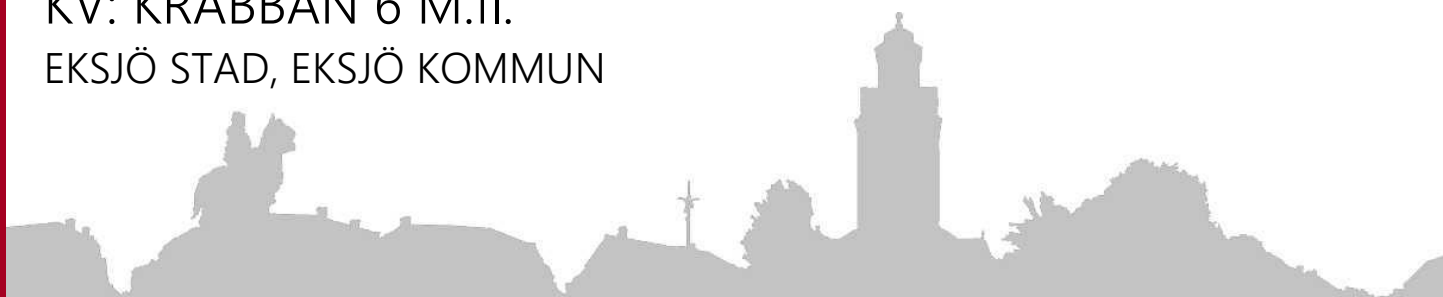




PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
KV: KRABBAN 6 M.fl.
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 (2017-06-02)
- Trafikmätning Lunnagårdsvägen (2016-08-22- 2016-08-29)
- Trafikbullerkartläggning ÅF- Infrastructure AB- projektnummer 708987 (2017-03-30)

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan och bygglagen 2010:900 (PBL). Standardförfarandet 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. Eksjö kommun anser att detaljplanen kan handläggas med standardförfarandet då området är förenat med översiktsplan och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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.

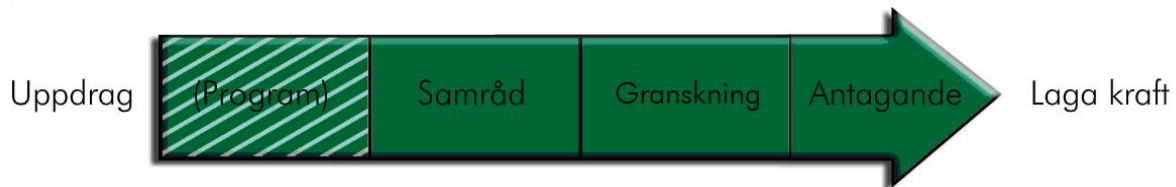
När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Tiden för granskningen får förkortas om alla är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. 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.

Kommunen ska sedan sammanställa de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. I granskningsutlåtandet ska alla inkomna synpunkter från granskningen redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande 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 1: Bilden ovan visar planprocessen och dess olika steg.

Samråd

Kungörelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-06-02, annons i lokaltidningen Smålandstidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samråd pågick mellan 2017-07-01 till 2017-08-06.

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-06-02. Annons i lokaltidning och kungörande på Eksjö kommuns hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Granskning pågick mellan 2017-09-02 till 2017-09-24.

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 planförslaget innebär 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
PLANPROCESSEN	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
Tre-kilometersstaden- den täta staden!	7
Planprogram	7
Gällande detaljplan	7
Angränsande detaljplaner	9
NATUR	9
INTRESSEN	10
Riksintresse totalförsvaret	10
Riksintresse naturvård	10
Riksintresse kulturmiljövård	10
Fornlämningar	10
Vattenskyddsområde	10
Kulturhistorisk utredning	10
Strandskydd	10
Bedömning	10
MILJÖBEDÖMNING	10
Behovsbedömning	10
Ställningstagande	10
GATOR OCH TRAFIK	11
Gator och vägar	11
Kollektivtrafik	11
Gång- och cykelvägnät	11
Parkering	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Fjärrvärme, vatten och avlopp	12
Fiber och El	12
Avfall	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Dagvatten	12
Markavvattning	12
Geotekniska förhållanden	12
Skyfallskartering	13
BRANDSKYDD	13
Insatstid	13
Tillgänglighet	13
Brandvatten	13
STÖRNINGAR, RISKER, HÄLSA OCH MILJÖ	14
Radon	14
Föroreningar i mark	14

Buller.....	14
KLIMATANPASSNING.....	15
Högre temperaturer.....	15
Ökad nederbörd.....	15
Ras, skred och erosion.....	15
FOLKHÄLSA.....	15
Barnperspektivet.....	15
Tillgänglighet.....	15
BEBYGGELSE.....	16
Plankarta.....	16
Grundläggning.....	16
KONSEKVENSBESKRIVNING.....	17
Hushållning med mark och vatten.....	17
Utbyggnadsalternativ.....	17
Landskapsbild, stadsbild.....	17
Nollalternativ.....	17
Dagvattenhantering.....	17
Trafik.....	17
Buller.....	17
Genomförandepåverkan.....	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	19
Inledning.....	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	19
Tidplan.....	19
Upphäva gällande detaljplan 181.....	19
Genomförandetid.....	19
Huvudmannaskap.....	19
Ansvarsfördelning.....	19
Gatunamn.....	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden.....	20
Markförsörjning.....	20
Rättigheter inom planområdet.....	20
Inom planområdet finns följande rättigheter:.....	20
Förmånsrättigheter inom planområdet.....	20
Inom planområdet finns följande delägda anläggningssamfälligheter:.....	20
EKONOMISKA FRÅGOR.....	20
Planekonomi.....	20
Utredningar.....	20
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.....	20
Byggnation och rivning.....	20
Ersättningskyldighet.....	20
Bygglovsavgift.....	20
Genomförandebeskrivningsrättsverkan.....	21
Deltagande tjänstemän.....	21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

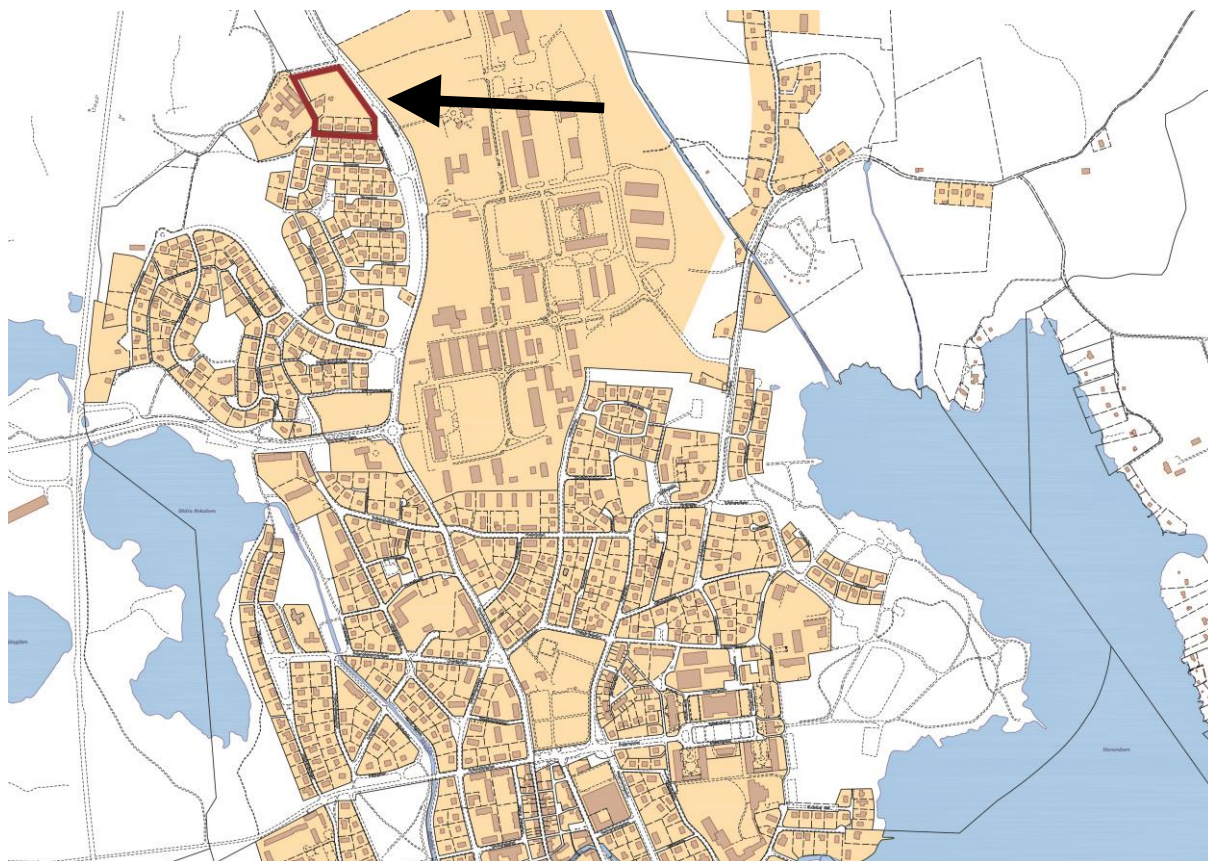
Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation för bostäder. Nuvarande detaljplans utformning sätter begränsningar för att göra ett funktionellt område, en ny detaljplan skulle därmed möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av marken. Orrhaga är ett populärt bostadsområde med få tomter till försäljning. Bebyggelsen i planområdets norra del tillåts att uppföra i 2 våningar med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. Det planerade bostadsområdet har förutsättningar att bli en god boende miljö med närhet till Brännemon som är ett rekreationsområde, bebyggelsen lokaliseras till befintlig bebyggelse i Orrhaga med närhet till infrastruktur, service och goda cykelstråk. Övriga fastigheter inom planområdet får en större byggrätt och friare plan mot den tidigare då flera bestämmelser föreslås tas bort. Med detta anpassas detaljplanen till befintliga förhållanden.

Den nya detaljplanen släcker även ut del av detaljplan 102 som skurits av (se rubrik *Gällande detaljplan* nedan). Detaljplanen möjliggör cirka 20 nya bostäder.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

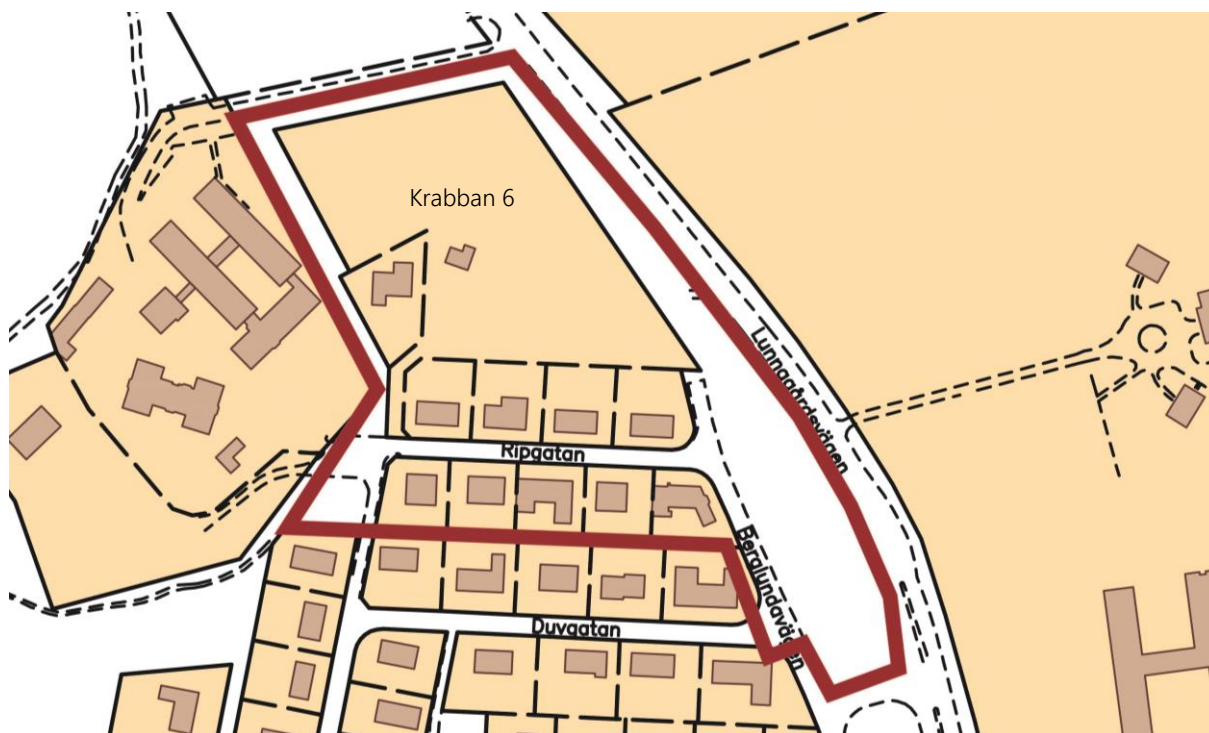
Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer norr om stadens centrum. I söder gränsar planområdet mot villaområdet Orrhaga, i väster mot vårdboendet Berglunda samt ca 250 meter österut mot Eksjö garnison. Nordväst om planområdet ligger rekreationsområdet Brännemon med förekomst av fina löpslingor och elljusspår. Planområdet är cirka 27 000 kvadrat meter varav byggbara ytan för nya bostäder är cirka 7000 kvadratmeter.



FIGUR 2. Översiktskarta- planområdets läge.

Planområdet (rödmarkerat i bilden på nästa sida) innefattar huvudsakligen fastigheten Krabban 6 som är den största fastigheten i norr av planområdet.



FIGUR 3: Planområde

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 bostadsstruktur och följer översiktsplanens viljeinriktning.

Tre-kilometerstaden- den täta staden!

Eksjös tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom trekilometersradie från stadskärnan. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar hög tillgänglighet utan att för den skall 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.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är 181, och vann laga kraft 2009-07-17. Gällande detaljplan har en genomförandetid på 10 år den gamla detaljplanen för området kommer upphävas. Planen tillåter 2 våningshus med en högsta byggnadshöjd på 3.6 meter till takfot. Högst 25 % av tomtens area för att bebyggas. Vind får inte inredas.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckning. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utfartsförbud

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokaltrafik
- Naturområde

gc-väg Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD, BYGGNADSTEKNIK

Av tomt som omfattar med B betecknat område får högst 25% bebyggas av tomts area. Grundläggning ska utföras radonskyddat.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter till takfot
- II** Högsta antal våningar
- v1** Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATIONER

- Föreslagen fastighetsgräns

UPPLYSNINGAR

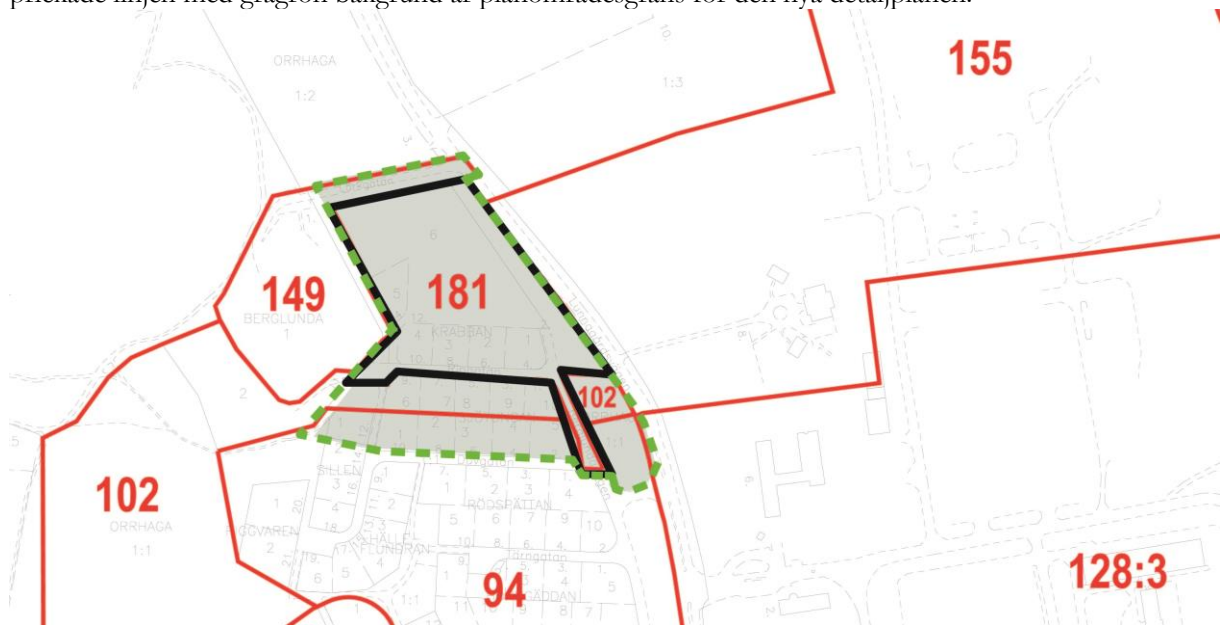
Nytt gatunamn: Fasangatan
Nytt kvartersnamn: Musslan

Färgsättning ska ske i samråd med plan- och byggavdelningen, samhällsbyggnadssektorn. Marktäckningsmaterial på garageinfart ska vara avvikande från gatubeläggning.

JÖNKÖPINGS LÄN

Angränsande detaljplaner

Angränsande detaljplaner är 149, 102, 94, 128:3 och 155. Med en ny detaljplan kommer vägen i detaljplan 149 släckas. Detaljplan 102 berörs genom att fastigheterna Sjötungan 6-10 hamnar i den nya detaljplanen och den överblivna ytan i detaljplan 102 i öster släcks även den och uppgår i den nya planen. Den gröna prickade linjen med grågrön bakgrund är planområdesgräns för den nya detaljplanen.



Figur 5. Angränsande detaljplaner med nuvarande 181 markerad svart. Grön streckad linje motsvarar ny detaljplan

NATUR

Planområdet omfattar fastigheten Krabban 6, ett område som tidigare har använts som ett byggupplag. Inom området finns inga utpekade naturvärden. Inga riksintressen eller skogliga nyckelbiotoper berörs.



INTRESSEN

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet gränsar till detaljplan 155 (militär verksamhet) vilket tillhör Eksjö garnison, Ing2 som i Eksjö översiktsplan från 2013 är utpekad militärt område.

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. Arbetstagaren 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.

Bedömning

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

MILJÖBEDÖMNING

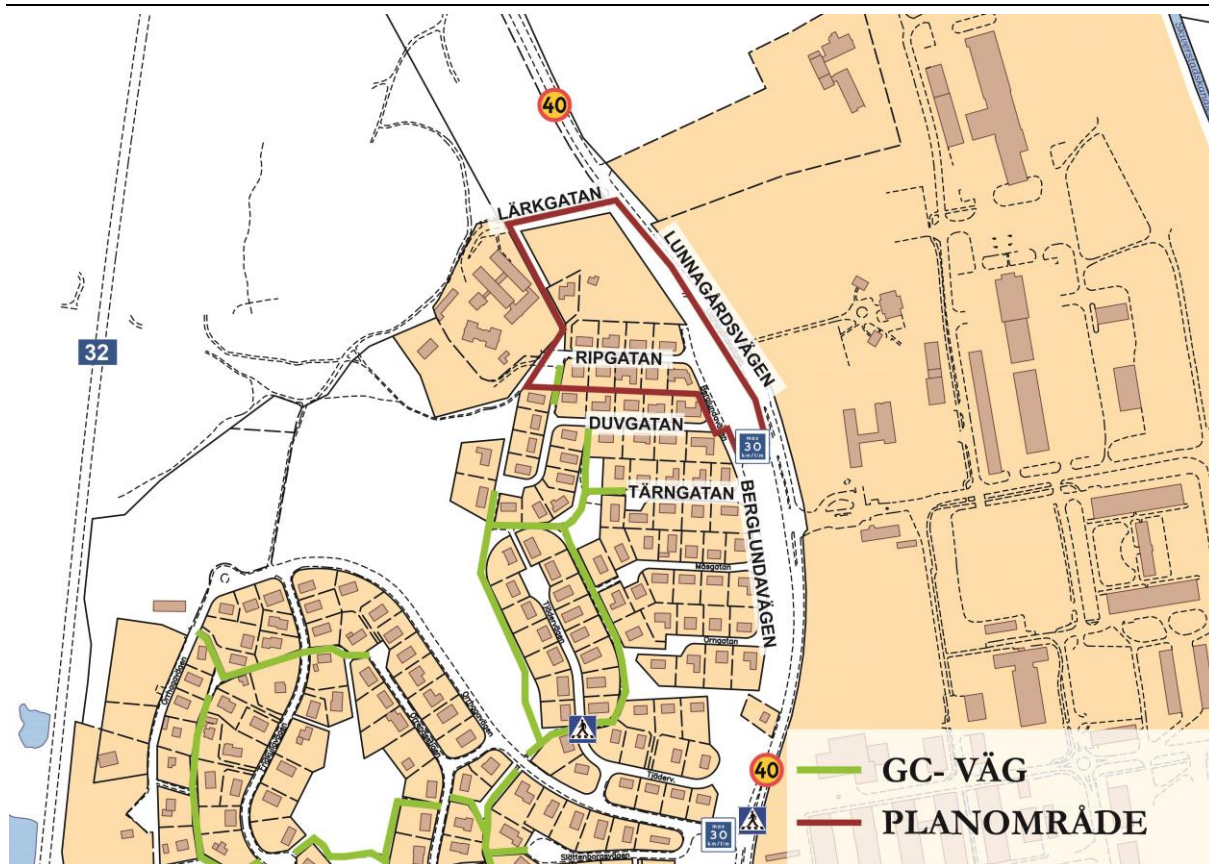
Behovsbedömning

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 och verktyg 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 varken miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller 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 7: Infrastruktur runt planområdet:

Gator och vägar

Planområdet angörs via Lärkgatan norr om planområdet för att sedan ansluta till Lunnagårdsvägen öster om planområdet.

Trafikmängderna på Lunnagårdsvägen har omedelbart öster om planområdet i augusti 2016 uppmätts till 367 fordon per årsmedeldygn. Primärt utgörs trafiken av boende norr om planområdet men även trafik till löpcentralen vid Brännemonrådet samt vissa militära transporter förekommer. Lärkgatan är också infartsväg till vårdboendet vid Berglunda. Skyltad hastighet är 40 km/tim.

I Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms 20 bostäder generera cirka 55 fordonsrörelse per dygn.

Kollektivtrafik

Stockholmsvägen är närmsta anhalt för att nyttja kollektivtrafikmöjlighet. Hållplats finns ca 700 meter söder om planområdet som tryggt kan nås via det söder om planområdet befintliga gång- och cykelstråket.

Gång- och cykelvägnät

Söder om planområdet ligger villaområdet Orrhaga med väl utbyggt gång- och cykelstråk som matar söderut mot Eksjö tätorts centrala delar, bland annat via planskild passage med Stockholmsvägen.

Även på östra sidan av Lunnagårdsvägen från infarten till Eksjö garnison och vidare söderut på Stockholmsvägens östra sida finns ett gång- och cykelstråk som ansluter till stadens mest centrala delar.

Parkering

I närområdet finns av naturliga skäl idag ingen tillgänglig allmänplatsparkering.

Bostadsparkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Eksjö kommuns parkeringsnorm på minst 0.80 parkeringsplatser för bilar per lägenhet. 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 och cyklar sker inom fastigheten. Syftet med parkeringsnormen är att tillgodose parkeringsbehovet för boende och besökare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fjärrvärme, vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA- systemet. Fjärrvärme och VA- ledningar finns i och vid Lärkgatan. Förbindelsepunkt upprättas och anvisas av Eksjö Energi. Eksjö Energi tar ut anslutningsavgifter enligt aktuell gällande taxa.

Fiber och El

Hög-/ lågspänningsledning finns i öster av fastigheten längs med Lunnagårdsvägen. Fiber finns i närområdet. Eksjö Energi tar ut anslutningsavgifter enligt aktuell gällande taxa.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Dagvatten

Eksjö kommuns VA- policy bör följas.

Markavvattning

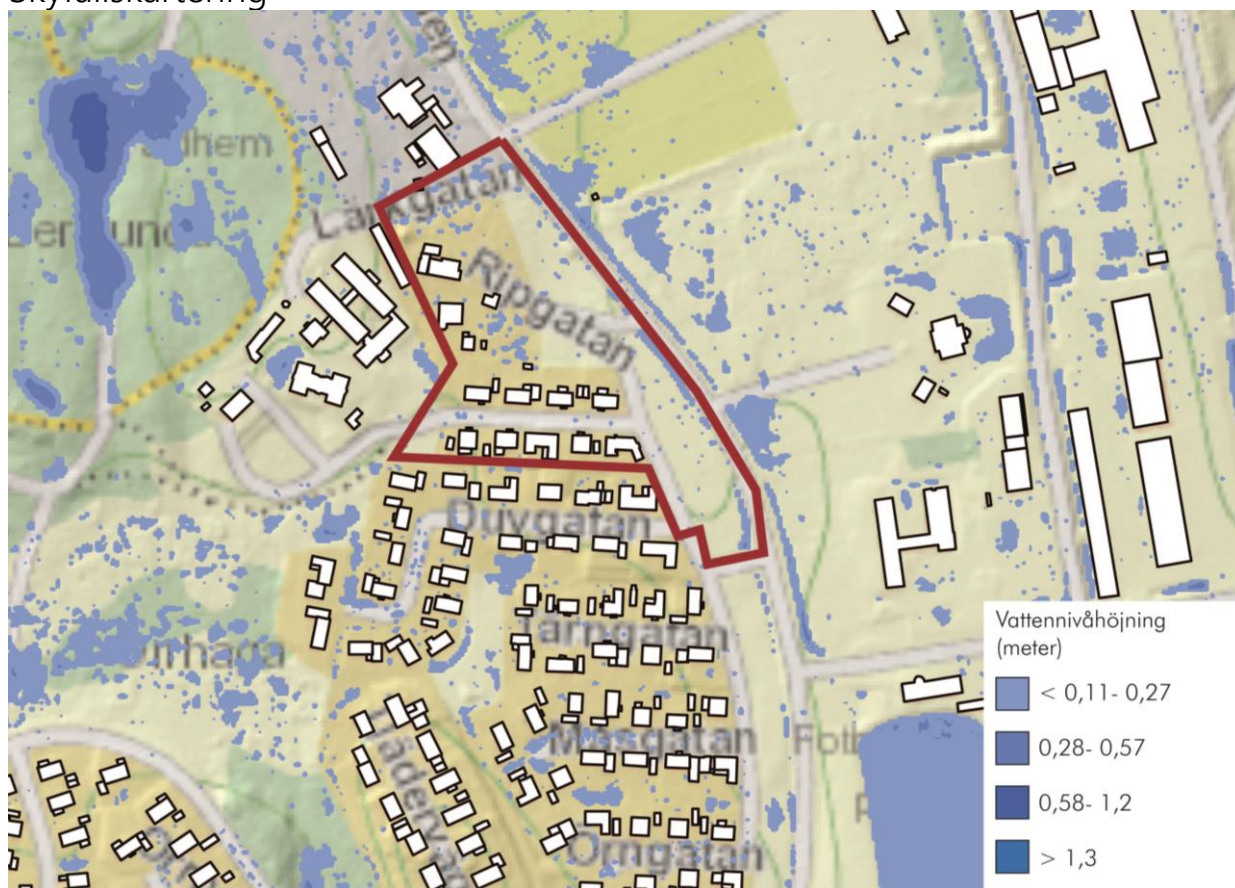
Ansvar för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna vilar på de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvatten

Geotekniska förhållanden

1963-64 gjordes en markgeoteknisk undersökning i området som visar att marken, till största delen, består av morän och grus/sand. Enligt Sveriges geologiska undersökning (<https://apps.sgu.se/kartvisare/>) består berggrunden av granit inom planområdet. Marken bedöms vara byggbar då området 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 objektanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.

Skyfallskartering



Figur 8. Skyfallskartering från Länsstyrelsen.

Inom planområdet förväntas inte finnas några områden som löper risk för förhöjda vattenmängder vilket skulle resultera i att åtgärder skulle behövas. I skyfallskarteringen ovan syns att vid 100 års regn samlas vatten i de befintliga diken längs Lunnagårdsvägen. Detta dike ligger utanför planområdet och inom allmän platsmark.

BRANDSKYDD

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 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. 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 och Eksjö Energi AB.



FIGUR 9: Närmaste brandposter i förhållande till planområdet.

STÖRNINGAR, RISKER, HÄLSA OCH MILJÖ

Radon

Planområdet har en hög-/ mellanrisk för radon. Planbestämmelse, e₁, i plankarta innebär att bostäder måste byggas radonskyddat. Vid nybyggnation av bostäder bör försiktighetsprincipen gälla, fastigheterna ska omfattas av kravet på radonskyddad grundläggning vid byggnation. Byggnader skall ges ett tekniskt utförande så att gränsvärden för radon inte överskrids.

Föroreningar i mark

Området har använts för småindustri och som byggnadsupplag. Enligt uppgifter från miljöenheten finns en oljecistern på tre kubikmeter nedgrävd på området. Cisternen besiktigades år 2000 och är av K- typ (cistern med gott korrosionsskydd). Cistern med tillhörande ledningar ska grävas upp och tas bort innan exploatering, detta kopplas till planbestämmelsen a₁ i plankartan.

Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. 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 bebyggt eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Buller

I direkt anslutning till planområdet, öster om Lunnagårdsvägen ligger Eksjö garnison och militärt övningsområde. Utfarten från det militära området ligger ca 300 meter söder om planområdet och den militärtrafik som färdas därifrån sker i sydlig riktning. Lunnagårdsvägen har 367 fordon per årsmedeldygn vilket får anses lågt, en bedömning görs att inga insatser krävs för att klara de riktlinjer som Boverket satt för trafikbuller vid bostäder.

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.

En bullerkartläggning av Eksjö tätort har gjorts av ÅF, kartläggningen har inte gjorts så långt ut som planområdet innefattar, gränsen slutar strax söder om planområdesgränsen, men de bullernivåer som uppmätts söder om planområdet längs Lunnagårdsvägen ligger på dygnsekvivalent ljudnivå under 50 db(A). Buller från riksväg 32 bedöms inte påverka planområdet.

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.

Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelsnederbörden 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.

FOLKHÄLSA

Barnperspektivet

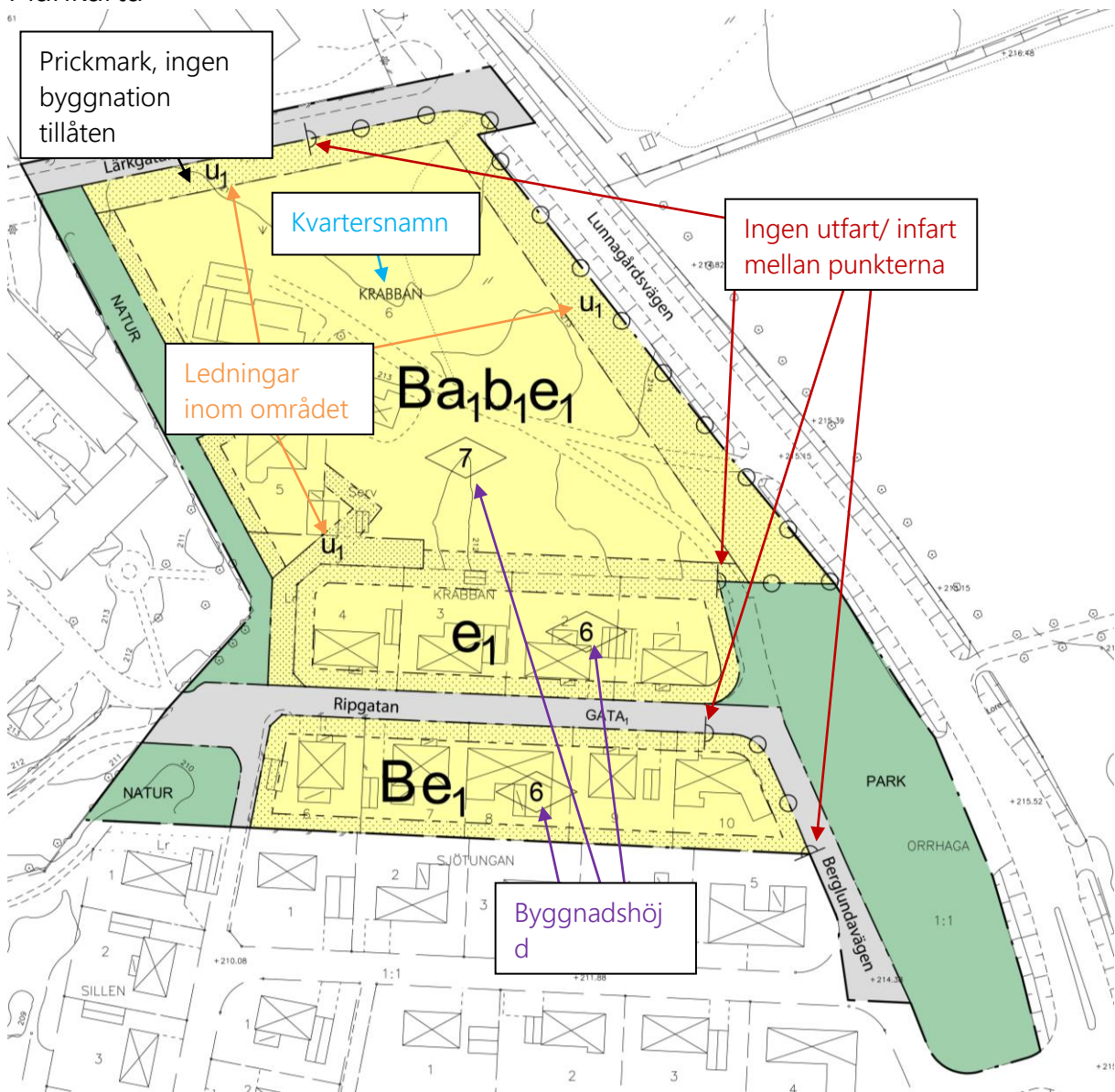
Planområdet ligger beläget inom ett område med närhet till, förskola, skola, bollplaner och lekparker. Gång- och cykelvägar är trafikseparerat inom området.

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.

BEBYGGELSE

Plankarta



FIGUR 10: Plankarta med förklaringar.

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 för vibrationer kan definieras. Närliggande byggnader ska besiktas innan arbetet påbörjas och vibrationsmätningar genomföras 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 §.

Området bedöms lämpligt för bostäder och är den användning ur allmän synpunkt för god hushållning som bidrar till minskad bostadsbrist i Eksjö tätort.

Utbyggnadsalternativ

I planförslaget räknas med att tillskapa cirka 20 nya hushåll, med en blandning av radhus och lägenheter.

Landskapsbild, stadsbild

En exploatering med bostäder följer strukturen för bostäder i Orrhaga. Området blir en förlängning av Orrhaga och får ses som en av de sista exploaterbara ytor i norr kopplat till Försvarmaktens verksamhet. Stadsbilden kommer inte förändras utan följer det mönster som finns med gator som kopplas från Lunnagårdsvägen in vidare till bostadsområden.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplan.

Dagvattenhantering

Påverkar det kommunala dagvattensystemet.

Trafik

Den trafikökning med cirka 55 rörelser som utbyggnaden ger upphov till är marginell och innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön på Lärkgatan och Lunnagårdsvägen. Närheten till befintlig infrastruktur är god och kommer kunna sörja den ökade trafikmängden.

Buller

Buller från Lunnagårdsvägen anses inte påverka planområdet, enligt de trafikmätningar och buller PM som finns tillgängliga.

Genomförandepåverkan

En exploatering i området kommer att påverka Eksjö stads norra del, Orrhaga på ett positivt sätt då den idag tillsynes ”skräpiga” tomt exploateras med bostäder. Ett större underlag för samhällsservice med cirka 20 nya hushåll. Krabban 1-4 och Berglunda påverkas genom att få nya grannar.

Nuvarande detaljplan 181's genomförandetid har inte gått ut (laga kraft 2009-07-17). Genomförandetiden i den nu gällande detaljplan är tio år och kommer upphävas när den nya detaljplanen vinner laga kraft. De förändringar som sker med en ny detaljplan är följande:

Fastigheterna Krabban 1-6 och Sjötungan 6-10 får en större byggrätt. Vind tillåts inredas, en byggnadshöjd på 6 meter tillåts istället som i nu gällande plan 3,6 meter.

All matning till det nya bostadsområdet inom fastigheten Krabban 6 kommer matas i norr från Lärkgatan. I den nu gällande detaljplanen är en lokalgata tänkt bakom fastigheterna Krabban 1-4 för att sörja två tänkta fastigheterna inom fastigheten Krabban 6, konsekvensen för den nya detaljplanen är att denna väg inte kommer byggas. I den nya detaljplanen blir det utfartsförbud från fastigheten Krabban 6 mot Berglundavägen och Lunnagårdsvägen. Fastigheten Sjötungan 10 får utfartsförbud i korsningen Ripgatan/Berglundavägen, det bedöms vara en trafiksäkerhetshöjande åtgärd.

Detaljplan 102 berörs genom att fastigheterna Sjötungan 6-10 hamnar i den nya detaljplanen och den överblivna ytan i detaljplan 102 i öster släcks även den och uppgår i den nya planen, *se vidare rubrik angränsande detaljplaner.*

Sammanfattningsvis bedömer Samhällsbyggnadssektorn att inga negativa konsekvenser för berörda fastighetsägare är kopplade till den nya detaljplanen.

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:

Planuppdrag	2017-04-19
Samråd SbN.	2017-07-01 till 2017-08-06
Granskning	2017-09-02 till 2017-09-24
Antagande SbN.	Kv. 4, 2017
Laga kraft	Kv. 4, 2017

Upphäva gällande detaljplan 181

Ett upphävande av gällande detaljplan 181 bedöms inte påverka kringliggande bebyggelse i området. Upphävandet av detaljplanen har ingen påverkan på geotekniska förhållanden, naturmiljö eller kulturmiljö. Genomförandet av upphävandet anses inte heller få någon påverkan på kringliggande vägar. Sammantaget bedöms upphävandet av detaljplanen inte få några betydande ekologiska, social eller ekonomiska konsekvenser. Upphävandet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

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

Ansvaret fördelas enligt nedan:

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

Gatunamn

För gatunamn inom planområdet med angöring från Lärkgatan föreslås Lärkgatan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Krabban 1-6, Orrhaga 1:1 och Sjötungan 6-10. För nybyggnation inom planområdet föreslås fastigheterna att fortsätta med kvartersnamnet Krabban.

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen tillhörande fastighetsförteckning.

Rättigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande förutsätter inte att några rättigheter flyttas.

Inom planområdet finns följande rättigheter:

Krabban 6 belastas av till förmån för Krabban 5- en ledningsrätt, Vatten och avlopp (06-EKS-472.2).

Förmånsrättigheter inom planområdet

Krabban 5 har förmån av VA servitut till last för Krabban 6.

Inom planområdet finns följande delägda anläggningssamfälligheter:

Krabban Ga:1 ändamål Vatten- dagvatten och spillvattenledningar delägande fastigheter, Krabban 5 och 6.

Krabban Ga:2 ändamål Väg delägande fastigheter Krabban 5 och 6.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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 och eventuell rivning genomförs och bekostas av fastighetsägaren. Det är byggherren som bekostar flyttning eller andra eventuella åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförande av detaljplanen och byggnation.

Ersättningskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

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.

Marcus Åberg, Planarkitekt (planförfattare)
Lars- Erik Spaak, Trafikingenjör
Thomas Hellström, Mark- och exploateringschef
Monica Kollberg, Miljöchef