



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Västra Nannylund, del av Bykvarn 1:1

EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Handlingar och utredningar:

Tillgängligt på samhällsbyggnadssektorn finns:

- Fastighetsförteckning
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, BGK AB 2017-12-07
- Projekterings PM 1 geoteknik, BGK AB 2017-12-07
- Översiktlig grundundersökning inom Nannylundsområdet, Vectura 2009-05-07
- Övriga handlingar som hänvisas till i plan- och genomförandebeskrivningen

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.

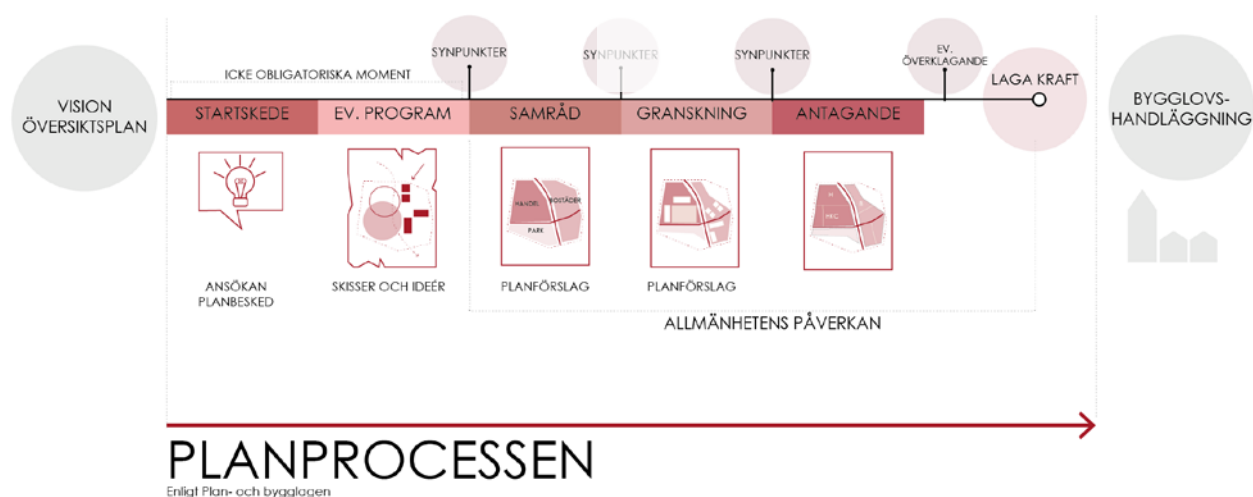
Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget 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 säker 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 Samhällsbyggnadsnämnden. 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 1. Planprocessens olika steg enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-04-10 annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla. Samråd pågick mellan 2017-04-22 till 2017-05-07.

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2017-12-08 annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Granskning pågick mellan 2017-12-18 till 2017-01-08. Trafikverket begärde förlängd granskningstid och granskningen avslutade 2017-01-15.

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

Antagande

Planen antogs 2018-02-07 av samhällsbyggnadsnämnden (SbN § 33).

Laga kraft

Planen vann laga kraft 2018-03-09

Detaljplan

Detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även planbeskrivning. Plankartan med planbestämmelser är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen och om illustrationskartan finns 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.berg@eksjo.se

INNEHÅLL

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANINFORMATION OCH OMRÅDESBESKRIVNING	6
Lägesbeskrivning och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Tre- kilometersstaden- den täta staden!	7
Översiktlig beskrivning	7
Gällande detaljplan	7
Planprogram	7
Angränsande planer	8
NATUR	8
Kulturmiljö	8
Naturmiljö	9
Markgeologi	9
INTRESSEN	10
Riksintresse naturvård	10
Riksintresse kulturmiljövård	10
Fornlämningar	10
Vattenskyddsområde	10
Kulturhistorisk utredning	10
Strandskydd	10
Riksintresse kommunikation	10
Bedömning	10
MILJÖBEDÖMNING	10
Behovsbedömning	10
Ställningstagande	10
GATOR OCH TRAFIK	11
Gator och vägar	11
Kollektivtrafik	12
Gång- och cykelvägnät	12
Trafikalstring	12
Parkering	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Fjärrvärme, vatten och avlopp	12
Fiber och El	13
Avfall	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Skyfallskartering	14
DIKE	14
Geotekniska förhållanden	15
Dagvatten	15
Markavvattning	15
Dagvattenhantering	15
Beräkningar	16
Förslag till fördröjningsåtgärd	17
BRANDSKYDD	18
Insattid	18
Tillgänglighet	18
Brandvatten	18
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	19
Radon	19
Föroreningar i mark	19
Miljökvalitetsnormer	19
Miljökvalitetsnormer för luft	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Bedömning	19
Buller	19
Farligt gods	21
Risker	21

Bebyggelsefritt avstånd	22
Basavstånd/ Reducerat avstånd	21
Skyddsåtgärder	22
Planområdet i förhållande till risker	23
Bedömning.....	24
BEBYGGELSE	25
God arkitektonisk kvalitet.....	25
Utformning.....	25
Varumottagning.....	26
Varutransporter	26
Skyltning.....	27
PLANKARTA	28
Förklaring av planbestämmelser	28
KLIMATANPASSNING	29
Högre temperaturer	29
Ökad nederbörd	29
Ras, skred och erosion.....	29
FOLKHÄLSA	29
Trygghet	29
Tillgänglighet.....	29
KONSEKVENSBESKRIVNING	29
Hushållning med mark och vatten	29
Utbyggnadsalternativ	29
Nollalternativ.....	30
Trafik	30
Buller	30
Grundläggning	30
Vattenledning.....	30
Genomförandepåverkan	30
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	31
Inledning.....	31
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	31
Tidplan	31
Genomförandetid.....	31
Huvudmannaskap	31
Ansvarsfördelning	31
Övrigt	31
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	32
Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden	32
Markförsörjning.....	32
Användning av mark.....	32
Ledningsrätt.....	32
EKONOMISKA FRÅGOR.....	32
Planekonomi	32
Utredningar	32
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.	32
Byggnation och rivning	32
Ersättningskyldighet.....	32
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGSRÄTTSVERKAN	32
DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN	33

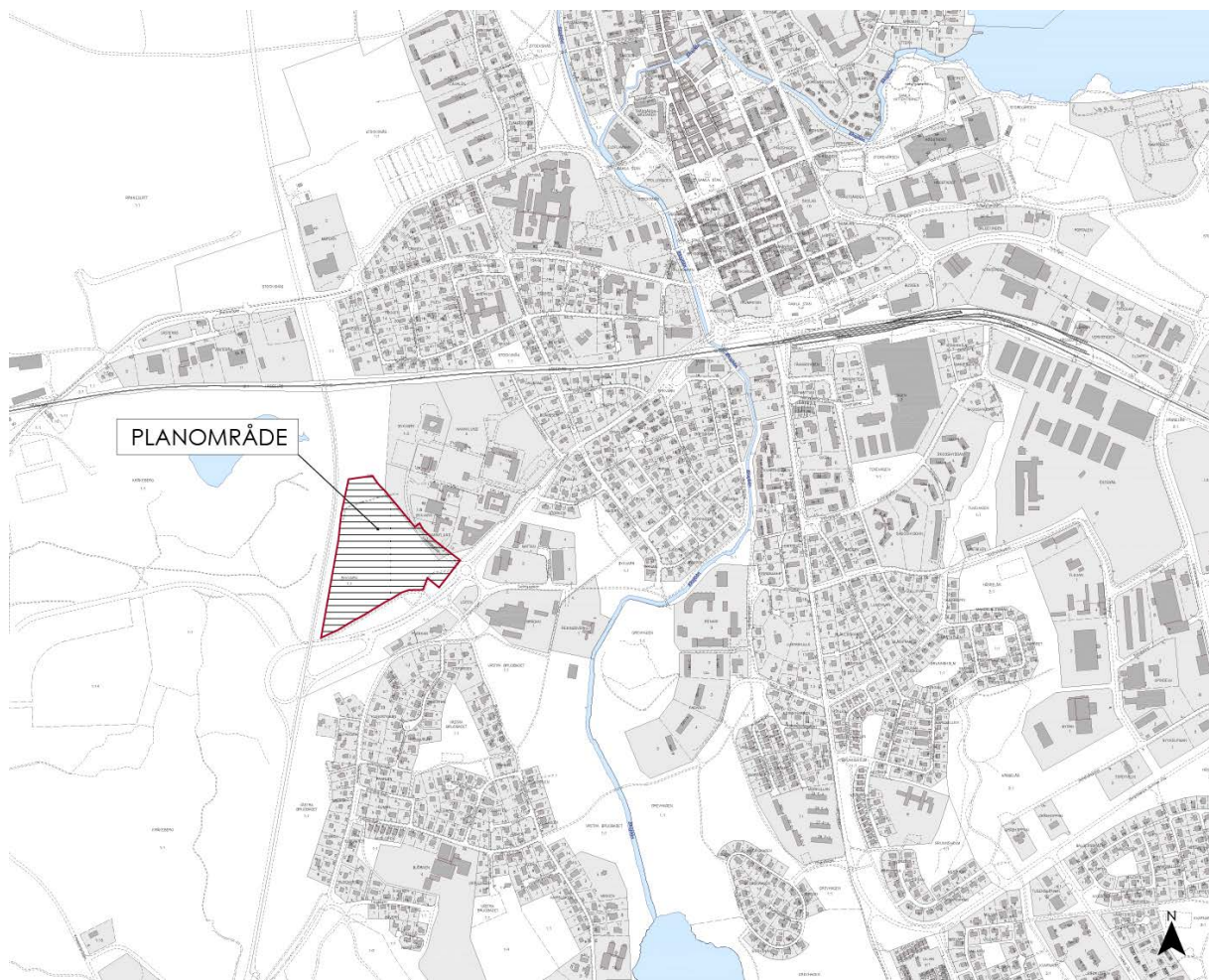
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för etablering av ett handelsområde. Vidare syftar planen att bättra på kommunens planberedskap för framtida handelsetableringar. Detaljplanen avses innefatta byggnader för volymhandel inklusive livsmedel, partihandel samt kontor. Planområdet ligger i ett strategisk och logistiskt bra läge vid riksväg 32/40.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger öster om riksväg 32 och norr om riksväg 40 och infartsväg till Eksjö stad från väster. Området ligger strategiskt i denna kommunikationsnod. Nannylundsområdet som ligger i anslutning till öster står inför ett stort omvandlingsprogram där det räknas kunna tillföra minst 200 nya bostäder i området. Söder i planområdet går en gång- och cykelväg som förbinder Kråkeberg, Talludden och Abborravik med centrala Eksjö. Planområdet omfattar cirka 59 000 kvadrat meter varav kvartersmark är på cirka 35 000 kvadrat meter.



FIGUR 2. Översiktsskarta med planområdets läge i Eksjö tätort.

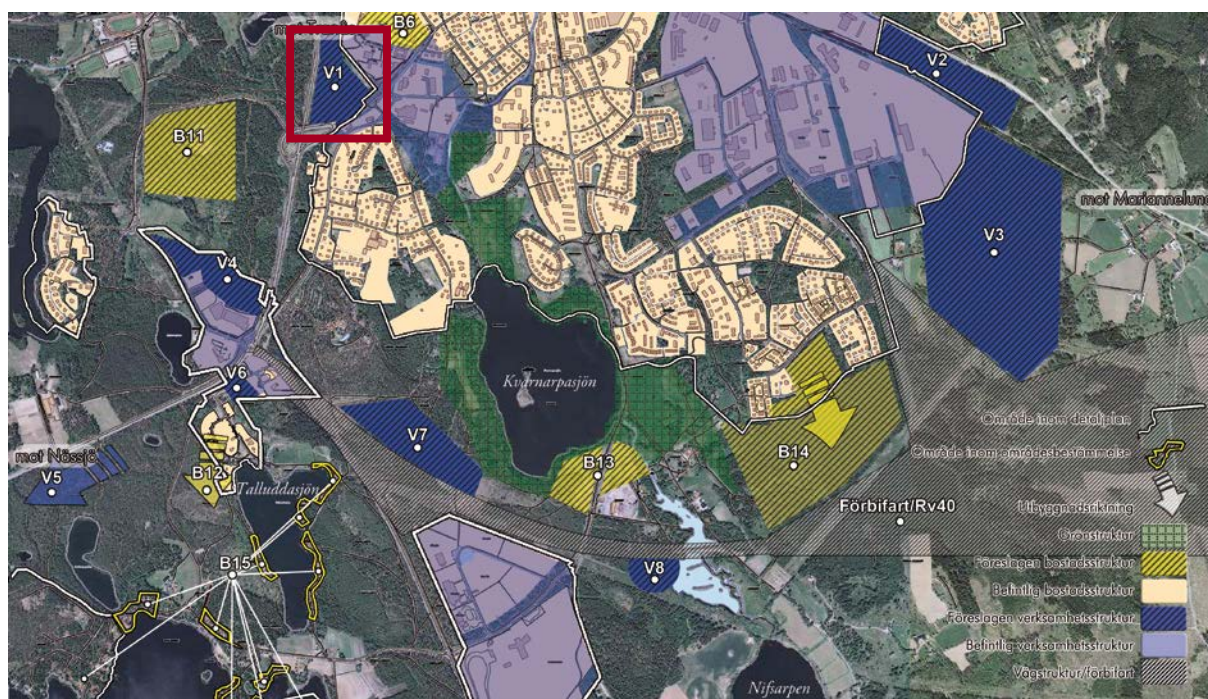
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tre- kilometersstaden- 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 skull 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” (Översiktsplan 2013 Eksjö kommun).

Översiktlig beskrivning

Översiktsplanen 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. En tät kompakt funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet inom staden och gör alternativ till bilen såsom gång och cykel mer konkurrenskraftiga. Planområdet ligger inom föreslagen verksamhetsstruktur (V1) i Översiktsplan som antogs 2013. Planområdet är förenligt med Översiktsplan.



Figur 3. Markanvändningskarta översiktsplan, planområde ligger inom område V1.

Gällande detaljplan

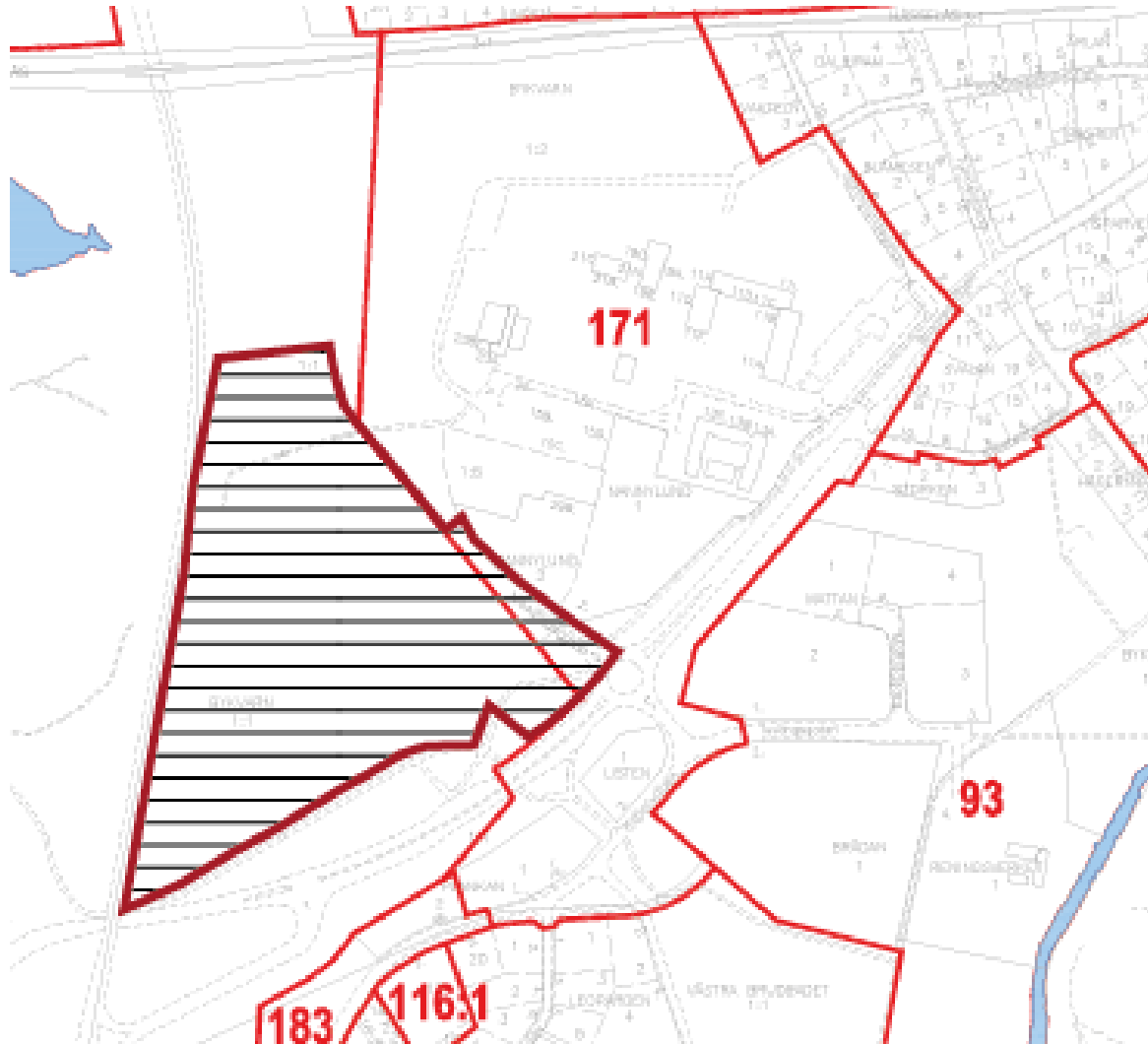
Planområdet ligger utanför planlagt område. Nordost finns en gällande detaljplan 171 för Nannylundsområdet, inom Nannylundsområdet påbörjades ett planarbete våren 2016, den nya detaljplanen kommer innehålla, bostäder, centrum, verksamhet och kontor. Söder om riksväg 40 finns detaljplan 183 vars ändamål är kontor.

Planprogram

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

Angränsande planer

Gällande detaljplan är 171 som vann laga kraft 2001-08-29. I samband med att den nya planen vinner laga kraft släcks en del av detaljplan 171, området där planerna överlappar varandra visas i figur nedan. Det område som berörs är del av Mosstegsgatan. I övrigt ligger planen för Västra Nannylund, del av Bykvarn 1:1 utanför detaljplanelagt område.



Figur 4. Angränsande detaljplaner.

NATUR

Kulturmiljö

Fornlämningar och andra yngre lämningar från mänsklig verksamhet, odlingsrösen, gamla husgrunder och annat är en del i kulturmiljön. Kulturmiljö är inte statisk utan den formas kontinuerligt av människors vilja eller passivitet, vilket leder till bevarande. Ibland utveckling och ibland förödelse. Genom att studera gamla kartor kan ett område tolkas och definieras.

Inom planområdet fanns en mossteg under 1800- talet. Kartor från 1950- talet visar att området användes för odling (se bild nedan). Dessa åkrar har övergivits och är ungskog idag (se bild nedan).



FIGUR 5. Flygfoto över planområdet, bilden tagen mellan 1955-1967. Källa Lantmäteriet/ Eksjö kommun

Naturmiljö

Området används idag i en mindre utsträckning för rekreation främst rastning av hundar eller motion och inom området finns det några fåtal stigar som bekräftar detta. Terrängen inom området är till stora delar svårtillgänglig till följd av den växtlighet som finns. I planområdets västra delar består området av tallskog, området sluttar ner mot öster för att möta en å som slutligen rinner ut i Eksjöån. Å-rummet utnyttjas inte idag på grund av dålig tillgänglighet. Detta skulle kunna omhändertas bättre, så att de möjliga kvaliteterna kommer fram.



FIGUR 6-7. Bilder från planområdet.

Markgeologi

Jorden inom undersökt planområde utgörs av isälvs sediment med sand. I nordöstra delen och längre norrut, utanför planområdet överlagras sanden av torv. I sydöstra delen förekommer ett område med fyllning på torv/ och eller sand. Längst bort i västra delen mot riksväg 32 går berg upp i dagen. Torvens mäktighet i provtagningspunkterna ligger mellan 0,55 och 5,55 meter. Den största mäktigheten återfinns längst upp i nordost.

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. Länsstyrelsen har i yttrande 402-6507-2017 inte angett några krav på vidare arkeologisk utredning. 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

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas ej 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 och i väster till riksväg 32 som båda är av riksintresse för kommunikation och vägarna är utpekade leder för farligt gods. Enligt ”Regional transportplan för Jönköpings län 2014-2025” är riksväg 40, som går mellan Västervik och Göteborg via Eksjö kommun, ett viktigt stråk i östra Götalands region. Planförslaget innebär inte några nya utfarter eller begränsningar i användningen av riksväg 40/32.

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 bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) 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

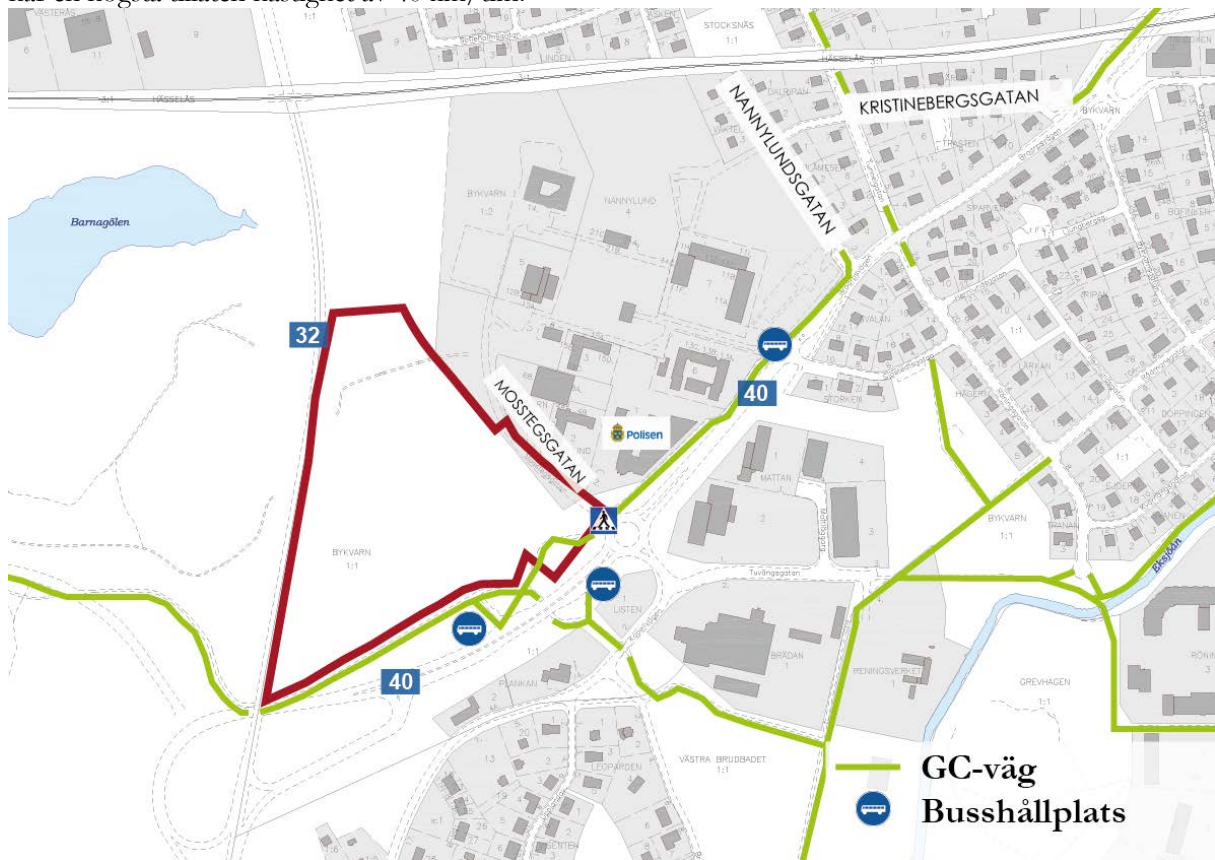
Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen följer således de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Planområdet trafikmatas via väg 40 (Nannylunds rondellen) och Mosstegsgatan öster om planområdet. Väster om planområdet löper väg 32 och söder väg 40. Utanför planområdets södra del finns befintliga gång- och cykelvägar som ansluter till Eksjö centrum i öster och rekreationsområden i väster. Även mot söder finns anslutning till där förekommande gång- och cykeltrafik genom planfri korsningspunkt med väg 40.

Trafikmängderna på väg 32 och väg 40 har under 2015 uppmätts till 4150 respektive 5710 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Andel tung trafik på väg 32 utgjorde 19 % och på väg 40 10%. Skyltad hastighet på väg 32 är 90 km/tim och på väg 40 60 km/tim i anslutning till planområdet medan Mosstegsgatan i öster har en högsta tillåten hastighet av 40 km/tim.



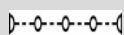
Figur 8: Inventering av infrastruktur i planområdets närhet.

Väg 40 är en av de mer trafikerade vägarna i Eksjö då den även är genomfart och viktig länk för bl. a. regionala transporter i öst-västligt riktning genom Eksjö stad. Både väg 32 och väg 40 utgör också transportled för farligt gods. Mosstegsgatan är idag matningsgata till diverse olika verksamheter som exempelvis Region Jönköpings Habiliteringscentrum och Polismyndigheten. På sikt planeras för bostäder inom Nannylundsområdet öster om planområdet.

Förbifart riksväg 40 är utpekad i Trafikverkets förslag till Nationell plan 2018-2029, och regeringen kommer under senhösten 2029 fatta beslut om antagande av planen. Vidare har Trafikverket påbörjat arbetet med framtagande av vägplan för förbifart riksväg 40 söder om Eksjö. Den samlade bedömningen i detta skede är att det inte är möjligt att sätta en gräns för när eventuella åtgärder ska genomföras i cirkulationsplatsen till följd av exploatering. En förbifart söder Eksjö kommer med all sannolikhet medföra en kraftig minskning av den tunga trafiken genom staden. Byggs inte en förbifart bedöms trafiken att öka genom Eksjö på befintlig väg 40. Trafikverket påpekar i sitt granskningsyttrande att i händelse av underhållsbehov till följd av exploatering av planområdet behöver kommunen och Trafikverket gemensamt titta på avhjälpan åtgärder och finansiering.

Ny väg till planområdet matas från Mosstegsgatan över Natur område med fördröjningsmagasin. Vägbanken kan fungera som en del i fördröjningsmagasinet med olika dimensionerade slussar genom vägbanken.

En påkoppling från planområdet till riksväg 32 är inte lämpligt enligt Trafikverket, därför regleras planområdet i väster med en planbestämmelse om att inte tillåta utfart mot riksväg 32.



Körbar förbindelse får inte angöras mot riksväg 32.

Kollektivtrafik

Väg 40 är en viktig väg för busstrafiken och trafikeras idag av ett flertal regionala busslinjer. Antalet busspassager söder om planområdet uppgår till ca 120 stycken/dygn. Hållplats finns omedelbart söder planområdet samt vid Nannylundsområdet ca 250 meter öster om planområdet.

Gång- och cykelvägnät

Via de närbelägna gång- och cykelstråken omedelbart söder och väster om planområdet finns planskilda korsningar i form av gång- och cykelport under väg 40 medan planskildhet mot väster är ordnad under vägbro på väg 32. Mot Eksjö centrum finns utmed väg 40 gång- och cykelstråk till största delen helt separerad från blandtrafik. Cyklande från planområdet är dock hänvisade till att använda körbanan på lågtrafikerade Nannylunds- och Kristinebergsgatan medan gående hänvisas till befintliga trottoarer.

Trafikalstring

En uppskattad trafikökning har gjorts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Ett fullt utbyggt planområde skulle innebära uppskattningsvis 9 000 kvadratmeter handelsytor inklusive kontor. Ett antagande har gjorts enligt följande: kontor 2000 BTA med 60 anställda, detaljhandel med 4000 BTA 68 anställda stormarknad 3000 BTA med 45 anställda, restaurang 1000 BTA med 15 anställda (enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg) byggs inom planområdet. En uppskattning är att dessa siffror är uppräknade i förhållande till en framtida utveckling av området, skattning görs då till 1550 bilar på ÅDT. En ökning som skulle belasta via cirkulationsplats och riksväg 40. Riksväg 40 används idag som en central genomfartsgata för Eksjö tätort.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Eksjö kommuns parkeringsnorm, räknat på 1000 kvm BTA (bruttototalarea) för kontor 19 platser och handel 230 räknat på 10000 kvm BTA. Besöks- och arbetsplatsparkering är inräknat i ovan nämnda parkeringar. Huvuddelen av parkeringsplatser för kunderna till området förläggs mot Mosstegsgatan så att det bildas en kundorienterad sida. Handikapparkeringsplatser ska finnas i anslutning till varje entré. Kommunen rekommenderar att cykelparkeringar utformas för att möta framtidens utveckling med exempelvis lådcyklar och elcyklar. Parkering för både bilar och cyklar sker inom fastigheten. Parkering på gatumark omfattas inte av parkeringsnormen. Syftet med parkeringsnormen är att tillgodose parkeringsbehovet för besökare och arbetstagare.

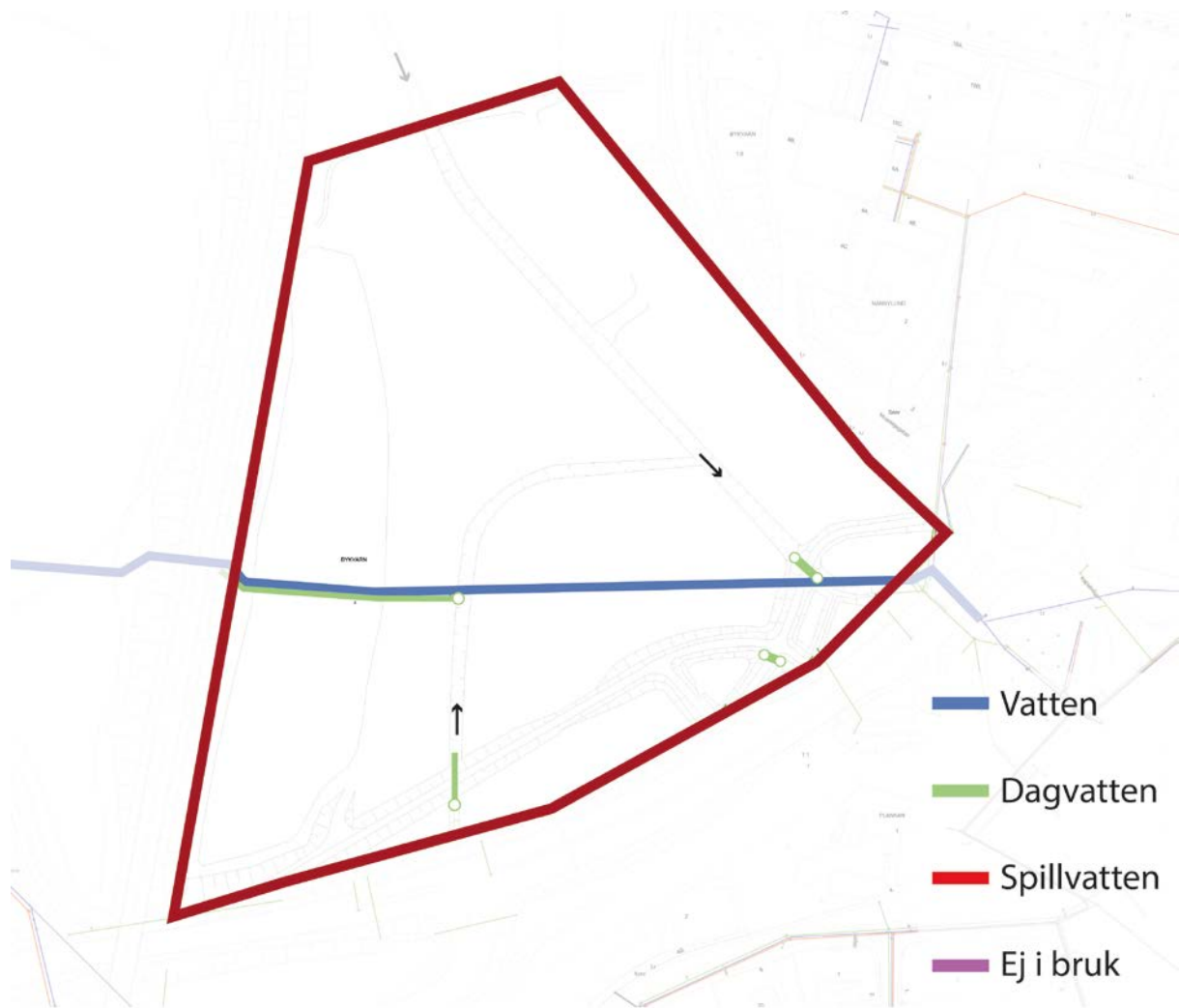
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fjärrvärme, vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA- systemet, ledningar finns i anslutning till planområdet. Inkopplingspunkt sker i samråd med Eksjö Energi. Inom planområde finns det befintlig VA- och dagvatten ledningen. På plankarta markeras dessa med U- område.



Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.



FIGUG 9: VA ledningar i planområdet.

Fiber och el

El finns i transformatorstation på Nannylundsområdet vilket kommer sörja det nya planområdet med el. Fiber finns i anslutning till planområdet. Anslutningspunkter sker i samråd med Eksjö Energi. Planbestämmelse E₁ skrivs in för att möjliggöra för en kommande transformatorstation, placering av denna är inte känd i dagsläget då placering är beroende av utformningen av området.

E ₁	Transformatorstation
----------------	----------------------

Avfall

Avfallshantering ska ske på den egna fastigheten. Verksamheterna ska försörjas med kommunal sophämtning. I anslutning till planområdet, i samband med framtagningen av detaljplan för Nannylund föreslås en återvinningsstation.

FÖRUTSÄTTNINGAR

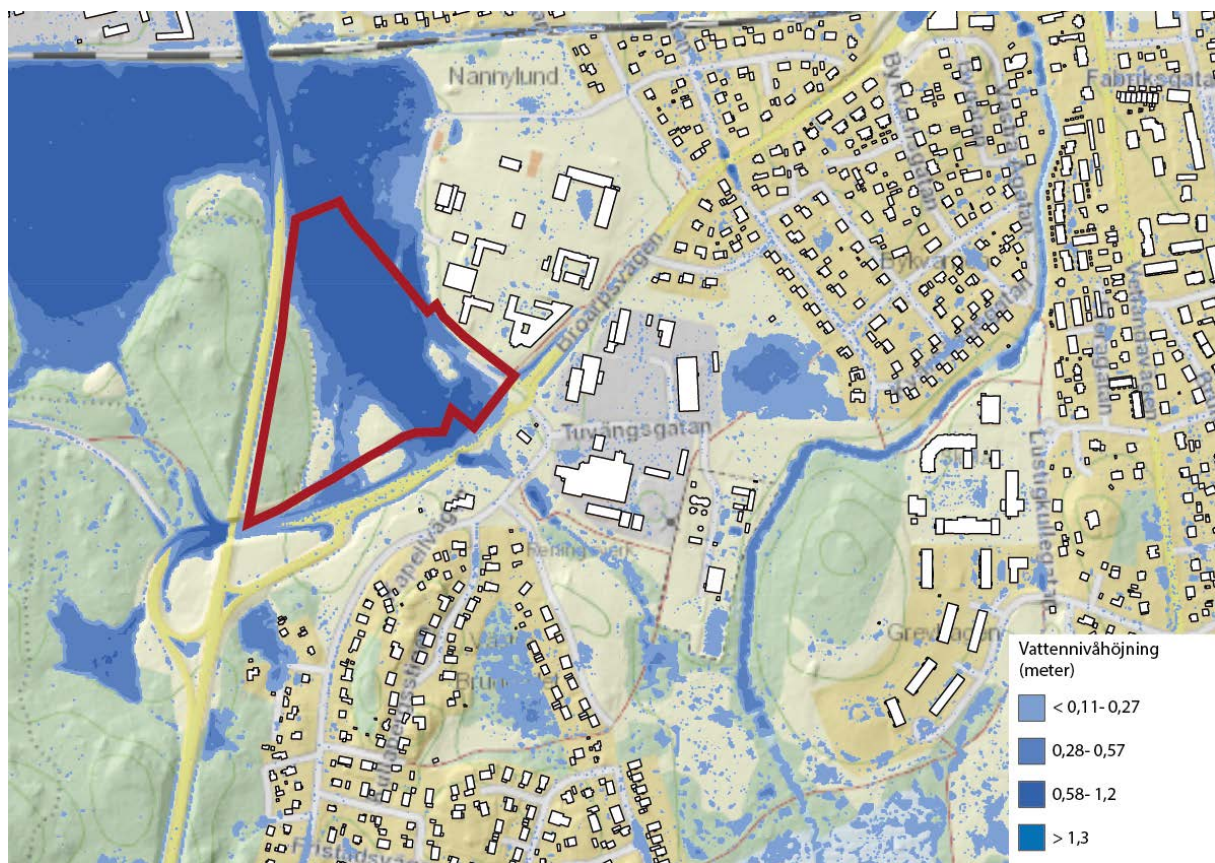
Skyfallskartering

Planområdet ligger delvis inom en riskzon för översvämning vid kraftigt regn med nuvarande markförhållanden. Byggrätten för lägsta golvnivå skrivs in plankartan och sätts till 209 meter för att klara beräknat högsta flöde. Pejling av grundvattennivån har utförts i 3 öppna grundvattenrör 2017-11-28 till 8 dagar efter installationen av grundvattenrör. Vattennivåer ligger på +204,01, +204,94 respektive +203,78 meter. Pejlingarna tyder på att grundvattennivån stiger något mot väster. Den lägsta nivån fanns i södra delen av området och strömriktningen på grundvattnet ligger troligen från norr mot söder, samma håll som strömriktningen i befintligt dike. För att inte byggnader ska översvämmas bedöms det viktigt att sätta en färdig golvhöjd, detta regleras med nedan egenskapsbestämmelse.

f₁ Färdig golvhöjd ska ligga på 209 meter

Då planområdet är utsatt vid 100 års- regn är det inte lämpligt att uppföra källare inom planområdet. Grundvattnet inom planområdet ligger på ett snitt av +204 meter, mellan 1,45 till 0,53 meter under markytan. Därför är den samlade bedömningen att det inte är lämpligt att anlägga källare inom planområdet. Detta regleras med nedan egenskapsbestämmelse.

b₁ Källare får inte finnas



Figur 10. Skyfallskartering från Länsstyrelsen.

DIKE

Inom planområdet leder ett dike i en båge från riksväg 40 till ån. En kulvertering eller ett öppet dagvatten system som verkar för att ta emot dagvatten inom området bör utredas. Den åtgärd och utformning regleras i ett kommande avtal med en exploatör. Diket sörjer ytvatten från trafikplats Eksjö södra samt riksväg 32 diken på östra sidan.



FIGUR 11: Område för förslag till fördröjningsdammar

Geotekniska förhållanden

Området kan exploateras för byggnation i den västra delen. Mot bakgrund av höjdskillnaden inom området och förekomst av torv/ fyllning inom vissa partier krävs en del markberedning innan byggnation kan utföras. Viss utgrävning av torv och uppfyllning med friktionsjord krävs i de delarna med lägst liggande marknivåer, intill de befintliga genomgående diken. Uppfyllning utförs till erforderliga nivåer över grundvattenytan så att ingen risk för fuktskador uppstår på byggnader. Området öster om befintliga genomgående diket lämpar sig bäst för dagvattendammar på grund av förekommande torvskikt där mäktigheter på 5.5 meter har uppmätts.

PARK₁

Anlagd park med fördröjningsmagasin.

I samband med byggnadslov/ startbesked föreslås en objektanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetod för planerad bebyggelse. Ovan redovisas de kända markgeotekniska förutsättningar som finns inom planområdet genom utförda markgeotekniska undersökningar från 2009 och 2017.

Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor bör omhändertas lokalt. Fördröjning av dagvatten ska ske innan det når källan (indirekt Eksjöån). Eksjö kommuns VA- policy ska 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.

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

Dagvattenhantering

Fördröjningsåtgärder för dagvatten skall tillskapas inom fastigheten. Detta kan göras genom exempelvis gröna tak eller dagvattenanläggning. Dessa åtgärder är nödvändiga för att inte belasta Eksjöån (indirekt Emån) med mer dagvatten. Åtgärden blir en viktig del i att kunna uppnå god ekologisk status för Eksjöån 2027. De diken som finns på området idag kan fortsätta verka som transport och fördröjning av dagvatten, och kopplas ihop med framtida fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinen beräknas kunna hantera dagvattnet från kvartersmarken och den hårdgjorda ytan som planen innebär.

Beräkningar

Beräkningar för vilka volymer och flöden av dagvatten planen innebär har gjorts med den rationella metoden. Dessa beräknas utifrån Dahlström 2010 (för regn <24h). Ytan för kvartermark i planen är cirka 35 000 kvm (3,5 ha), beräkningarna har gjorts för scenario där hela denna yta är hårdgjord. I praktiken är nog, med tanke på prickmark/säkerhetsbestämmelser/dike, en del av ytan fortsatt grön.

Beräkningarna görs för ett 100-års regn med varaktighet 10 minuter. Avrinningskonstanten för hela området är uppskattad till 0,8 (asfalt och tak). För att ta hänsyn till framtida ökning av nederbörd till följd av klimatförändringar används en klimatfaktor. Klimatfaktorn bör vara minst 1,25 för regn med kortare varaktighet än en timme (Svenskt vatten, P110). All indata presenteras i tabell 1 och de beräknade värdena i tabell 2.

Indata	
Återkomsttid	100 år (1200 månader)
Varaktighet	10 minuter
Avrinningskonstant	0,8
Klimatfaktor	1,25

Tabell 1: Indata för dagvattenberäkningar

Dagvattenberäkningar har även gjorts för ett större område, då fördröjningsmagasinet även ska kunna omhänderta dagvatten från Nannylundsområdet och det område norr om planområdet.

Avrinningsområdet för Nannylund uppskattas till ~74 000 kvm, där 60 % beräknas vara hårdgjord (I ett framtida perspektiv). Grönområdet norr om planområdet är natur och får därför en lägre avrinningskonstant. Beräkningarna görs på samma sätt som för planområdet. Samma värden för dimensionerande regn används och klimatfaktorn är 1,25.

Område	Avrinningskonstant		Yta [m ²]	Beräknat flöde q [l/s]	Beräknad volym V [m ³]
Nannylund	Grönyta:	0,4	29600	2893,779	1736,267
	Hårdgjord yta:	0,8	44400		
Grönområde	0,1		20000	122,2035	73,3221

Tabell 2a beräkningar för volym och flöde

Område	Flöde [l/s]	Flöde [m ³ /s]	Volym [m ³]
Västra Nannylund	1710,849	1,7	1 026
Nannylund	2893,779	2,9	1 736
Grönområde	122,2035	0,12	73
Summa	4 727	4,7	2885

Tabell 3b beräkningar för volym och flöde

Parkområdet (PARK₁) med fördröjningsmagasin är cirka 17 600 kvm. Detta område uppskattas kunna omhänderta den beräknade volymen för den hårdgjorda ytan och omkringliggande områden. Ytan är tillräckligt stor för att anlägga fördröjningsmagasin, volymen bestäms av djupet på dammarna.

Marken består av torv och antas kunna infiltrera dagvatten. Framtida infiltration beror på hur dagvattenanläggningen dimensioneras och vilken typ av vegetation som används.

Vid anläggning parken/fördröjningsmagasinen bör flödet ut dimensioneras så att belastningen på dagvattensystemet nerströms inte blir för stort. Fördröjningsmagasin föreslås för att klara större regn och lagra både det vatten som rinner av den hårdgjorda ytan och ytor runt planområdet.

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 mera 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 väglänter med gräs, ger staden en grönare och en mer inbjudande inramning. Vatten och grönområden kan också ha en gynnsam effekt på stadens lokalklimat så att variationer i temperatur och luftfuktighet dämpas vilket är en viktig del i klimatanpassningen (lär mer under rubrik klimatanpassning). Likaså kan buller dämpas med hjälp av växtlighet.



FIGUR 12: Illustration över fördröjningsmagasin för dagvatten.

Illustrationen ovan visar på flera bassänger som avvattnar. Området är i förhållande till Mosstegsgatan nästan 2 meter djup vilket gör att ett stort område kan översvämmas runt själva dammarna. Skyfallskarteringen visar att området är i riskzon för översvämningar, en åtgärd som föreslås skulle motverka detta och samtidigt skapa en grön kil mellan Nannylundsområdet och planområdet. På allmän platsmark byggs en park med fördröjningsmagasin vilket bedöms ha kapacitet att ta hand om dagvatten från flera områden.

BRANDSKYDD

Insatstid

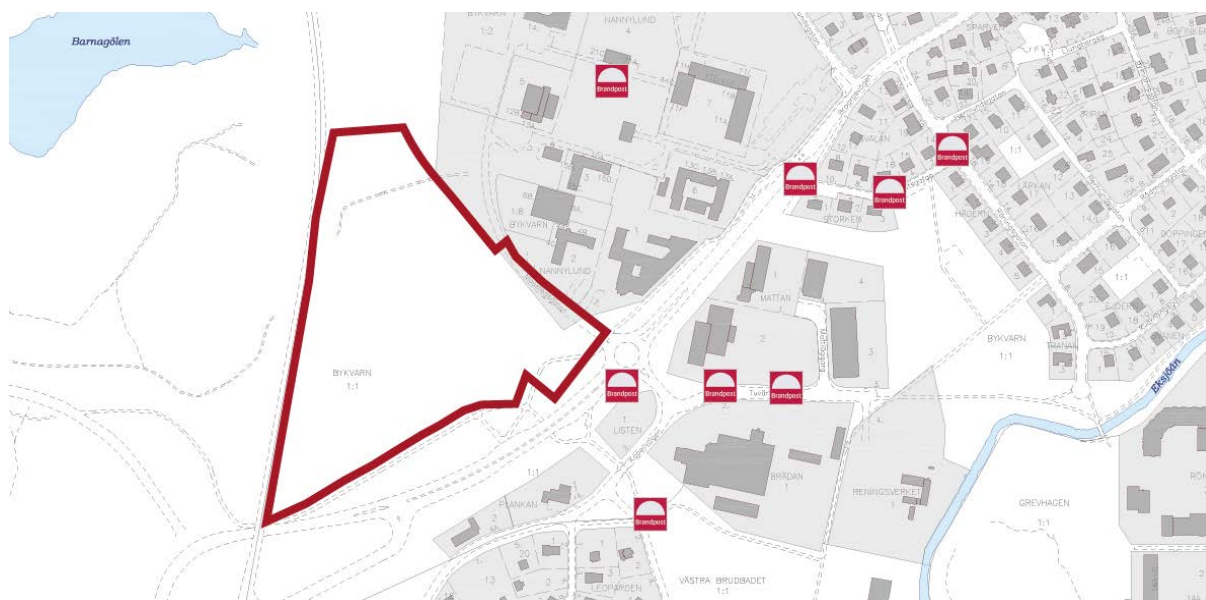
Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2017:5- BBR 25). 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. I samband med utbyggnad av VA- nät inom planområdet föreslås nya brandposter. Brandvattenförsörjning och placering av nya brandposter ska ske enligt riktlinjer i kommunens handlingsplan enligt lagen om skydd mot olyckor, operativ del. Exakt placering av brandposter ska ske i samråd med räddningstjänsten i Eksjö kommun. Brandposter ska ha minsta flöde om 600l/ minut.



FIGUR 13: Närmaste brandposter i förhållande till planområdet.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Radon

Resultaten från den markgeotekniska undersökningen visar att området klassas som normal radonmark. Vid byggnation av ny bebyggelse bör försiktighetsprincipen gälla, fastigheterna omfattas av kravet på radonskyddat grundläggning vid byggnation. Jord och/ eller bergmassor som tillförs området bör vara radonkontrollerade.

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 allt för 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 årsmedel värde 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 EUs ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats.

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Emån (SE639408-145039) med huvudavrinningsområde Emån (SE74000). Enligt VISS mars 2017 uppnår Eksjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS föreligger det risk för att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen inte uppnås 2027 (Källa: www.viss.lanstyrelsen.se).

Bedömning

Om inte några åtgärder görs för dagvattenhanteringen kan det få konsekvenser på ytvattenförekomsten i Emån. Planen redovisar områden för fördrökningsmagasin som ska medverka till en bättre ytvattenstatus för huvudavrinningsområde Emån (SE74000). I övrigt bedöms planen inte medverka till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 i Miljöbalken.

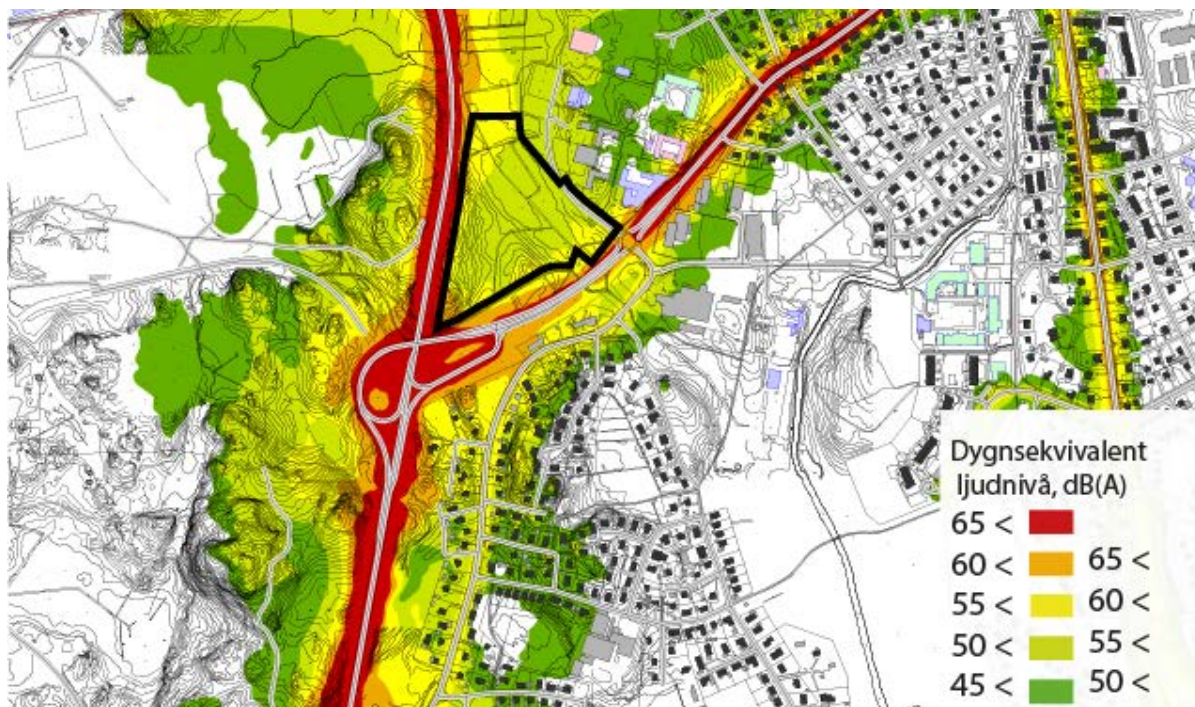
Buller

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.

Enligt bullerkartläggningen (från 2016) som ÅF Infrastructure gjort på uppdrag av Eksjö kommun är hela planområdet påverkat av buller från närliggande riksvägar på nivåer mellan 50-60 (i planområdet ytterkant 65 <) dB(A).

Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära några direkta förändringar av bullernivån för befintlig bebyggelse i omgivningen av planområdet. En ökning av trafik sker på Mosstegsgatan fram till anslutningsväg till planområdet men bedöms inte påverka omgivningen på något drastiskt sätt. Boverkets riktlinjer för buller inomhus i kontor skall följas.

f₃ Boverkets byggregler ska följas så att ljudnivåer inomhus inte överskrider de nivåer som anges för kontor.



Figur 14. Trafikbullerkartläggning för planområdet, källa ÅF Infrastructure.

Farligt gods

Riksväg 32 och 40 och järnvägen är utpekade transportleder för farligt gods. På sträckan längs riksväg 40 som berör planområdet rörs sig trafiken i låga hastigheter vilket höjer säkerheten. Längs riksväg 32 med en hastighet på 90 km/h. Transporterna 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 en eventuell olycka.



FIGUR 15: Profil och skärning på riksväg 32 mot söder planområde till vänster i bild.

Risker

Som diskussionsunderlag ligger rapporten *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* som är framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län år 2011 samt *Risikanalyser av farligt gods för Kv. Lunden m. fl. i Eksjö* som är framtagen av ÅF- 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 farlig 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.

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 ett 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 (se rubrik ”skyddsåtgärder” nedan). 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 3: Redovisning av basavstånd och reducerat avstånd för respektive typbebyggelse och transportled, avstånd räknas från väkant. Källa: Länsstyrelsen Hallands län 2011

Bebyggelsefritt avstånd

Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverket Region Syd har kommit överens om rekommendationer gällande samhällsplanering nära kommunikationsanläggningar av riksintresse. Bebyggelsefritt avstånd är ett minimiavstånd mellan byggnader och transportleder. Inom tätort med skyltad hastighet 30-60 km/h är riktlinjen bebyggelsefritt avstånd 20 meter och med en hastighet mellan 80-100 km/h är riktlinjen 30 meter. Bebyggelsefritt område syftar till att bevara influensområde som kan påverka kommunikationsanläggningens funktion.

Konsekvensen i plankartan för reducerat avstånd som redovisas ovan och bebyggelsefritt avstånd är att i plankartan regleras detta av prick- och naturmark med ett minsta avstånd av 30 meter till riksväg 32/40..



Bebyggelse minst 30 meter från riksväg 32 och 40

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 området 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 strålnings effekter (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 tillämpbar 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 tillämpbar 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 tillämpbar för bostäder
Begränsa antalet människor som kan bli utsatta för en konsekvens/ begränsa antalet exponerade människor	Utforma området nära riskkällan på ett sätt som inte uppmuntrar stadigvarande vistelse Val av placering av byggnader/ personintensiv verksamhet Placering av 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 4: 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

Detaljhandelsområde etableras oftast i anslutning till större vägar och kan därmed vara exponerade för risker från farligt gods. Dessa områden kännetecknas av kort vistelsetid för enskilda besökare, men besökstoppas med hög personintensitet. Vid en olycka är det viktigt att det finns alternativa utrymningsvägar som inte gränsar mot riskkälla (farligt godsled). För att minimera kontakt med riskkälla (riksväg 32) är det viktigt att entréer placeras från källan.

f₂ Entréer får inte vara placerade mot riksväg 32.

En farlig godsolycka börjar som regel med en avåkning eller kollision. Säkerhetsfunktioner som eftersträvas är sådana som förhindrar direkt mekanisk konflikt mellan fordon och bebyggelse och/eller som begränsar risken att godsbehållare skadas av föremål i omgivningen. Dessa funktioner sammanfaller med trafiksäkerhetskrav.

Olyckor med läckage av frätande ämnen ger endast påverkan lokalt vid olycksplatsen då skador endast uppkommer om personer får ämnet på huden. Den här typen av olyckor 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 och en vall, i den norra delen av planområdet övergår markförhållanden så att vägen går högre än planområdet vilket kommer medföra att någon typ av åtgärd görs för denna del.

m_1 Vall/ slänt med höjd av minst 1 meter över riksväg 32.

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

f_6 Fasader inom 50 meter som vetter mot riksväg 32 och 40 skall utföras i obrännbart material.

f_7 Fönster (i normal omfattning) och ingående komponenter inom 60 meter från riksväg 32/ 40 ska vara av (brand)klass E30.

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.

b_2 Ventilationen ska utföras så de placeras högt och på motsatt sida från riskkälla.

Andra radens byggnader som ligger inom reducerat avstånd kan i vissa fall skyddas mot olyckseffekter av framförliggande byggnader. Detta kan innebära att kraven på brand- och explosionsskydd kan reduceras. Eventuella avsteg från kraven ska ske i samråd med räddningstjänsten.

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.

f_4 Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot riksväg 40 eller riksväg 32

Bedömning

För aktuellt område i Eksjö bedöms persontätheten vara relativt låg men med en del toppar samt att det bedöms som en kort vistelsetid för den enskilde medborgaren. Det är framförallt två typer av olyckor som bedöms kunna påverka området, avåkning och kollision med andra fordon. Risken för skador inom området från en avåkning från ett tungt fordon på riksväg 40 bedöms som extremt liten, då topografin och den tillåtna hastigheten gör det svårt att nå planområdet. Avståndet mellan riksväg 40 och planområdet är mellan 45- 20 meter, vid avståndet 20 meter är riksväg 40 belägen under planområdet på +208 meter medan planområdet ligger från +210 meter.

För riksväg 32, bedöms det föreligga en högre risk än riksväg 40 då hastigheterna är högre (90 km/h). Idag finns det längs riksväg 32 en stor naturlig vall i landskapet. I de norra delarna ligger vägbanan ovan planområdet och åtgärder behöver göras, antingen redan vid väg i form av förstärkta räcken eller diken och vall och fortsätta vällen på samma sätt som det är i de södra delarna. En vall har även en bra inverkan på buller och en minskad visuell påverkan för det som kan betraktas som fastighetens baksida. För att skydda mot avåkning ska en vall med höjd av 1 meter över anslutande väg placeras mot riksväg 32. (Skydd mot störningar), denna åtgärd villkoras med en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän skyddsbestämmelse m_1 kommit till stånd. Ett dike med vall fungerar även som avåkningskydd och hanterar en eventuell olycka med flytande vätskor.

Byggbarmark ligger minst 30 meter från riksvägarna enligt plankartan. Om det finns önskemål om att frångå dessa åtgärder krävs det en riskanalys.



FIGUR 16 Tv: I planområdet i söder en kraftig vall med dike till planområdet från riksväg 32, planområde till höger i bild.



FIGUR 18 Th: Planområdet ligger under vägbansansmarkhöjd i norra delen av planområdet.

BEBYGGELSE

God arkitektonisk kvalitet

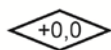
Planområdet ligger precis vid infarten till Eksjö via riksväg 40. Området kommer bli exponerat för genomfartstrafik genom Eksjö. Planområdet ligger exponerat för ett stort antal förbipasserade varpå en medveten gestaltning är ytterst viktig för att ge ett bra första intryck av Eksjö. Vidare är det av vikt att detta inte blir ett mörkt hål under natten, utan att området förses med allmän belysning och fasadbelysning. Den tillåtna skalan på området innebär att bebyggelsen kommer bli synligt från flera angränsande områden. Det är således viktigt att byggnaderna utformas med omsorg. I syfte att säkerställa en god arkitektonisk kvalitet innehåller detaljplanen ett par bestämmelser angående utformning.

Utformning

En målsättning är att området inte skall upplevas för stort samt att skapa en känsla av olika volymer och höjder. Byggnadsarea utgörs av den area som byggnaden upptar på marken. Inom planområdet är en högsta utnyttjande grad satt till 35% byggnadsarea per fastighet. Denna motiveras med att detaljhandel är en verksamhet som är ytkrävande med både gods och besöksparkering. Per fastighetsarea är satt för att inte en enda fastighet kan ta hela byggrätten på sin fastighet, utan med gällande bestämmelse fördelas byggrätten lika över flera fastigheter om planområdet kommer styckas av i flera fastigheter. En maximal utbyggd byggrätt blir då 12 500 m².

e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 35%.

En enhetlig gestaltning bör eftersträvas för att skapa en harmoni och helhet. Detta kan uppnås dels genom att området vinklas i förhållande till omgivande vägar och genom att arbeta med uttrycken i fasaderna. Butikernas entréer kan ges olika utformning, fasadlinjer kan brytas med olika materialval, fasaderna kan brytas upp med olika kulörer och olika indelningar. Butikernas egen profilering kan framhävas i fasaderna. Bilden nedan visar på hur volymer på byggnader inom området kan se ut. Handelsbyggnaderna ska kunna kombineras med exempelvis kontorslokaler, t.ex. på andra våningen för ytterligare arbetsplatser och funktionsblandning. Byggnadshöjden är satt till 224 meter över nollplanet, vilket ger utrymme för både kontor och handelsytor i bottenvåning och tar hänsyn till eventuell ny bebyggelse öster om planområdet.



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan



FIGUR 17: Volymskiss över hur byggnader kan utformas inom planområdet.

Utformning av områden nära riksväg 32 bör utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. I illustrationen föreslås en väg för gods med vändplats mellan riksväg 32 och lokaler. Området närmast riksväg 32 lämpar sig därför för varumottagning. Parkering för besökare lämpar sig då inte mot riksväg 32.

n ₁	Parkering för besökare får inte placeras mot riksväg 32
----------------	---

Varumottagning

Varumottagning är tänkt att ske till huvuddelen på baksidan mot riksväg 32 av respektive verksamhetslokal för att få en kundorienterad sida mot Mosstegsgatan och tillfartsväg till området. Varumottagningen som ligger på baksidan mot riksväg 32 blir då även en framsida för bilister på riksvägen, genom att samutnyttja en tänkt funktion i buller/skyddsvall med ett avskärningsplank blir den visuella påverkan om en baksida inte lika märkbar.

Varustransporter

Varuleveranser bör ske separerat från kundtrafik inom området. Genom att skapa en slinga som går runt området kan lastning ske på baksidan av byggnaderna och därmed blandas inte kundtrafik och mjuka trafikanter.



FIGUR 18: Illustration över områdets utformning med parkering och lokaler.

Skyltning

Med hänsyn till trafiken på riksväg 32 får inga störande (ex bländande eller bildväxlande) reklamskyltar eller ljusanordningar uppföras som kan påverka trafiksäkerheten. Skyltningen behöver samordnas gällande butiksskyltar och skyltfönster, orienteringsskyltar och informationstavlur samt områdets exponering mot omgivning och riksvägarna, i samråd med kommunen och Trafikverket. En sammanhållen väl utformad skyltning bör eftersträvas.

Inom området exponeras butikernas läge med fasadskyltar samt eventuellt någon mindre pylon för specifik profils skyltning för enskild aktör i det fall detta blir aktuellt.

f ₅	Reklam eller ljusanordning eller annat som kan inverka på trafiksäkerheten eller landskapsbilden får inte anordnas. En sammanhållen väl utformad skyltning ska eftersträvas. Vid bygglovsprövning av åtgärden ska samråd ske med Trafikverket.
----------------	--

PLANKARTA

Förklaring av planbestämmelser

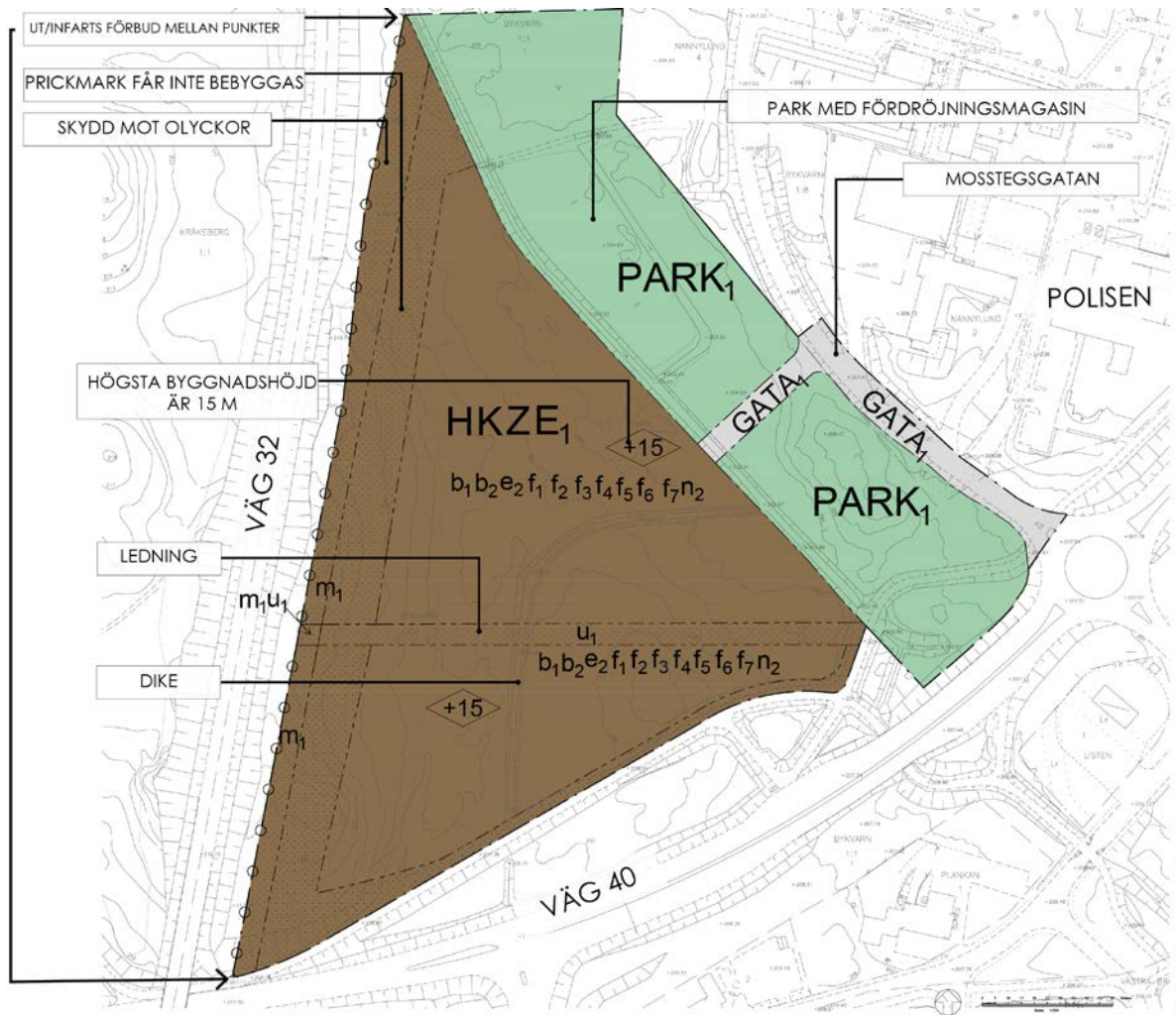
H (Detaljhandel) Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i små butiker, stora varuhus, inomhus eller utomhus.

K (Kontor) Kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Z (Verksamhet) Användningen tillämpas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning. Z används för ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

E₁ (Teknisk anläggning, transformatorstation) Transformatorstation tillåts i den här användningen.

PARK₁ (Anlagd park med fördröjningsmagasin) Parkbestämmelsen tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning som gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner, scener mm. Fördröjningsmagasinen ska kunna omhänderta och fördröja dagvattnet i området.



FIGUR 19: Förklaring av plankarta.

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 ska bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

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

FOLKHÄLSA

Trygghet

Området bedöms vara tryggt, då polishuset blir närmaste granne, samt flera infrastrukturlänkar passerar planområdet med trafik dygnet runt. I söder och väster finns befintlig bebyggelse.

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.

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 §.

Planområdet Västra Nannylund, del av Bykvarn är idag obebyggd. Området är utpekad för verksamhet i Översiktsplan.

Utbyggnadsalternativ

Planförslaget innebär att ny bebyggelse skapas inom planområdet. För att bilda fastigheter krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. Inom fastigheten skapas cirka 36 000 kvadrat meter kvartersmark.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag.

Trafik

Den trafikökning som utbyggnaden ger upphov till är innebär en acceptabel påverkan på trafikmiljön i närområdet. Närheten till befintlig infrastruktur är god och kommer kunna sörja den ökade trafikmängden. Säkra trafiklösningar finns med en rondell från riksväg 40 till en matarled som leder in till planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från omringgivande gator, främst riksväg 40 och 32. Tänkt verksamhet förväntas inte lida skada av buller som alstras från riksväg 32/40. Buller som kan orsakas av de verksamheter som tillåts inom planområdet bedöms inte vara av sådan karaktär att det kan störa omringliggande bostäder.

Grundläggning

Inom planområdet har två markundersökningar utförts, ”Översiktlig grundundersökning inom Nannylundsområdet i Eksjö” utförd av Vectura 2009-05-07 och ”Projekterings PM1 geoteknik” samt ”Markteknisk undersökningsrapport, MUR” utförd av BGK AB 2017-12-07, dessa utredningar ligger till grund för bedömning av markens bärighet och lämplighet för bebyggelse.

Schakt, fyllning och packningsarbeten utförs i enlighet med tillämpliga delar i AMA Anläggning 13. Schakt och packningsarbeten ger upphov till vibrationer. Därför bör en riskanalys utföras som visar om och vilka åtgärder som krävs avseende vibrationer inom området.

Grundläggning av byggnader kommer att utföras på naturligt lagrad sand eller skiktvis packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Markberedning mm enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande skall utföras. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA anläggning 13. Tjälskyddad grundläggning krävs om finjord (slit, lera) förekommer. Vid framtida byggnationer bör mer detaljerade undersökningar utföras för att erhålla erforderliga jordparametrar vid dimensioneringar av grundkonstruktion.

Vattenledning

Genom området går en vattenledning från öst mot väst. Denna ledning kommer från vattentornet och är en matningsledning till tätorten. Ledningen kräver omläggning i nytt läge utanför planområdet då den kan orsaka stora skador på grundläggningar om den går sönder.

Genomförandepåverkan

Påverkan för boende i omringliggande bostadsområde måste anses som väldigt begränsad. Bedömningen görs utifrån de avstånd som föreligger till närmaste bebyggelse. Riksväg 40 är idag en barriär och den ökade trafiken planområdet förväntas fås är i sig ingen individuell orsak för störningar. Den enskild största faktorn för trafik blir den del av Mosstegsgatan fram till cirkulationsplats för riksväg 40 som kommer belastas med mer trafik.

Med en färdig golvhöjd på 209 meter över angivet nollplan kommer vissa delar av gång och cykelvägen i söder ligga under golvhöjd, det samma gäller riksväg 40 som ligger på i snitt 207, 5 meter. Riksväg 32 har en höjd på mellan 212 och 209 meter över angivet nollplan. En färdiggolvshöjd får även som en konsekvens för att klara ett 100 årsregn att det kommer krävas en massutjämning inom området.

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	2017-03-15
Samråd SbN	2017-04-22
Granskning	2018- 01-15 (förlängd granskningstid begärd av Trafikverket)
Antagande SbN	2018-02-07
Laga kraft	2018-03-09

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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.

Övrigt

Trafikverket använder ån som rinner i planområdet för bortledning av vatten från trafikplats Eksjö södra, söder om planområdet. Denna fråga regleras inte i detaljplanen utan det är i ett exploateringsavtal som det regleras huruvida bäcken ska dras om, kulverteras eller få en ny dragning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

I planområdet ingår fastigheten Bykvarn 1:1 som Eksjö kommun äger.

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen tillhörande fastighetsförteckning.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användning inom kvartersmark.

Ledningsrätt

Inom planområdet markerat som U- området går en befintlig VA- ledning som säkerställs genom ett avtalsservitut. Ledningen och servitut ska finnas kvar.

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.

Kostnader för iordningställande av allmän plats ska fördelas mellan kommunen och berörda fastighetsägare och kommer regleras i markanvisningsavtal.

Utredningar

Utredningar i framtagande av denna detaljplan bekostas av Eksjö kommun.

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.

Ersättningskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

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.

Planförfattare

Marcus Åberg, Planarkitekt

Medverkande tjänstemän

Anna Josephson, Planarkitekt

Lucia Botero Hoyos, Arkitekt

Lars- Erik Spaak, Trafikingenjör

Julia Olah, Energi- och miljömålshandläggare

Monica Kollberg, miljöchef

