



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Mariannelundsgårdsområde
Eksjö kommun, Jönköpings län



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

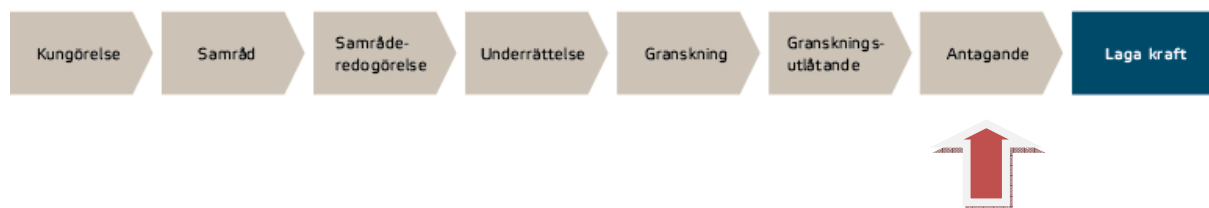
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- *Samrådsredogörelse*
- *Utlåtande efter granskning*

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2014:900.

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

Utökat förfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3	Offentlig och kommersiell service	5
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING ³		GATOR OCH TRAFIK	6
Areal	3	Gator	6
Markägförhållanden	3	Kollektivtrafik	6
Områdesbeskrivning	3	Gång- och cykelvägnet	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
Översiktsplanen, detaljplan	3	Vatten och avlopp	6
Kulturhistoriskt värdefullt landskap och bebyggelse	3	Dagvatten	6
NATUR	3	Uppvärmning och energi	6
Natura2000	4	Avfall	6
KULTUR	4	Fiber och bredband	6
STRANDSKYDD	4	Ledningar	6
BEBYGGELSE	5	El	6
Bostäder	5	Brandposter	6
Verksamheter/arbetsplatser	5	STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	7
		Buller och trafik	7
		Miljö kvalitetsnormer	7
		Radon	8
		Översvämningsrisk	8
		FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	8
		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	8
		EKONOMISKA FRÅGOR	8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2015-02-18 Samhällsbyggnadssektorn att ta fram ny detaljplan för Mariannelunds gårdsområde. Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckningar för stora tomter, återföra ladan vid ån till Mariannelundsgård samt skapa utrymme för en utökning av seniorboendet Bobinen.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Detaljplanen omfattar ca.2,7 Ha.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattas av del av fastigheten Mariannelund 9:2 (kommunalt ägd).

Områdesbeskrivning

Mariannelunds gårdsområde ligger i anslutning till Bruzaån som har blivit utpekad som Natura 2000-område. Området omgärdas av öppet landskap och en parkmiljö där Mariannelunds gård finns beläget. I anslutning till området finns även bostadsbebyggelse samt ett äldreboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

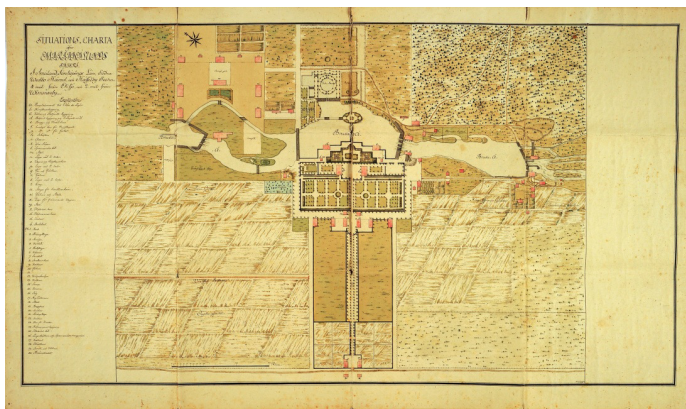
I översiktsplanen som antogs 2013 nämns området där parken och den gamla ladan finns, som ett område där de närboende kan använda som strövområde och rekreationsmark. På västra sidan om Mariannelunds gård detaljplanerades marken för 50-60 villatomter 1939. Detta område är fortfarande oexploaterat.

Detaljplan

I den nuvarande detaljplanen är området markerat med C som står för att det ska bebyggas med två- och två kopplade eller fristående huvudbyggnader. I området som gränsar längs med Bruzaån är strandskyddet upphävt. Fastigheten med den gamla ladan är markerat som allmän plats med beteckningen PARK.

Kulturhistoriskt värdefullt landskap och bebyggelse

Områdets gamla anor har bevarats under tiderna och både park och gård har fått behålla sin karaktär. Det anses ha kulturhistoriska värden och av den anledningen finns det med i Kulturminnesvårdsprogrammet för Eksjö kommun.



Karta över Mariannelunds säteri (1793)

NATUR

Natura2000 (*Utdrag ur bevarandeplan för Natura2000-område Bruzaån*)

Natura 2000 handlar om att bevara hotade arter och naturtyper som finns angivna i EU:s art- och habitatdirektiv eller fågeldirektiv. Genom att bilda ett nätverk av områden inom EU säkerställs

naturvärden inför framtiden och varje land åtar sig att förvalta sina utvalda områden. En bevarandeplan är fastställd av Länsstyrelsen.

Trädallén som stäcker sig längs med Prästgårdsallén är biotopskyddad. Åverkan på träden kräver dispens från länsstyrelsen.

Lagstiftning

För alla Natura 2000-områden som regeringen tagit beslut om gäller särskild lagstiftning sedan 2001 (miljöbalken 7 kap 28 §). Den innebär att alla åtgärder och verksamheter som i betydande omfattning kan påverka områdets naturmiljö – med undantag av det som krävs för att förvalta naturvärdena - omfattas av tillståndsplikt. Tillståndsplikten för åtgärder och verksamheter som i betydande omfattning kan påverka områdets naturvärden gäller även utanför det avgränsade Natura 2000-området.

KULTUR

Inom området finns inga dokumenterade fornlämningar. Området ligger i direkt anslutning till Mariannelunds gård som bildades i form av säteri redan under andra hälften av 1600-talet. Det som då kallades för säteri Strömstorp avskaffades av Gustav Adolf von Siegroth 1755. Han lät uppföra nya byggnader i området och gamla förbättrades. En lövträdsallé planterades utefter vägen fram till gården. Trädgård, dammar samt promenadstråk vid ån anlades. I dag används området norr om Bruzaån som park. Den kallas Herrgårdsparken och är öppen för allmänheten.

Utöver Mariannelunds gård och Herrgårdsparken finns i området Prästgården från 1929 och Mariannelunds äldsta hus, ett litet rött torp vid alléns infart.

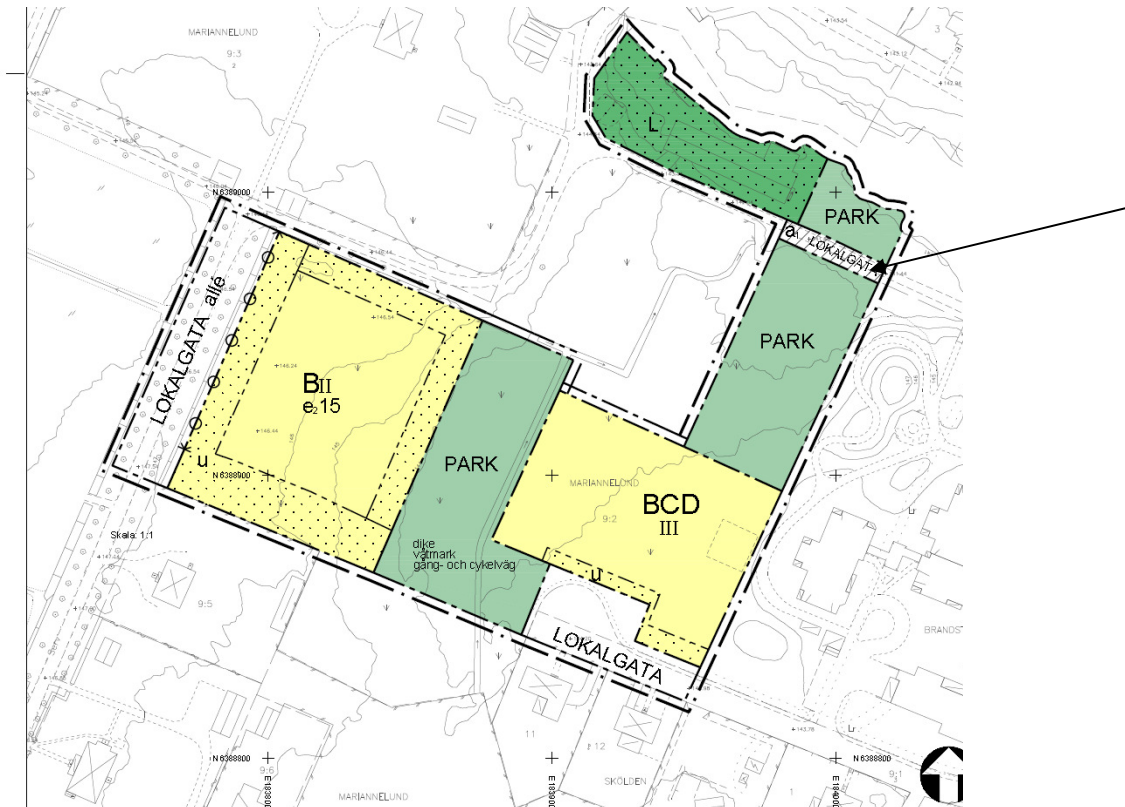
STRANDSKYDD

Området ligger delvis inom strandskyddsområdet. Inom planområdet avses flera områden upphävas från strandskyddet varav redan ianspråktagna områden angränsar till, Natura2000-område.

Särskilda skäl för strandskyddsdispens

[Miljöbalk \(1998:808\) 7 kap 18c,18d §§](#)

- 18c §** Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Upphävande av strandskydd inom skrafferade ytor på plankartan avses ske enligt nedanstående särskilda skäl.

[Miljöbalk \(1998:808\) 7 kap 18c §§](#)

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är en allmän väg.

Motiv:

Denna väg leder från gårdsområdet ner till Mariannelunds centrum. Det finns ingen anledning att låta ett strandskydd ligga på en vägstrecka om 30 meter då det inte finns strandskydd på övrig väg i området. I området finns låga naturvärden. Vägen är lagligen i anspråkstagen sedan innan 1975.

BEBYGGELSE

Bostäder

I anslutning till området finns bostäder i en gammal gårdsmiljö och österut längs med Bruzaån ligger en gammal lada. Förutom en öppen yta som utgör åkermark gränsar området i öster mot ett äldreboende och villakvarter. Västerut gränsar området till öppen åker som är planlagt sedan 1939 för villor.

Verksamheter/arbetsplatser

Äldreboendet i anslutning till området ger möjlighet till ett antal arbetstillfällen.

Offentlig och kommersiell service

Mariannelund har livsmedelsbutik i centrum som ligger på 10 minuters gångavstånd från Mariannelunds gårdsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Trafik till området matas via infart från riksväg 40 och sedan in på Prästgårdsallén. Denna gata som är grusbelagd löper runt området och möter upp mot Esmarchsgatan från centrum. I områdets södra del går Säterigatan som slutar med en återvändsgränd.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i planområdet, men länstrafiken trafikerar riksväg 40 mellan Eksjö och Mariannelund. Riksvägen går strax söder om området.

Gång- och cykelvägnät

Inom området ges möjlighet att anordna en gång, cykel- och mopedväg som förbinder Säterigatan i södra delen med Prästgårdsallén som går längs med Mariannelunds gård i norr.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA-systemet.

Dagvatten

Området har goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten lokalt. Dagvatten från gator och vägar omhändertas i öppna diken. För att inte orsaka höga kostnader för omhändertagandet ska ett minimalt nyttjande av ogenomsläppliga markbeläggingsmaterial eftersträvas inom området och befintlig dikesstruktur ska underhållas. Eksjö kommuns VA-policy ska följas.

Uppvärmning och energi

Området har möjlighet att anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

Fiber/ bredband

Området kan anslutas via Eksjö Energi Elit.

Ledningar

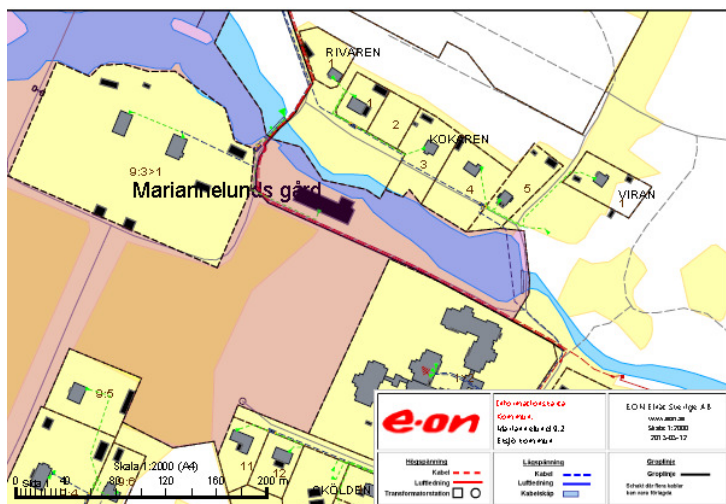
I områdets södra del går vatten och avloppsledningar som är markerade med U-område på plankartan för att säkerställa att åtkomsten till ledningarna inte hindras.

El

Längs med lokalgatan ligger högspänningsjordkablar. Inom 3 meter från dessa får byggnad eller annan anläggning ej uppföras utan ledningsägarens medgivande.

Brandposter

Vid byggnation ska brandpostnät med minsta flöde om 600 l/minut installeras. Avståndet mellan brandposterna får maximalt uppgå till 150 m.



Ledningskarta el: röd linje högspänningskabel

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller - trafik

Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dB(A). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån per dygn.

Varken den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa vistandes i området eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Bruzaån

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bruzaån

MKN-vatten *utdrag från www.viss.lst.se*

- Ekologisk status

- Kemisk status (exklusive kvicksilver)

Risk att Ekologisk status/potential inte uppnås 2015

Risk att Kemisk status (exklusive kvicksilver) inte nås till 2015

	Måttlig
	Uppnår ej god
	Risk
	Risk

Den måttliga statusen beror på en relativt stor hydromorfologisk påverkan. Detta innebär att människan genom rensning och omgrävning har förändrat vattenmiljön, vilket kan skada djur- och växtlivet. Det finns också dammar eller andra hinder som hindrar vattenlevande växter och djur från att sprida sig.

Den kemiska statusen beror på att det under lång tid har skett utsläpp av kvicksilver i Sverige och utomlands. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Den främsta anledningen till att kvicksilverhaltererna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid.

Planen kommer inte att påverka vattenmiljön i Bruzaån negativt på så vis att den inte förändrar flöden och strukturer i och omkring denna miljö. Det är viktigt att behålla den vattenmiljön som finns genom att bevara strandlinjer så som de är idag till gagn för djur- och växtliv.

Radon

Radonmätningar ska göras i samband med byggnation. Även mätning av eventuella fyllningsmassor rekommenderas.

Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har kartlagt översvämningsrisken vid Bruzaån. Högsta nivå för ån ligger enligt den mätningen på 107,3. Lägsta sockelhöjd på nybyggnation bör hamna på minst 107,8.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra planens intentioner krävs följande förrättningar; del av Mariannelund 9:2 ska genom fastighetsreglering överföras till Mariannelund 9:3. De områden som redovisas som kvartersmark ska för att kunna bebyggas avstyckas från Mariannelund 9:2 .

Eventuella ledningsrätter ska tas hänsyn till.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med utökat planförfarande enligt PBL 2014:900.

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

I och med planens laga kraftvinnande upphävs del av detaljplan Mariannelund nr 400.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Eksjö kommun bekostar upprättandet av detaljplanen. 100 % planavgift ska debiteras i samband med bygglovgivning för åtgärder inom detaljplanen.