



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV MARIANNELUND 9:1 M FL,
MARIANNELUND,
EKSJÖ KOMMUN



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

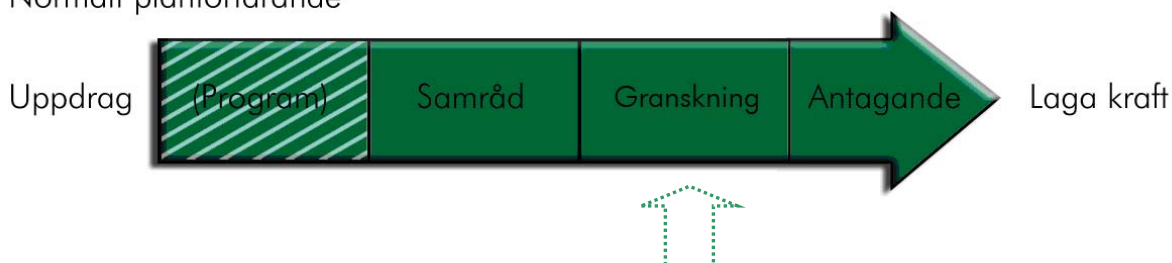
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen har föregåtts av lokaliseringsförslag för handel- och verksamhetsområdet men inte av planprogram då planens syften inte anses ha stor betydelse för allmänheten.

PLANPROCESSEN

Normalt planförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3	GATOR OCH TRAFIK	8
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING	3	Gator	8
Areal	3	Kollektivtrafik	8
Markägoförhållanden	3	Gång- och cykelvägnät	8
Områdesbeskrivning	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSERNA	4	Vatten och avlopp	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Uppvärmning, energi och elförsörjning	11
Översiktsplan	5	Avfall	11
VA-policy	5	STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	12
Riksintresse för naturvård	5	Buller och trafik	12
Kulturmiljö	5	Föroreningar	12
STRANDSKYDD	7	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
BEBYGGELSE	8	EKONOMISKA FRÅGOR	12
Bostäder	8		
Verksamheter/arbetsplatser	8		
Offentlig och kommersiell service	8		

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick den 6 juni 2012 i uppdrag av Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta detaljplan för del av fastighet Mariannelund 9:1 m fl, med syfte att säkerställa markanvändningen för handelsändamål med lättare industriverksamhet samt bostäder.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Markytan som avses planläggas är ca 7,2 ha och ca 1,8 ha av dessa avses planläggas för industri-, handels- och hantverksändamål samt ca 3 ha för bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mariannelund 9:1 och Mariannelund 9:43 ägs av Eksjö kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Områdesbeskrivning

Området domineras i huvudsak av en sandig tallmo med växelvis flacka och branta partier. Planområdet angränsar i öster till Vimmerby kommun. Riksväg 40 löper längs områdets norra sida och avgränsar planområdet, längs riksvägen finns även en rastplats. I sydväst avgränsas området av en gång- och cykelväg som löper genom skogspartiet och binder samman Spilhammar med Mariannelunds tätort. I väster avgränsas planområdet av fastighet Mariannelund 9:35 och i söder av Spilhammar camping.



BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSERNA

GRÄNSER

	Planområdesgräns	Redovisar detaljplanens avgränsning och är placerad 3m utanför planområdet
	Användningsgräns	Redovisar avgränsning mellan allmänna platser, kvartersmark och vattenområden
	Egenskapsgräns	Redovisar avgränsning mellan olika skyldigheter och rättigheter inom allmänna platser, kvartersmark och vattenområden
	Administrativ gräns	Redovisar i detta fall avgränsning för vilka områden som ska upphävas från strandskyddet

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Infartstrafik	Området inom vilket infart från väg 40 ska anordnas
	Lokaltrafik	Område inom vilket Spilhammarvägen ska gå
	Parkering	Område inom vilket rastplats ska anordnas
	Naturområde	Område som ska vara allmänt tillgängligt och den naturliga florin ska bevaras

Kvartersmark

	Bostäder	Område inom vilket bostäder får anordnas
	Tekniska anläggningar	Område avsatt för framtida transformatorstation
	Handel, industri och hantverk	Område där handel, industri och hantverk tillåts i den omfattningen då det inte skapar olämplig omgivningspåverkan

Vattenområden

	Öppet vattenområde där bro och brygga får anläggas	Syftet med området är att säkerställa nyttjandemöjligheten till hela fastigheten
--	--	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras	Inom markområdet får byggnad inte uppföras, däremot får anslutningsvägar, staket, häckar mm. anläggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage	Inom området får inte bebyggelse för varaktig vistelse uppföras
	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning	Nyttjanderätten för marken ska kunna delas för flera fastigheter
	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning	Inom området ska befintligt luftledning skyddas och nya får anläggas
	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	Inom området ska befintliga underjordiska ledningar skyddas och nya får anläggas
	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik	Beteckningen syftar till att i samband med fastighetsbildning skapa rättigheter för allmän passage genom området betecknat med HJ

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	Dike för avledning av dagvatten	Området ska vara tillgängligt för öppet dagvatten dike
--	---------------------------------	--

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea	Räkneexempel: 800kvm fastighets area ger 240kvm byggnadsarea, i byggnadsarean inkluderas även komplementbyggnader
--	--	---

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

	Trädrad ska finnas	Inom området utmed Spilhammarsvägen ska träd finnas, om möjligt rekommenderas att befintliga träd sparas
	Parkeringsplats ska finnas	Inom området måste parkering vara möjlig

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas	Förbudet kan med fördel skapas i kombination med beteckningen m2 (bländningsskydd (se nedan)
	Staket skall finnas	Staket ska placeras i tomtgräns för att tydligt avgränsa det privata och det allmänna tillträdet till markområdet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta taknockshöjd I meter	Taknockens högsta punkt, skorsten eller annan teknisk utrustning inkluderas inte i bestämmelsen
	Högst antal våningar	Högst två våningar får finnas

STÖRNINGSSKYDD

	Bländningsskydd ska finnas	Ljus från bilister på rastplatsen och Spilhammarsvägen ska avskärmas från trafikanter på väg 40.
--	----------------------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

	Vid nybyggnation av bostadshus får lägsta höjd för färdligt golv vara +120 möh	Syftet med beteckningen att skyddsäkra bostadshusen vid en eventuell översvämning
--	--	---

Strandskydd

	Strandskydd upphävs	Inom samtliga skafferade områden upphävs strandskyddet
--	---------------------	--

Övriga upplysningar: Inom område HJ finns en jordkabel som vid detaljplanens upprättande ägs av E.ON Elnät Sverige AB. Om byggnadsverk eller träd ska placeras över denna ska exploitören stå för kostnader som uppkommer i samband med omdirigering av jordkabeln.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området i den norra delen är utpekad i översiktsplanen som verksamhetsområde. **(OBS! NYA ÖP:N EJ ANTAGEN)**. Området längs Åsjön är utpekad som LIS-område för bostäder. Skogen och strövområdet runt främst sjön Skruven ingår i Skåneskogen som där friluftsliv och rekreativsmöjligheter ska främjas.

VA-policy

Kommunens VA-policy ska följas.

Riksintresse för naturvård

NRO06029 SILVERÅNS DALGÅNG

Areal: 348 ha (areal korrigerad 20010130)

Regionindelning för sjöar och vattendrag: Huvudavrinningsområde 74 Emån

Landskapsformer: 2 Sprickdalslandskap

Riksvärde

Ås	
Kame	
Vattendrag	Fauna



Värdeomdöme: De kvartära avlagringarna i Silveråns dalgångar har höga geovetenskapliga värden. I dalgången finns åsar och kameområden med ryggar, terrasser och dödisgropar. I ån, med sitt rena vatten, har de utrotningshotade djurarterna flodpärlmussla och utter noterats. Öring har viktiga leklokaler i ån. Silverån hyser en artrik och skyddsvärd bottenfauna.

Huvudkriterier: A, B, C, E

Förutsättningar för bevarande: Tåktverksamhet bör inte ske i området. Väganläggningar, utfyllnader nybebyggelse utgör också hot mot värdena. Tung terrängtrafik kan skada känsliga partier såsom åsar, terrasser etc.

Ingrepp som kulvertering eller förändring av vattendragets sträckning eller bottenprofil, vandringshinder och vattenreglering, vattenuttag, näringstillförsel, tillförsel av organiska gifter, utsläpp av tungmetaller, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar och skogsavverkning längs vattendraget medför att områdets naturvärde skadas.

Områdets huvuddrag: Silverån flyter fram i svaga vindlingar genom ett skogslandskap präglad av kvartära isälvsavlagringar i form av bl.a. åsar, terrasser och isälvsfält. Berggrunden består till största delen av eruptiva yt- och djupbergarter i form av vulkaniter respektive olika yngre graniter. Graniterna utgörs bl.a. av ögonförande granit och granodiorit och vulkaniterna domineras vanligen av s.k. Smålandsporfy. Fläckvis förekommer inslag av mörkare eruptivbergarter som diorit och gabbro. Isälvsavlagringarna i Silveråns dalgång är av olika typer. Söder om Rösjön dominerar dalfyllnader och terrassbildningar; medan åsar, kamebildningar och åsnät överväger norr om sjön. Ställvis förekommer dödisgropar och erosionsformer (bl.a. torrdalar). I dalgången öster om Mariannelund utbreder sig en vidsträckt dalfyllnad uppbyggd av isälvsmaterial. De dominerande formelementen är flacka terrasser på olika nivåer samt torrdalar (fossila strömrännor) och dödisgropar. I den norra delen förekommer även plataer och kullar. Den vidsträckta avlagringen är av sandurtyp och bildades i sina huvuddelar invid och bortom iskanten i samband med ett uppehåll i isavsmältningen. De s.k. israndbildningarna som därvid avlagrades uppträder inom en smal zon över Sydsvenska höglandet. Båda grusförekomsterna har högt skyddsvärde från naturvårdssynpunkt. De värdefullaste delarna är belägna norr om och öster om Fagersjön

Hela dalgången är barrskogsbevuxen, mest med tall. Området är fransett skogsbruket i stort sett orört. På båda sidor av ån finns skogsvägar som dock sällan kommer riktigt nära ån.

Vattenkvaliteten i ån är god. Ån och sjöarna i åns lopp är utpräglat oligotrofa och har ett svagt humöst vatten. I ån finns öring samt en sparsam förekomst av flodpärlmussla och utter. Bottenfaunan är mycket artrik och hyser mer än 50 arter bl.a. två hotklassificerade arter; dagsländan *Rhytrogena germanica* och nattsländan *Hydropsyche contubernalis* samt ett tiotal andra regionalt sällsynta arter.

Anmärkningar:

Området ingår även i Ydre kommun i Östergötlands län och Vimmerby kommun i Kalmar län.
Källa: Länsstyrelsen i Jönköpings län

Åtgärder för att minimera påverkan på riksintresset

Område för handel, industri och hantverk lokaliseras utanför riksintressets avgränsning och placeras där minsta möjliga ingrepp i höjdformationer behöver göras vilket är positivt utifrån riksintressets syfte samt landskapsbilden. Det innebär även lägre kostnader vid markbearbetning. I de områden som betecknats med B-Bostad samt LOKALGATA är marken i huvudsak ianspråktagen. Vid nybyggnation av bostadshus krävs att lägsta höjd för färdigt golv är minst 120 meter över havet vilket dels syftar till att risksäkra bostadsbebyggelsen vid eventuell översvämning men även att förordna placering i planaområden som medverkar till att minimera markingrepp.

Kulturmiljö

Innan markarbeten kan påbörjas inom icke ianspråkta områden ska en arkeologisk utredning vara gjord. Den arkeologiska studien görs sommaren till hösten 2013.

STRANDSKYDD

Området ligger delvis inom strandskyddsområde. Inom planområdet flera områden upphävas från strandskyddet. De längs Åsjön finns utpekade som LIS-områden.

Karta: Se planbestämmelsen a1: skrafferade områden på plankarta.

[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, gäller för samtliga områden med undantag från de områden som redovisas på kartan på sidan 8.

Motivering: Spilhammarsvägen och befintliga fastigheter utmed mellersta Åsjön är befintliga strukturer som funnits länge i området. Spilhammarsvägen används primärt för fastighetsägarna, campinggäster till Spilhammars camping söder om planområdet, gäster till Sommartorpet (café) samt för badgäster till Spilhammarsbadet. Tomterna utmed Åsjöns västra strand är av varierande storlek och även utnyttjandegraden varierar. Tomterna är dock ianspråktaga på ett sätt att de saknar betydelse för flora och fauna och ett ingrepp i fastigheterna för att skapa fri passage för allmänheten anses ekonomiskt ogynnsamt för både kommun och fastighetsägare då strandområdet inte skulle vara ett naturligt vägval för allmänheten då man rör sig mellan Mariannelund och Spilhammarsbadet och för den privata fastighetsägare skulle detta även innebära att små byggnader och anläggningar skulle behöva flyttas. Därför avses strandskyddet att upphävas för samtliga fastigheters och Spilhammarvägens markområde.

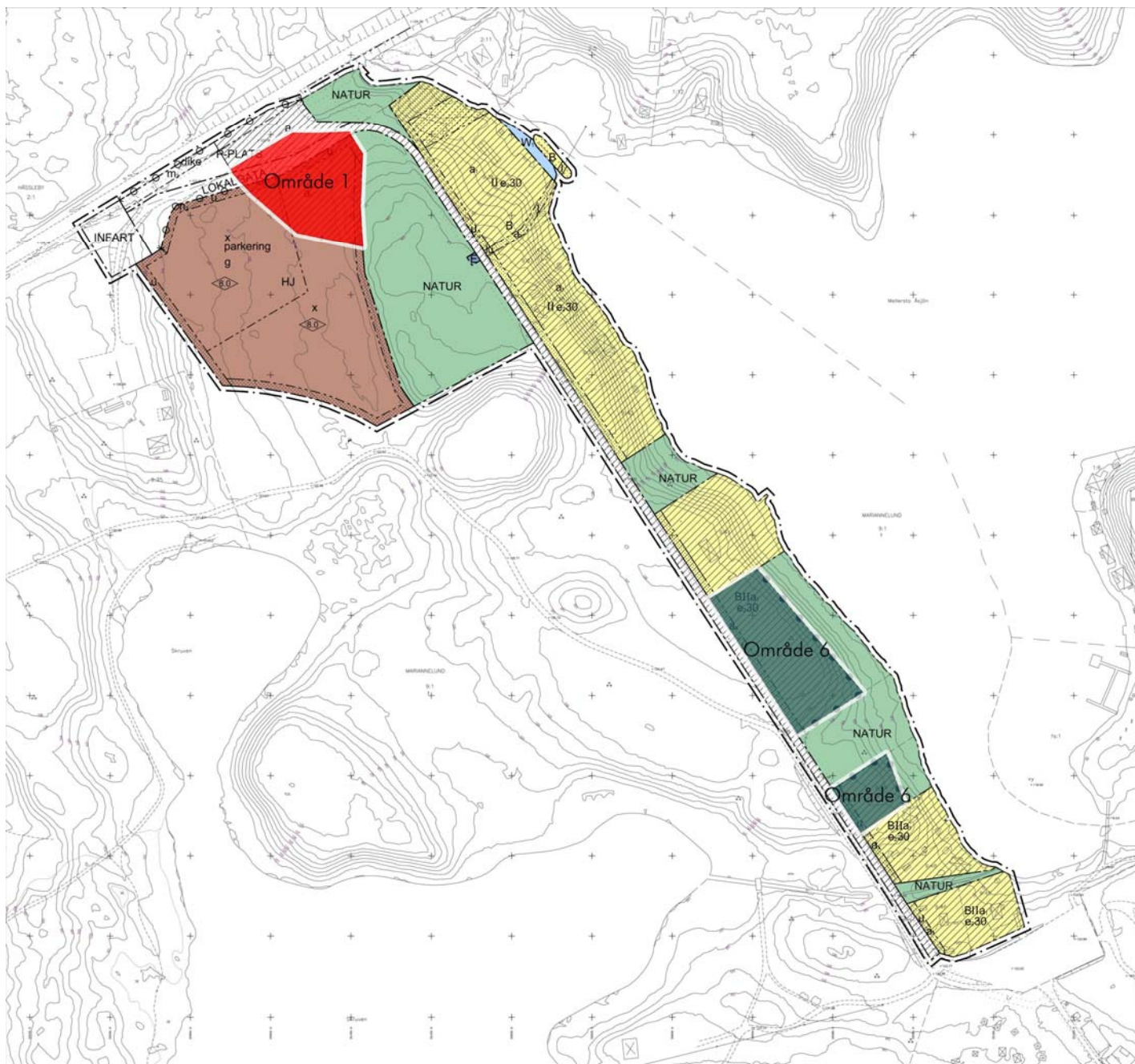
2. genom en väg, bebyggelse och annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, gäller för område 1.

Motivering: Området består av monoton tallskog utan visuell kontakt med Åsjön. Området begränsas även av Spilhammarvägen och befintlig bostadstomt. Området påverkas även av väg 40 och befintlig rastplats även om väg 40 inte ligger mellan området och strandlinjen. Området som avses upphävas med detta särskilda skäl har en sammanlagd area av ca. 3000kvm.

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532)**18d §** Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532) gäller för område 6 med det huvudsakliga syftet att öka befolkningstillväxten på en liten ort.

Motivering: För område 6 på plankartan avses strandskyddet upphävas med det särskilda skälet landsbygdsutveckling i strandnära läge. Området utgörs idag av monoton tallskog som sluttar mot Åsjön. Området som avses upphävas är relativt flackt och passar därför för bostadsbebyggelse. Området används i mycket begränsad omfattning av allmänheten då bad och strandvistelse i huvudsak sker på badplatsen ett par hundra meter sydost. Fri passage på 20 meter ska anordnas mellan strandlinje och tomtplats och tomt ska tydligt avskiljas med staket vilket kan ses på plankartan för att tydliggöra det allmänna tillträdet till strandlinjen. Tomterna bidrar till

utveckling av orten i den mening att det stärker befolkningsunderlaget och därmed servicefunktioner i Mariannelund och närområdet. Tillskottet av tomter i området bidrar även ekonomiskt för att utveckla och förbättra infrastrukturen i området. Tomterna ansluts till kommunalt vatten- och avloppssystem vilket bidrar till en minimal påverkan på Åsjön.



BEBYGGELSE

Bostäder

Det finns ett 10 bostadsfastigheter med i huvudsak fritidshuskaraktär inom planområdet, dessa är belägna utmed Åsjöns västra strand. Detaljplanen medger två nya byggrätter för bostadsändamål. På fastighet Mariannelund 9:35 (som angränsar till planområdet) finns en byggnad som framförallt används för ungdomsverksamhet idag. Både fritidsbebyggelsen, ny bebyggelse och Mariannelund 9:35 åtskiljs från handels- och verksamhetsområdet genom naturmark.

Bostäder får uppföras i maximalt två våningar. Största byggnadsarean är 30 procent av fastighetsarean. Nya bostadsfastigheter ska avgränsas med staket mot strandområdet.

Verksamheter/arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för handel- och verksamhetsområde vilket innebär arbetsplatser i sig. Byggnader får uppföras till en totalhöjd av 8 meter. Största byggnadsarean är 50 procent av fastighetsarean. Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Offentlig och kommersiell service

Till Mariannelunds centrum är det ca 1,5km där både offentlig och kommersiell service finns att tillgå. I och med att handel tillåts inom verksamhetsområdet innebär planen i sig viss kommersiell service.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Området matas från riksväg 40 som är huvudgata. Ut- och infarten till området sker via infart till vad som idag är rastplats samt infart till Spilhammarvägen. Parkering sker på kvartersmark som anordnas gemensamt av fastighetsägarna inom område HJ. Riksväg 40 är av riksintresse. På riksväg 40 krävs ett vänstersvängfält för besökare till området som kommer från öster för att säkerställa att in- och utfarten till planområdet är trafiksäker. In- och utfarter till bostäder sker från Spilhammarvägen.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i eller i närheten av planområdet. Närmsta kollektivtrafikpunkt finns i Mariannelund ca 1,5km.

Gång- och cykelvägnät

Inom området finns separat gång- och cykelväg vilken binder samman Spilhammar och planområdet med Mariannelund. Denna väg ska även förbinda verksamhetsområdet HJ₁ med Mariannelund och övriga Spilhammarsområdet. Högländsleden går igenom HJ₁ idag och därför är det särskilt viktigt att denna länk kan upprätthållas. Verksamhetsområdet och den nya rastplatsen skapar en attraktion längs Högländsleden tillsammans med övriga Spilhammarsområdet med fina strövskogar, camping, fiske och bad.



Illustration för område HJ, INFART och P-PLATS på plankartan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området har idag kommunalt vattensystem, men saknar kommunalt avlopp. En permanent hållbar avloppslösning är en förutsättning för området. Kommunalt avlopp ska finnas tillgängligt i området från och med 2014.

Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor ska omhändertas lokal i den mån detta är möjligt. Infiltration av dagvatten ska ske innan det når recipienten och vid större hårdgjorda ytor kan oljeavskiljare krävas. 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.

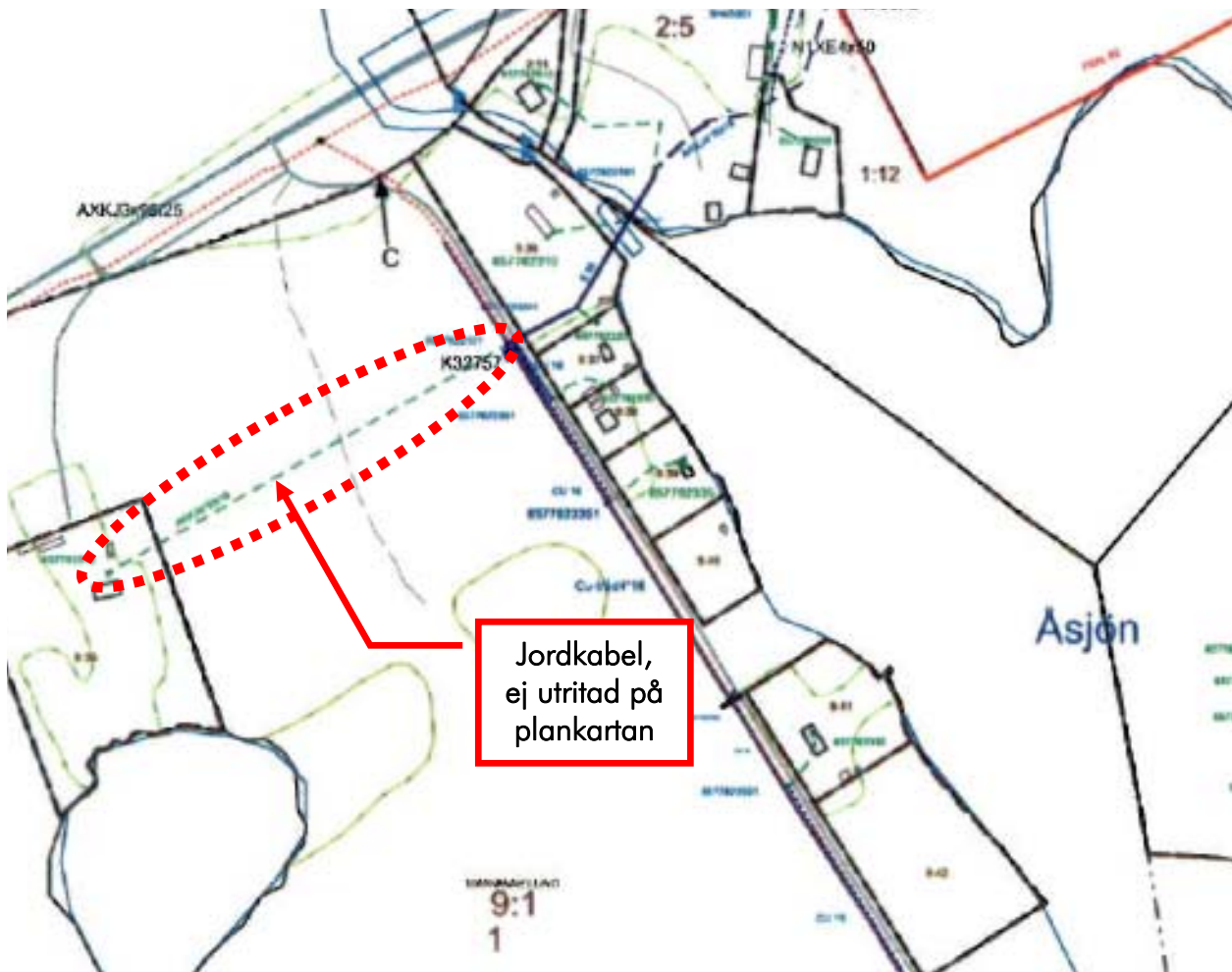
Beredskap

Planområdet ska förses med brandposter med ett minsta flöde om 1200 liter/minut i de delar som betecknas som Handel och industriområde och med ett minsta flöde om 600 liter/minut i de delar som betecknas som bostäder. Maximalt avstånd mellan

brandposterna får inte överstiga 150 meter. Placering av brandposterna ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Uppvärmning, energi och el-försörjning

Området är el-försörjt. I samband med exploatering av verksamhetsområdet kan en befintlig jordkabel behöva flyttas i enlighet med det på plankartan beskrivna u-området. Jordkabeln som vid detaljplanens upprättande ägs av E.ON Elnät Sverige AB syns markerad på kartan nedan. Om byggnadsverk eller träd ska placeras över denna ska exploitören stå för kostnader som uppkommer i samband med omdirigering av jordkabeln.



Avfall

Eksjö Kommun tillämpar sortering av hushållssopor vid källan. För handel- och verksamhetsområdet gäller att avfallsplanen för kommunen ska följas.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller - trafik

Buller, d v s 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 vinstandes i området eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande.

Jämförelse har gjorts med ett kompatibelt område i Hjärtevad utmed väg 40 med samma trafikmängder år 2013. Denna mätning visar på en tydlig avtrappning av den ekvivalenta ljudnivån från 55dB(A) ner till 45-50dB(A) efter ca 60 meter vilket anses räcka som underlag för att tillåta område för bostadsändamål 70 meter från väg 40 och därmed säkerställa riktvärdet 55dB(A) vid fasad.

Riktlinjer för bullernivåer ska efterföljas vid verksamhetsetablering så att inga bullervärden överträds och påverkar närboende eller besökande.

Föroreningar

Inom området finns inga kända föroreningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmänplats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Eksjö kommun bekostar upprättandet av detaljplanen. Full planavgift debiteras i samband med bygglovprövningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN



Mikael Klaesson
Planarkitekt

