



# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

## NANNYLUND

Eksjö kommun, Eksjö stad

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## DETALJPLAN

---

### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Beskrivning av naturmiljö
- Bilaga 3: Illustrationsbilaga
- Bilaga 4: Skuggstudie
- Bilaga 5: Bullerstudie

Tillgängligt på Samhällsbyggnadssektorn finns:

- Fastighetsförteckning 2020-01-08
- Handlingar som hänvisas till i plan- och genomförandebeskrivningen
  - Riskutredning för Kv Nannylund m.fl. 720214, 2016-04-18
  - Arkeologisk undersökning – Arkeologisk rapport 2018:34

### Planprocessen

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

### Planförfarande

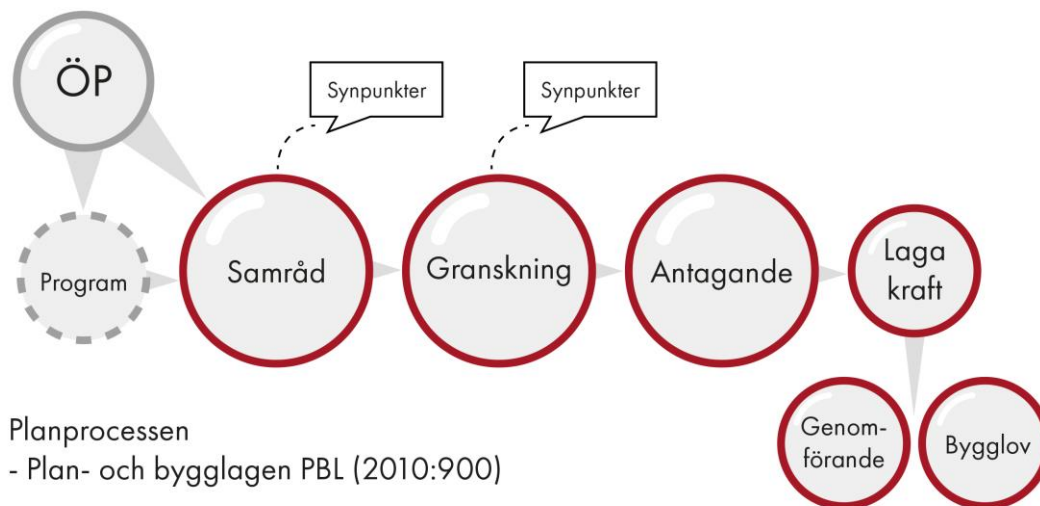
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. Plan och bygglagen 2010:900 (PBL). Eksjö kommun anser att området är av intresse för allmänheten varför utökat förfarande tillämpas. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens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

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

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



### Planprogram

Ett planprogram togs fram för Nannylund i syfte att tidigt titta på områdets planeringsmässiga förutsättningar och undersöka alternativa förslag för områdets utformning. I planprogrammet utredes exploateringsalternativ utifrån olika antal bostäder samt planeringsförutsättningar för området.

Samråd för planprogrammet hölls mellan 2016-04-09 – 2016-05-09. Under samrådet framkom synpunkter om områdets naturmiljö och parkkaraktär och dess värden för närboende, hur den nya bebyggelsen påverkar solförhållanden i och i närområdet och trafiksituationen på Nannylundsgatan som man anser inte bör belastas med mer trafik än idag. Synpunkter framkom även om att arkeologi, buller och risker bör utredas under en fortsatt planprocess. Trafikverket beskriver även generellt riksväg och järnväg som båda utgör riksintresse för kommunikation i sitt yttrande under samrådet för planprogrammet.

### Samråd

Samråd hölls från 2020-02-26 till 2020-03-29. Under samrådstiden hölls även två samrådsmöten. Inkomna synpunkter och revideringar med anledning av dessa framgår av *samrådsredogörelsen*.

### Granskning

Granskningen pågick från 2020-06-28 till 2020-08-02. Inkomna synpunkter och revideringar framgår av *granskningsutlåtandet*.

Efter granskningen sker inga väsentliga förändringar av planförslaget.



## INNEHÅLL

DETAJPLAN .....	2
Handlingar .....	2
Planprocessen .....	2
Planförfarande .....	2
Planprogram .....	3
Samråd .....	3
Granskning .....	3
INLEDNING .....	7
Planens syfte .....	7
Huvuddrag .....	7
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING .....	7
Lägesbeskrivning och areal .....	7
Områdesbeskrivning .....	7
Historia .....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	10
Översiktsplan .....	10
Tre- kilometersstaden- den täta staden! .....	10
Detaljplan .....	11
Planprogram .....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	13
Riksintressen .....	13
Riksintresse kommunikation .....	13
Bebyggelse .....	14
Kulturmiljö .....	14
"Gula villan" – före detta Mangårdsbyggnaden .....	14
"Skolhemmet" - U-huset .....	15
"Björken" – före detta ekonomibyggna d/personalbyggnad .....	15
"Småbarnshemmet" – Forma framtid .....	16
Fornlämningar .....	16
Naturmiljö .....	16
Biotopskydd .....	16
Trafik .....	18
Kollektivtrafik .....	18
Gång- och cykelnät .....	19
Parkering .....	19
Risker och störningar .....	19
Buller .....	19
Riskutredning .....	20
Mark och vatten .....	21
Markgeoteknik .....	21
Förorening .....	22
Radon .....	22
Dagvatten .....	22
Klimatanpassning .....	22
Högre temperaturer .....	22
Ökad nederbörd .....	22
Ras, skred och erosion .....	24
Brandskydd .....	24
Insatstid .....	24
Tillgänglighet .....	24
Utrymning .....	24
Brandvatten .....	24
Miljö kvalitetsnormer .....	25

Miljö kvalitetsnormer för luft .....	25
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	25
Sociala aspekter .....	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	25
Vatten- och avlopp .....	26
Fjärrvärme .....	26
Markavvattning .....	26
Fiber och El .....	26
Avfall .....	26
PLANFÖRSLAGET .....	27
Kvartersmark .....	28
Användning .....	28
Utformning .....	29
Parkering .....	30
Körbar förbindelse får inte anordnas .....	30
Järnväg .....	30
Allmän plats .....	31
Användning .....	31
Gång- och cykelstråk .....	31
Kommunal gata – gångfartsområde .....	31
Administrativa bestämmelser .....	32
Träd .....	32
Ledningsrätt .....	32
Gemensamhetsanläggning .....	32
KONSEKVENSBESKRIVNING .....	34
Miljömål .....	34
God bebyggd miljö .....	34
Ett rikt djur och växtliv .....	34
Miljöbedömning .....	34
Undersökning .....	34
Ställningstagande .....	34
Hushållning med mark och vatten .....	34
Konsekvenser av planförslaget .....	35
Stadsbild .....	35
Miljö .....	35
Trafik .....	35
Buller .....	38
Sociala konsekvenser .....	38
Nollalternativ .....	39
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	40
Administrativa frågor .....	40
Tidplan .....	40
Genomförandetid .....	40
Huvudmannaskap .....	40
Genomförande .....	40
Exploateringsavtal .....	40
Ansvarsfördelning .....	40
Fastigheter, marsamfälligheter och ägo förhållanden .....	41
Servitut .....	41
Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik .....	41
Ledningsrätt .....	41
Gemensamhetsanläggningar .....	41
Ekonomiska frågor .....	41
Utredningar .....	41

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.....	41
Byggnation och rivning.....	41
Ersättningskyldighet.....	41
Deltagande tjänstemän.....	42

## INLEDNING

### Planens syfte

Planens syfte är att skapa ett område med blandade funktioner och blandade former av bostäder. Planen innebär förtätning av Nannylundsområdet med både bostäder, service och handel. Området utvecklas med hänsyn till befintlig bebyggelses karaktär och värde.

### Huvuddrag

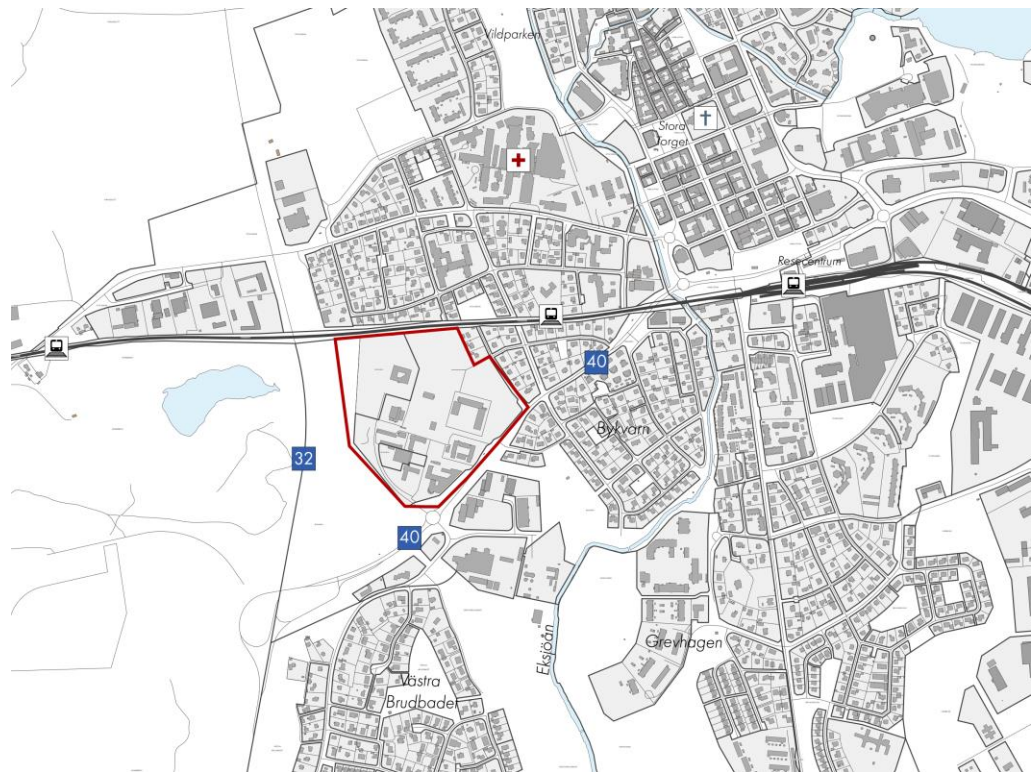
Planområdet som är drygt 9 ha, omfattar verksamheter, kontor, handel, service och bostäder. Det finns flera befintliga verksamheter och funktioner inom området idag och det är framförallt en förtätning i form av bostäder som möjliggörs genom detaljplanen. Planen möjliggör för olika typer av bostäder genom en variation i höjder och exploateringsgrad. Inom planområdet ska bilen vara sekundär och kärnan i området är det stråk som löper diagonalt. Huvudinfarten med bil till området är Mossstegsgatan.

## PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

### Lägesbeskrivning och areal

Nannylund ligger cirka 800 meter från Eksjö centrum (fågelvägen).

I planområdets norra del går järnvägen och i den södra riksväg 40. Planområdet är cirka 9 ha stort.



Figur 1 Planområde

### Områdesbeskrivning

Området är delvis bebyggt idag. Både funktionerna inom området och byggnadernas karaktär och utseende är blandade. Bebyggelsen har växt fram under lång tid och arkitekturen speglar olika tidsepoker. Mellan byggnaderna finns större öppna ytor i form av parkeringar och gräsytor med parkkaraktär. Det finns två infarter till området idag – Mossstegsgatan i söder med avfart från Nannylundsrondellen och Nannylundgatan i norr.



Figur 2 Karta med numererade byggnader och områden

Tabell 1 Beskrivning av befintliga byggnader

a-b	Habiliteringen och parkering		Habiliteringscentrum invigt 2014. Fastigheten med tillhörande parkeringsyta ägs av regionen.
c	Idrottshall		Gymnastiksal som byggdes samtidigt som yrkesskolan år 1969 och rymde då Eksjö kommuns första simbassäng och har fortfarande idag i stort sett samma skick och utseende. Forma Framtid driver verksamheten.
d	Villan	"Björken"	Byggd för skolverksamhet någon gång mellan 1944 till 1951 och användes som personalbostad.
e	Bostäder, före detta skolbyggnaden	"U-huset"	De tre sammanhängande byggnaderna i u-formation uppfördes 1945 och var då skola. U-huset är i tre våningar med källare under del av byggnaden. Det har förekommit militära övningar i huset. U-huset renoveras i nutid för bostäder.
f	Bostadsområde (befintligt villaområde)		Utanför planområdet ligger det befintliga bostadsområdet med villor i två plan. Villaområden ligger även på andra sidan järnvägen och på andra sidan Broarpstegen.

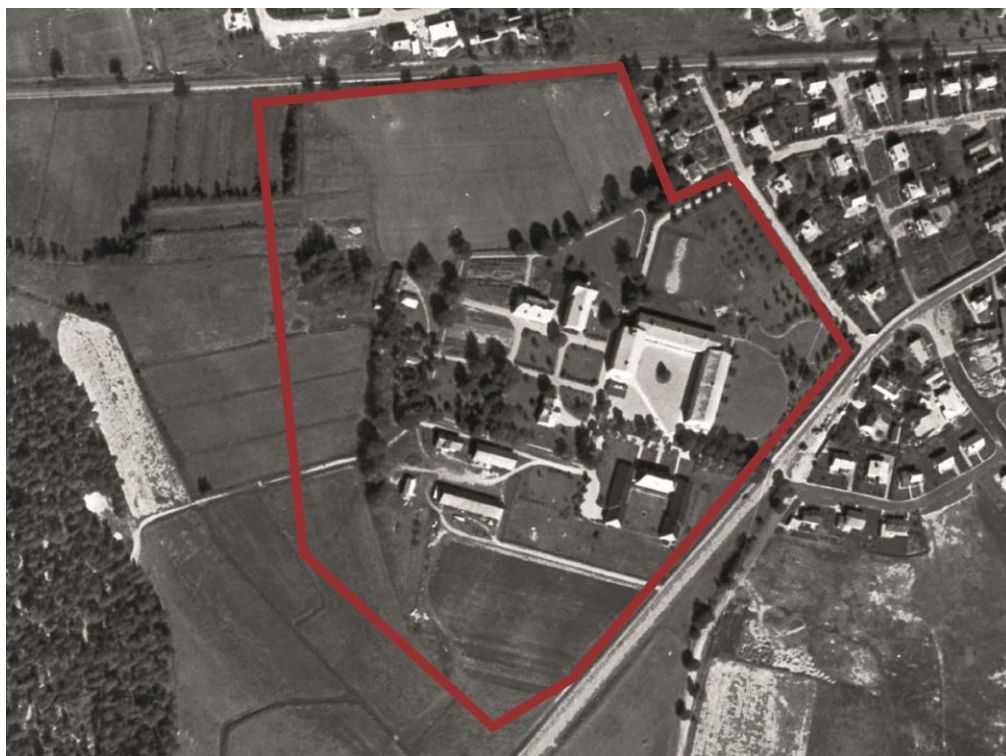


g	Parkering	Närmast riksvägen ligger en markparkering som används för flera verksamheters parkeringsbehov.
h	Mangårdsbyggnaden "Gula villan"	Gula villan byggdes under perioden 1880–1912 för skolverksamhet för att inrymma skolsalar och boende för både elever och personal. Allén sträcker sig från Broarpsvägen/riksvägen upp till villan.
i	Garage	Eksjöbostädernas garage och uppställningsplats för fastighetsskötsel och verksamhet kopplad till drift.
j	Teknikbyggnad	Teknikhus försåg området tidigare med teknisk infrastruktur.
k	Bostäder	Bostäder som ägs av regionen.
l-m	Verkstad, verksamheter	Platsen rymde från 1969 och framåt ett yrkeshem med boende och lokaler för elever på denna yrkesskola med inriktning mot träteknik och verkstadsmekanik. Dessa byggnader innehöll bland annat verkstadslokaler och en panncentral. Idag är denna del av området frånstyckat och innehåller olika verksamheter.
n	Polishuset	NCC byggde 2008 polishuset då verksamheten flyttade från centrala Eksjö till Nannylundsområdet.
o	Kontor, gym, lägenheter	Byggnaden färdigställdes 1956 efter ett ökat behov på skolverksamheten inom området. Byggnaden var ett så kallat <i>upptagningshem</i> eller <i>småbarnshem</i> där eleverna kunde bo. Byggnaden har i stora drag samma utseende idag. Den kompletterades dock med en ny flygel åt söder på 1980-talet.

## Historia

Området Bykvarn har sitt ursprung i jordbruket och historien sträcker sig tillbaka till 1861–1865. Området var privatägt fram till 1880, när landstingen för de tre smålandslänen köpte marken. Inom området upprättades år 1883 skola för barn med funktionsvariationer. Vid sidan om verksamheten bedrevs jordbruket av en arrendator fram till 1960-talet. Det var inte förrän 1968 som två av de tre länen sa upp ägandeskapet av området, vilket lämnade landstinget i Jönköpings län som enda ägare. Man hade senare under 1970-talet ett projekt med avsikt att genomföra en sammanslagning av landstingets vårdutbildning och särskoleverksamhet med Eksjö kommuns gymnasieskola, men projektet genomfördes aldrig.

Under 1990-talet kommunaliserades särskolan vilket ledde till att verksamheten i Eksjö avtog under dessa år. På senare tid har andra aktörer etablerat sig inom området.



Figur 3 Historisk karta över planområdet, från mellan 1955–1967 Källa: Eniro.se



Figur 4 Nannylundsområdet 1948 Källa: Nannylundsskolan

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2013 (aktualitetsprövad 2015) ligger del av Nannylundsområdet inom befintlig verksamhetsstruktur och del av området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder. Det beskrivs i översiktsplanen att området är planlagt för bostadsändamål och att det finns potential att bygga vidare på bostadsområdet öster om Nannylund alternativt en blandning av bostadstyper.

Det nya planförslaget går i linje med det som beskrivs i översiktsplanen men ger större utbyggnadsmöjligheter än vad nu gällande detaljplan medger.

Tre- kilometersstaden- den täta staden!

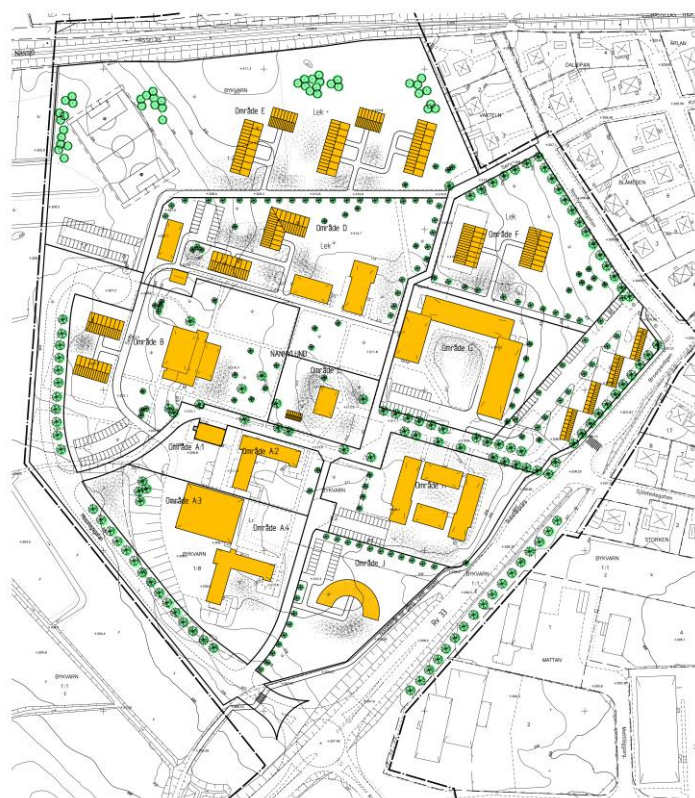
Eksjös tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en trekilometersradie från stadskärnan. Detaljplanen är ett förtätningsprojekt som innebär att marken nyttjas mer resurseffektivt. Den sammanhållna stadsstrukturen skapar korta avstånd och närhet till samhällsservice, handel och arbetsplatser vilket gynnar

gång- och cykeltrafik. Planens utformning ger biltrafiken mindre utrymme och sätter gående och cyklister i fokus. Området ligger även i direkt anslutning till kollektivtrafikförbindelser.

### Detaljplan

Gällande detaljplan (detaljplan nummer 171) vann laga kraft 2003. Planen hade en genomförandetid på 10 år, som nu har passerat. Planen omfattar Nannylundsområdet, del av järnvägen, del av riksvägen och ett område för verksamheter söder om rondellen. Gällande plan har en relativt låg exploateringsgrad och reglerar markanvändningen med bestämmelsen *Q* som innebär att *användning ska anpassas till bebyggelsens kulturvärde*. Bestämmelsen möjliggör en flexibel och bred användning. *Q*-bestämmelsen används inte idag, utan nu regleras användning mer specifikt eller som en kombination av flera möjliga användningar. Vid framtagandet av gällande plan ansåg man att byggnader i park skulle ge lugn och harmoni till området. Ny bebyggelse skulle komplettera området och anpassas till strukturen genom att placeras i samma väderstreck.

Området har delvis byggts ut med habiliteringscentrum och polishuset. Det finns idag en vilja att förtäta området mer än vad nuvarande plan medger. Tankarna om hus i park och anpassning till befintlig bebyggelse tas med i processen för att ta fram en ny detaljplan för Nannylundsområdet.



Figur 5 Illustrationsplan tillhörande detaljplan 171 från 2003

Det nya planområdet omfattar en del av detaljplan 171 som släcks ut när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

### Planprogram

Ett planprogram togs fram 2016 för Nannylundsområdet. Innehållet i planprogrammet beskrivs i inledningen av planbeskrivningen.

Tiden mellan planprogrammet och den fortsatta detaljplaneringen av området är relativt lång vilket gör att förutsättningarna har förändrats något sedan planprogrammet upprättades. 2016 fanns bland annat osäkerheter kring om skolbyggnaden (u-huset) skulle rivras eller om den skulle vara kvar på området. I

planprogrammet illustreras en utformning där u-huset inte finns och ersätts med ny bebyggelse. U-huset renoveras för att inrymma bostäder och utgångspunkten i den fortsatta planprocessen är att byggnaden ska stå kvar. Det har sedan planprogrammet togs fram även tillkommit ny bebyggelse.

I stora drag är dock planprogrammet fortfarande aktuellt för Nannylundsområdet och den beskrivning som gjordes av olika exploateringsalternativ används som underlag i detaljplanen. De frågor som lyftes under samrådet utgör också ett bra underlag inför den fortsatta planeringen av området.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Här beskrivs detaljplanens förutsättningar. I planprocessen ska kommunen ta hänsyn till riksintressen, allmänna intressen och enskilda intressen. Kommunen ska, i dialog med Länsstyrelsen, bedöma om detaljplaneförslaget riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse. Berörda riksintressen ska alltid tillgodoses i detaljplanen.

Olika allmänna intressen vägs ofta mot varandra i en planprocess. Utgångspunkten är *mark- och vattenområden ska användas till det de är mest lämpade för utifrån beskaffenhet, läge och behov*. Exempel på allmänna intressen är natur- och kulturaspekter, utformning av bebyggelse och miljö- och klimataspekter. I en planprocess tas även hänsyn till enskilda intressen, exempelvis hur någon enskild blir berörd av kommunens planläggning. Ofta kan allmänna intressen och enskilda intressen förenas på ett tillfredsställande sätt.

### Riksintressen

#### Riksintresse kommunikation

I söder gränsar planområdet till riksväg 40 som är av riksintresse för kommunikation. Vägen är utpekad led för farligt gods. Planförslaget innebär inte några nya utfarter eller begränsningar i användningen av vägen. Planen ska utformas så att Nannylundskorsningen inte får en trafikökning i någon större utsträckning då kapaciteten är begränsad och trafiksäkerheten inte optimal. Mosstegsvägen, via rondellen på riksväg 40, har bättre kapacitet att klara en trafikökning och är ett trafiksäkrare alternativ.

Även järnvägen (Bockabanan) är riksintresse för kommunikation.



Figur 6 Korsningen Nannylundsgatan och riksväg 40 (Broarpvägen) mot Eksjö.

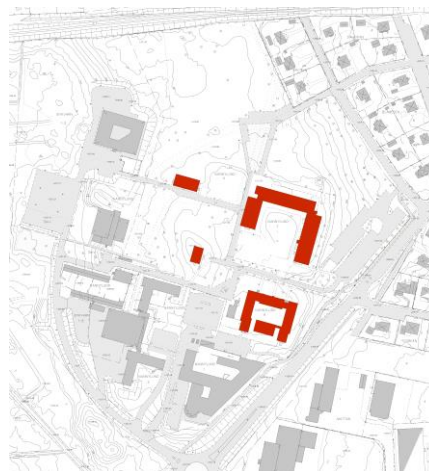
Sammantaget bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra någon påtaglig skada på riksintresset, åtgärderna bedöms inte påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna (väg och järnväg) enligt 3 kap. 8§.

## Bebyggelse

Planområdet är idag delvis bebyggt med blandade funktioner och karaktär på byggnader.

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Områdets historia präglas tidigt av jordbruk och senare av skolverksamhet. Idag är området funktionsblandat och byggnaderna har olika karaktär, uttryck, utseende och är från olika tider. Byggnaderna som har kulturhistoriska värden markeras med rött i kartan. Dessa byggnader får planmässigt skydd i form av varsamhetsbestämmelse eller genom att närområdet regleras på ett sätt som inte påverkar byggnaderna eller byggnadernas sammanhang negativt.



Det är viktigt att området behåller sin mångfald i arkitektur från olika tidsperioder och att de värden som finns bevaras. Ny arkitektur på planområdet bör ha ett modernt uttryck för att utgöra ytterligare årsringar till området som helhet.

"Gula villan" – före detta Mangårdsbyggnaden

Områdets äldsta byggnad är *Gula villan* som uppfördes på 1860-talet som mangårdsbyggnad till jordbruksfastigheten Nannylund. Den är uppförd i tidstypisk arkitektur, så kallad schweizerstil med en rikt artikulerad panelarkitektur med listverksindelningar och lövsågade dekorationer, tydligt präglade av de mönsterböcker som med typritningar för lantmannabyggnader som var populära vid tiden. Huset har bevarad fasadpanel i varierade bredder, locklistpanel i gavelspetsar och listverk. Sockeln är av huggen granit. Byggnaden har sadeltak med djupt takutsprång och takfot, täckt med lertegel.

Vissa förändringar har gjorts sentida genom förenklade snickeriet vid entré och balkong, utbytta fönster och dörr. Sentida kupa på baksidan med förenklat panelutförande.

Byggnaden får både varsamhetsbestämmelser (k) och skyddsbestämmelser (q) för panel med listverk och andra fasaddekorationer.

k <sub>1</sub>	Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.
----------------	--

k <sub>2</sub>	Taktäckning ska vara av lertegel.
----------------	-----------------------------------

q <sub>1</sub>	Byggnadens panel med listverk och andra fasaddekorationer i schweizerstil ska bevaras. Vid renovering ska dimensioner, materialval och utförande beaktas.
----------------	---

Byggnaden har även en viktig placering inom området. Huset har ett höjdläge i området, omgiven av parkliknande miljö med en allékantad uppfartsväg. Den ger förståelse för området och får därför inte rivas.

r <sub>1</sub>	Byggnad får inte rivas
----------------	------------------------



Figur 7 Mangårdsbyggnaden även kallad gula villan från slutet av 1800- talet.

#### ”Skolhemmet” - U-huset

Byggnaden uppfördes 1945 som anstaltens skolhem. Huset präglas av en tidstypisk enkel funkisarkitektur med ljusa putsfasader med borstad yta. Ursprungliga tvålufts-fönster i tunna träbågar, symmetriskt fördelade över fasaderna. Byggnaden har sadeltak med röda betongpannor. Dörrarna är utbytta och sentida förändringar har gjorts i form av balkonger, nya portöppningar och igenmurade fönsteröppningar samt utbytt fönsterparti i gavel.

k <sub>3</sub>	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljningsnivå.
----------------	--

k <sub>4</sub>	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
----------------	---

#### ”Björken” – före detta ekonomibyggnad/personalbyggnad

*Björken* är den äldsta kvarvarande anstaltsbyggnaden i området, uppförd 1912 som ekonomibyggnad, men 1944 ombyggd till personalbostäder. Byggnaden har en rusticerad hög sockel, spritputsade fasader med slätputsade hörnkedjor. Byggnaden har sadeltak med valmade spetsar, täckt av röda betongpannor. Takkuporna är sentida.

Träfönstren i källare och på bottenvåningen är ursprungliga, men fönstren på övervåningen byttes ut på 40-talet. Granittrappan vid huvudentrén är ursprunglig, men porten är utbytt. Vid gavlarna finns 1940-tals entréer med smidesräcke och skärmtak samt balkong.

k <sub>3</sub>	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljningsnivå.
----------------	--

k <sub>4</sub>	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
----------------	---

"Småbarnshemmet" – Forma framtid

Byggnaden stod färdig 1956 som anstaltens nya småbarnshem. Byggnaden är uppförd, tidstypisk arkitektur med en mittplacerad byggnadsvolym i två våningar och två vinkelställda flyglar i en våning. Den södra flygeln tillkom på 80-talet. Fasaderna är spritputsade med rusticerade hörnkedjor. Den har valmade tak med svarta betongpannor och ursprungliga träfönster med dekorativ spröjsindelning. Dörrarna är utbytta.

k <sub>3</sub>	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.
----------------	---

k <sub>4</sub>	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
----------------	---

#### Fornlämningar

Inom området finns inga dokumenterade eller kända fornlämningar. Arbetstagarens är skyldig enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML, att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om en fornlämning skulle påträffas under arbetet. Nannylund ingår inte i det fornlämningskyddade område som utgör riksintresset för kulturminnesvärden för Eksjö centrala stad där schaktning är förbjuden. Inom planområdet finns inga kända fynd.

#### Naturmiljö

Delar av planområdet är bebyggt och utgörs av hårdgjord yta i form av relativt stora parkeringsytor och tak. De obebyggda delarna av planområdet utgörs av öppna gräsytor med träd i olika ålder och av olika storlek. Området har en parkkaraktär. Trädbeståndet är varierat – det finns flera olika sorters träd (både löv- och barrträd) i olika ålder och av olika storlek.

Åt väster finns tätare skogsmark med en blandning av löv- och barrträd och relativt mycket undervegetation samt döda träd. Området är blött, vilket också framgår av skyfallskarteringen. Genom skogsområdet finns informella stråk för rekreation och möjlighet att ta sig vidare västerut.

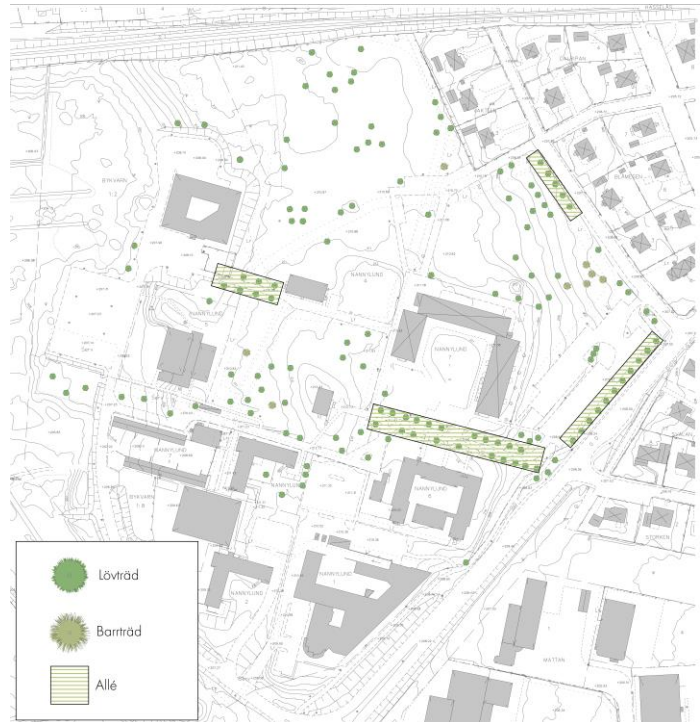
Som underlag till detaljplanen har naturmiljön och trädbeståndet inom planområdet inventerats och beskrivs i bilaga 2. Där klassas träden efter vitalitet och (biologiskt) värde. Inga träd inom planområdet ingår i Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd.

Allén till Mangårdsbyggnaden är viktig ur biologiskt, estetiskt och kulturhistoriskt perspektiv. Naturmiljön inom planområdet påverkas av planförslaget, då nya bygggrätter möjliggörs på områden som idag utgörs av natur. I gällande plan finns outnyttjade bygggrätter på delar av dessa ytor.

#### Biotopskydd

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken (5 § förordningen om områdesskydd). Inom planområdet finns ett flertal alléer som omfattas av skyddet, dessa markeras i karta nedan. Då träden har höga värden är utgångspunkten att bevara alléerna i så stor utsträckning som möjligt.





Figur 8 Alléer inom planområdet markerade

Alléerna skyddas genom miljöbalken men behöver även planmässiga förutsättningar för att kunna vara kvar. Schaktning och andra markarbeten kan påverka träden negativt och ska i dessa områden utföras varsamt för att inte skada stammen eller rötterna. Träden behöver tillräckligt mycket utrymme för kronutbredning och rötter. Områdena runt alléerna regleras därför med prickmark och får inte förses med byggnad. Behöver träd fällas av säkerhetsmässiga skäl ska de återplanteras.



Marken får inte förses med byggnad



Figur 9 Allén framför Mangårdsbyggnaden

## Trafik

Det finns två infarter till Nannylundsområdet idag. I planförslaget skapas inga nya infarter då en sådan lösning skulle innebära åtgärder på riksvägen. På riksväg 40 prioriteras framkomligheten och nya infarter är inte aktuellt.

Mosstegsgatan har högre kapacitet och en bättre anslutning till riksvägen via rondellen vid polishuset). Nannylundsgatan bedöms inte kunna belastas med en större mängd trafik då detta skulle innebära negativa konsekvenser för både tillgängligheten och trafiksäkerheten. Vid utformningen är därför Mosstegsgatan tänkt som områdets huvudinfart.

Riksväg 40/Broarpsvägen (sträckan Poliserondellen-Rondellen Västerlånggatan/Järnvägsgatan) har en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT)<sup>1</sup> på 8430 fordon (samtliga fordon i vägens båda riktningar sammanslaget). ÅDT för lastbilar är 880 på samma sträcka. Senaste mätningen är från 2015. Riksväg 40 är en farligt gods led. Den högst tillåtna hastigheten är 60 km/h på sträckan förbi planområdet.

Väg 40 är en av de mest trafikerade vägarna i Eksjö tätort då den utgör genomfart och länk för regionala transporter i öst-västlig riktning. En ny förbifart är planerad söder om Eksjö som ersätter nuvarande riksväg 40. Detta får troligtvis positiva konsekvenser i form av minskad tung trafik och mindre genomfartstrafik. Detaljplanen utformas dock efter förutsättningarna som råder idag.



Figur 10 Trafik i området

## Kollektivtrafik

Söder om planområdet vid riksväg 40 ligger hållplatsen *Nannylund*. Sträckan trafikeras av busslinje Nässjö-Eksjö – Vetlanda (301).

<sup>1</sup> ÅDT är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn.



## Gång- och cykelnät

Idag finns gång- och cykelväg längs riksväg 40. Inom Nannylundsområdet är det idag möjligt att gå och cykla i blandtrafik och delvis över de öppna ytor via mer inofficiella upptrampade stråk. Det finns planskilda korsningar både åt Västra Brudbadet (tunnel under riksväg 40) och in mot centrum via Tunnelgatan (tunnel under järnvägen).

En ny gång- och cykelväg planeras diagonalt genom området. Gående och cyklister behöver då inte vistas i miljön närmast riksvägen för att ta sig genom området.



Figur 11 GC-väg vid riksväg 40

## Parkering

Det finns idag flera parkeringsytor inom planområdet som tillhör de olika verksamheterna. Parkeringsytorna är relativt lågs nyttjade och kan möjligtvis samnyttjas bättre för att öka kapaciteten. Parkeringar ska lösas inom kvartersmark. Eksjö kommuns parkeringsnorm ska följas. Inom kvartersmark ska även en cykelparkering per lägenhet anordnas. Kommunen rekommenderar att cykelparkeringarna placeras nära målpunkt/entré. Vid utformning bör hänsyn tas till låd- och elcyklars behov.

Planförslaget medger även parkering i parkeringshus inom bostadsanvändningen. Parkeringshus innebär mer yteffektiv parkeringslösning och minskar andelen stora hårdgjorda ytor.

## Risker och störningar

### Buller

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

Det finns två bullerkällor som påverkar planområdet med buller – järnvägen och riksväg 40. Båda dessa leder är dessutom trafikerade med farligt gods vilket innebär ett generellt skyddsavstånd på 30 meter (rälskant, väggkant). Ur figuren kan utläsas att bullernivåerna uppgår till cirka 55 dB(A) 30 meter från järnvägen och 60 dB(A) 30 meter från järnvägen. Av figuren framgår även hur väl befintliga byggnader reducerar bullret så att gårdsmiljöerna inte överskrider riktvärden.

Bullervärden har beräknats för det planerade bostadsområdet närmast riksvägen. De beräknade värdena framgår av tabell nedan. Som presenteras i tabellen överskrider riktvärdena för buller vid fasad. Eftersom bullervärdena överskrider riktvärden ska lägenheternas planlösning vara genomgående så att minst hälften av bostadsrummen är placerade mot en sida där riktvärden för buller inte överskrider vid fasad. Med planens utformning är byggandens placering flexibel så att det är möjligt att placera den längre från vägen,

i bullerstudien har byggnaden dock placerats 15 meter från väggkant och 23,5 meter från vägmitt. Bullerstudien med sektioner och mer detaljerad beskrivning presenteras i bilaga 5 till detaljplanen.

Mottagarens höjd över reflektionsplan	Ekv. ljudnivå [dB]	Max. ljudnivå [dB]
3	63,3	76,1
6	63,2	75,9
9	63,0	75,6
12	62,8	75,2
15	62,6	74,7

De befintliga villorna på andra sidan vägen har bullerskärmar (plank) och bedöms inte påverkas av de nya byggrätterna. Gatusektionen är så bred att en ”eko-effekt” av oönskat ljud bedöms inte vara ett problem, bullerskärmar bedöms dessutom tillräckligt som skydd för befintliga villor.

För att buller inte ska utgöra en olägenhet för de nya bostäderna regleras avståndet från väg/järnväg med prickmark som innebär att inga byggnader får uppföras inom det punktprickade området. För båda områdena regleras även att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida.

f<sub>1</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.



Figur 12 Bullerkartering, dygnsekvivalent ljudnivå, dB(A)

#### Riskutredning

ÅF- Infrastructure har 2016-04-18 gjort en riskutredning för planområdet. Utredning sammanfattas nedan och finns som sin helhet som bilaga till detaljplanen. Utredningen gjordes i syfte att bedöma risknivån för området. Riskällorna som har studerats är riksväg 40 och järnvägen (Bockabanan) som båda är farligt gods



leder. Riskutredningen fokuserar på personsäkerhet. Skyddsobjekt är personer som visats inom området, både i och utanför byggnader.

Av riskutredningen framgår att det finns få risker kopplat till olyckor med farligt gods. Enligt riskidentifieringen är den endast utsläpp av brandfarliga vätskor som leder till pölbränder som bidrar med någon risk kopplat till farligt gods i området. Att inte andra ämnen studeras beror på de ringa mängderna farligt gods av andra klasser och att sannolikheten för att en sådan olycka skulle inträffa är mycket liten. Risk bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens.

Risken i samband med planförslaget ligger väl under DNVs kriterier för acceptabel risk avseende individrisk. Individrisk för både järnväg och riksväg ligger dock en bit in på ALARP<sup>2</sup>-området vilket innebär att riskreducerande åtgärder som kan genomföras till en rimlig kostnad i förhållande till riskreduktion rekommenderas. Dessa listas nedan och regleras även genom planbestämmelser.

#### Riskreducerande åtgärder

Med tanke på att det är de olyckor som medför stora utsläpp av brandfarlig vätska som har störst bidrag till den absoluta risknivån bör i första hand eventuella åtgärder riktas mot att minska möjligheten för dessa att hända. Följande riskreducerande åtgärder bör ur risksynpunkt beaktas i detaljplanen:

- Upprätthålla befintliga diken intill de aktuella farligt godslederna för att förhindra utbredning av pölar vid olycka.
- Ej tillåta ny bebyggelse inom 20 meter från Bockabanan respektive väg 40.
- Undvika att uppföra byggnader på ett avstånd kortare än 30 meter från väggkant respektive rälskant (riskkällan). I de fall ny bebyggelse uppförs i zonen 20-30 meter från riskkällan ska avståndet kompenseras med fasader utförda i brandteknisk klass EI30 eller högre för att motverka brandspridning.

Trafikverket ansvarar för upprätthållande av diken, då de ligger inom vägområdet (statlig väg och järnväg).

	Marken får inte förses med byggnad
b <sub>1</sub>	Fasader ska utföras i brandteknisk klass EI30 eller högre
m <sub>1</sub>	Marken är avsedd för dike

Området inom 0–30 meter från farligt god led kan istället användas för parkering, trafik eller för annan mindre stadigvarig vistelse. Riskutredningen i sin helhet ingår i planhandlingarna.

#### Mark och vatten

Nannylund ligger på en höjd. Förutom en bergknalle i östra delen av området som övergår i en sluttning ut ur området mot Nannylundsgatan, är resterande delen av området mycket plant och schaktning borde kunna begränsas avsevärt för kommande exploatering.

#### Markgeoteknik

I samband med planer på en nybyggnad av kök på Nannylundsområdet 2007 samt i samband med byggnationen av Habiliteringscentrum utförde geotekniska markundersökningar inom planområdets norra delar. I dessa utredningar har det framkommit att det är oregelbundna markförhållanden. I de nordöstra delarna av planområdet finns det berg i dagen medan det i västra delarna är stora sandmängder. Genom trycksondering har det på mellan 1,7- 5 meters djup hittats fast skikt mot sten, block eller berg. Det översta lagret har visat på låg till medelhög relativ fasthet. Under dessa skikt ökar den relativa fastheten till hög eller mycket hög.

<sup>2</sup> As Low As Reasonably Possible, risknivå där åtgärder ska göras för att minska risknivån så långt det är möjligt till rimlig nytta i förhållande till de resurser riskreduktionen kräver.

Området längst väster ut är låglänt och blötare. Här bedöms markförhållandena vara sämre och markarbete/fyllning bör krävas för att kunna använda ytorna. I samband med detaljplanen för Västra Nannylund gjordes markgeoteknisk undersökning där man rekommenderade att delarna närmast Mosstegsgatan endast skulle användas för dagvattendammar. De norra delarna väster om Mosstegsgatan är dock högre än de södra, så jämfört med uppgifterna från detaljplanen för Västra Nannylund bedöms markförhållandena något bättre (jämför +204.5 och +206)

Den låglänta delen av planområdet planläggs inte för ny bebyggelse utan ska användas som infart och för parkering. För att genomföra detta krävs fyllningsmassor. Lägsta marknivå regleras där det finns byggrätter inom de låglänta delarna av planområdet.

+0.0	Markens höjd över nollplanet ska vara minst 207 meter
------	---

Markgeotekniken bedöms vara tillräckligt utredd för att säkerställa att den föreslagna utformningen av planen kan genomföras. I samband med bygglov kan mer objektanpassad markgeoteknisk undersökning för att fastställa varje byggnads markförutsättningar.

#### Förening

Det finns inga uppgifter om markföreningar inom planområdet. Även då uppgifter om markföreningar saknas måste man vid schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta.

#### Radon

Vid nybyggnation av bostäder bör försiktighetsprincipen gälla, fastigheterna bör omfattas av kravet på radonskyddad grundläggning.

#### Dagvatten

I huvudsak ska dagvatten hanteras genom det kommunala dagvattensystemet. Utbyggnad av detta sker i takt med exploateringen. Det är positivt där fördröjningsåtgärder och infiltration av dagvatten kan ske.

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

Dagvatten bör hanteras på ett sätt som både minskar översvämningsrisken och renar vattnet innan det når recipienten. *Se mer under rubriken, Klimatanpassning.*

#### 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 densitet, stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Vissa träd skyddas genom planbestämmelser medan andra är skyddade genom miljöbalken och biotopskyddet.

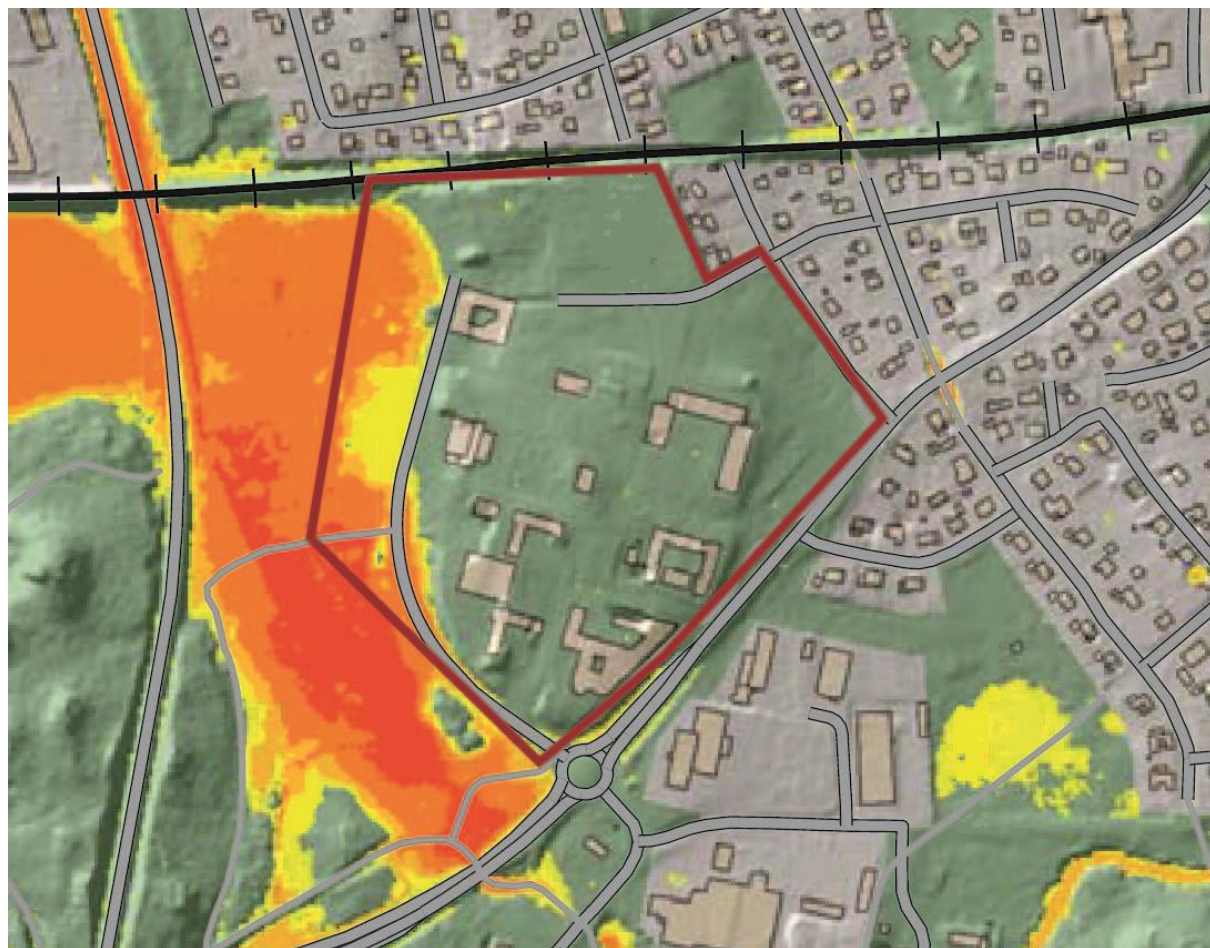
##### Ökad nederbörd

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 brändning av avloppsvatten. I tätorter riskerar

särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

Planförslaget innebär att öppna parkytor tas i anspråk för bebyggelse. Ny bebyggelse inom området innebär större andel hårdgjord yta och därmed också större avrinning. De gröna ytor som bevaras och de träd som skyddas genom planbestämmelser eller som omfattas av biotopskydd bidrar till att reducera risken för översvämning.

#### Skyfallskartering



Figur 13 Skyfallskartering, Länsstyrelsen Jönköpings län

Väster om Mosstegsgatan är området låglänt och som kartan ovan visar, ett område som har stora risker för översvämning. I de västra delarna planeras ingen bebyggelse i övrigt är området inte i någon riskzon för översvämningar enligt skyfallskarteringen. Den låglänta delen som ges byggrätt enligt planförslaget regleras med en *lägsta tillåten marknivå*.

#### Möjliga fördröjningsåtgärder

Det är positivt med få hårdgjorda ytor och mycket grönska. På gröna ytor kan dagvatten infiltreras lokalt och fördröjas. Gröna tak (sedum) skapar också en fördröjning av dagvatten. Vatten och grönområden kan också ha en gynnsam effekt på stadens lokalklimat så att variationer i temperatur och luftfuktighet dämpas.

Inom området kan dagvattenkassetter användas för att fördröja vattnet. Dagvattenkassetter gör att dagvattnet infiltreras istället för att ledas till reningsverket eller ut i sjöar och vattendrag och vidare ut i havet. Dagvattenkassetter är en vidareutveckling på den traditionella ”stenkistan” som fungerar som ett fördröjningsmagasin som infiltrerar ut dagvattnet i marken i den takt som marken kan ta emot det.

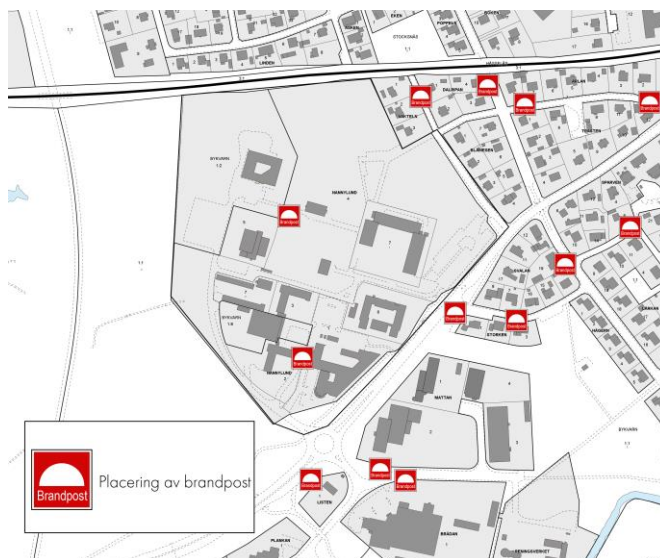
Dagvattenkassetten fungerar i detta fall som dels ett fördröjningsmagasin vid häftiga skyfall och hjälper då till att minska belastningen och översvämningsrisken, dels som en infiltrationsanläggning för större och tyngre partiklar som stannar i kassetterna.

Området väster om Nannylund är planlagt för park med fördröjningsmagasin, detta bedöms även kunna klara en del av Nannylunds dagvattenhantering. Öppen dagvattenhantering ger möjlighet till infiltration lokalt och har en mer flexibel kapacitet jämfört med underjordiska ledningar. Fördröjningsmagasinet bidrar både till att förhindra översvämningsrisk och att rena/sedimentera vattnet innan det når recipienten.

Ras, skred och erosion

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

## Brandskydd



Figur 14 Brandposter på och runt planområdet

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2011:6- BBR 21).

Utrymning

I Eksjö kan nödutrymning ske med räddningstjänstens bärbara stegar upp till 11 meter från fönstrets karmunderstycke eller balkonräckets överkant till marken. Marken nedanför fönster/balkong ska vara plan tre meter från fasad. För högre bebyggelse (över 11 meter byggnadshöjd/över tre våningar) krävs TR2 trapphus (BBR) så att Räddningstjänstens utrustning inte behöver användas, detta hanteras normalt i bygglovsskedet.

Brandvatten

Minsta avstånd mellan två brandposter är 150 meter, vilket innebär att slang inte behöver dras mer än 75 meter. Ett minsta brandvattenflöde om 600 l/minut från två av varandra närliggande brandposter anses tillräckligt för bebyggelse upp till tre våningar. För högre bostadsbebyggelse ska flödet istället vara 1 200 l/minut. Vid en full utbyggnad av området bedöms fler brandposter krävas, detta görs i dialog med räddningstjänsten och Eksjö Energi. (*Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor* (2016-03-23 kf § 59))



## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) framgår av miljöbalkens femte kapitel (5 kap. MB 1998:808). Miljökvalitetsnormerna anger föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor, miljön och naturen kan utsättas för utan fara för påtagliga olägenheter. MKN är angivna som riktvärden som inte får överskridas/underskridas för en viss tidpunkt eller under flera angivna tidperioder. Det finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft och buller. Myndigheter och kommuner är ansvariga för att MKN följs. Kommunen får inte tillåta åtgärder som gör att miljökvalitetsnormerna inte följs. Syftet med MKN är att skydda människors hälsa och miljön.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Mätningar har gjorts längs med riksväg 40 i Eksjö tätort under 2014 (Svenska miljöinstitutet 2015). Beräkningar i denna visar att årsmedelvärde för NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> och VOC underskreds med god marginal MKN.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Emån (SE639408-145039) med huvudavrinningsområde Emån (SE74000). Enligt VISS uppnår Eksjöån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer 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](http://www.viss.lanstyrelsen.se)).

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till vattenförekomsten men dagvattenanteringen inom området måste ske på ett sätt som gör att den inte påverkas negativt. Väster om Nannylundsområdet finns en park med fördröjningsmagasin planlagd. Anläggningen bedöms kunna klara delar av dagvattenhanteringen för Nannylundsområdet. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

## Sociala aspekter

Idag finns öppna parktytor som i viss utsträckning används för lek och rekreation. Området har få bostäder, men olika verksamheter som genererar liv och rörelse i området under både dagtid och till viss del kvällstid.

Områdets stora parkeringsytor och verksamheter gör att det inte upplevs så stadsmässigt. Genom förtätningen som föreslås i planförslaget kan området få en mer mänsklig skala som inbjuder till gång- och cykeltrafik i större utsträckning än biltrafik.

Planområdets sociala konsekvenser beskrivs längre ner i *Konsekvensbeskrivningen*.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

I samband med planering av Nannylund föreslås en flytt av ledningar. Ledningsrätter som finns inom planområdet idag tas bort i plankartan. Ledningarna förläggs istället inom allmän plats ("ryggraden") och till delar av planområdet som påverkar byggrätter i så liten utsträckning som möjligt. Ledningsflytten görs i syfte att få mer rationella byggrätter och att minska ytan inom planområdet som reserveras för allmännyttiga ledningar. Eksjö Energi har i viss utsträckning påbörjat detta arbete. Markreservat för allmänna ledningar på kvartersmark markeras i plankartan med u-område. Flytt av ledningar i samband med exploatering bekostas av exploitören och sker i samråd med Eksjö Energi.

U<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Utöver de allmänna ledningarna finns ett internt ledningsnät. Eksjö Energi har påbörjat arbetet med att iordningsställa elnätet inom Nannylund. Åtgärder krävs för att ersätta det interna nätet med allmänna ledningar för spillvatten. Ledningssanering sker i samband med nybyggnation.

Befintligt teknikhus regleras som *Teknisk anläggning*.

E	Teknisk anläggning
---	--------------------

#### Vatten- och avlopp

Nannylund ligger inom VA-verksamhetsområdet. Utbyggnad av VA-nätet byggs ut i samband med exploatering och nya fastigheter ansluts till detta. Nya dricks- och spillvattenledningar behöver dras och flyttas till allmän plats och samordnas med utbyggnad av nytt ledningsnät. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt till varje fastighet. I de delar av planområdet där högre bebyggelse tillåts kan tryckstegring behövas.

#### Fjärrvärme

Det finns tillgång till fjärrvärme i området och möjlighet och ansluts till kommunalt nät.

#### 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

#### Fiber och El

Befintliga allmänna elledningar inom planområdet kommer behöva läggas om med nuvarande planförslag. Ledningar flyttas till allmän plats och samordnas med utbyggnad av nytt ledningsnät. För framdragning av el- och fiber i området står Eksjö energi AB. Befintligt teknikhus kommer sörja som ny transformatorstation.

#### Avfall

Avfallshantering ska ske på den egna fastigheten. Om det finns gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering skall de vara anpassade för rörelsehindrade. Om det blir aktuellt med miljöhus (soprum/skåp/ kärl etc.) rekommenderas placering av miljöhus vara placerad i utkanten av området i anslutning till angöringspunkt, för att minska på trafik och eventuell olycksrisk minimeras inom planområdet.

## PLANFÖRSLAGET

I planförslaget är området uppdelat i delområden med olika karaktär och användningar och boendeformer. Den befintliga bebyggelsen kompletteras genom förtätning. Hänsyn tas till *Gula villan* där den nya bebyggelsens omfattning och placering regleras striktare. Inom den centrala delen av området tillåts en kombination av flera användningar – centrum, handel, kontor, besöksanläggning, bostäder och skola/förskola.

I området närmast befintligt villaområde planeras lägre bebyggelse (radhus eller villor). Denna del kan utformas något tätare, men mer småskaligt.

Vid riksvägen och i området närmast järnvägen planeras flerbostadshus. Bostadsanvändningen är kombinerad med centrum. Den norra delen har *hus-i-park-karaktär* där öppna ytor bevaras genom högre bebyggelse som upptar mindre yta på marken.

Befintliga verksamheter ges viss ökad byggrätt och viss flexibilitet långsiktigt. Polishuset ges exempelvis en högre byggnadshöjd som möjliggör ytterligare våningar. Utformningen av området beskrivs närmare i *Illustrationsbilagan (bilaga 3)*. Skuggstudien presenteras i bilaga 4.



Figur 1.5 Exempel på utformning enligt planförslaget. Obs! Bilden ovan är endast en illustration i syfte att öka förståelsen för planförslaget.

## Kvartersmark

### Användning

Tabell 2 Användning för Kvartersmark inom planområdet

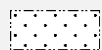
Bostäder	B	<p>Inom området planeras bostäder i olika former. Användningen <i>bostäder (B)</i> används för boende av varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement. Det finns ingen anledning att i det här fallet specificera användningen ytterligare.</p> <p>Inom användningen B kan även olika typer av specialbostäder tillåtas som omfattar viss omsorg, så länge vårdinslaget inte är för stort (se användningen <i>Vård</i>).</p>
Centrum	C	<p>Användningsbestämmelsen <i>centrum (C)</i> används för områden med en kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter.</p> <p>I de centrala delarna av området förespråkas en bred användning med en kombination av arbetsplatser, service och bostäder. Området runt <i>Gula villan</i> utgör kärnan i området.</p>
Kontor	K	<p>Bestämmelsen kontor (K) tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningsbestämmelsen kontor används både för områden med befintliga kontorslokaler och för att ge andra områden en bredare användning.</p>
Verksamheter	Z	<p>Inom användningen verksamheter (Z) ingår ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.</p> <p>På Nannylund beskriver användningen Z befintliga verksamheter inom området. Verksamheterna är lokaliserade längs med Mosstegsgatan.</p>
Skola	S	<p>Då det inom området tillskapas fler bostäder blir även behovet av service större. I området tillåts i området runt Gula villan användningen skola (S). Användningen Skola (S) används för alla typer av skolor och andra undervisningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.</p> <p>I det här fallet är framförallt förskola aktuellt. Förskolor ställer krav på friyta /gård (Boverkets rekommendationer). Detta bedöms kunna inrymmas i området bakom Gula villan. På området finns större uppvuxna träd som ger skugga åt gårdsmiljön. Träden skyddas i detaljplan. Området bakom villan bedöms som lämpligt att behålla fritt från bebyggelse både ur ett naturperspektiv då träden har höga värden och ur ett kulturhistoriskt perspektiv.</p>
Vård	D	<p>Habiliteringen regleras med användningen <i>Vård (D)</i>.</p>
Tillfällig vistelse	O	<p>Tillfällig vistelse tillämpas på områden för övernattnig och konferenslokaler, exempelvis hotell, vandrarhem och pensionat.</p>
Besöksanläggning	R	<p>Användningen <i>Besöksanläggning</i> tillämpas för områden med verksamheter som riktar sig till besökare. Detta kan exempelvis vara samlingslokaler, idrotts- och sportanläggningar med mera.</p>
Teknisk anläggning	E	<p>Teknisk anläggning inrymmer områden för tekniskt ändamål. Det befintliga teknikhuset på Nannylundsområdet får användningen <i>Teknisk anläggning</i>.</p>



## Utformning

### Utnyttjandegrad

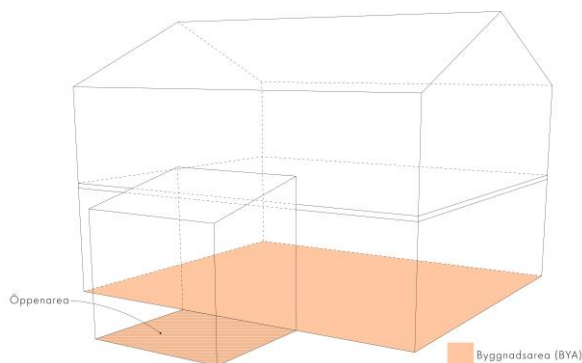
Byggrätterna begränsas genom *prickmark* som reglerar att området inte får förses med byggnad. med prickmark regleras även byggnadernas placering, exempelvis med hänsyn till järnväg och riksväg.



Marken får inte förses med byggnad

Byggrätterna begränsas även av *exploateringsgrad* angiven som *största byggnadsarea per fastighetsarea*. Utnyttjandegraden regleras med olika procent för olika delar av Nannylundsområdet.

Byggnadsarea (BYA) kan beskrivas som den yta en byggnad upptar på marken. Byggnadsarea är oberoende av antal våningar. Även öppenarea ingår i beräkningen av byggnadsarea. Öppenarea kan beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring som ligger i anslutning till en byggnad, exempelvis carportar, balkonger, altaner, loftgångar och ytan under skärmtak.



e<sub>1</sub> Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %

e<sub>2</sub> Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %

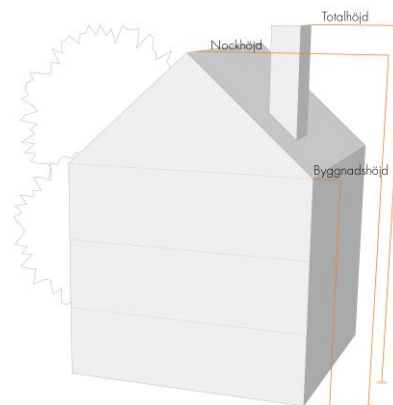
e<sub>3</sub> Största exploatering är 900 kvadratmeter byggnadsarea

Området närmast riksvägen regleras med att det *endast får bebyggas med flerbostadshus* och området närmast de norra delarna endast får bebyggas med punkthus. För att möjliggöra en bättre utformning ur ett bullerperspektiv närmast järnvägen regleras inte vilken typ av byggnad som får uppföras. Detta möjliggör exempelvis lamellhus som en skärm mot järnvägen. Utöver detta får komplementbyggnader såsom garage, förråd etc. byggas.

För att säkerställa att marken används på ett effektivt sätt hanteras även lägsta utnyttjande grad igenom reglering av *lägsta höjd* i den norra delen av planområdet.

### Höjd

Högst tillåtna höjd regleras som nockhöjd (se illustration). Området får en variation av olika höjder. Närmast villorna öster om planområdet är den tillåtna höjden lägre. I området närmast järnvägen tillåts bebyggelse med en nockhöjd på 14–24 meter. Detta gör att området inrymmer fler bostäder utan att bebyggelsen tar upp så mycket yta på marken. *Hus-i-park-karakter* eftersträvas så att öppenheten bevaras.



Se illustrationsbilaga (*bilaga 3*).



Högsta nockhöjd i meter

De högre höjderna förändrar stadsbilden inom Nannylundsområdet och påverkar solföhhållandena. Den nya bebyggelsen bedöms dock inte utgöra en olägenhet för närboende ur ett skuggperspektiv. Höjderna är anpassade med hjälp av skuggstudiemodellering. *Se bilaga 4.*

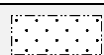
#### Risker och säkerhet

Bebyggelse får av säkerhet- och bullerskäl inte placeras för nära riksväg och järnväg. Detta regleras med prickmark för att säkerställa att ny bebyggelse inte placeras inom området för järnväg och väg.

Riskerna hanteras även med krav på brandklassad fasad och placering av ventilation. Detta beskrivs i avsnittet risker och säkerhet. Dessa bestämmelser är baserade på genomförd riskutredning.

#### Trafik

Det är endast Mosstegsgatan, Nannylundsgatan och den allmänna gatan genom området som regleras som gata med kommunalt huvudmannaskap. Det interna gatunätet löses på kvartersmark och utformas efter hur byggnaderna placeras. Några stråk inom området, exempelvis allén, är definierade med prickmark.



Marken får inte förses med byggnad

Då området troligt delas in i flera fastigheter vid ett genomförande kan in- och utfarter behöva lösas genom gemensamma anläggningar. I detaljplanen reserveras mark för in- och utfart/körväg inom området. Se mer under *Genomförandebeskrivning*.

g<sub>1</sub>

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Mosstegsgatans har bedömts vara det bästa alternativet som huvudinfart till området ur både ett kapacitets- och trafiksäkerhetsperspektiv. Mosstegsgatan regleras som kommunalgata fram till fastigheten Bykvarn 1:2, därefter kan den förlängas inom kvartersmark och regleras med gemensamhetsanläggning för de fastigheterna som avser nyttja den.

#### Parkering

Parkering regleras inom vissa områden med bestämmelsen *P – parkering*. Parkering är i huvudsak lokaliserad till områdets ytterkanter, då de centrala delarna av planområdet bör hållas så fria från trafik som möjligt. Inom parkeringsbestämmelsen kan parkeringshus uppföras. Parkering för bostäder och verksamheter löses inom kvartersmark enligt Eksjö kommuns parkeringsnorm. För mer yteffektiv parkering kan parkeringshus eller underjordisk parkering anläggas. Gemensamma anläggningar kan skapas där flera fastigheter kan samnyttja parkeringsytor/parkeringsanläggningar.

Området bakom *Gula villan* ska hållas bebyggelsefritt av kultur- och naturmässiga skäl. För att inte riskera att denna yta används som en parkeringsyta regleras detta genom att inte tillåta parkering inom området.

n<sub>2</sub>

Marken får inte användas för parkering

Körbar förbindelse får inte anordnas

Längs Nannylundsgatan tillåts endast körbara förbindelser (in- och utfarter) inom begränsade delar för att i detaljplanen styra hur trafiken på gatan rör sig. Bestämmelsen fyller även syftet att skydda allén genom att undvika in- och utfarter i trädraden.

#### Järnväg

Området för järnväg omfattar det befintliga järnvägsområdet. Området regleras av nu gällande detaljplan (detaljplan nummer 171) och ersätts av den nya. Diken ska upprätthållas för att minska risken för

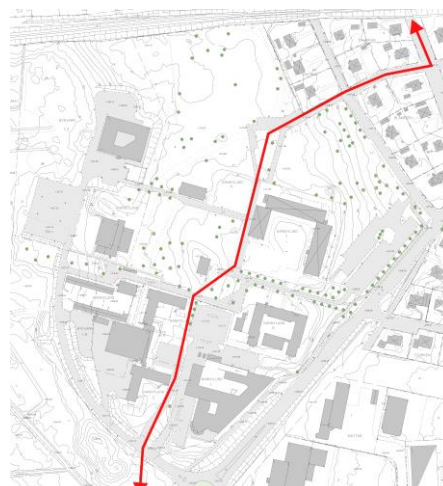
utbredning av pölar vid olycka (pölbränder har i riskutredningen identifierats som den största risken kopplat till farligt gods).

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Användning

Tabell 3 Användning för allmän plats inom planområdet



Gata	GATA	Används för gator inom planområdet med kommunalt huvudmannaskap. På gatorna tillåts alla trafikslag men inom området är gående och cyklister prioriterade, se beskrivning nedan.
------	------	--

Gång- och cykelstråk

Genom området planeras ett nytt gång- och cykelstråk. Gång- och cykelstråket ingår i användningen GATA. Cykelstråket utgör ryggraden i området och utgör ett viktigt transportstråk från planområdet in mot Eksjö centrum. Gång- och cykeltrafik ska vara prioriterat i de centrala delarna av planområdet och i så stor utsträckning som möjligt hållas bilfria.

Cykelvägen regleras i den södra delen av planområdet (på fastigheterna Nannylund 2, Bykvarn 1:8 och Nannylund 3) med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik för att inte behöva genomföra en fastighetsbildning. Resterande del av gång- och cykelvägen regleras som allmän plats (se tabell ovan).

x <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik
----------------	---

Kommunal gata – gångfartsområde

Den kommunala gata som går genom området planeras i syfte att garantera allmänhetens tillgång till området och skapa infrastruktur fram till de centrala delarna av Nannylundsområdet där bland annat skola/förskola möjliggörs samt kommersiella inslag. Gatan skapar även en mer förutsägbar stadsstruktur. I detaljplanen läggs området för gata ut, men exakt hur den utformas fastställs i ett genomförande.

Nannylund planeras som en ny stadsdel med närhet till Eksjö centrum och har därför goda förutsättningar för att bli ett område där gående och cyklister är prioriterade. Utformningen av den allmänna gatan är viktig för att de mjuka transportslagen ska kunna gå först. Den utformas som ett gångfartsområde där bilen rör sig på gåendes och cyklisters villkor. Sektionen är 6 meter bred och inom detta område ryms avsmalningar, trädplanteringar på delar och andra typer av hastighetsdämpande åtgärder.

Området gör *gata* är bredare än vad infarten från Nannylundsgatan är idag med syfte att förbereda tillräckligt utrymme för trafikseparerad gång- och cykelväg. Gaturummet bedöms även vara tillräckligt brett för att kunna rymma gång- och cykelväg på Kristinebergsgatan så att gång- och cykelstråket kan förbindas med Tunnelgatan på ett trafiksäkert sätt. Kristinebergsgatan ligger utanför planområdet.

g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning

Trafiken och gatans utformning beskrivs i illustrationsbilagan (*bilaga 3*).

Administrativa bestämmelser

Träd

Träd skyddas i detaljplan genom bestämmelsen *n<sub>1</sub>*. Det är positivt om även träd som inte får skyddsbestämmelse kan bevaras, men det är inget som regleras i detaljplanen.

α<sub>1</sub> Marklov krävs även för fällning av träd. Träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

Om träd fälls i strid mot detaljplanen kan kommunen ta ut vite.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter. Några av ledningsrätterna föreslås vara kvar medan andra ledningar ska flyttas. Ledningarna flyttas för att möjliggöra en mer rationell utformning av byggrätterna och för att samordna den tekniska infrastrukturen inom området. Befintliga ledningsrätter framgår av grundkartan.

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

Då endast en liten del av planområdet regleras med allmän plats och gata finns behov av att skapa gemensamhetsanläggningar för det interna gatunätet inom Nannylund. Det kan även vara lämpligt att flera fastigheter använder samma parkeringsytor. Inom planområdet finns ytor som inte är lämpliga för bostäder, men som kan nyttjas på andra sätt, exempelvis ytorna närmast järnvägen och riksvägen.

g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning

*Nannylund 2, Bykvarn 1:8 och Nannylund 3*

Fastigheterna Nannylund 2 och Bykvarn 1:8 har idag en gemensam parkering men har inte bildat servitut eller reglerat detta på annat sätt. I planen skapas förutsättningar för att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

För att möjliggöra ett diagonalt gång- och cykelstråk genom området reserveras även mark över fastigheterna Nannylund 2, Bykvarn 1:8 och Nannylund 3. Planbestämmelsen används för att skapa en passage mellan två allmänna platser över kvartersmark för att komplettera det allmänna gång- och cykelstråket. Planbestämmelsen skapar inte "automatiskt" rättigheten utan i genomförandet av planen behöver detta säkras med servitut.

g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering

x<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik





## KONSEKVENSBESKRIVNING

---

### Miljömål

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål och 16 miljökvalitetsmål. Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Det miljömål som är mest relevant för den fysiska planeringen är *God bebyggd miljö*, men även andra miljömål kan vara relevanta i samband med detaljplanering.

### God bebyggd miljö

Sammantaget bedöms planen bidra till en hållbar utveckling av Nannylund med hänsyn till samhällsekonomiska, kulturella och sociala faktorer, god vardagsmiljö med en funktionsblandning av boende och verksamheter inom planområdet. Detaljplanen innebär även förtätning i nära anslutning till centrum. Gång- och cykelvägar och kollektivtrafikanslutningar finns inom området vilket minskar behovet av resande med bil. Infrastruktur är helt eller delvis utbyggd och planen innebär att den nyttjas mer effektivt.

### Ett rikt djur och växtliv

Genom att i detaljplanen skydda och bevara alléer, samt skydda andra träd med höga värden, bidrar den till miljömålet *Ett rikt djur och växtliv*. Träden har höga värden och är av betydelse för den biologiska mångfalden inom området. Nannylundsområdets naturmiljö påverkas dock av att detaljplanen möjliggör ny bebyggelse på de öppna natur- och parkytorna. I planprocessen vägs flera intressen mot varandra, i det här fallet bedöms dock intresset att tillskapa bostäder och att bevara biologiska värden inom planområdet vara förenliga med varandra långsiktigt.

### Miljöbedömning

#### Undersökning

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanarbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras. Undersökning finns som bilaga 1 och samråds parallellt med övriga planhandlingar.

#### Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

### 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. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, Miljöbalken 3 kap. 1 §.

Vid framtagning av denna detaljplan har Samhällsbyggnadssektorn gjort en lämplighetsprövning enligt PBL kap 2 samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. i miljöbalken. Vidare ha detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5§ om hushållning med mark och vattenområden mm.

Riksintressen för kommunikation som berörs inom planområdet är riksväg 40 samt järnvägen. En allé berörs av biotopskyddet. Inga andra riksintressen eller andra områden med särskild natur eller kulturintresse berörs. Samhällsbyggnadssektorn bedömer att redovisad användning med i huvudsak

bostadsändamål kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

### Konsekvenser av planförslaget

Sammantaget bedöms planförslaget positivt för samhällsutvecklingen. Bostäder tillskapas centralt i Eksjö och Nannylundsområdet nyttjas mer effektivt. Under samrådet till planprogrammet framkom synpunkter om att bevara parkkaraktären, hänsyn har tagits till detta genom att begränsa ytan som ny bebyggelse upptar på marken och istället tillåta högre bebyggelse. Variationen i området skapar liv och rörelse, planens målsättning är även att skapa en bättre helhet inom Nannylundsområdet.

### Stadsbild

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild både genom förtätning runt de befintliga byggnaderna och genom ny högre bebyggelse. Syftet är att Nannylund ska bli en ny stadsdel. Förtätningen och den nya bebyggelsen bidrar till en bättre helhet och en mer stadsmässig, mänsklig skala inom området.

### Skuggstudier

Skuggstudie har gjorts för den planerade bebyggelsen. En konsekvens av högre bebyggelse är en förändrad skuggbild. För att inte den planerade bebyggelsen ska innebära olägenheter för befintliga bostäder studeras sol- och skuggförhållandena i en skuggstudie till planförslaget. Höjderna anpassas både för att ge en variation i området och för att mer i detalj styra skuggförhållandena. Skuggstudien presenteras i bilaga 4 till detaljplanen.

### Miljö

Området är utformat med en relativt låg exploateringsgrad för att istället bygga på höjden och bevara öppenheten. En konsekvens av planförslaget är dock att ytor tas i anspråk. Det finns flera större träd inom området som bevaras om så är möjligt. Delar av trädbeståndet kommer dock tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse. Planförslaget är anpassat för att biotopskyddade träd (allé) ska bevaras. Vissa träd skyddas genom planbestämmelse.

Planförslaget innebär även större andel hårdgjorda ytor vilket påverkar möjligheten till infiltration. En konsekvens av planförslaget är därför större avrinning.

### Trafik

Planförslaget innebär en trafikökning. Huvudinfarten till området är Mosstegsgatan som bedöms klara ökningen. Inga åtgärder bedöms behöva genomföras på befintliga vägar eller cirkulationsplats Nannylund. Gång- och cykelstråket genom området får positiva konsekvenser för gående och cyklister som kommer längre ifrån riksvägen (säkrare och tystare), och får en prioriterad väg mot centrum.

### Trafikalstring

För att uppskatta vilken trafikmängd som planområdet genererar används Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Ingångsdata	
Antal bostadsenheter - lägenhet	220 enheter
Antal bostadsenheter – radhus/parhus	30 enheter
BTA Kontor, handel etc.	14 000 kvm
BTA Samhällsservice (skola, vård)	13 000 kvm
Övrigt (besökare till idrottsanläggningar etc.)	7000 kvm (motsvarar enligt trafikalstringen cirka 1700 besökare/dag)

I uppskattningen av trafikallsträng inkluderar även tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelnät, tillgång till parkering samt området centrumnära lokalisering i Eksjö. Området har cirka 3 900 bilresor (exkl. nyttotrafik) vilket motsvarar ungefär 3 000 bilar ÅDT. Det vanligaste färdssättet bedöms vara med bil. I trafikallsträngen används schablonvärden för antal boende per lägenhet, antal arbetsplatser per BTA, antal elever per BTA osv. Trafikallsträngen hanterar hela planområdet, det vill säga även befintliga verksamheter och arbetsplatser. Antal bostäder är uppskattat till 250, vilket i verkligheten beror på lägenhetsstorlek och hur byggrätterna nyttjas. En trafikmätning genomfördes på Mosstegsgatan genomfördes 2017 där trafikmängden var 993 ÅDT.

Inom området är cykel- och gångtrafik prioriterat genom utformning av den allmänna gatan och det interna gatunätet. Även parkering är ett bra verktyg för att hantera hur biltrafiken rör sig i området och vilket utrymme bilen får. Lokalisering av parkering kan uppmuntra till att välja cykel alternativt göra det enkelt för de boende att välja bilen.

#### Trafikflöden

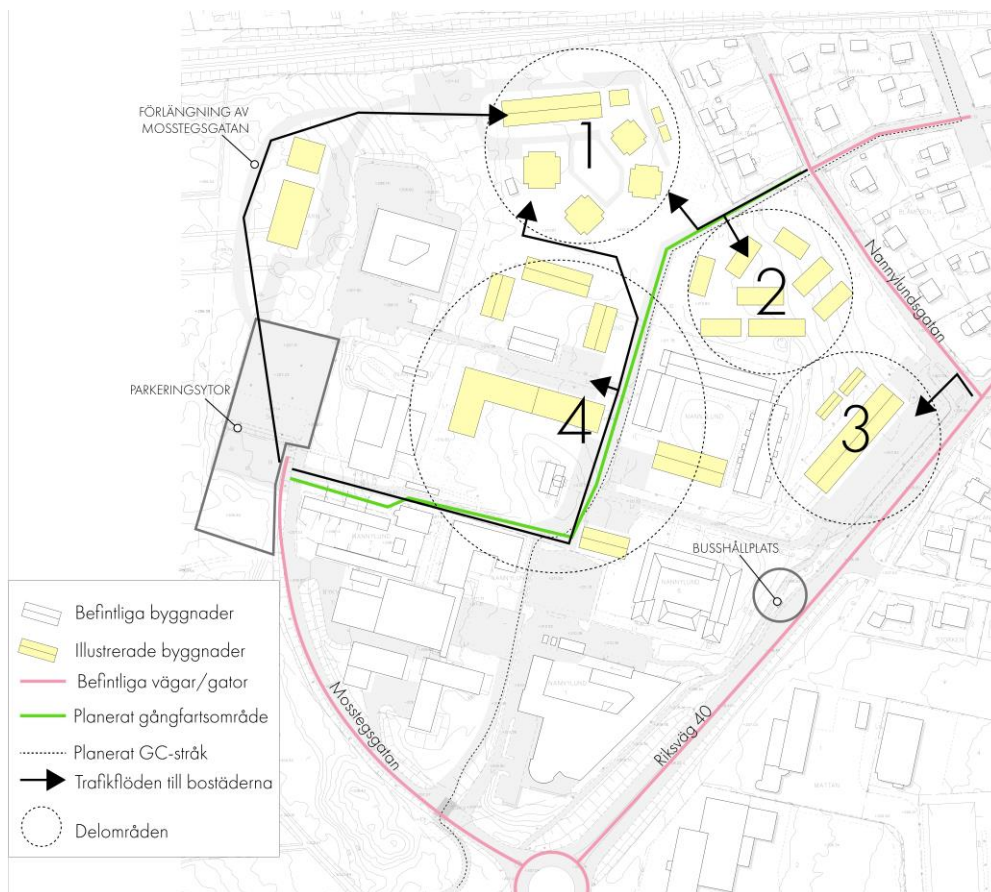
Det finns två infarter till området – Mosstegsgatan och Nannylundsgatan. Ytterligare infarter från riksvägen är inte möjliga då framkomligheten prioriteras högre.

Den här analysen utgår från att det planeras 300 bostäder inom Nannylundsområdet och hur de är fördelade på olika delområden beroende på exploateringsgrad och höjd. Analysen fokuserar på tillkommande bebyggelse.

Delområde	Antal bostäder	Procent
1 "Hus-i-park" Punkthus, flerbostadshus	120	40%
2 Radhusområdet, två våningar	20	6%
3 Flerbostadshus	50	17%
4 Centrum, blandad bebyggelse med både flerbostadshus och andra funktioner	110	37%

Nedan illustreras delområdena och trafikflödena. Planen möjliggör för en körväg runt habiliteringen som en förlängning av Mosstegsgatan. Denna sträcka tillgängliggör byggrätter i den nordvästra delen av Nannylundsområdet samt skapar lämpliga ytor för parkering för bostäderna.





Figur 16 Illustration av planerad bebyggelse och trafikflöden

Nedan presenteras en uppskattning av trafikflöden som använder Mösstegsgatan respektive Nannylundsgatan. Flödena påverkas av Mösstegsgatans förlängning och trafikflöden presenteras både från ett scenario där gatan förlängs och ett där trafiken till punkthusområdet rör sig både via Mösstegsgatan och Nannylundsgatan.

	Med förlängning av Mösstegsgatan	Utan förlängning av Mösstegsgatan
Mössstegsgatan	77 %	57%
Nannylundsgatan	23%	43%

#### Analys

Nannylundsgatan har idag ett relativt lågt trafikflöde, men med högre belastning under vissa tider på dygnet eftersom den främst används som in- och utfart ur bostadsområdet. Nannylundsgatan får genom detaljplanen viss trafikökning. Framförallt till området närmast riksvägen (område 3). Område 3 är idag en parkeringsyta och belastas därför med trafik även nu. Radhusområdet innebär endast en marginell förändring. Inga nya infarter tillkommer längs Nannylundsgatan. För att förbättra situationen för gående och cyklister bör trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomföras i korsningen Kristinebergsgatan-Nannylundsgatan.

Den större delen av trafikflödet förväntas gå via Mösstegsgatan. Även övriga transporter till centrumdelen (besökare, förskola mm.) förväntas använda Mösstegsgatan i huvudsak. Området är även planerat med parkeringsytor i ytterkanterna för att minska transportintensiteten med bil. Det planerade stråket genom Nannylundsområdet är ett gångfartsområde där bilar rör sig på gåendes villkor.

Längs Mösstegsgatan finns även andra verksamheter som innebär fordonsrörelser. Dessa har ingen anledning att ta sig in i Nannylundsområdet utan har sina in- och utfarter längs Mösstegsgatan. Verksamheterna kan innebära vissa tyngre transporter. Polisen har även utryckningsväg mot Mösstegsgatan.

Området ligger centrumnära och i anslutning till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Genom planen förbättras dessutom förutsättningarna för gång- och cykeltrafik. Området planläggs för blandade former av bostäder, beroende på målgrupp kan även bilinnehav och resvanor variera. Analysen blir därför endast en uppskattning av trafikflöden, i planskedet kan en mer detaljerad bild av trafiksituationen inte beskrivas.

Planering med ”högre densitet” och funktionsblandning bedöms som lämplig i områden nära centrum där även gång- och cykel samt kollektivtrafik är bra alternativ till bilen.

#### Buller

I planförslaget föreslås byggrätter närmare riksväg och järnväg. De mest bullerpåverkade delarna av planområdet regleras med planbestämmelser för buller. Se bilaga 5 och bullerberäkningar under avsnittet *Förutsättningar*.

Buller kommer öka under byggtiden för närboende. Den trafikökning som redovisats bidrar även till ökat buller men anses vara av acceptabel påverkan.

#### Sociala konsekvenser

Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk placering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Nedan beskrivs några olika faktorer som planförslaget kan påverka ur ett socialt perspektiv.

#### Trygghet

Tryggheten på området bedöms öka med fler bostäder. Funktionsblandningen i området är positiv ur ett trygghetsperspektiv då det rör sig människor i området både dag- och kvällstid. Utformningen av utomhusmiljön har betydelse för hur tryggt området upplevs.

#### Barnperspektivet

Inom Nannylundsområdet finns miljöer för lek och rekreation. Detaljplanen innebär att delar av de öppna ytorna tas i anspråk för ny bebyggelse. Planmässigt blir dock skillnaden liten, då det redan i nu gällande plan finns outnyttjade byggrätter.

Detaljplanen innebär en variation av bostadstyper som möjliggör för flera målgrupper, bland annat barnfamiljer. Inom planområdet möjliggörs ny skola eller förskola. Den planerade utemiljön har flera större träd och potential för lek och utomhusvistelse. I samband med en förtätning av bostäder möjliggörs en funktionsblandning med service, verksamheter och arbetsplatser inom Nannylundsområdet.

Cykelstråket som planeras diagonalt genom området (*ryggraden*) ersätter det cykelstråk som idag går längs riksvägen. Den nya gång- och cykelvägen innebär ett trevligare och säkrare stråk då det ligger längre ifrån riksvägen och den tunga trafiken. Planskilda korsningar finns både under riksvägen och under järnvägen. Säkra gång- och cykelvägar ökar möjligheterna för barn och ungdomar att på egen hand ta sig till skola och fritidsaktiviteter.

Sammantaget bedöms inte detaljplanen innebära negativ påverkan ur ett barnperspektiv.

#### 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.

#### Mötesplatser och offentliga rum

Även om de ytor som till viss del idag används för rekreation och lek tas i anspråk skapas nya möjligheter till mötesplatser och sociala offentliga rum. Genom förtätning och fler boende inom området skapas en mer mänsklig skala och ett mer stadsmässigt område med bättre definierade offentliga platser och gaturum.

## Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplan. Gällande plan har outnyttjade byggrätter.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Administrativa frågor

Planen hanteras med utökat förfarande enligt PBL. 5 kap 7 §.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2015-10-14
Planprogram, samråd	2016-04-09 till 2016-05-09
Samråd	2020-02-26 till 2020-03-29
Granskning	2020-06-28 till 2020-08-02
Godkännande Sbbplot	
	Kv. 3, 2020
Godkännande Ks	Kv. 3, 2020
Antagande Kf	Kv. 3, 2020
Laga kraft	Kv. 4, 2020

### Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Planområdet byggs ut etappvis.

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.

Genomförandetid 15 år
-----------------------

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### Genomförande

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet hanterar genomförandet och ansvarsfördelningen mellan exploatör/byggherre och kommun. Inom Nannylund är kommunens ansvar framförallt den kommunala gata som planläggs genom området. Fler exploateringsavtal kan bli aktuellt då området troligtvis vis byggs ut etappvis.

Övriga servitut och rättigheter inom planområdet som inte är beroende av detaljplanen kan lösas under planprocessen genom avtal mellan berörda parter.

### Ansvarsfördelning

Ansvaret fördelas enligt nedan:

- Drift och underhåll av allmän platsmarks åläggs Eksjö kommun.
- Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören.
- Utbyggnad teknisk infrastruktur, flytt av ledningar etc. sker i samråd med Eksjö Energi och bekostas av exploatör.



## Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

Fastigheterna inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen (2020-01-08).

### Servitut

Det finns inom området avtal mellan fastighetsägare. Planen kan komma att förändra förutsättningarna för exempelvis nyttjande av befintliga parkeringsytor. Detta hanteras mellan berörda fastighetsägare parallellt med planprocessen eller vid en utbyggnad av planområdet.

### Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik

Området betecknat x i plankartan innebär att marken ska reserveras och vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Eksjö kommun har tillsammans med berörda fastighetsägare förberett för en sådan lösning. Avtal tecknas i samband med planens genomförande.

### Ledningsrätt

U-områden (ledningsrätt) är markerade i plankarta för framtida ledningsdragning till området. U-områden är reserverade för ledningar och får inte tas i anspråk för exempelvis bebyggelse. U-områdena ger huvudmannen rätt att använda markreservatet.

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

### Gemensamhetsanläggningar

Planmässiga förutsättningar skapas för gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar skapas genom lantmäteriförrättning i samband med att området byggs ut. Det interna gatunätet på kvartersmark och parkeringsytor är exempel på anläggningar som hanteras med gemensamhetsanläggningar. Området kommer troligt delas upp i fler fastigheter i samband med exploatering, vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna går därför inte att specificera i planskedet utan hanteras i genomförandet.

## Ekonomiska frågor

Byggnation och anläggningsarbete inom kvartersmark bekostas av exploatör. Fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare. Eksjö kommun ansvarar för allmänna platser inom planområdet.

### Utredningar

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

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Eksjö energi tar ut avgift för anslutningar till VA-nätet vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

### Byggnation och rivning

Byggnation, markarbeten och eventuell rivning genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

### Ersättningskyldighet

I detaljplanen regleras allmän plats på fastigheten Nannylund 4 som inte ägs av Itolv AB. Åtgärden bedöms vara en "plannytta" genom att skapa en allmän infrastruktur inom planområdet. Den bedöms inte innebära en värdeminskning av fastigheten.

## Deltagande tjänstemän

---

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Planförfattare:

Anna Josephson, Planarkitekt

Johan Mood, Planarkitekt

Mikael Wårnbring, Samhällsbyggnadschef

Ingvar Lundqvist, Mät- och exploateringschef

Monica Kollberg, Miljöchef

Veronica Olofsson, Byggnadsinspektör