



PLAN- OCH GENOMFÖRANDE BESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
Kv. HAJEN, del av Orrhaga 1:1
EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN

LAGA KRAFT 20190219

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationer (bilaga, presenteras sist i plan- och genomförandebeskrivningen)
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bilagor som hänvisas till i planen finns tillgängliga hos samhällsbyggnadssektorn.

PLANPROCESSEN

Planområdet rör en del av det område som är utpekad som grönstruktur i översiktsplanen. Grönområdet sträcker sig över Brännemon och in i bostadsområdet Orrhaga. I översiktsplanen finns samtidigt en viljeriktning att förtäta och komplettera befintlig bostadsstruktur. Planområdet bedöms som lämpligt för bostäder eftersom det innebär att befintlig bostadsstruktur förtätas. Ur ett resurshållningsperspektiv är förtätning positiv då infrastruktur och tekniska system redan finns i området och inte behöver tillskapas. Marken används därför mer effektivt.

Planen bedömdes inför samrådet endast tangera grönstrukturen i området och behandlades därför med standardförfarande. Efter samrådet sågs tolkningen av grönstrukturområdet som för fri, och ett byte till utökat förfarande görs, eftersom planen inte kan anses följa översiktsplanens markanvändning.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande (efter samrådet) enligt 5 kap. Plan och bygglagen 2010:900 (PBL). Utökat förfarande används då planen inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande tillämpas då del av planområdet ligger på område utpekad som grönstruktur i översiktsplanen. Byte av förfarande görs efter samrådsperioden. Eksjö kommun anser inte att planen är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planen anses heller inte medföra betydande miljöpåverkan.

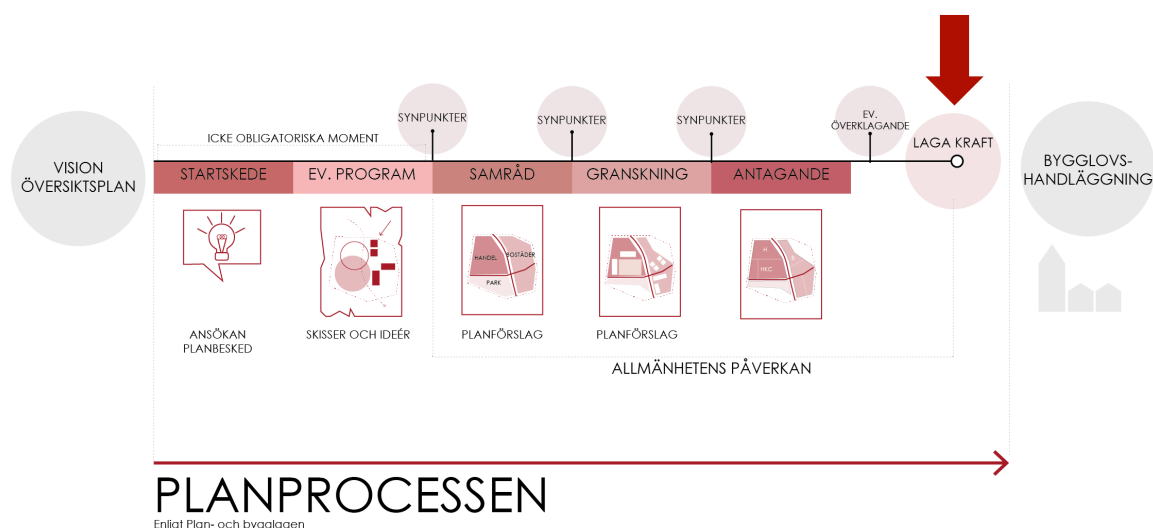
Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor. De inkomna synpunkterna sammanställs i samrådsredogörelsen och förslaget omarbetas till granskningen.

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

Kommunen ska sedan sammanställa de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. I granskningsutlåtandet ska alla inkomna synpunkter från granskningen redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

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



FIGUR 1: Planprocessen och dess olika steg.

Samhällsbyggnadssektorn fick 2017-12-13 i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag för detaljplan Kv. Hajen, del av Orrhaga 1:1.

Detaljplan

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

Samråd

Samråd pågick mellan 2018-02-14 - 2018-03-07

Samrådsmöten hölls 2018-02-23 och 2018-02-24

Underrättelse om samråd har skett genom utskick enligt aktuell fastighetsförteckning daterad 20180209, annons i lokaltidningen samt på kommunens hemsida.

Granskning

Granskning pågår mellan 2018-03-23 – 2018-04-27

Granskningstiden förlängs till fem veckor efter synpunkter under samrådtiden.

Planförfattare

Anna Josephson

Planarkitekt

Telefon: 0381-362 76

E-post anna.josephson@eksjo.se

Innehåll

HANDLINGAR	1
PLANPROCESSEN	1
Detaljplan.....	2
Samråd.....	2
Granskning.....	3
Innehåll	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING	7
Lägesbeskrivning och areal.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktlig beskrivning.....	8
Tre-kilometersstaden – den täta staden!.....	8
Planprogram.....	8
Gällande detaljplan.....	8
Angränsande detaljplaner.....	8
NATUR	9
Grönstruktur.....	10
Vegetation.....	10
Djurliv.....	11
INTRESSEN	12
Riksintresse totalförsvaret.....	12
Riksintresse kulturmiljövård.....	12
Fornlämningar.....	12
Vattenskyddsområde.....	12
Kulturhistorisk utredning.....	12
Strandskydd.....	12
Bedömning.....	12
MILJÖBEDÖMNING	12
Undersökning.....	12
Ställningstagande.....	12
GATOR OCH TRAFIK	13
Gator och vägar.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Gång- och cykelnät.....	13

Parkering	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Fjärrvärme, vatten och avlopp	14
Fiber och el	14
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Dagvatten	14
Markavvattning	15
Geotekniska förhållanden	15
Radon	16
Skyfallskartering	16
SKYDD	17
Insatstid	17
Tillgänglighet	17
Brandvatten	17
STÖRNINGAR, RISKER, HÄLSA OCH MILJÖ	18
Radon	18
Föroreningar i mark	18
Buller	18
KLIMATANPASSNING	19
Högre temperaturer	19
Ökad nederbörd	19
Ras, skred och erosion	19
FOLKHÄLSA	20
Barnperspektivet	20
Tillgänglighet	20
Mål för hållbar utveckling	20
Miljökvalitetsmål ”God bebyggd miljö”	20
BEBYGGELSE	21
Plankarta	21
Kvartersmark	21
Allmän plats	22
Grundläggning	22
KONSEKVENSBESKRIVNING	22
Hushållning med mark och vatten	22
Utbyggnadsalternativ	22
Landskapsbild, stadsbild	23

Nollalternativ.....	23
Dagvattenhantering	23
Trafik.....	23
Orrhagavägen.....	23
Buller	24
Vibrationer	24
Genomförandepåverkan.....	24
Inledning	26
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	26
Tidplan.....	26
Upphäva gällande detaljplaner 81 och 102.....	26
Genomförandetid	26
Huvudmannaskap	26
Ansvarsfördelning.....	26
Kvarters- och gatunamn.....	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden	27
Markförsörjning	27
EKONOMISKA FRÅGOR	27
Planeekonomi.....	27
Utredningar.....	27
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.....	27
Byggnation och rivning	27
Bygglövsavgift.....	27
UPPLYSNINGAR.....	27
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN	27
DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN	28

BILAGA

ILLUSTRATIONSKARTA	I
SEKTION	II

PLANENS SYFE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation för bostäder. Nuvarande detaljplans utformning tillåter inte bostadsbebyggelse på planområdet. Planen är placerad i Orrhaga, som är ett bostadsområde i norra Eksjö. I området finns befintlig infrastruktur inklusive gång- och cykelväg. Planen innebär en förtätning av befintligt bostadsområde *Orrhaga*, vilket gör att användningen av marken blir mer effektiv. Förtätning innebär också att befintlig infrastruktur och tekniska system kan nyttjas. Ur ett resurshållningsperspektiv är detta positivt då mindre ny mark tas i anspråk. Inga nya gator behöver skapas och närheten till centrum gynnar gång- och cykeltrafik, samt kollektivtrafik.

PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

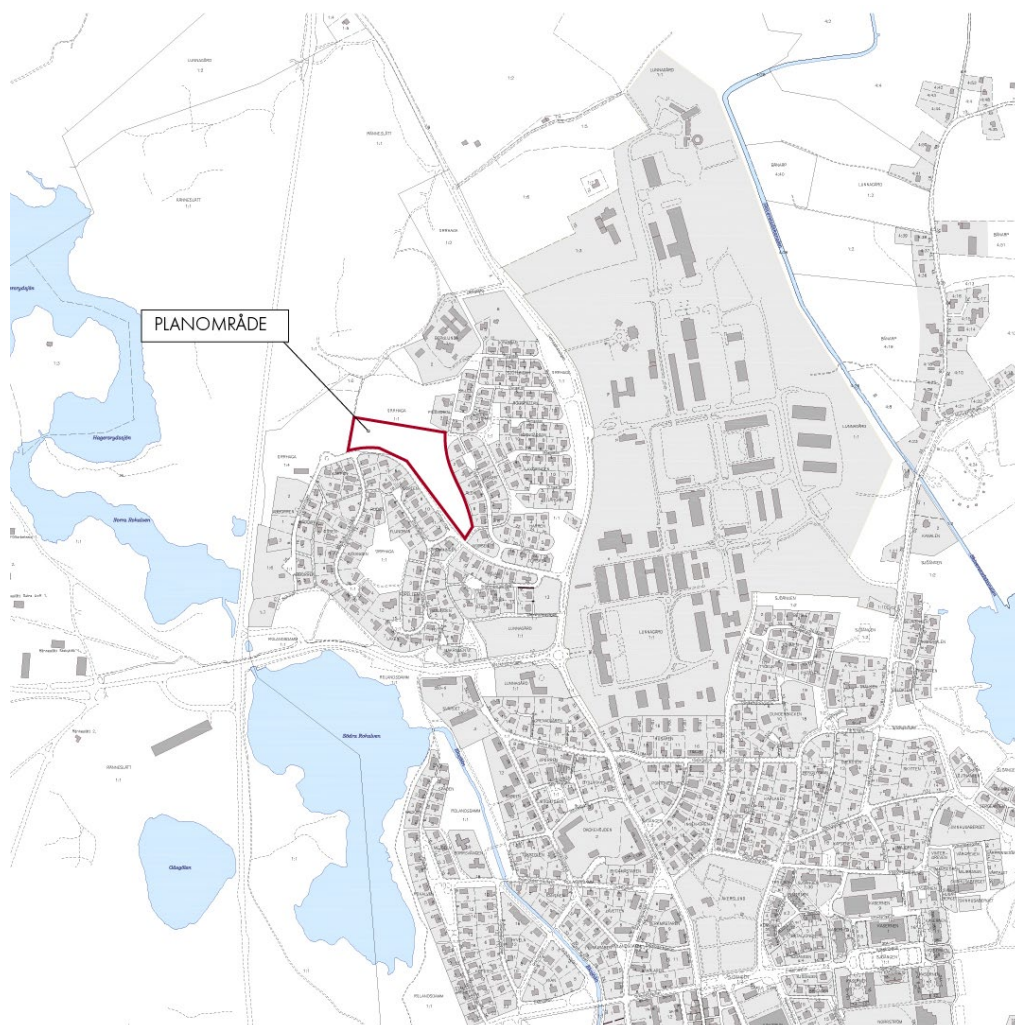
Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 1,5 km från Eksjö centrum. Området ligger i bostadsområdet Orrhaga i den norra delen av Eksjö och gränsar till villabebyggelse. Norr om området ligger rekreationsområdet Brännemon.

Närmsta busshållplats finns ca 350 meter söder om planområdet på Stockholmsvägen. Norr om området ligger ett vårdboende.

Planen omfattar fastigheten Orrhaga 1:1 som ägs av Eksjö kommun.

Planområdet är cirka 21 000 kvm stort, varav cirka 6 500 kvm för bostäder med en byggrätt på totalt 3 200 kvm.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig beskrivning

Eksjö ska med stöd av översiktsplanen förtäta inom befintliga bostadsområden. Trekilometersstaden syftar till att samla Eksjös tillväxt inom en trekilometersradie från stadskärnan. Planområdet för *Kv. Hajen* ligger i befintligt bostadsområde, Orrhaga.

Tre-kilometersstaden – den täta staden!

Eksjös tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en trekilometersradie från stadskärnan. En tät stad gynnar gång- och cykel och skapar hög tillgänglighet utan att vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn, ungdomar och äldres rörlighet och frihet i staden. Den täta stadsstrukturen skapar också närhet till målpunkter, service och mellan bostadsområden vilket minskar transportbehovet. En väl definierad stadsgräns bidrar till en långsiktigt önskvärd förtätning av Eksjö stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens hållplatser kan utnyttjas.

Planprogram

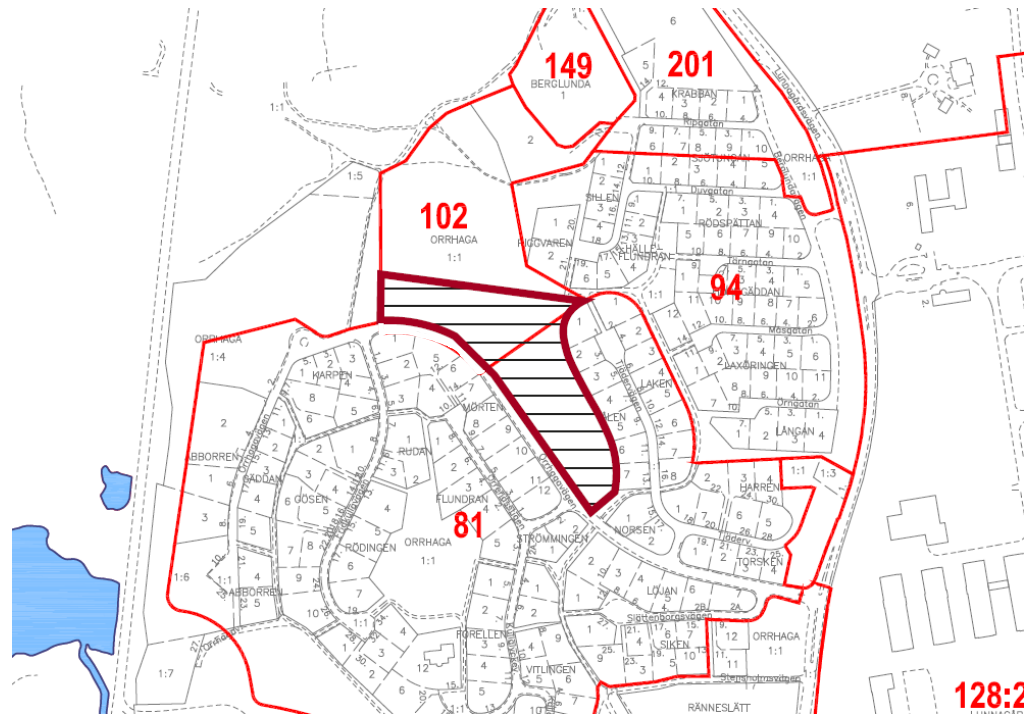
Något planprogram upprättas inte i detta ärende.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner för området är 81 som vann laga kraft 1971-06-14 samt 102 som vann laga kraft 1975-05-05. Genomförandetid har gått ut för detaljplan 81 och 102. Delar av detaljplan 81 och 102 kommer släckas ut i samband med att den nya planen vinner laga kraft. Nuvarande planer tillåter *park eller plantering* på planområdet.

Angränsande detaljplaner

Angränsande detaljplaner är del av 81 och 102, samt 94. Planen innefattar fastigheten Orrhaga 1:1. Figuren nedan illustrerar den nya planen i förhållande till befintliga planer.



FIGUR 1 Planområdet (streckad yta) i förhållande till gällande planer

NATUR

Planområdet är idag obebyggt och består av ett skogs-/naturområde. Inom området finns inga kända naturvärden. Området består av träd, buskar och diken. I södra delen finns berg i dagen. Inga riksintressen eller skogliga nyckelbiotoper berörs. Området har tidigare varit ängsmark.



FIGUR 2 Historisk karta med planområdet markerat i rött

Grönstruktur

Planens placering täcker en del av det område som är utpekat som grönstruktur i översiktsplanen. Bedömning görs, att området är lämpligt för bostäder då det ligger i befintligt bostadsområde med tillgång till befintlig gata, tekniskt infrastruktur och ligger inom trekilometersstaden. Grönstrukturen i översiktsplanen täcker hela området norr om planen och bostäder på planområdet påverkar inte grönområdets helhet.

Vegetation

Området har varierande vegetation och markförhållanden. Norra delen består av fuktig mark med ett tätt bestånd av aspsly, buskigt videbestånd med inslag av höga björkar och körsbär. Över diket i norr finns en liten stenbro. Vegetationen runt diket består av ett högt och glest trädskikt av asp och björk, ett buskskikt av rönn, hagtorn, björk och gran med en undervegetation av hägg och måbär. Det finns även några individer gammal sälg och liggande döda träd.

Längs med Orrhagavägen består marken enbart av fältskikt, och längre österut fältskikt med hallon. Längs med GC-vägen består trädskiktet av sälg och rönn. Närmare tunneln finns ung tall, björk och sälg med ett lågbestånd av gran, asp och lönn samt en bok. Fältskiktet består av hallon och hägg.

Runt berget finns ett högbestånd av björk, rönn, tall och asp. Ett lågbestånd med rönn och asp, samt fältskikt med hallon, måberg, druvfläder, fläder och ros. Bakom berget finns öppna gläntor. I hela området finns tall (längs gång- och cykelväg, längs orrhagavägen och runt berget).

Bilder runt området: Området runt GC-vägen, Berget och öppnare del vid Orrhagavägen.



Naturens biologiska värde är skyddsvärt och det är av intresse att behålla grönska på området samtidigt som man skapar planmässiga förutsättningar för nya bostäder. De delar av planområdet som inte är för bostadsändamål får bestämmelsen *Natur*. Planområdet anpassas då naturligt till det grönområde som finns norr om planen, och det gröna stråket runt gång- och cykelvägen bevaras. En konsekvens av planen är att landskapsbilden förändras på området och att delar av naturen tas bort till förmån för kvartersmark.

Djurliv

I området finns enligt artportalen.se (Naturvårdsverket, SLU) inga rapporterade fynd av fladdermöss, grod- och kräldjur, under perioden 2000-2018. Länsstyrelsens fladdermusinventering visar inte heller på fladdermusarter i eller runt planområdet. Eftersom planen totalt sett endast tar en liten del natur i anspråk, bedöms den inte ha någon påverkan på djurlivets bestånd eller framtida fortlevnad. Naturen norr om planområdet har ett rikt djurliv och påverkas inte av planen.

INTRESSEN

Riksintresse totalförsvaret

Planområde ligger inte inom riksintresse för totalförsvaret.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga av Riksantikvariet kända fornlämningar. Arbetstagaren är skyldig att enligt 2 kap. 10 § 2 st. KML, att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om en fornlämning skulle påträffas under arbetet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Kulturhistorisk utredning

Området är inte del av kommunens kulturhistoriska handlingsprogram.

Strandskydd

Marken inom planområdet ligger inte inom strandskydd.

Bedömning

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

MILJÖBEDÖMNING

Undersökning

Enligt 6 kap MB ska en undersökning (*tidigare behovsbedömning*) göras för alla planer för att avgöra om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslutet redovisas nedan och underlaget som ligger till grund för ställningstagandet bifogas som samrådshandling.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte innebär en betydande påverkan för miljö, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en miljökonsekvensbeskrivning. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte i ärendet.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Planområdet angörs via Orrhagavägen söder om planområdet. Inga trafikmätningar har gjorts på Orrhagavägen. Inga nya vägar tillskapas. Hastighetsgränsen på Orrhagavägen är 40 km/h. Öster om planområdet går riksväg 32.

Kollektivtrafik

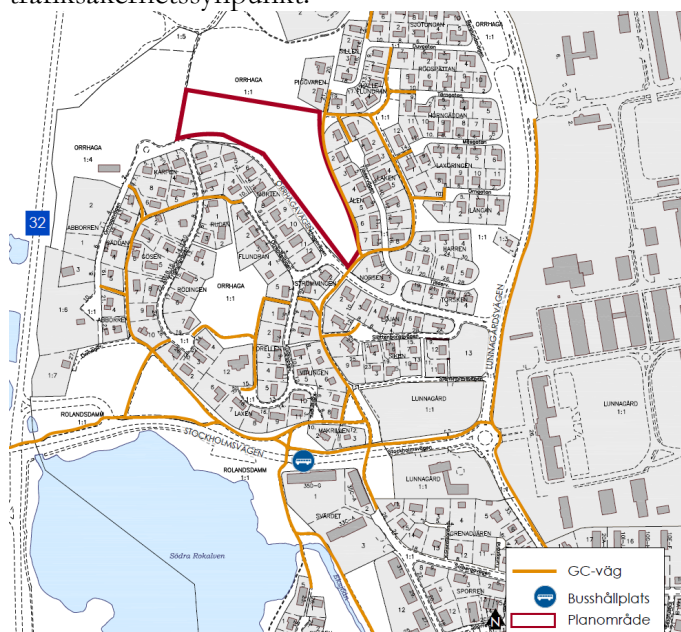
Närmsta busshållplats ligger på Stockholmsvägen ca 350 meter söder om planområdet och nås via GC-väg eller lågtrafikerad villagata.

Gång- och cykelnät

Bostadsområdet Orrhaga har ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Orrhagavägen korsas genom tunnel. Från området finns GC-väg in mot centrum längs med Eksjöån.

Inom planområdet finns en befintlig naturväg för gång och cykel med belysning (figur 4). Vägen är värd att bevara då den används av boende i området som en koppling in mot övriga GC-vägar. I planen regleras detta av Naturmark som tillåter GC-väg inom bestämmelsen.

Gång- och cykel i blandtrafik anses lämpligt på Orrhagavägen, för att från kvarteret Hajen ansluta till befintligt gång- och cykelnät. Planen innebär fler utfarter mot Orrhagavägen, men eftersom hastigheterna är låga och trafikmängden inte ökar avsevärt är området lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.



FIGUR 3 GC-vägar runt planområdet markerade i orange och bild på GC-väg i planområdets östra del

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Bostadsparkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Eksjö kommuns parkeringsnorm på minst 1,5 bilar för småhus i grupp och 2 bilar per fristående hus/villor på fastigheten. Parkeringsnormen för cyklar är en per boende. Kommunen rekommenderar att cykelparkeringar utformas för att möta framtidens utveckling med exempelvis lådcyklar och elcyklar. Parkering för både bilar och cyklar sker inom fastigheten. Syftet med parkeringsnormen är att tillgodose parkeringsbehovet för boende och besökare.

Varje fastighet nås från Orrhagavägen.

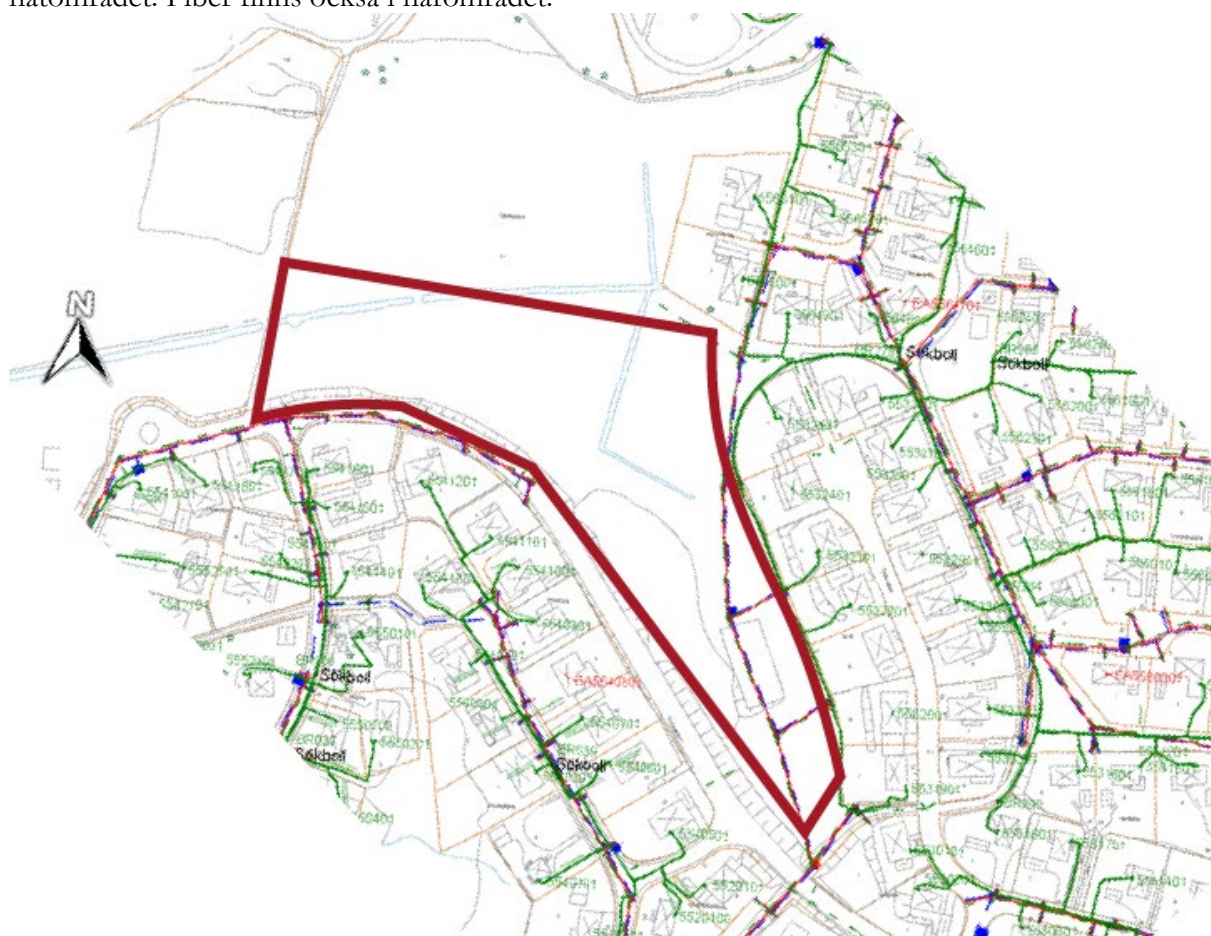
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fjärrvärme, vatten och avlopp

Vattenledningen går genom naturmarken på planområdet och påverkar ingen kvartersmark påverkas av någon ledningsrätt. Området kopplas till det kommunala VA-systemet. Förbindelsepunkt upprättas och anvisas av Eksjö Energi. Eksjö Energi tar ut anslutningsavgifter enligt aktuell gällande taxa. Ledningar presenteras i figur 5.

Fiber och el

Eftersom området ligger i ett redan befintligt bostadsområde i Eksjö tätort, ligger det inom nätområdet. Fiber finns också i närområdet.



FIGUR 4 Ledningar i och runt planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR

Dagvatten

Dagvatten från skapade hårdgjorda ytor ska i första hand hanteras på kvartersmark. Alternativt kan dagvatten hanteras genom kommunens gemensamma dagvattensystem. Det naturområde som bevaras antas även kunna hantera dagvatten från planområdet och omkringliggande bostadsområde. Naturområdet är låglänt så att vatten naturligt kan ledas dit. I naturområdet finns

även diken som kan användas för att leda vatten från planområdet, flödet i dessa måste dock säkerställas för att de effektivt ska kunna användas.

Variationerna i höjd på planområde gör att massor måste omfördelas och det eventuellt finns behov av att tillföra ytterligare fyllningsmassor. Lokal infiltration av dagvatten är möjlig om dessa massor är tillräckligt genomsläppliga.

Planen ligger inte i direkt anslutning till öppet vattendrag. Grönytor kan fördröja dagvatten och även rena det innan det når recipienten. Planen har därför ingen direkt påverkan på Eksjöåns avrinningsområde.

Markavvattning

Ansvaret för avvattning inom kvartersmark har fastighetsägarna. Kommunen ansvarar för allmänna platser. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvatten.

Geotekniska förhållanden

En markgeoteknisk undersökning utfördes 2017-11-27 (PM finns som bilaga med samrådshandlingarna). Undersökningen visar att marken består av ett bergparti i den sydvästra delen. Mellan berget och befintlig bebyggelse, på den östra sidan av området utgörs terrängen av en svacka och jorden utgörs av isälvsediment med finsandig lerig silt. Isälvsedimentet vilar troligtvis på berg och täcks av ett ytligt skikt mulljord.

Södra delen av området består av fyllningar med sand och grus som underlagras av ett mulljordsskikt och därunder isälvsediment av silt.

I den norra delen av undersökt område finns en mosse och gamla diken. Den här delen har tidigare varit åker och ängsmark. Jorden består av postglacial sand som med tiden har överlagrats av torv.

Områdets markförhållanden varierar och de mer låglänta delarna kommer behöva fyllas för att komma upp till Orrhagavägens nivå. Bergmassan kan med fördel efter sprängning användas som fyllningsmaterial. Området ska markarbetas för att fördela jord- och bergmassor.

De olika marknivåerna ska tas hänsyn till vid detaljprojektering så att de ansluter till Orrhagavägens nivå och tar hänsyn till grundvattennivån i området.

Planbestämmelserna reglerar höjden som byggnaden ska placeras på så att tomten når Orrhagavägens nivå. Byggnaderna kan även stå högre än gatans nivå. Färdiga marknivåer ska ta hänsyn till dagvattennivån och gatans nivå.

Planen reglerar också att källare inte får finnas, då det är olämpligt på grund av markförhållandena och grundvattennivån på området.

Planbestämmelse

Utförande

b₁

Källare får inte finnas

Markens topografi och gatans lutning gör att det kan bli stora skillnader på vilken höjd bostäderna ligger på. Planbestämmelsen **f₁** reglerar att färdig höjd ska stå på *minst* samma nivå som anslutande gata, vilket innebär att de även kan ligga högre. För att undvika höga stödmurar mot gatan och ”branta kanter” mellan tomterna, regleras maximal höjd på stödmur. Bestämmelsen gäller för prickmarken närmast gatan och kvartersmarken där byggnader kan placeras.

Planbestämmelse

Utformning

f₁

Färdig golvhöjd ska ligga på minst samma nivå som anslutande gata

Planbestämmelse

Utformning

n₁

Marken får höjas upp med stödmur till en maximal höjd av 1 meter över gatunivå.

Sektion med markens höjdförhållanden presenteras i illustrationsbilaga.

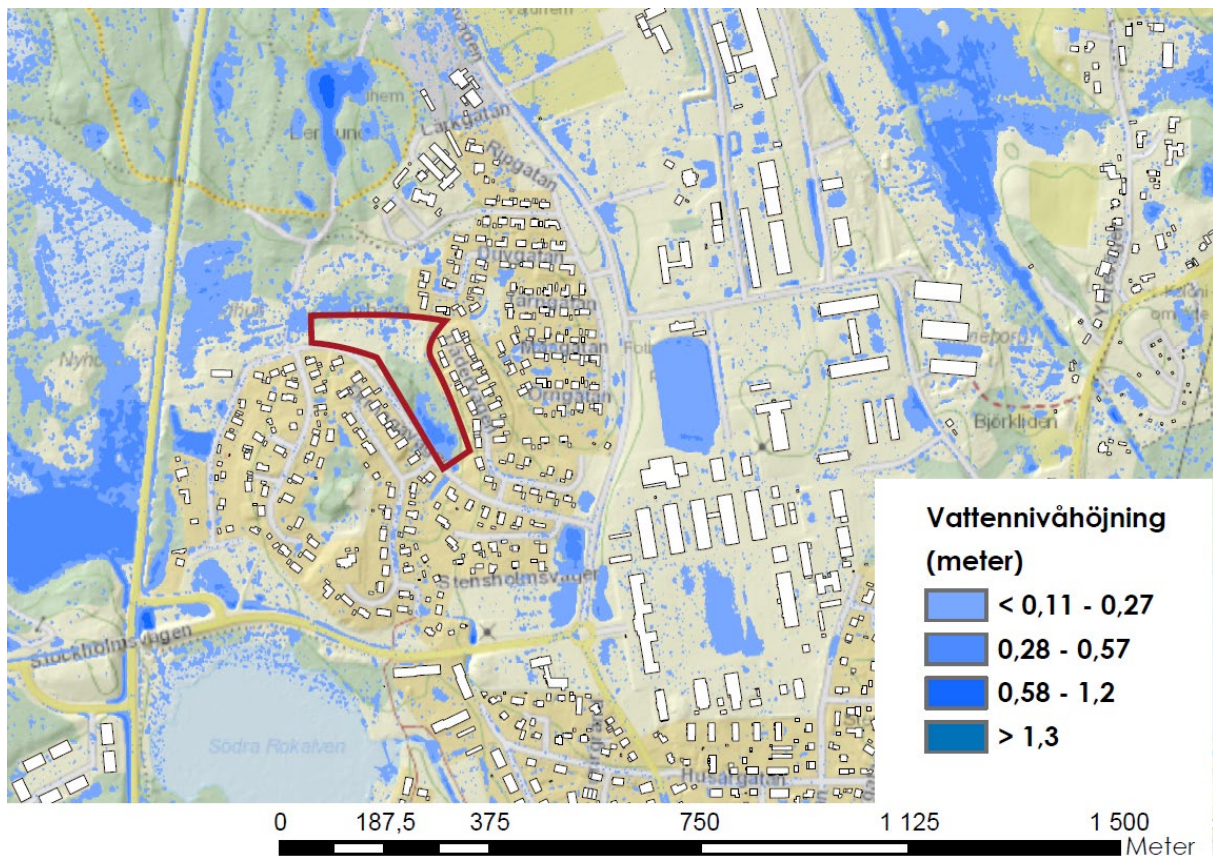
Radon

Gränsen mellan normal- och högradonmark ligger vid 60 kBq/m³ i siltig jord.

Geoteknikundersökningen som utfördes 2017-11-27 bedömer att marken kan klassas som normalradonmark. Mätningarna är gjorda i tre punkter och resultatet ligger mellan 6-60 kBq/m³.

Skyfallskartering

De områden som kan ansamla större mängder vatten visas i skyfallskarteringen nedan. Bilden (figur 6) visar hur nuläget i området ser ut. Framtida exploatering innebär att massorna i området fördelas på ett annat sätt vilket gör att vatten ansamlas annorlunda mot dagsläget. Dock är de norra delarna av området mer låglänta, vilket gör att de troligen har störst risk att översvämmas. De norra delarna kan användas för hantering av dagvatten på naturmark (se rubrik dagvatten för hantering av dagvatten). Den ytan som är avsedd för bostäder ska ligga på minst gatans nivå och ny bebyggelse påverkas därför inte direkt av de låglänta delarna.



© Länsstyrelsen, Lantmäteriet, NVDB, ESRI Inc, RAÄ, SGU, Sjöfartsverket, SMHI, SVO, SCB, SJV, FM, Bergstaten, SLU (Beräbetat av Johan sylvén)

FIGUR 5 Kartering av lågpunkter

SKYDD

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är mindre än 10 minuter för hela Eksjö tätort.

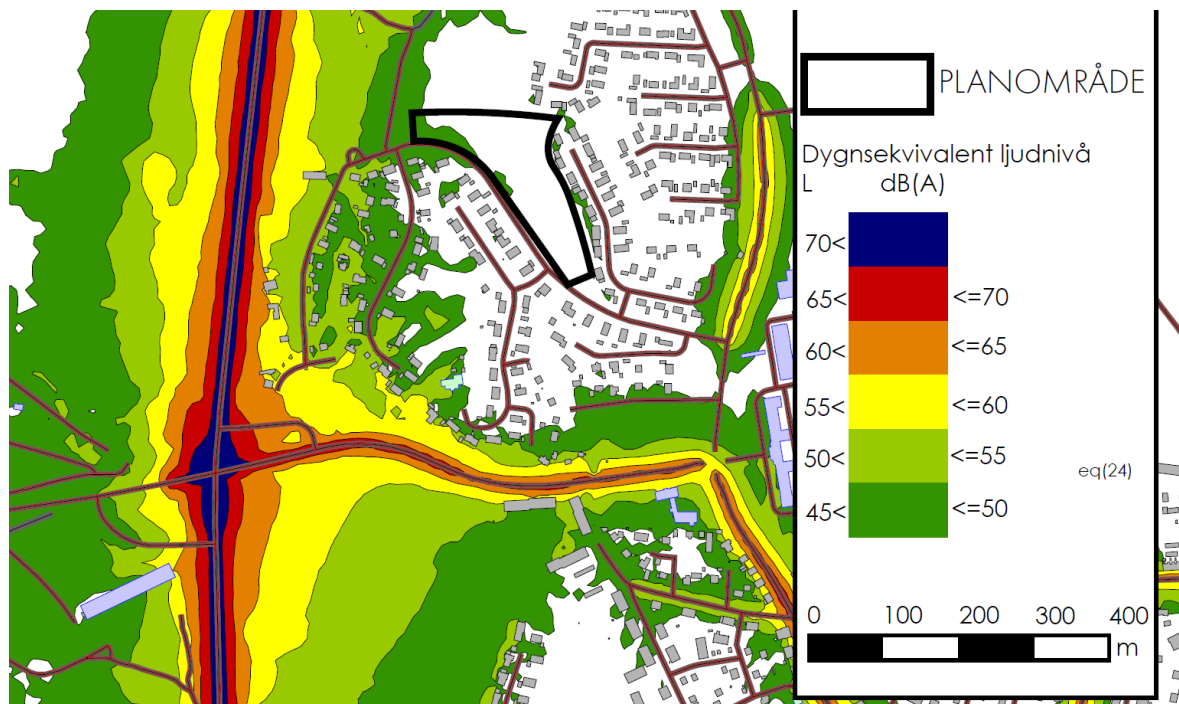
Tillgänglighet

Alla nya byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2011:6- BBR 21). Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsatt att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

De brandposter som finns i området illustreras i figur 6 nedan. Brandposten på planområdet påverkas inte av kvartersmark, utan ligger i användningsbestämmelsen *Natur*.

Brandposten som ligger i planområdet blir vid en exploatering otillgänglig och svår att nå. Området ska därför kompletteras med nya brandposter. Placering görs lämpligast utmed Orrhagavägen, exakt placering sker i samråd med Räddningstjänsten tillsammans med VA på Eksjö energi. För att inte påverka kvartersmarken, bör dessa placeras i naturområdet.



FIGUR 7 Buller, planområdet är markerat med skrafferad yta.

Buller under byggtid kan förekomma. Sprängning, transporter och störningar från byggarbete påverkar området under en kortare tid. Den ökade trafikmängden efter byggtiden förväntas dock inte öka bullernivåerna avsevärt.

KLIMATANPASSNING

Högre temperaturer

Klimatförändringar innebär att temperaturerna i framtiden förväntas öka. I tätbebyggda miljöer ökar då även risken för urbana värmeböljor. Områden med hög andel hårdgjorda ytor, hög bebyggelsedensitet och få inslag av grönska och vatten är riskutsatta för värmeböljor då de har en hög värmelagringskapacitet. Gröna element och vatten är viktiga för att kyla tätare bebyggelse. Träd och andra element som skapar skugga begränsar den direkta solexponeringen och sänker temperaturen. Kyleffekten minskar även kylbehovet inomhus.

Detaljplaneområdet har låg bebyggelsedensitet och förväntas därför inte ligga i ett riskområde för urbana värmeböljor, men grönska och uppvuxna träd ska bevaras om så är möjligt.

Ökad nederbörd

Klimatförändringar innebär att årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli fler och kraftigare. Samtidigt som det förväntas förekomma längre perioder av torka under sommaren. Mer nederbörd ökar behovet av effektiv dagvattenhantering för att undvika översvämningar (Se rubrik *Dagvatten och dagvattenhantering*). Vegetation som absorberar vatten är positivt för att hantera ökad nederbörd i framtiden. På planområdet har naturområdet den effekten.

Ras, skred och erosion

Det finns ingen känd risk för ras, skred eller erosion i området.

FOLKHÄLSA

Barnperspektivet

Området ligger nära skola och förskola (Kullalyckan). Det finns flera trafikseparerade gång- och cykelvägar i området, alternativt säkra lågtrafikerade stråk i blandtrafik. Området används delvis av barn idag, som naturområde för lek. Denna möjlighet finns delvis kvar trots planen, norr om planen finns fortsatt ett stort grönområde som inte påverkas av detaljplanen. Lekplatser finns ca 150 meter från området, på Tärngatan-Måsgatan och Kullalyckevägen.

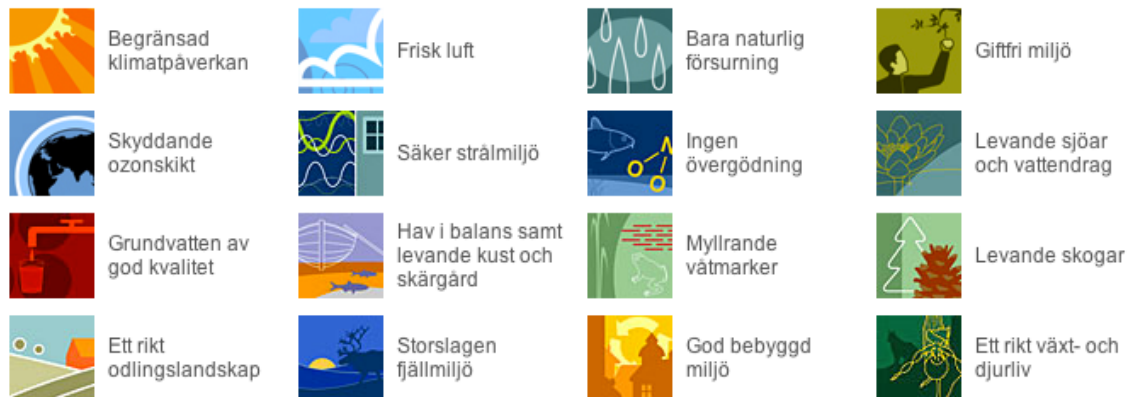
Tillgänglighet

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 (PBL 2010:900).

Mål för hållbar utveckling

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

– riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet.



Miljö kvalitetsmål "God bebyggd miljö"

Planen bidrar till att möta dagens bostadsbehov. Områdets placering gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket skapar en tät stad som gynnar kollektivtrafik och gång- och cykel. Mindre mark tas i anspråk eftersom inga nya vägar behöver tillskapas.

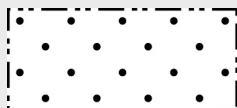
Planen bidrar till miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* genom att effektivt nyttja befintlig infrastruktur, vara i nära anslutning till grönområden och ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Planen ligger i ett område med låga bullernivåer och inga föroreningar, försiktighetsprincipen används för radon. Eftersom planområdet är obebyggt idag hotas inga kulturvärden av planen.

Bostädernas placering regleras med prickmark. Prickmarken längs med gatan reglerar att marken inte får förses med byggnad.

Planen reglerar även att byggnader inte får uppföras på kvartersmarkens östra del. Marken bedöms inte lämplig för tyngre byggnader på grund av markgeotekniska förutsättningar.

Planbestämmelse

Bebyggandets omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Allmän plats

Natur är allmän plats vilket innebär att kommunen äger och ansvarar för dessa ytor. Naturmark har ett mindre skötselbehov jämfört med parkmark. Naturen i området är viktig för att dels bevara den karaktär som området har idag och för de biologiska värden som grönstruktur har. Gröna ytor är även viktiga för lek och rekreation. Planbestämmelsen *Natur* tillåter gång- och cykelväg som i det här fallet, då stigen öster om planområdet bevaras.

Planbestämmelse

Användning

NATUR

Natur

Grundläggning

Grundläggning av byggnader utförs med skiktvis packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Grundläggningen kommer bestå av fyllningsmassor som tillförs området och de sprängmassor som blir av berget. Jord- och eller bergmassor som tillförs bör vara radonkontrollerade.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Hushållning med mark och vatten

”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, Miljöbalken 3 kap. 1 §.

Orrhaga 1:1 är idag obebyggd, planen innebär att fastigheten får en större byggrätt. Bebyggelse inom tre kilometer från Eksjö centrum är positivt för att tillgodose behovet av bostäder. I ett redan befintligt område kan ny bebyggelse dessutom nyttja redan befintlig infrastruktur.

Utbyggnadsalternativ

Planförslaget innebär att cirka 6 500 m² kvartersmark för bostäder skapas.

Landskapsbild, stadsbild

Landskapsbilden förändras för de boende i området, då en del av naturområdet exploateras.

Området påverkar inte Eksjö stadsbild, men förändrar omgivningen lokalt.

Konsekvensen av bostadsbebyggelse på platsen är att naturområdet som finns på platsen idag minskar. Dock är det viktigt att mellan befintlig bostadsstruktur och ny bebyggelse behålla ett grönt stråk längs med gång- och cykelvägen. Detta område blir som en ”dal” mellan

bostadskvarteren. Större delen av området används idag lite och är delvis svårframkomlig. Del av området används till olovlig trädgårdsdeponi.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplaner. Gällande planer tillåter *park och plantering* vilket innebär att området förblir ett grönområde.

Dagvattenhantering

Exploatering av området innebär att det blir större andel hårdgjord yta vilket påverkar hantering av dagvatten. En ökad användning av det kommunala dagvattensystemet har en påverkan på det.

Planområdets lägsta punkt ligger på naturområdet vilket gör att vatten naturligt leds dit. Vatten kan sedan ledas från området genom öppen dagvattenhantering i de diken som går norr om området. Idag är dikenna igenväxta, och för att få ett önskvärt flöde av vatten krävs visst underhåll. Fördelen med att leda vattnet öppet är att kapaciteten blir större då eventuell översvämningsrisk kan hanteras i grönområden runt dikenna. Andelen hårdgjord yta bedöms vara liten för den här typen av exploatering, vilket gör att bostäderna som tillskapas kan omhänderta viss del vatten på tomterna. Förändringen i marknivåer ska göras på ett sådant sätt att vatten inte samlas intill byggnader utan lämpligtvis leds till naturområdet.

I området finns idag befintligt kommunalt dagvattensystem som kan nyttjas. De olika alternativen för hantering av dagvatten bör utredas då marken bereds, markens förmåga att absorbera vatten beror på de massor som tillförs och dess genomsläpplighet. Ansvaret för avvattning av kvarteretsmarken ligger på fastighetsägaren.

Trafik

Området nås via Orrhagavägen. Uppskattat antal bilar som planen kan ge upphov till är 28 bilresor (exklusive nyttotrafik). Uppskattningen av antal bilar blir 21 bilar (ÅDT). Planen påverkar trafikmiljön i området, men kräver inte att åtgärder görs. Underlaget har tagits fram med Trafikverkets trafikstringsverktyg och baseras på 7 bostadsenheter och 17 boende (genereras automatiskt). Uppgifter om gång- och cykelvägar används också för att beräkna trafikstring på området, där 18 resor (totalt) beräknas göras med cykel eller till fots per dygn.

Under byggprocessen förekommer en ökad trafikmängd till området.

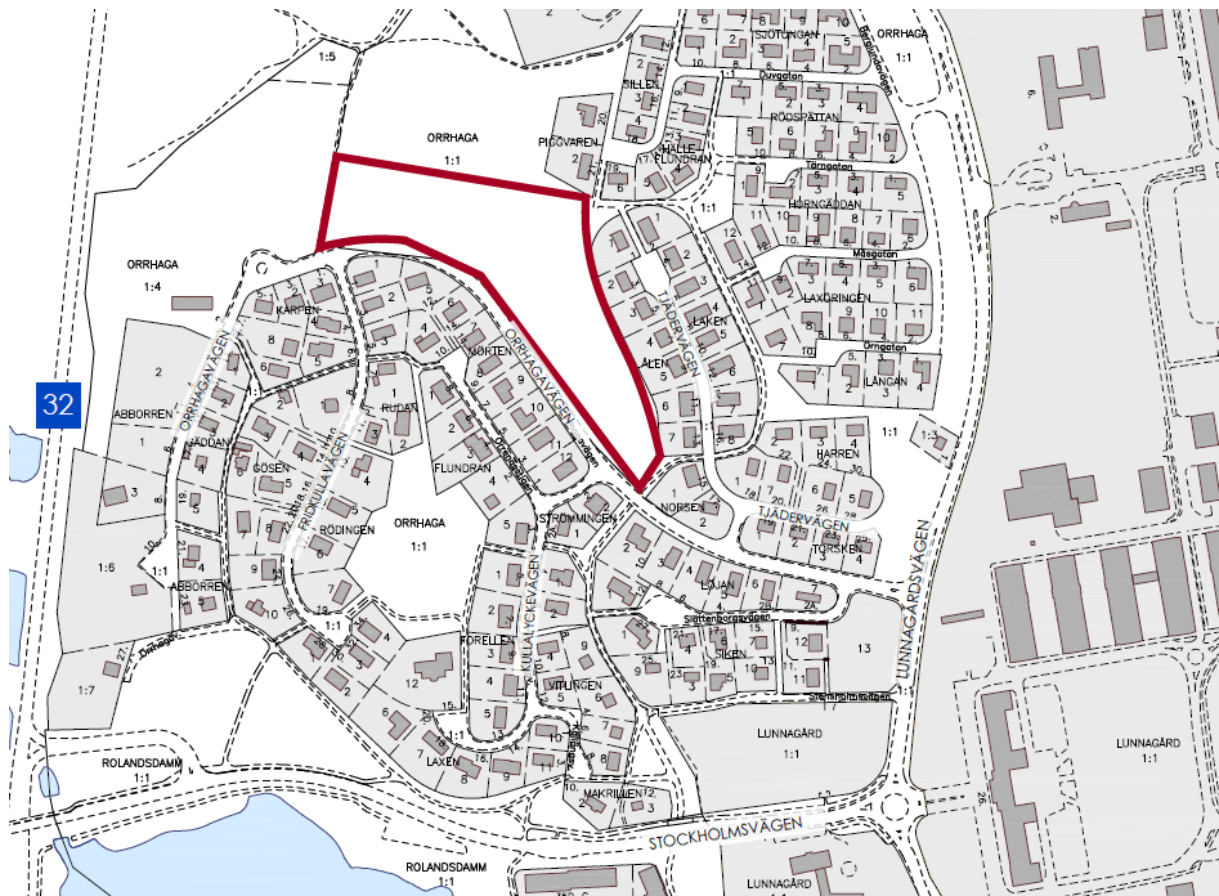
Orrhagavägen

Det befintliga bostadsområdet angörs via Orrhagavägen, men infarterna till fastigheterna ligger på Orrenässtigen/Fridkullavägen/Kullalyckevägen/Slätteborgsvägen söder om planområdet.

Bostäderna öster om planområdet nås via Tjadervägen. Detta gör att Orrhagavägen endast används för att nå andra gator och en mindre verksamhet i slutet av vägen.

Planen innebär att det nya området nås direkt från Orrhagavägen. Det ökade antalet in/utfarter bedöms ha en liten påverkan på den trafik som rör sig i området idag och trafiksäkerhet. Att

Orrhagavägen blir en kvartersgata och inte enbart en tillfartsväg kan innebära en naturlig hastighetssänkning, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Gång- och cykeltrafik är trafikseparerad och går genom tunnel under Orrhagavägen.



FIGUR 9 Vägar runt planområdet.

Buller

Bullernivåerna i området är låga. Området ligger tillräckligt långt ifrån riksväg 32 för att inte påverkas av buller och risker från transportled.

Trafikökningen i området som planen innebär, antas inte påverka bullernivåerna avsevärt.

Vibrationer

Under byggtiden förekommer störningar vid sprängning/schaktning/packning. En riskanalys ska utföras för att undersöka vilja åtgärder som behövs avseende vibrationerna som bergschakt och packningsarbeten ger upphov till. Detta görs innan markarbetet påbörjas av exploatör. Borttagning av berget och metod för detta bör grundas på en inventering av befintligt bostadsområde. Den som utför arbetet ska vara medveten om riskerna för att bereda marken och välja metod därefter. Några av de befintliga fastigheterna har källare och använder bergvärme, detta ska tas hänsyn till vid val av metod och genomförande av markberedning. Befintligt område ska inte påverkas negativt under och efter byggtiden.

Genomförandepåverkan

Exploatering av området innebär att bebyggelse av bostäder möjliggörs på en del av det naturområde som finns i området idag. Planen innebär att fastigheten Orrhaga 1:1 får större byggrätt.

Bostadsområdena närmast planområdet i kvarteret *Mörten* och *Ålen* påverkas av det nya området då deras närmiljö förändras. Båda kvarteren har haft baksidorna mot ett grönt område och inga grannar på den sidan. Fastigheterna i kvarteret *Mörten* (1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) får en förändrad miljö på baksidan, längs Orrhagavägen. Kvarteren söder om planområdet påverkas även av trafiken och att Orrhagavägen får fler in/utfarter. För fastigheterna i *Ålen* (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) skiljer naturområdet Kvarteret Hajen från befintliga byggnader. Gång- och cykelvägen påverkas inte, och inryms i bestämmelsen för *NATUR*. Byggnadshöjd har reglerats för att inte skugga närliggande område, norra sidan av området är dessutom naturmark, vilket gör att inga bostäder skuggas av planen på norra sidan.

Beredningen av marken och byggnationen kan ge upphov till störningar under arbets-/byggtiden för de boende i Orrhaga. Beredningen ska göras på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter inte skadas. Arbetet ska föregås av besiktning, val av metod ska göras utifrån de förutsättningar som området har, och en inventering av området ska ske efter arbetet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL. 5 kap 7 §.

Tidplan

Planuppdrag	2017-12-13
Samråd	2018-02-14 - 2018-03-07
Granskning	2018-03-23 – 2018-04-27
Antagande	2018-06-14
Laga kraft	2019-02-19

Upphäva gällande detaljplaner 81 och 102

I samband med att den nya planen vinner laga kraft upphävs del av detaljplanerna 81 och 102. Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplaner.

Upphävandet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen är även huvudman för gata (Orrhagavägen) som ligger utanför planområdet men som används för att nå Kv. Hajen.

Ansvarsfördelning

Eksjö kommun är ansvarig för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Exploator ansvarar för genomförande av kvartersmark. Den som ansvarar för beredning av marken, ansvarar också för att välja en lämplig metod, besiktiga området före och efter arbetet. Beredningen av marken ska göras på ett sådant sätt att omkringliggande byggnader inte skadas.

Kvarters- och gatunamn

Kvarteren i området har olika fiskarter som benämning. Det nya kvarteret får namnet *Hajen*. Inga nya gator tillkommer. Området nås via befintlig gata, *Orrhagavägen*.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

I planområdet ligger fastigheten Orrhaga 1:1 som ägs av Eksjö kommun.

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen tillhörande fastighetsförteckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av markägare. Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare.

Utredningar

En geoteknisk utredning har genomförts för att undersöka markens lämplighet, kostnaden står kommunen för.

En riskanalys ska utföras för att undersöka vilja åtgärder som behövs avseende vibrationerna som bergschakt och packningsarbeten ger upphov till. Detta bekostas av exploatör. Eventuella andra utredningar bekostas av berörd markägare.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp

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

Byggnation och rivning

Byggnation bekostas av exploatör.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. 100 % planavgift tas ut i samband med bygglov.

UPPLYSNINGAR

Flera av fastigheterna runt planområdet har bergvärme, källare och står på berggrund. Detta påverkar borttagningen av berget, den som genomför arbetet ska vara medveten om detta vid val av metod.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Anna Josephson, Planarkitekt (planförfattare)

Tjänstemän

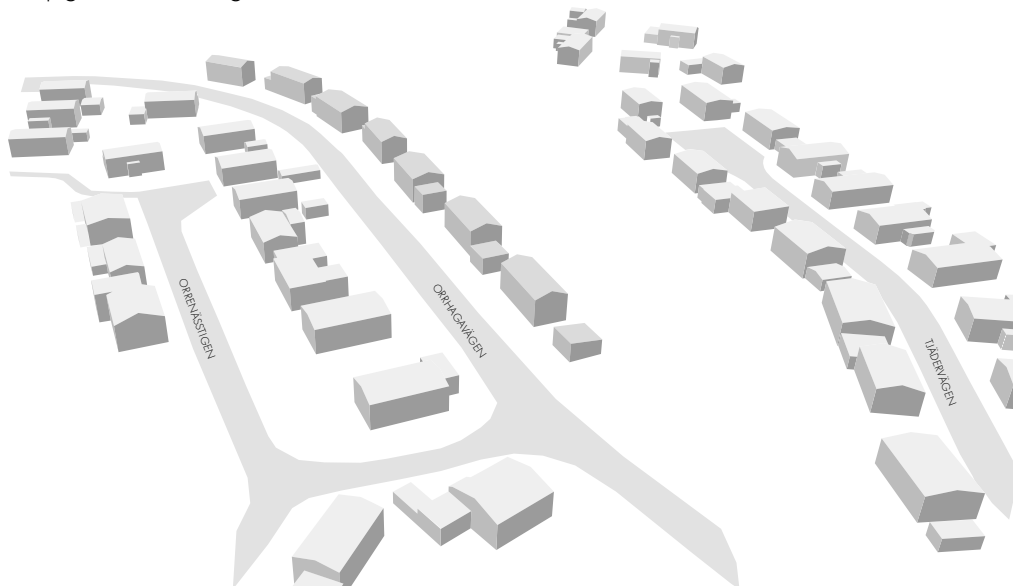
Marcus Åberg, Planarkitekt

Monica Kollberg, Miljöchef

Alf Lundberg, Trafikingenjör

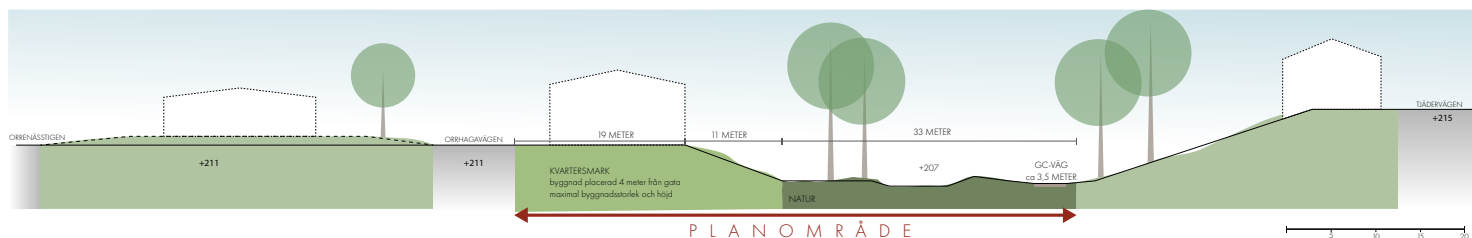


Illustrationen visar en möjlig utformning av området, eftersom planen inte styr exakt var byggnaderna kan placeras är möjligheterna många för hur området kan se ut.



Alternativ utformning och enkel volymstudie över ett annat tänkbart scenario. befintlig bebyggelse är något förenklad (takform, tillbyggnader och komplementsbyggnader).

SEKTION



Förenklad sektion av området. Höjderna på gatan och tomterna är korrekta, men i verkligheten finns fler variationer i höjd.

Illustrationen visar också gång- och cykelvägens placering med en standardbredd på 3,5 meter. I det här exemplet är byggnaden på planområdet maximerad både i storlek och höjd (prickmarken reglerar att byggnadens placering och omfattning)