

PLAN- OCH GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Ändring av detaljplan (ÄDP) *Kvarteret Husaren m.fl. i Eksjö stad* för fastigheten Siken 13

Denna handling beskriver ändringar och tillägg till en redan gällande detaljplan, samt väntade konsekvenser vid ett genomförande av ändringarna.



DETALJPLAN

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar som detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan med dess bestämmelser som fastställs. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås samt konsekvenser som kan väntas vid ett genomförande. Planbeskrivningen för en ändring av detaljplan (ÄDP) ger en beskrivning av området utifrån i huvudsak det som är aktuellt i förhållande till vad som ändras. Därefter fokuseras beskrivningen till de ändringar som föreslås samt konsekvensen av dessa. Även prövningen är begränsad till endast sådant som ändras (se nedan). Planbeskrivningen för en ÄDP är således inte en sådan uttömmande beskrivning av planområdet jämfört med planbeskrivningen till den sedan tidigare gällande och underliggande detaljplanen.

Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, *planområde*. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel rätt att bygga inom byggrätten men också skyldigheter att utforma eller placera byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en planprocess, som kan genomföras med olika planförfaranden, *metoder*. Planförfarande väljs beroende på om detaljplanens syfte är förenliga med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, alternativt endast berör ett fåtal, samt huruvida detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planförslaget utgörs av följande handlingar

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Plankarta med tillägg | 2020-02-03 |
| • Plan- och genomförandebeskrivning | 2020-02-06 |
| • Undersökning om betydande miljöpåverkan | 2020-01-13 |
| • Fastighetsförteckning | 2019-11-20 (kontrollerad 2020-04-07) |
| • Samrådsredogörelse | 2020-03-24 |
| • Granskningsutlåtande | 2020-05-28 |

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Denna ändring av detaljplan (ÄDP) handläggs med *standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap 7 §. Förfarandet tillämpas då planändringen bedöms vara av begränsad betydelse, är förenlig med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Förslaget avviker inte från huvudsyftet i underliggande detaljplan, utan innebär mindre justeringar av en redan gällande byggrätt. Förslag till ändring av detaljplan kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.



Illustration över planprocessen och standardförfarandet.

I det första skedet tas samrådshandlingar fram, som efter samhällsbyggnadsnämndens godkännande sänds ut för samråd. Eventuella inkomna yttranden sammanställs och ligger till grund för revidering av planhandlingarna. Det reviderade förslaget sänds efter samhällsbyggnadsnämndens godkännande ut för granskning. Granskningskedet föregås av en underrättelse, där kommunen via sin anslagstavla samt post till samrådsretsen informerar om att planförslaget är på väg mot nästa steg i planprocessen. Efter att granskningen avslutats sammanställs och besvaras eventuella inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Så fort detta är klart sänds detta ut till de som yttrat sig under processen. Om planförslaget inte justeras väsentligt prövas detaljplanen för antagande, och vinner laga kraft efter ca 3 veckor, under förutsättningen att beslutet om antagandet inte har överklagats.

DISPOSITION

Inledningsvis följer en beskrivning av vad en ändring av en detaljplan är, samt metoden för att ta fram en sådan. Planbeskrivningen börjar på sidan 4 med beskrivning av detaljplanens syfte och huvuddragen. Därefter beskrivs sådant som legat till grund för den ursprungliga detaljplanen samt skäl och motiv till varför den ändras. Efter en nulägesbeskrivning av området eller sådana faktorer som berör området följer på sidan 12 ett avsnitt som beskriver ändringarna, i syfte att underlätta tolkningen av plankartan. Därefter följer en konsekvensbeskrivning. Alltså ett mer resonerande avsnitt kring vilka tänkbara effekter planändringen kan ge. Avslutningsvis följer genomförandebeskrivningen med vägledande information för genomförandet av planförslaget.

VAD ÄR EN ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)?

Ändring av en detaljplan används för att anpassa en gällande detaljplan till nya förhållanden, samt för att hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen (i detta fall byggrätt för flerbostadshus). Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas. Kommunen kan använda sig av ÄDP när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten (exempelvis genom att justera andelen prickmark) (jfr prop. 1990/91:146 sid. 48). För att genomföra sådana justeringar är det en ”onödigt lång process” att genomföra en komplett lämplighetsprövning av marken och läget, eftersom byggrätten i grunden redan finns och en sådan prövning då tidigare har gjorts (se nedan). Bland annat användes prickmark flitigt förr som ett generaliserat ritmanér och metod att styra placering av byggnader. Marken som sådan var i själva verket inte sämre eller mindre byggbar än den byggrätt som gavs utan prickmark.

Prövning av ändring av detaljplan

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt (Boverket – Prövningens omfattning¹).

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Boverkets *Allmänna råd för Ändring av detaljplan* (2016-05-30²) samt Regeringens proposition 2013/14:126 – *En enklare planprocess*³ är tillsammans med gällande lagstiftningar underlag för utformningen av planförslaget som följer. Planbeskrivningen begränsas till syftet med, och konsekvensen av, ändringen jämfört med underliggande detaljplan. Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det därefter finns en gällande plankarta samt en ändringskarta, dvs. en separat plankarta som redovisar ändringar och tillägg till den underliggande detaljplanen. *Liket ett smörpapper ovanpå originalet* – som då också fortfarande gäller. Kartorna bör vid plantolkning läsas tillsammans för en komplett bild. Härav det äldre begreppet *ändring genom tillägg*, där *tillägget* avser tilläggsdokumenten.

¹www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/provningens-omfattning/

²www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/

³www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/en-enklare-planprocess_H103126

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att reducera andelen prickmark, och därigenom utöka utnyttjandegraden för den befintliga byggrätt som finns inom fastigheten Siken 13. Detta i syfte att möjliggöra friare placering av flerbostadshus.

Bakgrund

Fastigheten Siken 13 är sedan år 1993 detaljplanerad med byggrätt för flerbostadshus samt handel. Byggrätten ritades norr om Stensholmsvägen i de yttre delarna av ett befintligt bostadsområde. Bostäderna i närområdet utgörs av villakvarter som vid tiden redan var bebyggda. Villakvarteren ingick i detaljplanen i syfte att justeras för hur mycket som får byggas per fastighet. Byggrätten på Siken 13 var en av de få som tillkom genom detaljplanen. Fastigheten har dock varit bebyggd tidigare med större villa-/gårdsbebyggelse och komplementbyggnader. Dessa revs någon gång efter år 1975. Den nya byggrätten ritades i detaljplanen år 1993 med hög andel prickmark – *mark som inte får förses med byggnad*. Detta på grund av dels Lunnagårdsvägens roll och sträckning direkt öster om fastigheten. Detta i syfte att ge ett avstånd likt en skyddsbarriär mot vägen, som vid tiden hade en helt annan status (se *Befintliga förhållanden – Trafik* nedan).

Ett projekt inleddes på samhällsbyggnadssektorns initiativ hösten år 2019 för att se hur den befintliga byggrätten kan anpassas till dagens standard, så att den blir mer användbar, funktionell och enklare att bebygga. Projektet aktualiserades efter att området markanvisats under hösten år 2019.

Ändringarna som följer innebär sammanfattningsvis att byggrätten justeras från 2000 m² byggbar mark till ca 2700 m². Detta sker genom att reducera andelen prickmark främst åt norr och öst (Lunnagårdsvägen). Trafikförhållanden i närområdet har förändrats sedan den underliggande detaljplanen togs fram. För att kunna bedöma lämpligheten av bebyggelse inom det område som tillkommer genom att prickmark reduceras har trafiken studerats. En viktig komponent i detta arbete är att studera trafikbullret. En trafikbullerstudie har gjorts och följer på sidan 14.



Bilden visar gällande detaljplan (1993) transparent ovanför ett ortofoto (2019).

PLANDATA

Läge

Området ligger ca 1 km norr om centrum i stadsdelen Orrhaga, direkt väster om Lunnagårdsvägen och norr om Garnisonsrondellen. Centrumområdet nås enkelt via gång- och cykelväg eller någon av bilvägarna. Cirkulationsplatsen förbinder Stockholmsvägen med norra trafikplatsen och riksväg 32, som löper strax väster om staden. I nuläget finns busshållplats ca 200 meter söderut längs med Stockholmsvägen med anslutningar till bland annat Eksjö resecentrum, Nässjö och Tranås.

Västerut finns i huvudsak villakvarter längs med småskaligt gatunät. I västra delarna av Orrhaga ligger förskolan Kullalyckan. Karaktäristiskt för läget är i övrigt närheten till verksamhetsområdet för Ing2, militärt ingenjöreregemente.



Lokaliseringskarta samt ortofoto (2019) för översikt av planområdet (Lantmäteriets översiktskarta 2019).

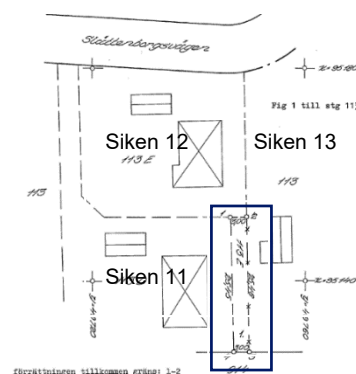
Omfattning och markägarförhållanden

Fastigheten mäter totalt 3560 m² och byggrätten som inte omfattas av prickmark är i gällande detaljplan 2075 m² stor. Det område som omfattas av ändringar utgörs av fastigheten Siken 13 i sin helhet samt en mindre del av fastigheten Orrhaga 1:1. Mark som berörs av ändringar ägs vid tiden av Eksjö kommun.

Direkt angränsande mark åt norr, öst och söder är gatumark inom fastigheten Orrhaga 1:1, vilken rymmer i huvudsak naturmark och gator. Söder om Stensholmsvägen ligger en större parkeringsplats inom fastigheten Lunnagård 1:1. Parkeringen hör till Eksjö garnison. Grannbebyggelse finns västerut och i viss mån nordväst om Siken 13, i form av 5 villafastigheter. Den enda direkt angränsande villafastigheten till planområdet är Siken 12. Söder om denna ligger fastigheten Siken 11, vilken avskiljs Siken 13 med ett skaft (servitutsområde, se nedan) tillhörande den kommunala fastigheten Orrhaga 1:1.

Rättigheter/servitut

Det finns för närvarande inga rättigheter eller servitut inom det område som berörs av ändringarna. Siken 11 åtskiljs Siken 13 med ett rättighetsområde inom fastigheten Orrhaga 1:1, vilket i väster gränsar till området som ändras. Detta område regleras med ett officiälservitut som rymmer dag-, spill- och vattenledningar som leder till Siken 12 (se karta till höger) (akt 06-EKS-216.1).



Berörkrets/sakägare

Samrådskretsen begränsas till kända sakägare. I de tidigare (1991-2016) allmänna råden för ändring av detaljplan gällde att *Berörda sakägare är sådana som berörs av själva ändringen - ej nödvändigtvis alla som berörs av underliggande detaljplaner*. Utefter nu gällande lag och allmänt råd för ÄDP tolkas att samma definition gäller. I aktuellt planförslag är de som anses kunna vara berörda av ändringen och den direkta sakägarkretsen; Siken 13 och Orrhaga 1:1 (Eksjö kommun), Lunnagård 1:1, Siken 12 och 11, Löjan 7 samt Torsken 3 och 4. Samma fastigheter är listade i fastighetsförteckningen (2019-11-20).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om ändring av detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18/9 2019 att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att upprätta förslag till ändring av detaljplan i syfte att justera byggrätten för fastigheten Siken 13 (SBN 2019-000386).

Översiktsplan

Planförslaget avviker inte från översiktsplanen (2013) som pekar ut området för bostadsändamål.

Riksintressen

Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet enligt miljöbalken 4 kap. 6 § för skyddade vattendrag (Emån). *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden*. Planförslaget bedöms inte beröra riksintresset.

Ändringsområdet ligger i närområdet till delar av Ing2-området, som delvis ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Samma område ligger inom militärt riksintresseområde, riksintresse-/influensområde enligt miljöbalken 3 kap. 9 §, där det på grund av skjutfält/övningsområde finns risk för bland annat buller. Planförslaget bedöms inte beröra riksintresset.

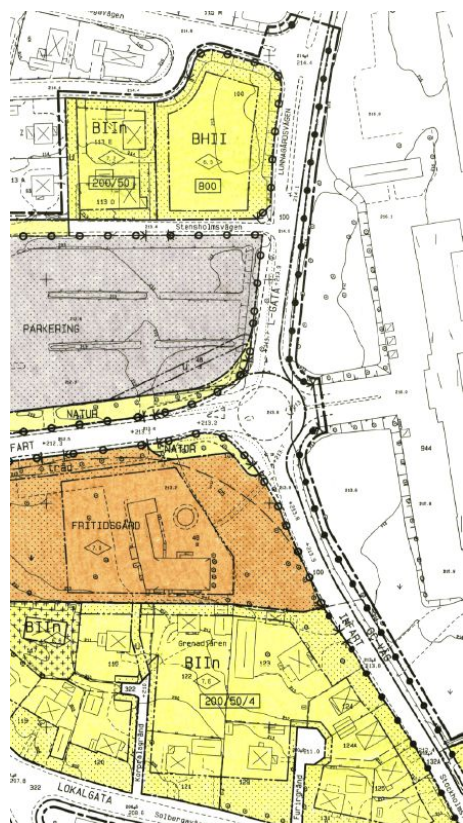
Undersökning (om betydande miljöpåverkan)

Inför arbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts (2020-01-13) i enlighet med miljöbalken 6 kap. 6 §. Utefter undersökningen görs bedömningen att genomförandet av de ändringar som föreslås genom denna handling inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Gällande detaljplan

Nr 157– *Detaljplan för Kvarteret Husaren m.fl. i Eksjö stad.*

Laga kraft 1993-09-24, akt (0686-68).



Gällande detaljplan reglerar större delar av stadsdelen Orrhaga, och området mellan Solbergavägen och Husargatan i söder till Stockholmsvägen och Stensholmsvägen i norr. Planområdet omfattar ett flertal villakvarter som vid tiden för framtagandet av detaljplanen är bebyggda. Plankartan reglerar även ett större markområde för parkering, en byggrätt för fritidsgård samt naturområden som utgör mellanrum eller länkar mellan de olika områdena och kvarteren. Detaljplanen reglerar i övrigt en cirkulationsplats samt större tillfartsvägar från staden söderut mot anslutning trafikplats *Eksjö norra* och riksväg 32. Lunnagårdsvägen regleras i detaljplanen till lokalgata, vilket var ett led i omställningen av gatan från dess dåvarande status eller karaktär som riksväg.

För villafastigheter reglerades utnyttjandegraden i byggnadsarea i förhållande till tomtens storlek. Ofta i tal kring 200 m² för huvudbyggnad och ytterligare 50 m² för komplementbyggnader. Byggnadshöjden för villor är vanligen 7,2–7,6 meter.

För Siken 13 ges byggrätt för flerbostadshus (B) samt handel (H). Syftet var att möjliggöra etablering av småbutik som kunde serva stadsdelen. Största tillåtna byggnadsarea är 800 m² och byggnadshöjden anges till 6,5 meter fördelat till två våningars höjd. Byggrätten omges med ca 10 meter djup prickmark åt öst och norr, samt ca 6,5 meter åt väster.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Siken 13 är i nuläget obebyggd. Närområdet liksom hela stadsdelen Orrhaga karaktäriseras av villabebyggelse av medelstor karaktär från 1980-talet. Villorna är ofta 1½ plans med sadel- eller mansardtak, placerade i centrum av en i genomsnitt 700 m² stor fastighet med trädgård. Garage är ofta sammanbyggt med bostadshuset. Kvarteren utgörs av ca 7-10 fastigheter som angörs av småskalig lokalgata, som i vissa fall avslutas med vändplats.

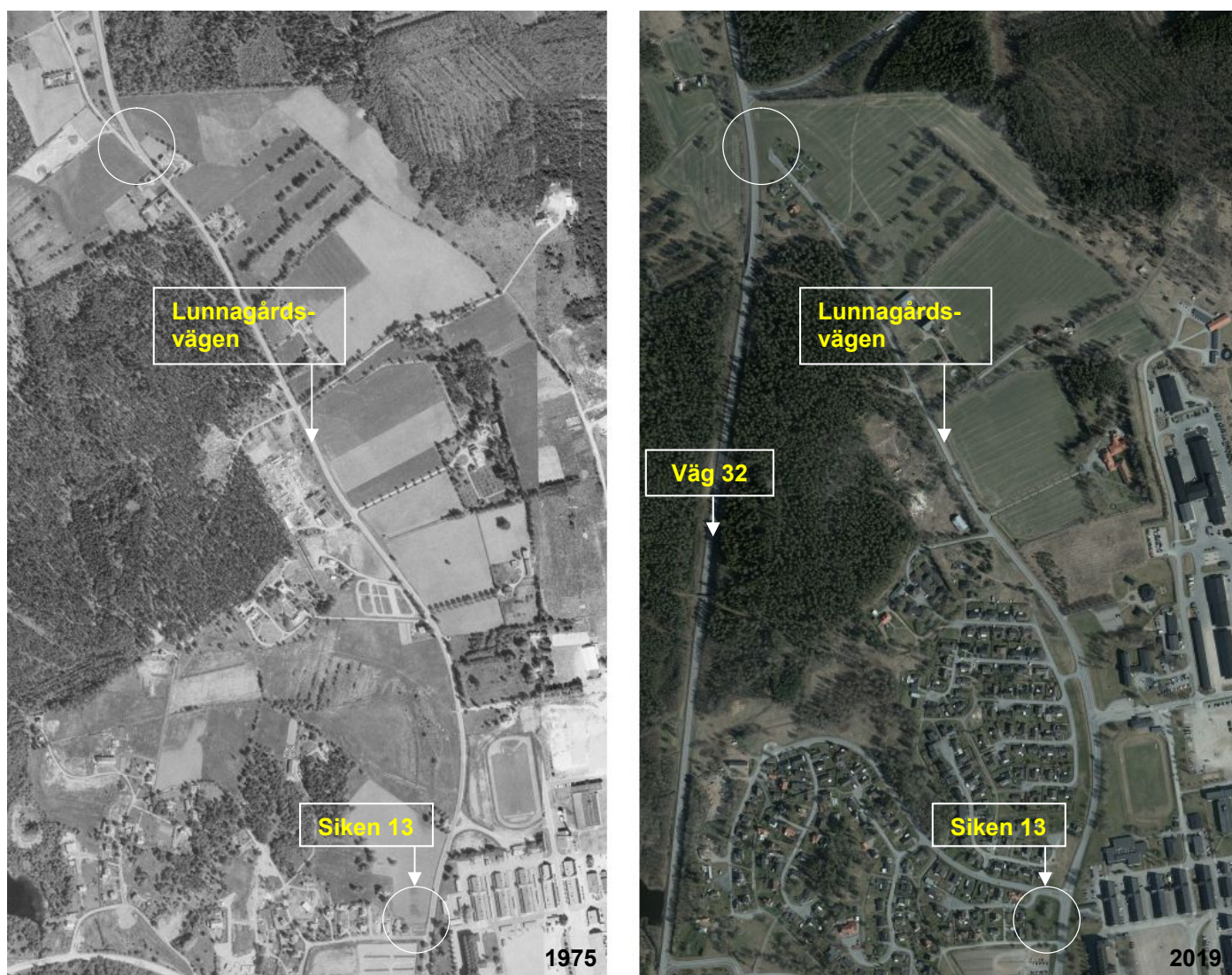
Öster om planområdet ligger det militära verksamhetsområdet Ing2, Eksjö garnison. Området som helhet är karaktärsgivande till stadsdelen. Området ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård och rymmer ett antal byggnadsminnesförklarade byggnader från i huvudsak början av 1900-talet. Många byggnader är direkt synliga från Lunnagårdsvägen men avskiljs allmänna områden med stängsel. Byggnaderna är ofta stora till volymen, har varierade uttryck och material.

Trafik

Siken 13 omges av Lunnagårdsvägen åt öst, Stensholmsvägen åt söder och Slättenborgsvägen åt norr. Stensholmsvägen är angöringsgata för 5-10 villor, samt en parkeringsyta söder om vägen, som är grusbelagd, och ca 12 000 m² stor. Ytan ger plats för ca 300 fordon som i huvudsak har koppling till regementet öster om Lunnagårdsvägen, eller kringliggande verksamheter. Slättenborgsvägen angör ca 10 villor. Vägen ansluter från Orrhagavägen som är huvudvägen in till stadsdelen. I stort sett angörs hela södra stadsdelen via denna väg. Österut löper Lunnagårdsvägen som vid tiden har en låg trafikering i förhållande till sin storlek och tidigare roll (se nedan). Vägen trafikeras i huvudsak av fordon med koppling

till Eksjö garnison eller boende i Orrhaga (se tabell ÅDT nedan). Vägen angör villakvarter via Orrhagavägen och Berglundavägen och avslutas som återvändsgata längre norrut utan ytterligare förbindelser (se bild nedan). Det populära rekreationsområdet Brännemon, som bland annat innehåller en mängd löpspår, angörs via vägen i läget strax före det att den blir återvändsgata. Det finns trafikseparerad gång- och cykelväg på östra sidan av Lunnagårdsvägen med anslutning till centrum.

Historiskt har Lunnagårdsvägen haft en avsevärt större roll i form av riksväg. Den gällande detaljplanen (1993) ”ställer om” vägens status till lokalgata. Byggrätten för Siken 13 ritades med hänsyn till vägens roll, samt att dess framtida användning var oklar. Detta resulterade bland annat i byggnadsfria avstånd på över 10 meter mot väg och korsning. Utnyttjandegraden angavs utifrån dåtidens standard och i förhållande till mängden prickmark (därmed andelen byggbar mark).



Till vänster ses foto från 1975 och till höger från år 2019 (Lantmäteriets översiktskarta).

Gatunät och trafikmängder

En trafikmätning utfördes under januari år 2020 (NTF Jönköping 2020-01-13) i syfte att kartlägga trafikflöden i närheten av Siken 13. Trafikmätningarna används i huvudsak till att simulera trafikbuller (se sid 14). Enligt mätningarna bedöms inga trafiktekniska åtgärder behövas på det aktuella gatunätet kopplat till kapacitet eller de ändringar som föreslås genom planhandlingen. Trafikflödena är att bedöma som låga. Som nämnt är gatunätet inte en invävd del av stads- eller centrumnätet, och rymmer därför ingen genomfartstrafik eller liknande.

Gata/väg	Bredd (m)	Underlag	ÅDT	Tung trafik (%)	Lutning (‰)	Skyltad hastighet	Snitt-hastighet	Högsta trafikering/belastning
Orrhagavägen /Slättenborgsvägen	10 m	Asfalt	680	10 %	-	40 km/h	23 km/h	70-80 fordon/h 07:00, 08:00 16:00, 18:00
Lunnagårdsvägen	14 m	Asfalt	2185	5 %	6,3 ‰	40 km/h	41 km/h	250 fordon/h 07:00, 08:00 16:00, 18:00
Stensholmsvägen	4 m	Asfalt	133	0 %	-	40 km/h	17 km/h	30 fordon/h 07:00, 08:00



Foto mot norr med Lunnagårdsvägen mitt i bild. Stensholmsvägen och fastigheten Siken 13 till vänster i bild.



Foto mot väster med Stensholmsvägen mitt i bild och fastigheten Siken 13 till höger i bild. Parkeringsytan inom fastigheten Lunnagård 1:1 ses till vänster i bild.

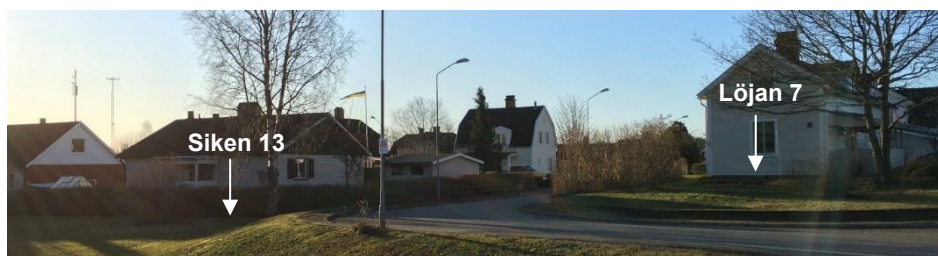


Foto mot väster med Slättenborgsvägen mitt i bild, och fastigheten Siken 13 till vänster i bild.

Mark och natur

Omgivningen till Siken 13 utgörs av en variation av underlag med tonvikt åt asfalt. Lunnagårdsvägen är av bredare karaktär. Även Orrhagavägen är bred i förhållande till sin roll. Den större parkeringsplatsen söder om Stensholmsvägen är belagd med grus, liksom delar av Stensholmsvägen som angör ytan. Längs med flera av gatorna finns generösa avstånd av grönytor. Bland annat kantas Lunnagårdsvägen av diken, slänter eller grusbelagda ytor utanför vägområdet. Då närområdet väster- och norrut till större delarna utgörs av villakvarter finns många trädgårdar som bidrar till helhetsintrycket av hög andel grönska. Området längs med Lunnagårdsvägens östra sida utgörs av ca 30 meter breda ytor av gräs. Totalt finns ca 13 000 m² gräsytor, liksom impediment längs med Lunnagårdsvägen. Sannolikt är dessa äldre buffertzoner från den tid då vägen utgjorde riksväg.

Fastigheten Siken 13 utgörs av en svacka, och är nivåskild ca -1,5-2 meter från kringgående vägnätet. Marken håller dock jämn nivå med västerliggande fastigheter och kvarteret Siken i övrigt. Fastigheten utgörs av gräs och är bevuxet med olika arter av träd och buskar som tillkommit någon gång efter år 1975.

Vatten

Området ingår i huvudavrinningsområdet för Emån, och delavrinningsområdet "Ovan Skiverstadån". Närmst liggande vattenförekomst är den mindre sjön Södra Rokalven, som finns ca 350 meter åt sydväst.

Angående statusklassning och miljö kvalitetsnorm är ekologisk status för det aktuella området Eksjöån–Nybroån satt till *måttlig status*. Kemisk status för grundvatten är klassad som *god*. Kemisk status för grundvatten är dock bedömd som *risk*, vilket innebär bland annat att det kan finnas miljögifter i närområdet eller inom delavrinningsområdet som påverkar kvaliteten negativt. Även nätverket av vattendrag och sjöar som Södra Rokalven, Eksjöån, Hunsnäsen m.m. är delar av är klassade som *risk*. Detta då den kemiska statusen kan förändras till följd av miljögifter som når vattnet. Se karta hos VISS, länsstyrelsen (vatteninformationssystem Sverige) för aktuell status och ytterligare information.



Flygfoto åt öst över delar av stadsdelen Orrhaga med omgivning.

Teknisk försörjning



Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

En huvudledning för fjärrvärme löper genom den västra delen av fastigheten Siken 13, ca 7-8 meter öster om den västra fastighetsgränsen. Ledningen löper vidare norrut genom naturområdet, och söderut i linje med Stensholmsvägen och vidare västerut till villakvarteren och stadsdelen Orrhaga. Vatten- och dagvattenledningsnät löper i anslutning till fastigheten. Även elektricitet är fullt utbyggt i närområdet. Gatubelysning finns runt om Siken 13 längs med kringgående gator.

Eksjö Energi ansvarar för de ledningsnät som finns i anslutning till (eller i vissa fall inom) fastigheten. De ändringar som förslås påverkar inte kapacitet på teknisk infrastruktur eller gator etc. på andra sätt än vad som beräknats i underliggande detaljplan. Ledningars exakta lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten inleds.

Illustrativ kartering av ledningsnät.

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är sedan tidigare fullt utbyggt i det aktuella området. Utlopp sker söderut i Eksjöån och sjön Södra Rokalven. I nuläget sker hög andel naturlig infiltration. Området är karterat (SGU) med *hög genomsläpplighet* på grund av marksammansättning av isälvssediment i grundlager.

Geologiska förutsättningar

Generellt gäller att markförhållanden och bärighet varierar beroende på om det är markområden med berg, morän, grusåsar, ler- eller sandjordar. Byggnader grundläggs olika djupt beroende på var jordlagrens bärighet är tillräcklig samt på risken för tjällyftning. Det finns flera olika grundläggningsmetoder som är lämpliga för olika typer av byggnader, markförhållanden eller andra förutsättningar.

Det har i närområdet till Siken 13 gjorts geotekniska undersökningar av olika detaljeringsgrad. Det har bland annat norr om Slättenborgsvägen konstaterats vara 9-10 meters jorddjup före det att berg påträffas. Jorddjupet har varit 5 meter västerut. Eftersom närområdet är bebyggt kan det initialt antas att motsvarande förutsättningar gäller. Exploatören ansvarar för att ta fram sådan geoteknisk studie som krävs med hänsyn till den typ av bebyggelse och grundläggningsmetod som är aktuell vid tiden för den specifika bebyggelsen. I denna studie bör det beaktas att fastigheten tidigare har varit bebyggd.

PLANFÖRSLAG

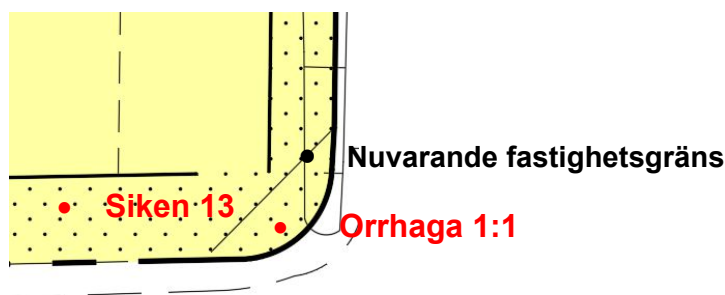
ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringarna innebär i huvudsak att prickmark som löper längs med fastighetens yttre gränser reduceras i djupled. Detta möjliggör en friare placering av byggnader då det innebär att en högre andel av byggrätten får bebyggas. Reduceringen av prickmark sker i huvudsak åt norr samt åt öster och Lunnagårdsvägen. Utnyttjandegrad, hur stor del av området som får byggas, ändras från 800 m² byggnadsarea till 1200 m² byggnadsarea. Även byggnadshöjden utökas.

Ändrade markanvändningsbestämmelser

- 14 m² lokalgata övergår till kvartersmark för bostäder.

I planområdets sydöstligaste delar mot korsningen Lunnagårdsvägen/Stensholmsvägen har det tidigare lämnats en båge av mark på 14 m² i gränslandet mellan gata/trottoar och kvartersmark. Området är i gällande plan angivet som Lokalgata och ligger inom fastigheten Orrhaga 1:1. Marken **ändras** härigenom till kvartersmark för bostäder, för att kunna regleras till fastigheten Siken 13. Området anges inom ny användningsgräns samt med gult färgfält. Samma område anges med prickmark.



Utdrag ur digital plankarta.

Ändrade egenskapsbestämmelser

- Inom strecklinjerad rektangel anges utnyttjandegraden per fastighet. För planområdet ändras beteckningen från 800 till 1200.

Justeringen innebär att högsta byggnadsarea som får finnas **utökas** från 800 m² till 1200 m², inom det område som utgörs av nuvarande fastigheten Siken 13. Justeringen görs för att andelen byggnadsarea ska fortsatt korrelera med mängden byggbar mark (till följd av reduktionen av prickmark nedan).

- Bestämmelsen för prickmark betecknas i gällande detaljplan *Marken får inte bebyggas*. Denna ändras till att betecknas *Marken får inte förses med byggnad*.

Bestämmelsen ändras i legenden på gällande plankarta, och gäller således över hela det område som detaljplanen reglerar.

I PBL 2010:900 infördes kring år 2015 legaldefinitioner och ordet *bebygga* fick en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen av prickmarken formuleras bestämmelsen numera *Marken får inte förses med byggnad*. Enligt den äldre beteckningen (bebygga) skulle exempelvis en parkeringsplats kunna ses som planstridig till följd av nya definitionen av begreppet *bebygga*, även om så vid tiden inte var avsikten.

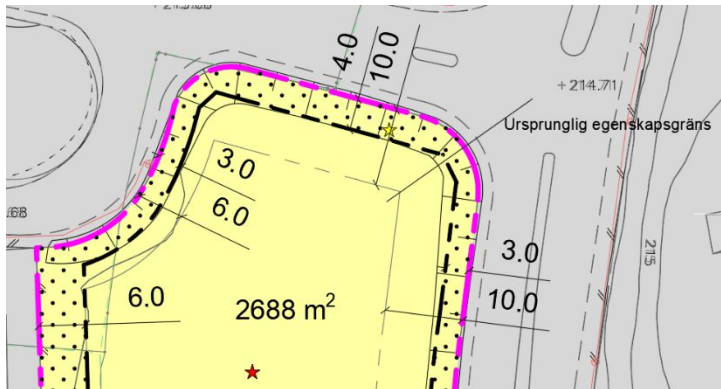
Bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk.

Byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning (typ skylt, parkeringsplats etc.).

Byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den (PBL 1 kap. 4 §).

- Prickmark reduceras åt nordväst och Slättenborgsvägen. Från 6 meters djup till 3 meters djup.
- Prickmark reduceras åt norr och Orrhagavägen. Från 10 meters djup till 4 meters djup.
- Prickmark reduceras åt öster och Lunnagårdsvägen. Från 10 meters djup till 3 meters djup.

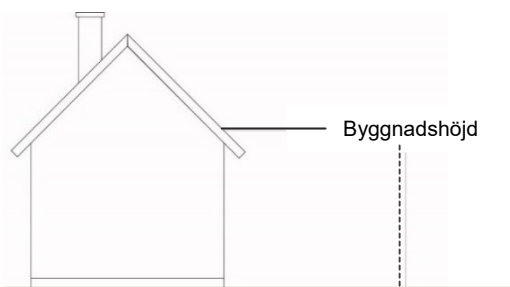
Ett raster med röda, snedställda streck, anger på plankartan områden där prickmark upphör att gälla. Prickmarken åt väster i riktning mot Siken 11 och 12 är 6 meter djup och justeras inte. Inte heller prickmarken åt söder i riktning mot Stensholmsvägen justeras. Området är 4 meter djupt. Efter att prickmarken reduceras enligt ovan är byggrätten (mark utan prickmark) ca 2688 m² stor.



Utdrag ur digital plankarta med mått enligt föreslagna justeringar.

- Till följd av justeringen angående ändrad markanvändning i området mot korsningen Lunnagårdsvägen/Stensholmsvägen, adderas prickmark, *mark som inte får förses med byggnad*, till samma område. Bestämmelsen anges med röd punktprickning på plankartan.
- Byggnadshöjden ändras från 6,5 meter till 7,5 meter.

Bestämmelsen hör samman med bestämmelsen om högst två våningar (vilken fortsätter att gälla).



Illustrationen visar principen för beräkning av byggnadshöjd. Illustration: Boverket

Ändrade administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden för ändringarna är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplanen (ÄDP) vinner laga kraft.

(Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen i övrigt berörs inte. Denna gick ut år 2003.)

KONSEKVENSBESKRIVNING

Trafikbullerstudie

En trafikbullerstudie har tagits fram i syfte att utreda markens lämplighet för bostadsbebyggelse medanledning av buller. Studien har fokuserats till de ”nya ytor” där huvudbyggnader för bostadsändamål prövas genom att reducera mängden prickmark. Resterande markytor inom Siken 13 redovisas i studien, men omprövas inte då byggrätten här redan gäller. Buller har beräknats från Stensholmsvägen, Lunnagårdsvägen och Orrhagavägen/Slättenborgsvägen. Till beräkningen hör bland annat vägens bredd, eventuell lutning, höjdläge i förhållande till planområdet, trafikeringsmängder och typer av fordon och markunderlag. Hänsyn har tagits till framtida trafik. Redovisade nivåer är frifältsvärden (en ljudtrycksnivå som inte är påverkad av reflexer i den egna fasaden).

Gällande riktvärden för trafikbuller

Vid planläggning tillämpas *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216), meddelad genom 9 kap. 12 § miljöbalken (SFS 1998:808), vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen 2 kap. 6 a § (SFS 2010:900) är uppfyllt.

- 3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida **60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad**. Om uteplatser anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden ska minst en uteplats placeras på sådant sätt att **50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider, samt på sådant sätt att 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen** inte överskrider med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad i stället 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- 4 § Om 60 dBA (eller 65 dBA) ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasaden bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Enligt Boverkets rekommendationer bör framtida trafik motsvara en framåtblick om cirka 15 år.

Framtida trafik

Sammanfattningsvis bedöms inte trafikering på kringliggande vägnät öka märkvärt. Inom ett femtonårsperspektiv handlar det om ett tillskott på 30-40 fordon utifrån nu kända förutsättningar.

Kvarteret Krabban ligger norr om Siken 13 längs med Lunnagårdsvägen, och har detaljplanerats för uppskattat 20 bostäder (lägenheter). Området bebyggs under 2019-2020. Området angörs via Lunnagårdsvägen ca 600 meter norr om planområdet. Via Orrhagavägen nås en del av fastigheten Orrhaga 1:1, ca 250 meter väster om planområdet, som under 2019 planlagts för bostäder. Detta område kan komma att rymma ett tiotal villatomter. Här beräknas 1-2 bilar hushåll. Det finns heller inga verksamheter inom stadsdelen som kan tillkomma eller expandera.

Angående det militära verksamhetsområdet öster om Lunnagårdsvägen är en prognos 15 år framåt svår att göra. I huvudsak används parkeringen söder om Stensholmsvägen av de verksamma inom området. Gatan trafikeras i låg grad och i snitt i mycket låga hastigheter. På grund av gatans karaktär och hastigheten är det den enskilda motorn som ger buller, och inte däcken mot asfalt. Sammantaget gör kommunen bedömningen att trafikflöden i området bör vara snarlika de nutida.

Resultat

En trafikbullerstudie har utförts där tre kringliggande gator har studerats samtidigt för att ge en så komplett bild av bullerpåverkan inom området som möjligt. Sammanfattningsvis överskrids **inte** 60 dBA ekvivalent ljudnivå i de lägen där byggrätt prövas. **Riktvärden för uteplats behöver dock beaktas.** En uteplats ska kunna placeras på en plats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids, samt där 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen inte överskrids med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Detta uppnås genom att placera uteplatsen långt in på fastigheten, ca 35 meter norr om Stensholmsvägen, alternativt i ett skyddat läge från huskropp eller plank etc. (se illustration nedan).



Ovan: Redovisning av buller i karta. Möjligt läge för uteplats redovisas. Bebyggelse har illustrerats.

Höger: Frifältsvärden från de tre olika bullerkällorna redovisas i tabellform.

(I beräkningen finns värden på höjder ovan mark som överstiger den höjd som bebyggelse får vara inom området).

Stensholmsvägen (7,5 meter från vägmitt till byggrätt)

METER ÖVER MARKNIVÅ	EKVALENT LJUDNIVÅ	MAXIMAL LJUDNIVÅ
2,5 (markplan/vån 1)	44 dBA	73 dBA
4-5,5 (våning 2)	44 dBA	73 dBA
6,0-7,5 (vån 3/vindsvåning)	43 dBA	72 dBA

Stensholmsvägen (20-35 meter från vägmitt) – Möjligt läge för uteplats

2,5 (markplan/vån 1)	36 dBA	62 dBA
----------------------	--------	--------

Orrhagavägen/Slättenborgsvägen (11,5 meter från vägmitt till byggrätt)

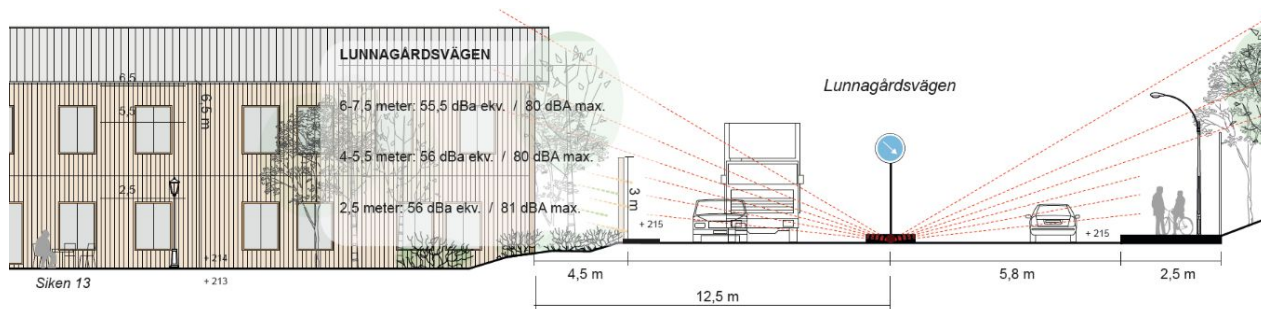
METER ÖVER MARKNIVÅ	EKVALENT LJUDNIVÅ	MAXIMAL LJUDNIVÅ
2,5 (markplan/vån 1)	49 dBA	80,4 dBA
4-5,5 (våning 2)	49 dBA	80,4 dBA
6,0-7,5 (vån 3/vindsvåning)	48 dBA	79,5 dBA

Lunnagårdsvägen (12,5 meter från vägmitt till byggrätt)

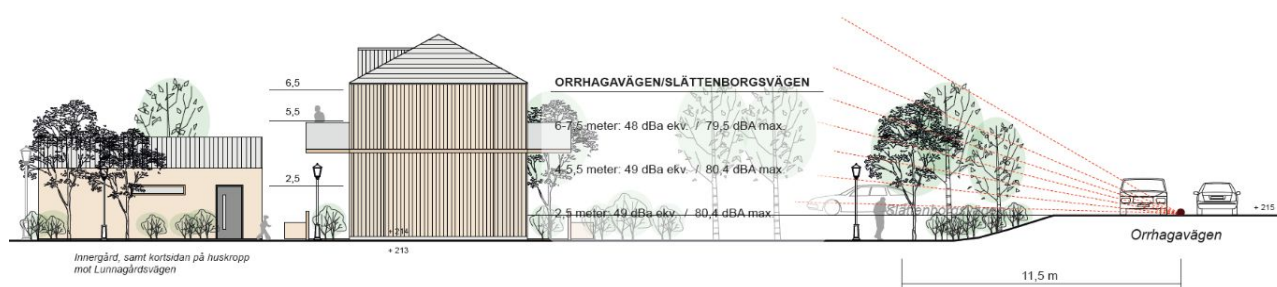
METER ÖVER MARKNIVÅ	EKVALENT LJUDNIVÅ	MAXIMAL LJUDNIVÅ
2,5 (markplan/vån 1)	56 dBA	81 dBA
4-5,5 (våning 2)	56 dBA	80 dBA
6,0-7,5 (vån 3/vindsvåning)	56 dBA	80 dBA

Stensholmsvägen var den gata med lägst trafikering, 133 fordon på ett medelårsdygn med en högsta belastning morgontid på 20 fordon i timmen. Till bullerstudien inmatas skyltad hastighet (40 km/h) och inte faktiskt eller genomsnittlig hastighet (17 km/h) vilket ger ett *worst-case scenario*. Simulerat buller kommer därför i majoritet av fallen vara högre än den faktiska.

Orrhagavägen angör en större mängd villakvarter väster och norr om planområdet, och har därför högre trafikmängder. Därtill en större andel tung trafik, vilket i en bullersimulering ger konsekvenser på maximal ljudnivå. Denna nivå kan vid enstaka tillfällen nå hela 80 dBA. Gällande riktlinjer är dock utformade så att det är ekvivalent ljudnivå som inte bör överskridas (60 dBA), och det är först om så sker som den maximala nivån beaktas. Enligt studien överskrids inte ekvivalent ljudnivå. Även från Lunnagårdsvägen finns en hög påverkan från trafikbuller. Dock överskrids inte heller gällande riktvärden för bostäder här på det avstånd byggrätt prövas. Påtagligt högre är de simulerade maximala nivåerna, främst på grund av andelen tung trafik på denna väg.



Sektion av Lunnagårdsvägen åt norr. Ett plank vid trottoaren har illustrerats.



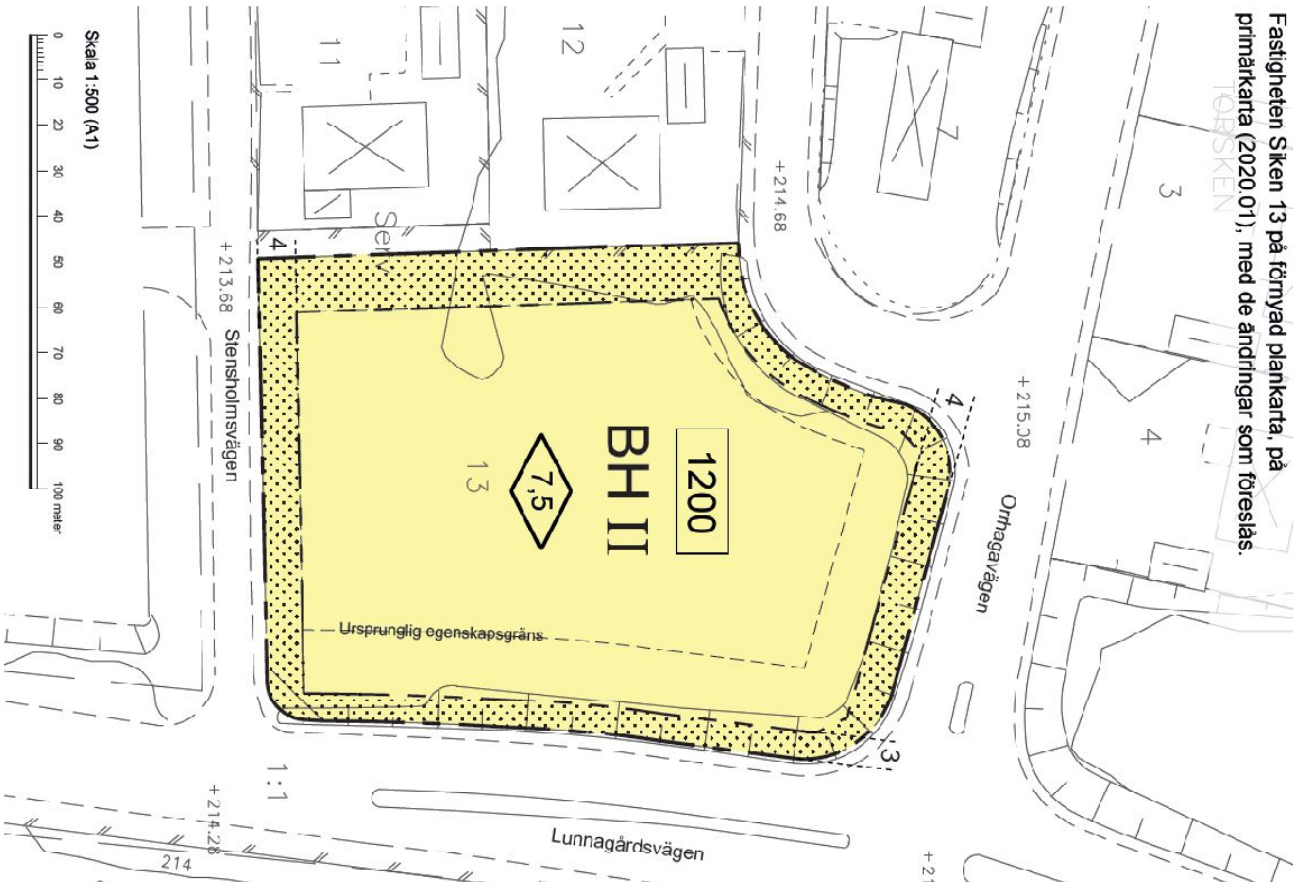
Sektion av Orrhagavägen/Slättenborgsvägen åt väster.

Landskaps-/stadsbild

Föreslagna ändringar resulterar i att fastigheten Siken 13 kan bebyggas till större del än i nuläget, till 1200 m² byggnadsarea. Andelen mark som inte omfattas av prickmark (byggrätten) har därmed gjorts ca 35 % större, från ca 2000 till 2700 m² byggbar mark. Detta gör att utnyttjandegraden bättre korrelerar med fastighetens storlek och andelen byggbar mark, och står därför i god proportion till en ordinär tomt för flerbostadshus. Även komplementbyggnader inräknas denna area.

Det kan i stadsmässiga och centrumnära lägen ses som positivt att mark och resurser utnyttjas mer effektivt. Markavsnitten som lämnats längs med Lunnagårdsvägens västra sida väcker uppmärksamhet genom sin avsaknad av funktion och syfte i nutid. Den stora förändringen gentemot utgångsläget är att bebyggelse kan placeras närmre Orrhagavägen i norr och Lunnagårdsvägen i öster. Generösa placeringmöjligheter bedöms också positivt sett till fastighetens användning, värde och placering. Ur en rent visuell aspekt är detta en förändring som är försumbar i sammanhanget av flera anledningar. Dels styrs inte arkitektur, stil eller placering inom byggrätten, vilket är faktorer som ger utslag på hur en byggnad upplevs från gatan. Byggnadshöjden, höjden till ca takfoten, har justerats för att säkerställa modern bjälklag osv. för tvåplans flerbostadshus. Nockhöjd, vilket bestämmer hur hög en byggnad faktiskt är, har inte reglerats. Det kan därmed i praktiken handla om hög bebyggelse, med spetsigt sadeltak, eller ett mer flackt pulpettak, vilket ger en upplevt lägre byggnad.

Fastigheten Sken 13 på förnyad plankarta, på primärkartan (2020:01), med de ändringar som föreslås.



PLANBESTÄMMELSER FÖRBYGGNINGAR

GRÄNSER

- Gällande egenskapsgräns upphör att gälla
- Egenskapsgräns tillkommer
- Användningsgräns tillkommer

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

- Bostäder
- Bostadshus resp. uthus med fasadmått

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- Kvarteretsmark
- Annan byggnad med fasadmått
- Gällande bestämmelse upphör att gälla
- Annan byggnad med takmått
- Område där prickmark upphör att gälla
- Avsett gatubredd
- Marken får inte förseas med byggnad (bestämmelsen tillkommer)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförändeld
- Tomt- resp. etadsgränslinje
- Genomförandetiden för ändringarna är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplanen (ADP) vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §, då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Förslaget till ändring bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN

2019-09-18	Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Siken 13.
2019-10-25	Planarbetet påbörjas.
2020-02-19	Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget på samråd (samrådsbeslut).
2020-02-27 - 2020-03-19	Samrådsskedet pågår under minst 3 veckor.
2020-03-24	Inkomna synpunkter summeras och besvaras i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna bereds till nästa steg i planprocessen.
2020-04-22	Synpunkterna delges Samhällsbyggnadsnämnden vid sammanträdet som godkänner samrådsutlåtandet samt beslutar att sända ut det reviderade planförslaget på granskning.
2020-04-29	Underrättelse inför granskningsskede publiceras samt sänds ut till sakägarkrets m.fl.
2020-05-06 - 2020-05-27	Granskningsskedet pågår.
2020-05-28	Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i granskningsutlåtandet.
2020-06-17	Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till ändring av detaljplan.
2020-07-15	Planförslaget vinner laga kraft ca 3 veckor efter beslutet om antagandet kungjorts, under förutsättning att beslutet inte överklagas.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet reglerar ingen tillkommande allmän plats. Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för skötsel, drift och anläggande, byggande etc. inom kvartersmark.

Markområdet är ca 1,5 meter nivåskilt kringliggande gator. Undantaget åt väster där övergången är något mindre drastisk mot angränsande fastigheter. Markområdet som kan komma att bebyggas behöver av olika anledningar fyllas ut så att marknivån höjs och sammanfaller med kringliggande området. Detta i syfte att kunna anlägga angränsningsmöjlighet, teknisk infrastruktur, omhänderta dagvatten från egna fastigheten liksom begränsa inflödet av dagvatten från kringliggande områden. I nuläget kan dagvatten från kringliggande områden nå och ansamlas inom Siken 13, som utgör en lågpunkt i sammanhanget.

Rättigheter/servitut

Inga befintliga rättigheter/servitut berörs av planförslaget. Att en befintlig fjärrvärmeledning inom fastigheten Siken 13 ska beaktas vid byggande finns inskrivet i markanvisningsavtal/köpekontrakt. I nuläget ses inte behov av ledningsflytt eller risk för konflikt med befintlig ledning. En eventuell framtida flytt av ledning etc. bekostas i regel av den som vidtar åtgärden.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

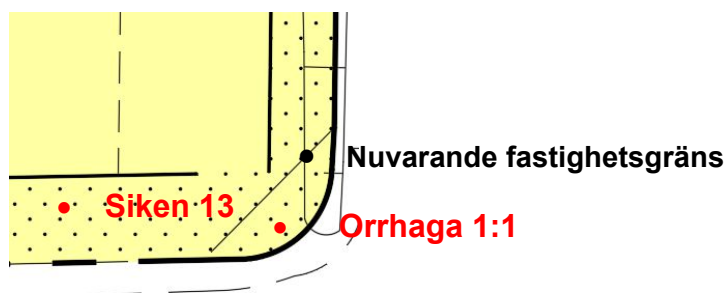
Planarbetet bekostas genom en planavgift som tas ut i samband med framtida bygglovsprövning inom fastigheten Siken 13.

- Kommunen tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanearbete i samband med handläggningen av bygglovets inför åtgärder inom planområdet. Det på sätt och vis ”kostar att nyttja den nya byggrätten”.

Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen handläggs. Avgiften regleras då i ett så kallat planavtal. I de fall planavgift inte reglerats i planavtal faktureras planavgiften i samband med bygglov, till följd av att detaljplanen utnyttjas.

FASTIGHETSBLIDNING/FASTIGHETSREGLERING

Planförslaget medger en fastighetsreglering som berör fastigheterna Siken 13 och Orrhaga 1:1. Regleringen innebär att en del av nuvarande reglerad gata (Orrhaga 1:1) kan tillföras fastigheten Siken 13 i form av kvartersmark för bostadsändamål. Markanvändningen har ändrats i detta läge för att bättre stämma överens med verkligheten. Området mäter ca 14 m² (se bild nedan). Möjligheten är inte av vikt för genomförandet av detaljplan, utan kan genomföras om/när det blir aktuellt.



Utdrag ur digital plankarta.

