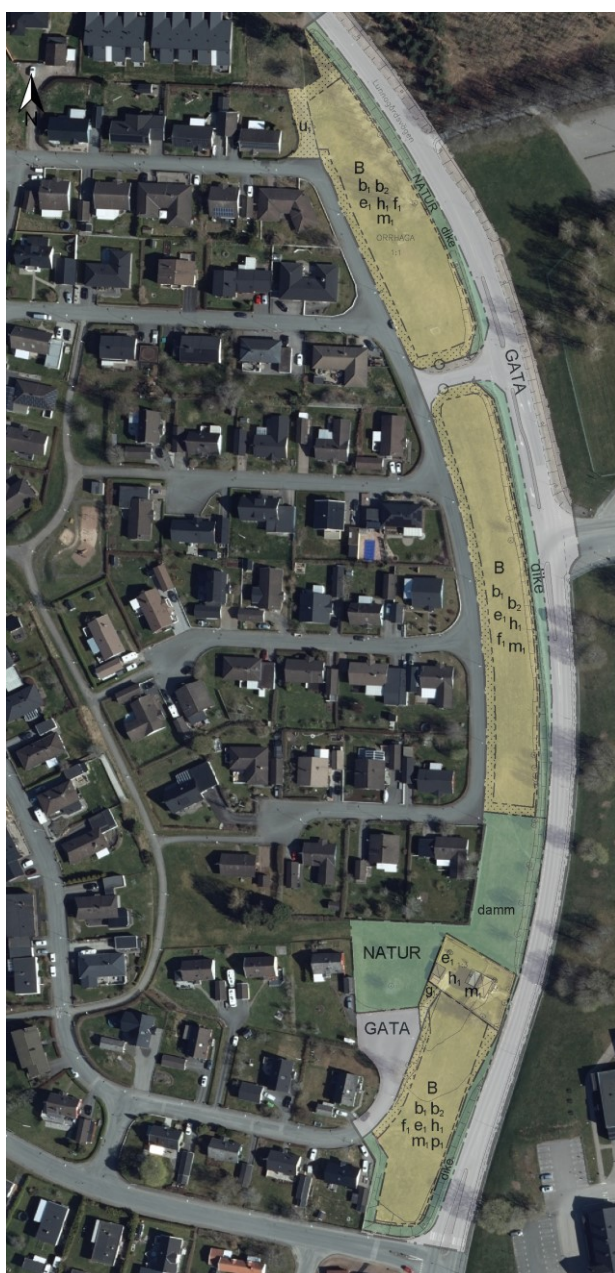


Planbeskrivning

Detaljplan för Orrhaga 1:1 m.fl. Lunnagårdsvägen Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: granskning

Beslutstyp:

Påbörjad:

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader):

Diarienummer:

Diarienummer kommunfullmäktige:

Innehållsförteckning

Planinformation	2
Inledning	6
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen	6
Detaljplanens syfte	7
Syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Beskrivning av planområdet	7
Hela detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Allmänplats	8
GATA	8
NATUR	8
Huvudmannaskap	9
Kvartersmark	9
Bostad (B)	9
Ärendeinformation	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Motiv till reglering	12
Allmän plats	12
Kvartersmark	12
Planeringsförutsättningar	14
Fysisk miljö	14
Kommunala	15
Detaljplan	15
Översiktsplan	15
Riksintressen	16
Skyddande vattendrag	16
Kulturmiljövård	16
Totalförsvaret	16
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Miljö kvalitetsnormer	17
Vatten	18
Buller	19

Miljö	20
Natur	20
Dagvatten	20
Risk för översvämning.....	20
Risk för höga temperaturer.....	21
Geotekniska förhållanden.....	22
Kulturmiljö.....	23
Teknik.....	24
Vatten och avlopp.....	24
Ledningsnät.....	24
Service.....	24
Avfall och återvinning	24
Trafik.....	24
Gång- och cykelvägar	25
Kollektivtrafik.....	25
Rättigheter/servitut	25
Genomförandefrågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Förändrad fastighetsindelning.....	26
Rättigheter	26
Tekniska frågor.....	26
Utbyggnad av allmän plats.....	26
Utbyggnad vatten och avlopp	26
Ekonomiska frågor.....	27
Planekonomisk bedömning.....	27
Planavgift.....	28
Drift allmän plats.....	28
Drift vatten och avlopp.....	28
Upplysningar.....	28
Konsekvenser.....	29
Nuläge, förändringar och nollalternativ	29
Fastigheter och rättigheter.....	29
Natur.....	29
Grönområde.....	29
Miljö.....	30

Miljöbedömning	30
Dagvatten	30
Riksintressen	30
Totalförsvaret	30
Trafik	30
Planeringsunderlag	31
Kommunala	31
Detaljplan	31
Översiktsplan	31
Förstudie	31
Utredningar	31
Trafikutredning	31
Trafikbullerutredning	35
Medverkande tjänstepersoner	36

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark) och hur bebyggelsen ska regleras. Till varje detaljplan hör också en planbeskrivning (detta dokument) som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir när planen genomförs. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploitörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handlades från början med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), men efter samrådsskedet har valet av planförfarande ändrats till *utökat planförfarande*. Detta då planförslaget inte längre bedöms vara förenlig med den översiktsplan som var gällande när planen påbörjades.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planförslaget prövas slutligen för antagande av kommunfullmäktige, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.



Illustration utökat planförfarande (Källa: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbyggnation på delar av fastigheten Orrhaga 1:1. Planen syftar även till att reglera allmän plats för dagvattenhantering samt Lunnagårdsvägens bredd.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av planområdet

Planområdet är cirka 2,35 hektar stort område i östra Orrhaga, norr om Eksjö centrum. Planområdet sträcker sig i nordsydlig riktning längs med Lunnagårdsvägen och avgränsas mot kvarteret Krabban i norr och Orrhagavägen samt kvarteret Siken i syd.

Planförslaget omfattar delar av Lunnagårdsvägen samt ett nära 500 meter långt och 25–45 meter brett område av gräs inom den kommunala fastigheten Orrhaga 1:1. Detta är en äldre skydds-/buffertzonen mot bostäderna västerut från det att vägen var riksväg och huvudled. Efter att väg 32 byggdes har Lunnagårdsvägen förlorat sin roll som riksväg, och avslutas nu norrut som återvändsgata. Kommunen tog över vägen i samband med byggnationen av väg 32 och detaljplanerades på 1980-talet som lokalgata, men det gjordes inga fysiska förändringar. Av denna anledning är vägen än idag oproportionerligt stor och skyddsområdet är kvar.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar reglera Lunnagårdsvägens utformning samt det nära 500 meter långa och 25-45 meter breda området av gräs som ligger direkt väster om vägen i syfte att möjliggöra för bostadsändamål. Orrhaga är ett attraktivt bostadsområde där nybyggnationer av flerbostadshus, parhus och radhus nyligen skett. I en förstudie inför planering studerades det aktuella området under våren år 2021. Ny detaljplan har utformats med hjälp av detta underlag och justerats efter arbetets gång. Detaljplanen ämnar reglera oanvänd, tidigare reglerad naturmark, till kvartersmark för bostäder. Lunnagårdsvägen regleras med en samlare utformning än idag, vilket gör gatan mer anpassad till stadsmiljön som lokalgata. En smalare Lunnagårdsväg möjliggör även för att få till mer lämpliga byggrätter i området.

Nuvarande förbindelse mellan Lunnagårdsvägen och Berglundavägen bibehålls och planförslaget utformas så att ny bebyggelse angörs via Berglundavägen och Tjädervägen. Området direkt norr och väster om den befintliga villabyggnaden i planområdet planläggs som allmän plats (natur), där det även blir möjligt för omhändertagande av dagvatten. Längs med Lunnagårdsvägens västra sida ges stöd för ett svackdike som samlar upp dagvatten och leder det till naturområdet.



Planområdet markerat med röd linje.

Planområdet fördelas i tre olika områden, tänkta som tre bostadskvarter. I planområdet finns också en befintlig villa som antingen kan finnas kvar, eller på sikt ingå i nytt kvarter. Området väntas rymma 30–70 bostäder, beroende på hur planen kommer att genomföras i senare skede. Byggrätt ges för parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus i ett eller två våningsplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Allmänplats

GATA

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Här ingår utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Lunnagårdsvägen anges som lokalgata. Syftet är att få den att hamna inom ett och samma planområde och med en konsekvent reglering av gatubredd. Sträckan är sedan tidigare endast bitvis reglerad genom tre sammanhängande detaljplaner. Med ny planläggning säkerställs vägens maximala tillåtna bredd inklusive gång- och cykelväg.

Området GATA regleras till 11 meter i bredd. Detta för att möjliggöra utrymme för en gatusektion på exempelvis 3,5 meter gång- och cykelväg och 7,5 meter bilväg.

I senare projektering kommer sträckans utformning mer noggrant att utredas så att Lunnagårdsvägen får en utformning som passar in i stadsmiljön, men som ändå tar hänsyn till regementets fordon och verksamhet.



Exempelillustration gatutformning och ny bebyggelse.

NATUR

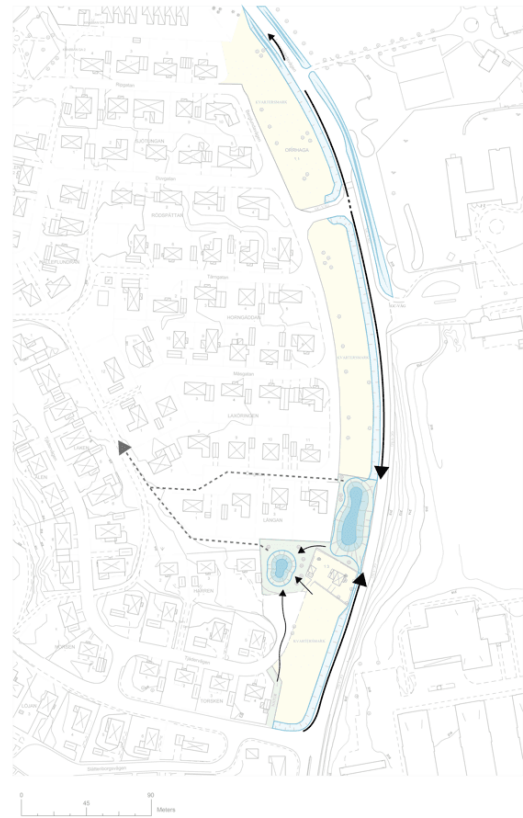
Användningen anges på plankartan med versaler NATUR och anges med grön färg. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän plats

Inom naturmark anges beteckningen ”damm” där två olika dammar har beräknats behöva anläggas. Placeringen, formen, djupen eller andra tekniska aspekter av dammen styrs inte i plankartan. Ytan för dammanläggningar har pekats ut av Eksjö Energi AB som ansvarar för dagvattenhantering inom verksamhetsområdet och som har beräknat ytan till att vara mer än tillräcklig för att klara förväntad ökad mängd dagvatten. Befintliga dagvattenledningar går även genom området och kan kopplas samman med dagvattendammar för eventuell bortledning av dagvatten.

Inom de naturområden som löper längs med Lunnagårdsvägen anges beteckningen "dike" och anger att svackdike för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas. Planen möjliggör yta för fem meter breda svackdiken tänkta att ta hand om dagvatten från Lunnagårdsvägen och nytt bostadsområde. Bredden, formen, djupet eller andra tekniska aspekter av dessa diken styrs inte i plankartan.



Idéskeiss dagvattenhantering.

Huvudmannaskap

Allmän plats som regleras i detaljplanen omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Det innebär gator eller vägar, gång- och cykelvägar eller naturmark. Anläggningar som dagvattendammar och diken ligger också inom allmän plats.

Kvartersmark

Bostad (B)

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med ”e”. Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. Utnyttjandegraden regleras i

denna plan till att 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas. Även befintlig villafastighet Orrhaga 1:3 omfattas av denna utnyttjandegrad.

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande två våningsplan. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h" och anger att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 9 meter och högsta höjd på komplementbyggnad är 5 meter.

Placering

Placeringsbestämmelsen "p1 – byggnadsverk får placeras närmst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet som rymmer villabebyggelse" syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inte sammanfaller i fastighetsgräns med villan på fastigheten Orrhaga 1:3. Skulle villan rivas och ersättas med annan byggnadstyp gäller inte placeringsbestämmelsen längre. Bebyggelse kan då placeras närmare fastighetsgräns alternativt kan fastigheten regleras till att ingå i nybyggnadskvarteret för att kunna bebyggas sammanhängande.

Skydd mot störningar

Inom kvartersmark tydliggörs att bullerskyddad uteplats ska ordnas för bostäder med bestämmelsen "m1" i plankartan. Enligt framtagna bullerutredningar riskerar gällande riktvärden för uteplats överskridas inom vissa delar av planområdet om byggnader inte placeras med hänsyn till buller. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplats som klarar riktvärden för buller anordnas. Byggnader bör utformas så att de skärmar bullret och skapar en ljuddämpad gårdssida.

Utformning

Området har inte bedömts vara lämpligt för friliggande villabebyggelse. Det är en byggnadstyp som inte är tillräckligt yteffektiv i förhållande till områdets läge och potentialer. Kvartersmark regleras således med "f – Endast flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus eller motsvarande sammanbyggda byggnadstyper. Ej friliggande villor". Detta gäller ej gällande för fastighet Orrhaga 1:3 som inte omfattas av denna bestämmelse i plankartan.

Utförande

Detaljplanens genomförande medför ett ianspråktagande av grönyta som i dagsläget används för att infiltrera dagvatten till grundvatten. För att området till viss del ska behålla denna funktion regleras kvartersmark med bestämmelser om hur mycket av ytan som fortsatt ska vara genomsläpplig. Detta för att både bibehålla en naturlig infiltration av dagvatten och minska belastning på övriga dagvattensystem. Kvartersmark regleras till att "minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig".

För att minska risken för översvämning och den medföljande påverkan på hälsa och säkerhet, bedömer kommunen att källare inte får finnas. Detta regleras i plankartan med "b3- källare får inte finnas". Detta är en säkerhetsrisk mot översvämning som har bedömts behövas tillsammans med flertalet öppna dagvattenlösningar samt bestämmelse om genomsläpplighet. Bestämmelsen omfattar dock inte redan befintlig villabebyggelse på fastigheten Orrhaga 1:3.

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Prickad mark används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Prickmark gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar betecknas "u1" på plankartan och reglerar yta avsedd för underjordiska ledningar på kvartersmark.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggningar "g1" ritas in på plankartan i syfte att säkerställa att befintlig tillfartsväg till fastighet Orrhaga 1:3 bibehålls.

Stängsel, utfart och annan utgång, kvartersmark

I syfte att säkerställa att nytt kvarter angörs från Berglundavägen på ett trafiksäkert sätt ritas utfartsförbud in i plankartan som förbjuder att tillfarter/utfarter förläggs mot utfarten till Lunnagårdsvägen.

Ärendeinformation

Under våren 2021 genomfördes en förstudie av området. I förstudien studerades utöver möjliga byggrätter även möjligheterna att göra om trafikmiljön. Ambitionen var att hitta ett koncept där gatan blir bättre anpassad, säkrare och mer tillgänglig för människor, utan att inverka på dess trafikkapacitet gentemot det intilliggande militära området Ing2.

Samhällbyggnadssektorn fick därefter 2021-04-21 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Orrhaga 1:1 med flera, Lunnagårdsvägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

GATA - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten. I GATA inryms ett vägområde med utrymme för bilväg samt gång- och cykelväg.

NATUR - Motivet till denna reglering är att säkerställa ett naturområde av allmän plats mellan befintliga och nya bostadskvarter för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser

damm – Motivet till denna reglering är att möjliggöra omhändertagande av dagvatten.

dike – Motivet till denna reglering är att möjliggöra omhändertagande av dagvatten.

Kvartersmark

Bostad (B) - Motivet till användningsbestämmelsen Bostäder är för att möjliggöra planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

b1 (Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig) – Motivet till denna reglering är att säkerställa att delar av kvartersmark möjliggör för naturlig infiltration av dagvatten. Detta för att avlasta övriga dagvattensystem samt bidra till den grundvattenförekomst som finns i området.

b2(Källare får inte finnas) – Motivet till denna reglering är att inte utsätta nya boende för risk för källaröversvämning och den medföljande påverkan på hälsa och säkerhet som detta medför.

e1 (Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet) - Motivet till regleringen största byggnadsarea är att begränsa hur stor byggnaderna får vara. Byggnadsarea regleras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får ett luftigt men samtidigt yteffektiv och avskärmande uttryck från Lunnagårdsvägen likt intilliggande kvarteren Krabban i norr och Siken i söder. Regleringen säkerställer även att ytor för gård och parkering blir möjliga.

g1 (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Motivet till denna reglering är att säkerställa befintlig tillfartsväg till fastighet Orrhaga 1:3.

h1 (Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter och 5 meter för komplementbyggnad) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse samspelar med liknande bebyggelse intill Lunnagårdsvägen och för att begränsa negativ påverkan för närboende.

p1 (byggnadsverk får placeras närmst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet som rymmer villabebyggelse) – Motivet till denna reglering är att säkerställa att ny bebyggelse inte sammanfaller i fastighetsgräns med villan på fastigheten Orrhaga 1:3. Skulle villan rivas och ersättas med

annan byggnadstyp gäller inte placeringsbestämmelsen längre. Bebyggelse kan då placeras närmare fastighetsgräns alternativt kan fastigheten regleras till att ingå i nybyggnadskvarteret för att kunna bebyggas sammanhängande.

f (Endast flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus eller motsvarande sammanbyggda byggnadstyper. Ej friliggande villor) – Motivet till denna bestämmelse är att regalera att villor inte får bebyggas då denna byggnadstyp inte bedöms vara lämplig i förhållande till områdets förutsättningar.

m1 (Bullerskyddad uteplats ska anordnas för bostäder) – Motivet till denna reglering är att säkerställa att uteplats som klarar riktvärden för buller anordnas.

u1 (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) - Motivet till denna reglering är att säkra område på kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utfartsförbud – Motivet till denna reglering är att säkerställa att nytt kvarters som angörs via Berglundavägen angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot utfarten till Lunnagårdsvägen.

Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Motivet till prickmark närmast gata är att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Motivet till prickmark mot angränsande naturmark är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet utgörs av en buffertzon, likt ett skyddsavstånd, bestående av gräs invid Lunnagårdsvägen. Området är 500 meter långt och varierar mellan 25–45 meters bredd. Marken sluttar svagt åt sydväst och ger området en funktion likt ett vägdike. Delar av området är bevuxet med träd och buskage, möjligtvis efter att delar av området varit trädgårdar till gårdar. Sammantaget upplevs markområdet som förgård till villakvarteren västerut, avskilt av Berglundavägen. Eftersom ytan inte anordnats utan behållits öppen blir karaktären av området, tillsammans med den breda Lunnagårdsvägen, något av ett tomrum.

Planområdet rymmer endast en byggnad. Detta är en äldre villa inom fastigheten Orrhaga 1:3. Bostaden är synlig i kartor från början av 1900-talet och har varit en del av det jordbrukslandskap som fanns i stadsdelen för det att den exploaterades. Bostaden upplevs som enskilt placerad då den saknar direkt sammanhang till västerliggande och senare bostadskvarter.

På östra sidan Lunnagårdsvägen ligger regementet med en rad byggnader som är direkt synliga från vägen. Dessa ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård och omfattas därmed av särskilt skydd. Det ska beaktas hur byggnaderna utvecklas eller förvaltas men även hur omgivningen bebyggs och utvecklas, för att inte påverka områdets karaktär negativt. Området bedöms vara så pass avskilt planområdet att det inte blir någon relation områdena sinsemellan. Avståndet är även så pass långt att det inte är motiverat att arbeta med anpassning i byggnadsstil relaterat till regementsbyggnaderna.



Flygbild över planområdet. Vy mot söder.

Kommunala

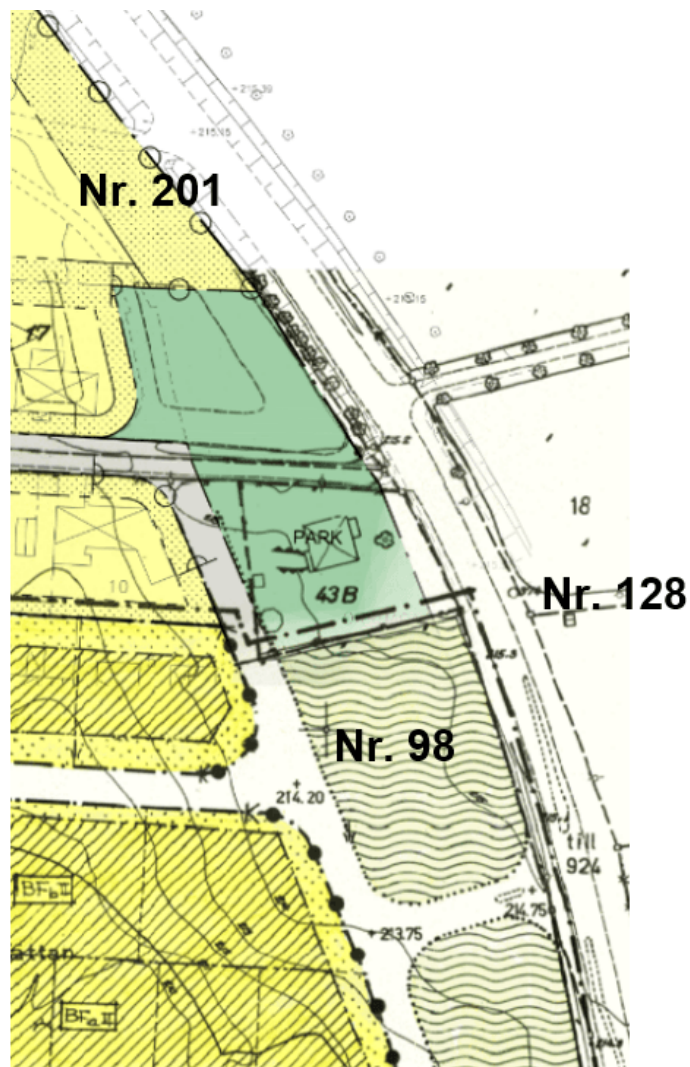
Detaljplan

Inom planområdet gäller tre detaljplaner. De sydligaste delarna av planområdet, läget mellan fastigheten Orrhaga 1:3 och söderut mot kvarteret Siken omfattas inte av detaljplan.

Den norra delen av planområdet omfattas av detaljplan nummer 201 – *Krabban 6 med flera* som vann laga kraft 2017-11-08. Detaljplanen reglerar primärt byggrätten för bostäder inom kvarteret Krabban och delar av det direkt söderliggande villakvarteret. Delar av området längs med Lunnagårdsvägen (det aktuella planområdet) ingår och regleras som park.

Detaljplan (stadsplan) nummer 94 – *Utvidgning av stadsplanen för Orrhagaområdet Orrhaga III* Orrhagaområdet vann laga kraft 1979-01-18 och reglerar de mellersta och södra delarna av planområdet. Samtliga villakvarter, lokalgator och allmänna platser ingår i detaljplanen. All mark väster om Lunnagårdsvägen, mellan kvarteret Krabban i norr till fastigheten Orrhaga 1:3 i söder ingår, och anges som park/plantering.

Lunnagårdsvägens bredd och sträckning regleras av detaljplan (stadsplan) nummer 128 – *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ING 2 kasernområde med mera* som vann laga kraft 1989-03-21. Plankartan är uppdelad på tre blad, varav två reglerar vägområdet.



Delar av gällande detaljplaner.

Översiktsplan

Planområdet anges i översiktsplanen från år 2013 för befintligt ändamål som en grönstruktur invid vägen. Då området är ritat som grönstruktur i markanvändningskartan strider detta planförslag mot dåvarande översiktsplans intentioner.

I slutet av 2022 antogs en ny översiktsplan av kommunfullmäktige. Det aktuella området anges i den nya översiktsplanen som ett centralt utvecklingsområde för bostäder. Planförslaget är således inte förenlig med föregående översiktsplan, men däremot förenlig med numera gällande översiktsplan.

Riksintressen

Skyddande vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån angående *Skyddade vattendrag*, fastställt genom miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner: *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden*. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Kulturmiljövård

Planområdet gränsar till riksintresseområde för *kulturmiljövård*, fastlagt enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Området omfattar Eksjö stad och de södra delarna av regementet. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Totalförsvaret

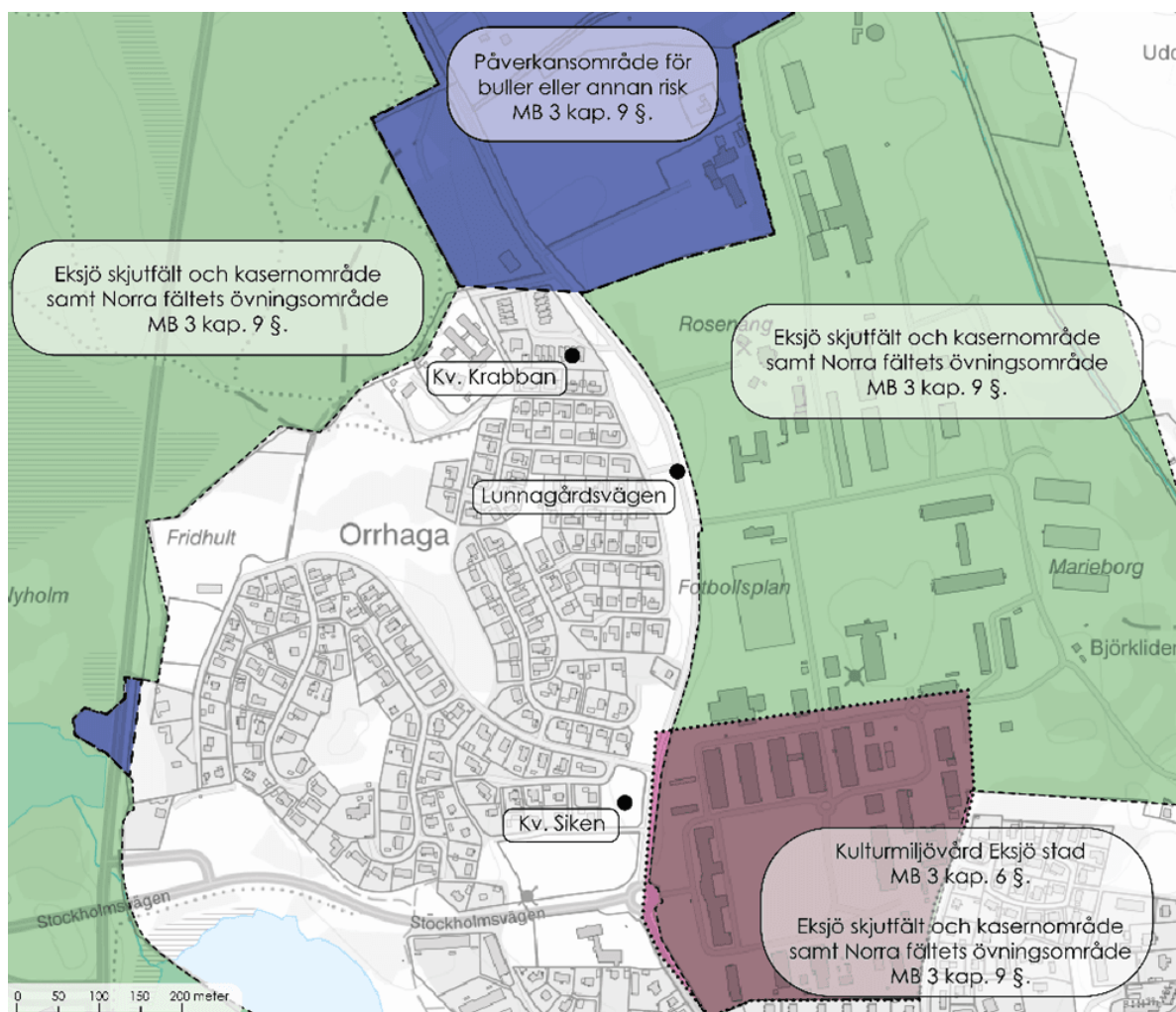
Planområdet gränsar till riksintresseområdet för *Eksjö skjutfält och kasernområde samt Norra fältets övningsområde*, fastställt genom miljöbalken 3 kap. 9 §. Särskilt beaktas tillgängligheten till de militära områdena. Lunnagårdsvägen får inte förändras så att det inverkar på militära fordons framkomlighet. Ombyggnationer av vägen får inte göras på sätt som inverkar negativt på tillgänglighet till detta område. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet gränsar till *påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet* samt *påverkansområde för buller eller annan risk*, fastlagt enligt miljöbalken 3 kap. 9 §. Påverkansområdet är just ett område som påverkas av användningen av riksintresseområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

I planeringsunderlaget Riksintressen för totalförsvarens militära del i Jönköpings län (FM2022-23088:1 Bilaga 9) beskrivs hur och när riksintresset kan komma att bedömas som påverkat. Det är två punkter som är särskilt aktuella att beakta i detta projekt.

1. Förändringar i infrastruktur i närområdet som på något sätt påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till fältet och dess närområden, kan bedömas innebära konflikt eller påtaglig skada på riksintresset.
2. Tillkommande av ny störningskänslig bebyggelse (ex. bostadsbebyggelse) samt vissa förändringar av befintlig störningskänslig bebyggelse inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk.

För att förenkla bedömningen av vad som kan medföra *påtaglig skada på riksintresset* har påverkansområdena bildats. För Eksjö övnings- och skjutfält utgörs påverkansområdena av buller eller annan risk och område med särskilt behov av hinderfrihet. Inom området har det listats faktorer som kan bedömas komma i konflikt med riksintresset, eller innebära en påtaglig skada på detsamma. Nybyggnation av bostäder är en av dessa, i de lägen de hamnar inom påverkansområdet. Planområdet ligger utanför påverkansområdet och bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.



Riksintresse och påverkansområde i förhållande till planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning (Miljöbalken 3 kap. 1 §). Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra byggnation på ett markområde som i nutid saknar ett syfte eller har något definierat värde. Områdets roll som buffertzona längs med riksväg är uttjänat. Vid området finns all nödvändig infrastruktur tillgänglig. I ett alternativ där jungfrulig, och ofta mer värdefull mark, behöver tas i anspråk vore ingreppet för motsvarande projekt avsevärt högre. En komplettering av stadsområdet inom byggd miljö är även i enlighet med kommunens nya översiktsplan och planeringriktlinjer.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för vatten, luft och buller. Utgångspunkten är kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Normen avspeglar den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller önskat miljötillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas. I detta projekt är normerna för vattenkvalitet (ytvatten, recipient, vattendrag och grundvattenkvalitet) samt buller aktuella att beakta.

Vatten

Sjöar och vattendrag

Miljö kvalitetsnormer för vatten finns för sjöar, vattendrag och grundvatten. Normerna utgår från nuvarande status och formuleras som mål, exempelvis *God status år 2027*. Är det tekniskt omöjligt eller ekonomiskt orimligt att vidta åtgärderna som gör att statusen uppnås så finns *undantag* angivna.

Planområdet berör direkt eller indirekt miljö kvalitetsnormer för sjön Södra Rokalven som är recipient med anslutningar till Eksjöån, samt miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten som sträcker sig under planområdet.

Gällande status Eksjöån/Nybroån är ekologisk status: *Måttlig (2016–2021)* och kemisk status: *Uppnår ej god status (2016–2021)*.

MKN kvalitetskrav Eksjöån/Nybroån är: *God ekologisk status (2027)* med undantag - tidsfrister: Kontinuitet 2027, Morfologiska förändringar 2027, Övergödning 2027. Kvalitetskrav för kemisk status är: *God kemisk ytvattenstatus (2027)* med undantag - tidsfrister: Antracen 2027, Tributyltenn föreningar 2027. Undantag - mindre stränga krav: Bromerad difenyleter, Kvicksilver och kvicksilverföreningar.

För Eksjöån och avrinningsområdet har riskbedömningar gentemot kvalitetskraven gjorts. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) framgår att det finns: ingen risk för övergödning, ingen risk för försurning, risk för morfologiska förändringar och kontinuitet, osäker risk för flödesriktningar, ingen risk för syrefattiga förhållanden pga. belastning av organiska ämnen. Det finns risk att kemisk och ekologisk ytvattenstatus ej uppnås, samt risk för att ekologisk status i vattendrag ej uppnås.

Grundvattenförekomst

Enligt SGU:s grundvattenkarta finns under planområdet en grundvattenförekomst, med uttagningsmöjligheter på 2000–6000 l/h. I jordlagren är uttagningsmöjligheterna 5–25 l/s. Geometriska noggrannhet på magasinets avgränsning är god och baserad på lokala jordarts- och/eller hydrogeologiska kartor. I samma karttjänst har marken angivits för hög genomsläpplighet. Det innebär att det är särskilt viktigt att beakta vilken typ av verksamhet som bedrivs ovanför grundmagasinet, då det är regnvatten som sammanfaller med grundvattnet.

Grundvattenmagasinet i området är av sand- och grusförekomst. Akviferstyp är porakvifer och geologisk period är kvartär. MKN grundvattenstatus Eksjö västra är: *God kemisk grundvattenstatus (2016–2021)* och *God kemisk status (2027)* och *God kvantitativ status (2027)*.

Samlad bedömning

Planförslaget innebär att tillföra bostäder i en medelhög täthet, vilket innebär att mängden hårdgjord yta i området ökar och påverkar både ytvattenkvaliteten och den naturliga infiltrationen. Planförslaget möjliggör för att med öppna dagvattenlösningar via svackdiken och dammanläggningar samla vatten för rening, fördröjning och infiltration i området. Planförslaget sätter även krav på att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Sammantaget bedöms planförslaget inte leda till negativ påverkan på grundvattenkvaliteten, södra Rokalven eller på den indirekta vattenförekomsten Eksjöån/Nybroån.

Buller

Buller från verksamheter

Planområdet gränsar till påverkansområde för buller eller annan risk, *Eksjö skjutfält och kasernområde samt Norra fältets övningsområde*. I planeringsunderlaget Rikssintressen för totalförsvarens militära del i Jönköpings län (FM2022-23088:1 Bilaga 9) beskrivs hur och när riksintresset kan komma att bedömas som påverkat. *En faktor som anges är att "Tillkommande av ny störningskänslig bebyggelse (ex. bostadsbebyggelse) samt vissa förändringar av befintlig störningskänslig bebyggelse inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk"*.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Området ligger inte inom det påverkansområde som har definierats, och innebär en småskalig komplettering av befintliga kvarter i ett redan byggt sammanhang. Det är en ordinär utveckling av Eksjö stadsområde.

Trafikbuller

Vid planläggning tillämpas *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i PBL 2 kap. 6 a § är uppfyllt.

Förordningen innebär i klartext att trafikbuller (ljudet från kontakten mellan däck och körbana) inte får överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå i det läge där byggrätt ges. Skulle det vara så att bullernivån är högre, så behöver planlösningen i respektive bostad fördelas så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot en fasad där bullervärdet är lägre. Det ska inom planområdet kunna pekats ut minst en yta där en uteplats kan anordnas i ett läge där 70 dBA maximal *samt* 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider. Skulle det vara så att denna plats inte finns, så kan en plats accepteras där överskridandet sker högst fem gånger i timmen mellan 06:00 och 22:00.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) 8 § ska, vid beräkning av bullervärden, även hänsyn *till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen* beaktas. Enligt Boverket finns ingen vägledning eller standardiserad metod. I regel görs en framskrivning av cirka 20 år.

Till detaljplanen har kommunen beställt två trafikmätningar och en trafikbullerutredning. Med hjälp av trafikmätningarna och kommunala avvägande om framtida utveckling av området har framtida ÅDT till 2043 beräknats för Lunnagårdsvägen, Berglundavägen och Orrhagavägen. Avvägningarna bygger på uppskattade prognoser om framtida trafik från bostadsutveckling och Ing2. Läs mer om detta i kapitlet planeringsunderlag.

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, klaras vid samtliga fasader i den illustration som givits till Nordconsult. Illustrationen utgår från att byggnader placeras så nära Lunnagårdsvägen som möjligt samt redovisar olika byggnadstyper för att ge en helhetsbild över framtida trafikbullersituation i området. Den högsta ekvivalenta ljudnivån enligt framtagna trafikbullerutredning uppstår vid fasader mot Lunnagårdsvägen som beräknas få en ljudnivå på som högst 58 dBA. Vad gäller riktvärdet för uteplats i anslutning till bostad redovisas att samtliga illustrerade byggnader har en yta i anslutning till byggnaden där både riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på uteplats klaras.

Sammanfattningsvis innebär det att riktvärden för buller kan klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder i detaljplanen.

Miljö

Natur

Planområdet är bevuxet med gräs. Norrut i riktning mot natur- och fritidsområdet Brännemon finns planterade buskage och träd som avskärmar området från Lunnagårdsvägen. I övrigt är växtligheten gles. Det finns ett par träd utspridda längs med det cirka 500 meter långa området, i huvudsak yngre björkträd. Det finns inga karterade naturvärden eller motsvarande inom eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet fungerar idag delvis som ett svackdike dit Lunnagårdsvägen avvattnas mot. Dagvatten infiltreras i diket och som vid höga vattenflöden leder vatten söderut. Dagvatten går härifrån vidare i ett underjordiskt ledningssystem som är utbyggt i planområdet södra del och i befintligt villakvarter väster om planområdet. Bortledning av dagvatten sker i västlig riktning längs Örngatan och släpps slutligen ut i södra Rokalven via trummor under Stockholmsvägen. I planrådets norra del avvattnas Lunnagårdsvägen i ett öppet svackdike och infiltreras naturligt i marken utan bortledning.

Vid exploatering av området finns två dagvattenaspekter att ta hänsyn till. Det ena är *bortledning* av dagvatten och det andra är *fördrojning och infiltration till grundvattnet*. Idag leds mycket utav dagvattnet i Orrhaga generellt bort via ledningsnät ut till Rokalven. Ledningsnätet är utbyggt för att klara befintlig bebyggelse och kan behöva förstärkas i flera led om det ska klara av samma typ av lösning för ny bebyggelse. Därför planläggs ytor för öppna dagvattensystem så som svackdike och dagvattendamm för att kunna fördroja och infiltrera dagvatten lokalt och på så sätt minimera belastning på ledningsnätet samtidigt som det ökar grundvattentillförseln.

I planprocessen har möjliga dagvattenlösningar diskuterats tillsammans med VA-huvudmannen Eksjö Energi AB som beräknat och tagit fram lösningar på hur dagvatten kan hanteras inom området. Planförslaget utgår från en grundidé om att ett svackdike placeras längs med Lunnagårdsvägen, på ungefär samma sätt som idag. Dagvatten från Lunnagårdsvägen och ny bebyggelse leds ner i diket och vidare söderut till en yta tänkt för dagvattendamm för ytterligare fördrojning och infiltration. Beroende på hur området utformas i genomförandeskedet kan det påverka dagvattensystemstes utformning och omfattning. Även de öppna dagvattenlösningarna kan utformas på olika sätt i genomförandeskedet som påverkar effektivitet och funktion. Exempelvis kan svackdiket utformas på ett sätt så att så mycket dagvatten som möjligt ansamlas och infiltreras i diket innan det går vidare ut i dagvattendamm vilket innebär en mindre belastning på övriga system. Ett annat exempel är att en utbyggnad av ledningsnätet kan påverka hur mycket öppna dagvattensystem som faktiskt behövs.

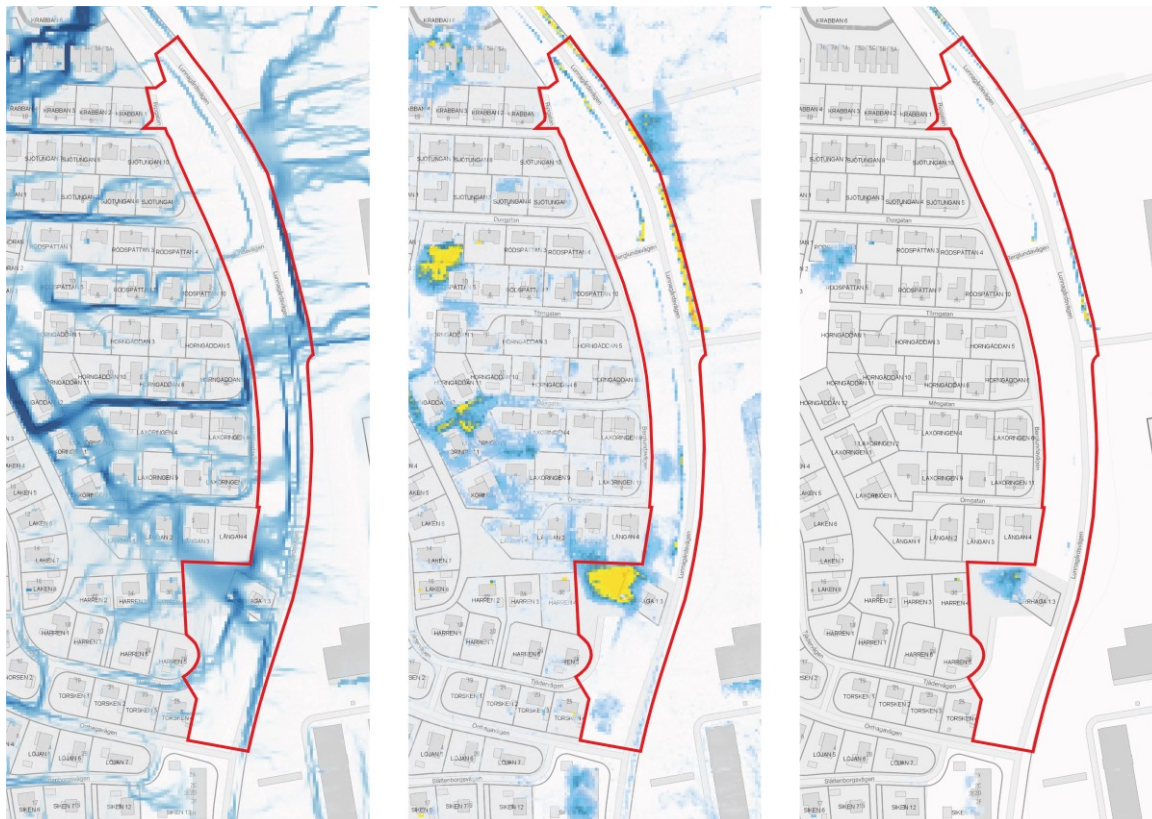
Planförslaget har utformats på ett sätt som möjliggör för att dagvatten ska kunna hanteras i så stor uträkning som möjligt med öppna dagvattenlösningar för lokal infiltration, rening och fördrojning. Detta för att öka grundvattentillförseln utan att påverka grundvattenkvaliteten, minska belastning på befintligt ledningsnät samt för att ha beredskap för mer intensiva regnperioder.

Risk för översvämning

Utifrån kommunens skyfallskartering för Eksjö tätort omfattas planområdet av en översvämningrisk från ett 100-årsregn. Kommunens skyfallskartering simulerar ett CDS-regn med åtta timmar varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsnitt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar.

Skyfallskarteringen visar att vatten från skyfall samlas i befintliga svackdiken längs med Lunnagårdsvägen samt i lågpunktsområdet väster om fastighet Orrhaga 1:3. Regnvatten kommer riskera även att samlas direkt norr om Orrhaga 1:3. Av denna anledning har kommunen planlagt för naturmark i dessa översvämningsområden med planstöd för dagvattendam för omhändertagande och naturlig infiltration. Detaljplanen möjliggör även fortsatt för öppna svackdiken längs med Lunnagårdsvägen för bortledning av vatten till dagvattendammarna.

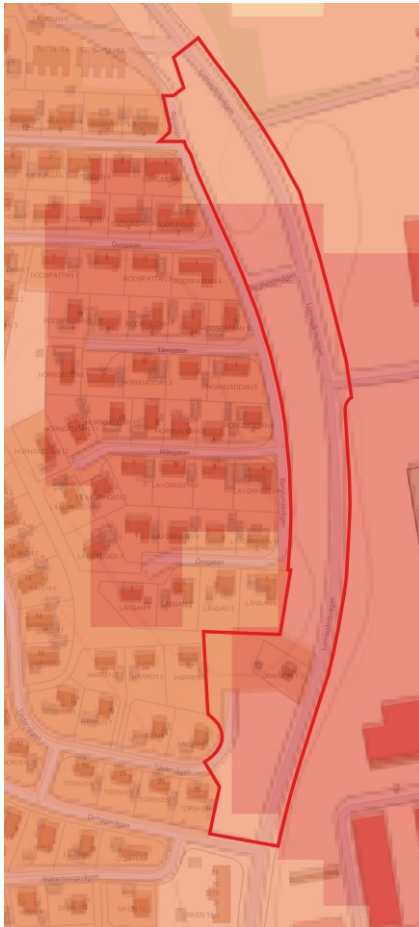
Åtgärderna bedöms vara tillräckliga för att bostäder ska kunna upprättas i området med hänsyn till översvämning på grund av skyfall.



Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger)

Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens yttemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort finns det viss risk för höga temperaturer inom planområdet. Detta beror sannolikt på att majoriteten av området består av öppna ytor av gräs och asfalt. Vid ett genomförande av planen kan medeltemperaturen och risken för höga temperaturer i området öka på grund av att området bebyggs. Det finns dock goda förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Bland annat kan byggnader utformas med gröna tak och utemiljön kan utformas med mycket skugga i form av exempelvis trädplantering.



Utdrag ur Värmeökarteringen som visar att det kan bli 36-50 grader varmt i delar av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Området är från norr till söder mycket flackt. Nuvarande marknivå ligger på som högst +215 (RH 2000) och som lägst +213 i söder. I samband med planering och projektering av olika bostadskvarter i närheten av planområdet togs en omfattande geoteknisk undersökning fram. Borrplanen sträcker sig från kvarteret Siken söder om planområdet till kvarteret Krabban i norra planområdet, och omfattar därmed all mark längs med Lunnagårdsvägen.

Sammanfattningsvis utgörs hela undersökningsområdet av moränliknande sand- och grusavlagringar. Västerut, i nuvarande bostadskvarteren Ålen, Laken och Harren med flera, fanns delar överlagrade av torv men marken under var av normal fasthet och det bedömdes inte föreligga några grundläggningsproblem inom någon del av området. Berg har påträffats vid en mängd platser på grunda nivåer. Ibland sågs berg i dagen, vilket bör beaktas vid framtida projekteringar. I övrigt påträffades berg cirka 3–7 eller 4–10 meter under nuvarande marknivå (+214–215). En mer plats- och projektspecifik undersökning kan behöva tas fram inför projektering. Indikationer i nuläget talar för oproblematiske och goda förhållanden.

Hos SGU är området karterat som isälvsediment, vilket stämmer med de undersökningar som gjorts. Exempel på isälvsediment är rullstensåsar. Jordarten består ofta av sand, rundat grus och rundade stenar. Jorddjupet är översiktligt karterat och generellt bedömt till 3–5 eller 5–10 meters djup till berg. Kartorna stödjer bedömningen om goda grundläggningsförhållanden och planområdet avviker inte från tidigare bebyggda områden.



Kartbild av jorddjup respektive jordart (SGU,2021)

Kulturmiljö

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Fastigheten Lunnagård 1:3, som rymmer villan i planområdets södra delar, har i kommunens byggnadsinventering år 2021 angetts för högt allmänt bevarandevärde, enligt plan- och bygglagens 8 kap. § 17. *Byggnaden hör till områdets ursprungliga bebyggelse. Placeringen har ett värde.*

Stadsdelen Orrhaga var fram till cirka 1980-talet ett jordbrukslandskap, med ett fåtal bostäder och större gårdar. I kartering på 1950-talet finns fastigheten Orrhaga 1:3 tillsammans med den äldre bebyggelsen i kvarteret Siken inritad. Viss bebyggelse har rivits och närområdet har bebyggt allt tätare. Området har genomgått stora förändringar och det finns inga spår kvar av jordbrukslandskapet eller gårdarna. Fastighetsbildningen för bland annat de nämnda fastigheterna är ett administrativt spår av tiden. Delar av planområdet har rymt byggnader, en i norr (söder om kvarteret Krabban) och en i söder (kvarteret Siken).

Inom området för regementet, och riksintresseområdet för kulturmiljövård, finns kulturminnesförklarade byggnader. Flera av dessa är synliga från Lunnagårdsvägen. De är dock placerade på sådan plats och form att de utgör ett eget sammanhang, och är inte relaterade till stadsdelen eller gatumiljön i övrigt.

Teknik

Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Detta innebär att kommunen har byggt ut ledningsnätet så att de fastigheter som ingår i verksamhetsområdet får tillgång till tjänsterna gentemot en avgift, däribland servis till dagvattenledningsnätet. Respektive fastighetsägare ansvarar för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Man ansvarar vidare för att det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som anvisats.

Ledningsnät

Inom planområdet finns elledningar, fjärrvärmeledningar, fiber-/optokabel samt teleledningar. Elledningar, hög- och lågspänning, löper längs med Lunnagårdsvägen och in genom planområdet i höjd med Duvgatan till kringliggande bostadskvarter. I planområdet södra del går en fiber-/optokabel i nordsydlig riktning i området mellan befintlig villatomt och Orrhagavägen. Genom hela planområdet går en huvudledning för fjärrvärme i nordsydlig riktning. I planområdet finns även markförlagda teleledningar som ägs av Skanova (Telia Company) AB.

De ledningar som behöver flyttas för att frigöra marken är den nämnda fjärrvärmeledningen, elledningar i områdets mellersta delar, fiber-/optokabeln i området södra delar samt Skanovas teleledningar i den norra delen av området.

Service

Avfall och återvinning

Det är fastighetsägarens ansvar att omhänderta hushållsavfall. Flerbostadshus har i regel miljöhus eller motsvarande lösning för samlad sophantering. Beroende på tid för genomförande, se aktuell avfallsplan samt eventuella föreskrifter om avfallshantering för Eksjö kommun. Planförslaget ger bygggrätt för möjligheten att upprätta komplementbyggnad för gemensam sopsortering.

Trafik

Lunnagårdsvägen är en lokalgata med en stor betydelse för stadsdelen. Regementet i öster angörs härifrån. Det medför frekventa flöden av personbilar men även militära fordon av mer ovanliga typer. Vägen angör även rekreativområdet Brännemon norr om stadsdelen, vilket innebär en del besöks trafik. Hela stadsdelen västerut, omfattande cirka 200 bostäder nås från Lunnagårdsvägen. I söder förbinds vägen med Orrhagavägen, som leder till stadsdelens södra delar. I norr finns en förbindelse till Berglundavägen. Därifrån angörs de olika kvarteren från ett småskaligt lokalgatunät, där respektive gata ofta avslutas som återvändsgata med vändplats. De mindre lokalgatorna är benämnda (från norr till söder) Ripgatan, Duvgatan, Tärngatan, Måsgatan och Örngatan. Gatorna längst söderut är Orrhagavägen och Tjädervägen. Samtliga gator är cirka 8 meter breda, reglerade för högst 40 km/h och försedda med belysning. Lunnagårdsvägen mäter cirka 12-16 meter och regleras till högst 40 km/h. Vägen är försedd med en smal trottoar på östra sidan fram till tillfarten till regementet



Vyer över Lunnagårdsvägen (Google maps 2020)

Gång- och cykelvägar

Det är enkelt att ta sig från Orrhagas västra delar och söderut med cykel eller gåendes. Från vändplatserna vid respektive lokalgata finns ofta anslutande gångvägar. Mellan Ripgatan, Duvgatan och Tärngatan finns ett stråk som förbinder de olika kvarteren. Det finns en friliggande gång- och cykelväg som nås från hela stadsdelen, och som löper från Orrhagavägen, via Stensholmsvägen och vidare söderut mot centrum genom planskild tunnel under Stockholmsvägen. Denna förbinds direkt med norra delarna av centrum.

Att gå eller cykla i östra Orrhaga där planområdet är beläget är dock mer begränsat. Möjligheter finns via den trottoar som går längs med Lunnagårdsvägens östra sida, men det saknas passager över mot bostadskvarteren och trottoaren är inte dimensionerad för att klara cykeltrafik, vilket planförslaget möjliggör för.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till busshållplatsen ”Eksjö Husartorpet”. Från busshållplatsen går buss till bland annat Eksjö resecentrum (6 minuter), Högländssjukhuset (10 minuter) och Nässjö resecentrum (35-60 minuter).

Rättigheter/servitut

Det finns inga registrerade rättigheter och servitut inom planområdet. Närmst liggande rättigheter finns inom kvarteret Krabban från Ripgatan. Även från Tjädervägen till kvarteret Harren, där tillfart till skafttomter regleras. Inga av dessa berörs av det aktuella projektet. Det har tidigare inom planområdet lagts huvudledning för huvudfjärrvärme, opto/fiber, elektricitet och teleanläggning som matar hushållen i stadsdelen Orrhaga. Dessa är inte säkrade med några av kommunen kända ledningsrätter eller motsvarande, och kommer behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighet Orrhaga 1:1 ägs av Eksjö kommun och inrymmer all ny föreslagen bostadsmark. Orrhaga 1:1 kommer att styckas av till flera fastigheter, avskilt nuvarande fastighet Orrhaga 1:1. Det kan bli en eller flera fastigheter beroende på hur planen genomförs. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området fastighetsbildas på visst sätt.

Fastigheten Orrhaga 1:3 är privatägd och sedan tidigare bebyggd med bostadshus. Orrhaga 1:3 ingår i det användningsområde för bostäder som kan omställas till radhus-, parhus- eller flerbostadshusvarter. Befintlig bebyggelse kan finnas kvar, alternativt rivas och bebyggas med andra byggnadstyper. Detaljplanen ger endast möjligheter och inga krav på fastighetsägaren.

Rättigheter

Planområdet belastas inte av några kända servitut eller andra rättigheter.

För att detaljplanen ska vara fullt genomförbar behöver ledningar flyttas till allmän plats (gata och natur) samt till markerat u-område inom kvartersmark i planens norra del. Eksjö Energi AB:s ledningar (VA, fjärrvärme, el, och fiber) i området kommer att flyttas till dessa områden. Även Skanova har ledningar i planområdet som kan behöva flyttas till mer lämplig placering. Detta görs i samråd med Eksjö kommun.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Det som utges för att vara allmän plats inom planområdet är naturområdet, gator, gång- och cykelväg, dagvattendammar, och de tekniska anläggningarna kopplade till dessa områden. Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur, exempelvis gatubelysning, åläggs Eksjö Energi AB.

Eksjö kommun ansvarar för att fastighetbildningsärende initieras, där bland annat syftet är att avskilja allmän plats från kvartersmark inför framtida exploatering. För att planförslaget ska vara genomförbart behöver åtgärder för allmän plats genomföras. Lunnagårdsvägens nya utformning med tillhörande svackdiken behöver säkerställas innan exploatering medan dagvattendammar kan tillkomma efterhand som exploatering pågår.

Lunnagårdsvägen har i detaljplanen dimensionerats till ett 11 meter brett vägområde och 5 meter brett svackdike. En mer detaljerad utformning av gatan sker först i projekteringskedet. Vid fysisk förändring av Lunnagårdsvägen ska kommunen samråda med Försvarsmakten.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Inför projektering beräknas av VA-huvudmannen vilken sträcka som är bäst lämpad. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

Eksjö Energi AB har under samrådsskedet flaggat för att ledningar i området behöver förstärkas för att klara brandvatten och brandposter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

Inför exploatering:

- Eksjö Energi AB som ansvarar för drift och skötsel av gator ansvarar för ombyggnation av Lunnagårdsvägen. Ombyggnation ska ske i samråd med Försvarmakten.
- Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad av svackdiken längs med Lunnagårdsvägen och upprättandet av dagvattendammar.
- Kostnader för iordningställande av allmän plats bedöms i huvudsak bekostas av Eksjö kommun men kan komma att fördelas mellan kommunen och enskilda genom eventuella markanvisningsavtal för specifika områden om det underlättar genomförandet.
- Eksjö Energi AB ansvarar för flytt av ledningar inför exploatering.
- Skanova (Telia Company) AB ansvarar för att, i samråd med Eksjö kommun, flytta ledningar i området.
- Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23, Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Placering av brandposter samt dimensionering på sådan avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- Eksjö Energi AB ansvarar för att ledningar förstärks till så att brandvatten och brandposter kan upprättas enligt plan.

Vid exploatering:

- Området behöver fastighetsbildas. Lantmäteriet tar ut kostnader för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan exploatören och Eksjö kommuns mark- och exploateringsavdelning inför sådana uppgörelser.
- Exploatören står för kostnader knutna till att bereda och bebygga tomtmarken.
- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.

- Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi AB angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

Planavgift

Eksjö kommun bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun. En planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövning.

Drift allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Eksjö Energi AB ansvarar för drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Upplysningar

Nedan listas upplysningar av information som är viktiga i genomförandeskedet, exempelvis för bygglovsprövningen.

- Eksjö kommun ska samråda med Försvarmakten vid fysisk förändring av Lunnagårdsvägen.
- Trafikbullerutredningens resultat visar att det är lämpligt att byggrätt utformas så att byggnaderna skärmar bullret och skapar en ljuddämpad gårdssida för att bullerkrav ska uppnås.
- Enligt kommunens yttemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort finns det viss risk för höga temperaturer inom planområdet som kan beaktas i genomförandeprocessen. Bland annat kan byggnader utformas med gröna tak och utemiljön kan utformas med mycket skugga i form av exempelvis trädplantering.
- PostNord har i samrådsyttrande angett information om att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Konsekvenser

Nuläge, förändringar och nollalternativ

Nuvarande markanvändning i området innebär att ett stort markområde i stadsområdet står oanvänt. Områdets potentialer sett till stadsutveckling är stora, och att arbeta med denna typ av förtätningsytor är resurseffektivt och korrelerar med kommunens vägledande planeringsdokument. Området kan inrymma flertalet bostäder av tätare karaktär än villor och bygga vidare på den stadsbyggnadsstruktur som utvecklats längs med Lunnagårdsvägen i kvarteret Siken i söder och kvarteret Hajen i norr. Planområdet väntas bli en tydlig del av stadsdelen, samtidigt som det bildas en egen kvartersstruktur. Detaljplanen bedöms möjliggöra ett hållbart projekt där resurser tas tillvara, utan att ge negativ miljöpåverkan eller inverkan på andra intressen. Att tillföra fler boendeformer som inte är villor medför också en ökad variation i beståndet som gör det möjligt för flera att bo i Orrhaga, men även för omflyttningar inom Orrhaga. Marken tas väl till vara, och utvecklas med hänsyn till dagvatten, grundvatten och stadsbilden.

All förändring och nybyggnation innebär en kontrast till sitt närområde. Det kan vara i form av ny arkitektur eller ökad befolkning. Detta projekt innebär ett tillskott till stadsdelen Orrhaga på det som idag är en buffertzona mot Lunnagårdsvägen. Det adderas bostäder till en populär stadsdel som redan inrymmer hundratals bostäder. En märkbar ökning av befolkning och trafikering kan därmed inte antas i området som helhet, men då marken står oanvänd i nuläget kommer byggnationen i sig utgöra en stor kontrast, som upplevs i huvudsak från Berglundavägen.

Ambitionen med projektet är att möjliggöra för ny bebyggelse som passar in i området men ändå har en förhållandevis tät och markeffektiv struktur, där en känsla av *luftighet* ändå finns kvar. Med planförslaget finns även möjligheter för en utformning där det är möjligt att ta sig genom kvarteren samt att anlägga ordnade vistelseytor.

Ett nollalternativ innebär att rådande förhållanden fortsättningsvis gäller. Detta skulle innebära att detaljplanerna fortsätter reglera området som natur, och att det stora markområdet förblir oanvänt. Då bostadsbehovet kvarstår och ökar kommer alternativa områden behöva hittas.

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Orrhaga 1:1 kommer att styckas till flera fastigheter för bostadsbyggnation. Det innebär vidare att den idag kommunalt ägda och allmänt tillgängliga fastigheten Orrhaga 1:1 framöver kommer styckas av till mindre privata fastigheter. Orrhaga 1:1 kommer att vara kvar och omfatta bland annat den naturmark som redovisas i plankartan.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att nuvarande allmänt tillgängliga naturområdet bestående av gräs med ett fåtal träd och buskage förvandlas till privat bostadsområde. Delar av naturområdet kommer att finnas kvar och kompletteras med öppna dagvattenanläggningar. Resterande område kommer fortsatt innehålla viss mängd grönska, men mer i anlagd form som privata gräsmattor och gemensamhetsytor.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en *undersökning* göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas. Undersökningen har även uppdaterats inför granskningskedet. Planförslaget har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Dagvatten

Planförslaget skapar förutsättningar för omhändertagande av dagvatten med öppna dagvattenlösningar som kompletterar befintliga system under mark. Det gör det möjligt för mer exploatering i området och minskar risken för översvämning vid skyfall.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalsvaret negativt. Bostäder planläggs med hänsyn till att klara Försvarmaktens framtida trafikbelastning på Lunnagårdsvägen samt att fysisk förändring av Lunnagårdsvägen kan ske i samråd med Försvarmakten.

Trafik

Trafiksituationen bedöms inte påverkas negativt, sett till säkerhet och kapacitet. Trafiken kommer att öka på grund av fler bostäder i området. Samtidigt bedöms trafiksituationen i området bli bättre genom att Lunnagårdsvägen får en smalare utformning och kompletteras med en långsgående gång- och cykelväg som gör det mer säkert att använda vägen för andra färdmedel än bil. Längs Berglundavägen hamnar bebyggelse på bägge sidor av vägen vilket minskar sikten för bilister och medför att bilister måste visa mer varsamhet och aktsamhet i trafiken.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för Krabban 6 med flera (nummer 201) – laga kraft 2017-11-08.

Utvidgning av stadsplanen för Orrhagaområdet Orrhaga III (nummer 94) – laga kraft 1979-01-18.

Ändring och utvidgning av stadsplanen för ING 2 Kasernområde med mera (nummer 128) – laga kraft 1989-03-21.

Översiktsplan

Översiktsplan Eksjö kommun – antagen 2013-09-26 (ej längre gällande).

Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

Förstudie

Planarbetet har föregåtts av en förstudie. Förstudien har varit det som initierat projektet och används som underlag för att diskutera utveckling av området, så som bebyggelse, Lunnagårdsvägens bredd och hantering dagvatten. Förstudien gjordes i arbetsgrupper och samråddes. Slutsatserna innebär att området har mycket goda möjligheter att förädlas, och det noterades inga avvikande utmaningar eller sådant som skulle tala för en olämplighet. Förstudien finns i sin helhet som bilaga till planförslaget.

Under planprocessen har mer information tillkommit, andra undersökningar genomförts och nya ställningstaganden gjorts som påverkar planförslagets utformning. Bland annat skiljer sig tankesätten om vägens utformning och hur dagvatten bör hanteras i området. Vissa ställningstaganden som gjordes i förstudien är inte heller längre aktuella, så som exempelvis behovet av ett perkolations dike. Mycket av de tankar och idéer som framgick i förstudien finns dock kvar i planförslaget.

Utredningar

Trafikutredning

Till samrådet användes en trafikmätning av Lunnagårdsvägen från 2020 utförd av NTF Jönköpings län. Trafikmätningen utgav underlag till den bullerutredning som togs fram till samrådet. Trafikmätningen har utförts med mät punkt från där kvarteret Siken finns idag och mätte fordon i båda riktningar. Uppmätt ÅDT var 2185 varav 5% tung trafik. Detta gav samrådshandlingen en viss felaktig verklighetsbild då trafikmätningen bland annat fick med alla fordon som svänger in på Orrhagavägen som är huvudgata till västra delarna av Orrhaga. Att ÅDT även angavs i bullerstudien för att vara densamma för hela Lunnagårdsvägen befarades ge även ytterligare en felaktig bild för den sträckan av Lunnagårdsvägen som fortsätter norr om avfarten till Berglundavägen, då denna sträcka inte alls är särskilt trafikerad. Av dessa anledningar beställdes nya trafikmätningar för Lunnagårdsvägen och en ny trafikbullerutredning inför granskning.

Inför granskning har en två nya trafikmätningar på Lunnagårdsvägen utförts av NTF Jönköpings län. Mätningarna startade den 17 april 2023 och avslutades den 24 april 2023. Trafikmätningarna utfördes på två ställen inom planområdet och under samma tidsperiod. Den ena mätningen (mätpunkt 1) visar trafikflöden på Lunnagårdsvägen från korsningen till Orrhagavägen till avfarten till Berglundavägen och den andra mätningen (mätpunkt 2) visar trafikflödet från avfarten till Berglundavägen och norrut. Varför två mätningar har valts är för att bevisa den stora skillnaden i trafikmängd som finns på Lunnagårdsvägen.

Mätpunkt 1: Mätningen startade den 17 april och avslutades den 24 april. Väderförhållanden var goda. Skyltad hastighet var 40 km/h och utrustningen mätte trafik i bägge riktningarna. Totalt så registrerades 12 379 fordon under mätperioden. 90 % var personbilar och resterande var en blandat lastbil/buss och mc/moped. Av de tabeller som finns med i mätningarna går det att utläsa att den tyngre trafiken utgjorde ungefär hälften av de resterande, vilket innebär att tung trafik var ungefär 5%.

Mest trafik på sträckan har man mellan 07.00-08.00 samt 16.00-17.00 då det i genomsnitt passerar cirka 180–200 fordon/h. ÅDT för denna sträcka av Lunnagårdsvägen är 1746 fordon.

Mätpunkt 2: Mätningen startade den 17 april och avslutades den 24 april. Väderförhållanden var goda. Skyltad hastighet var 40 km/h och utrustningen mätte trafik i bägge riktningarna. Totalt så registrerades 3136 fordon under mätperioden. 90 % var personbilar och resterande var en blandat lastbil/buss och mc/moped. Av de tabeller som finns med i mätningarna går det att utläsa att den tyngre trafiken utgjorde väldigt liten del av de resterande, ungefär 2,5 % var tung trafik.

Mest trafik på sträckan har man mellan 17.00-18.00 då det i genomsnitt passerar cirka 45 fordon/h. ÅDT för denna sträcka av Lunnagårdsvägen är 442 fordon.

Kommunala ställningstaganden

Resultatet av de trafikmätningar som genomförts visar att trafikmängderna på Lunnagårdsvägen skiljer sig åt beroende på vilken sträcka som undersöks. Med hjälp av underlaget går det även att konstatera att trafikmängderna minskar i nordlig riktning från att vara som störs innan avfarten till Orrhagavägen till något mindre innan avfarten till Berglundavägen till att bli markant mindre efter Berglundavägen och vidare norrut. Det visar på att trafiken i området utgörs av de som bor och verkar i området och väldigt lite av genomfartstrafik.

Trafikmätningarna visar även att tung trafik avtar norrut efter avfarten mot Berglundavägen. Mätpunkt 1 registrerade cirka 87 fordon (ÅDT) och mätpunkt 2 registrerade cirka 11 fordon (ÅDT). På sträckan mellan dessa mätpunkter finns ingen verksamhet eller liknande mer än en infart till Ing2, vilket tyder på att den tyngre trafiken var regementets. Det är även troligt att de resterande 11 fordonen (ÅDT) av tung trafik var destinerade till ett fåtal verksamheter som finns norr om planområdet. Några av dessa kan även tillhört regementet. Utifrån dessa slutsatser kan vi därmed konstatera att nästan all tung trafik i mätningarna har en koppling till Ing2.

Försvarsmakten har i samrådsskedet yttrat att deras belastning på Lunnagårdsvägen kommer att öka med Ing2:s tillväxt. Hur stor tillväxten kommer bli framgår inte yttrandet och kommunen har inte fått ta del av någon information om regementets tillväxt på annat sätt. Det är således upp till kommunen att bedöma regementets långsiktiga förväntade belastning på Lunnagårdsvägen. Eksjö kommun utgår därmed från scenariot i denna detaljplan om att den tyngre trafiken till och från Ing2 dubbleras och att övrig trafik från regementet ökar med 25-30% under den framskrivning som kommunen utreder trafikbuller från.

Det bör dock nämnas att Ing2 har signalerat till kommunen att de arbetar för att få en till en ny angoringsväg norr om regementet, vilket skulle innebära en betydande förändring av trafiksituationen på Lunnagårdsvägen. Detaljplanen tar ändå fortsatt hänsyn till att Lunnagårdsvägen i framtiden kan komma att användas av regementet så som den gör idag. Detta för att säkerställa att bostäder placeras utan negativ påverkan på regementets verksamhet och framtida utveckling.

Eftersom Lunnagårdsvägen enligt trafikmätningarna används ytterst lite för genomfartstrafik och mestadels angör boenden i området och regementet bedöms det vara rimligt att anta att tillkommande framtida trafik på Lunnagårdsvägen utgörs av tillkommande bostäder och regementets utveckling. På grund av Försvarmaktens risk- och påverkansområdets finns inga fler möjligheter till bostadsutveckling i Orrhaga mer än den utveckling planförslaget anger. Det betyder att tillkommande bostadstrafik på Lunnagårdsvägen kan avgränsas till de kommande bostäder planförslaget möjliggör för. Planförslaget möjliggör inte heller att några nya verksamheter inom stadsdelen kan tillkomma, vilket medför att den enda verksamheten som förväntas generar mer trafik och därmed mer trafikbuller i framtiden är regementet. Planförslaget ger en viss flexibilitet i hur marken kan användas för bostadsändamål, vilket medför en viss osäkerhet i beräkningen av hur många tillkommande fordon och fordonsrörelser som väntas uppstå i ett genomförande av planen.

Vad gäller trafiken på Berglundavägen är trafikflödet för lågt för att det ska motivera en trafikmätning. Berglundavägen inklusive alla stickgator angör totalt cirka 60 bostäder och ger en genomsnittlig ÅDT på cirka 250 rörelser om dagen. Dock innebär Berglundavägens utformning att alla inte använder hela Berglundavägen för att nå sin bostad utan ungefär hälften kör på den södra delen av vägen och hälften på den norra delen av vägen för att komma till sin bostad. Planområdet exponeras således aldrig för 250 rörelser per dag mer än i avfarten mot Lunnagårdsvägen. För att få en så rättvis bild som möjligt har Berglundavägen delats upp och beräknats efter varje avfart i trafikbullerutredningen.

Eftersom planområdet är tänkt att angöras med avfarter mot Berglundavägen kommer trafiken på denna gata öka i framtiden. Beräknad ÅDT listas i tabellen nedan:

Gata	Hastighet	Trafik ÅDT	Tung trafik	Trafik ÅDT 2043	Tung trafik	Motivering
Lunnagårdsvägen (från cirkulationen till Orrhagavägen)	40 km/h	2185	5%	2660	7%	Tillkommande trafik från hela planområdet samt regementet
Orrhagavägen	40 km/h	680	10%	760	9%	Tillkommande trafik från södra planområdet
Lunnagårdsvägen (Orrhagavägen till Berglundavägen)	40 km/h	1746	5%	2200	8%	Tillkommande trafik från norra planområdet och regementet
Berglundavägen (vid avfarten)	40 km/h	250	-	388	-	Tillkommande trafik från

						norra planområdet
Lunnagårdsvägen (norr om avfarten till Berglundavägen)	40 km/h	442	2,5%	500	3%	Tillkommande trafik från norra verksamheter och regementets utveckling

Enligt mätningarnas resultat bedöms inga trafiktekniska åtgärder behövas i gatunätet kopplat till belastning eller kapacitet. Nätet är snarare att bedömas som överdimensionerat.

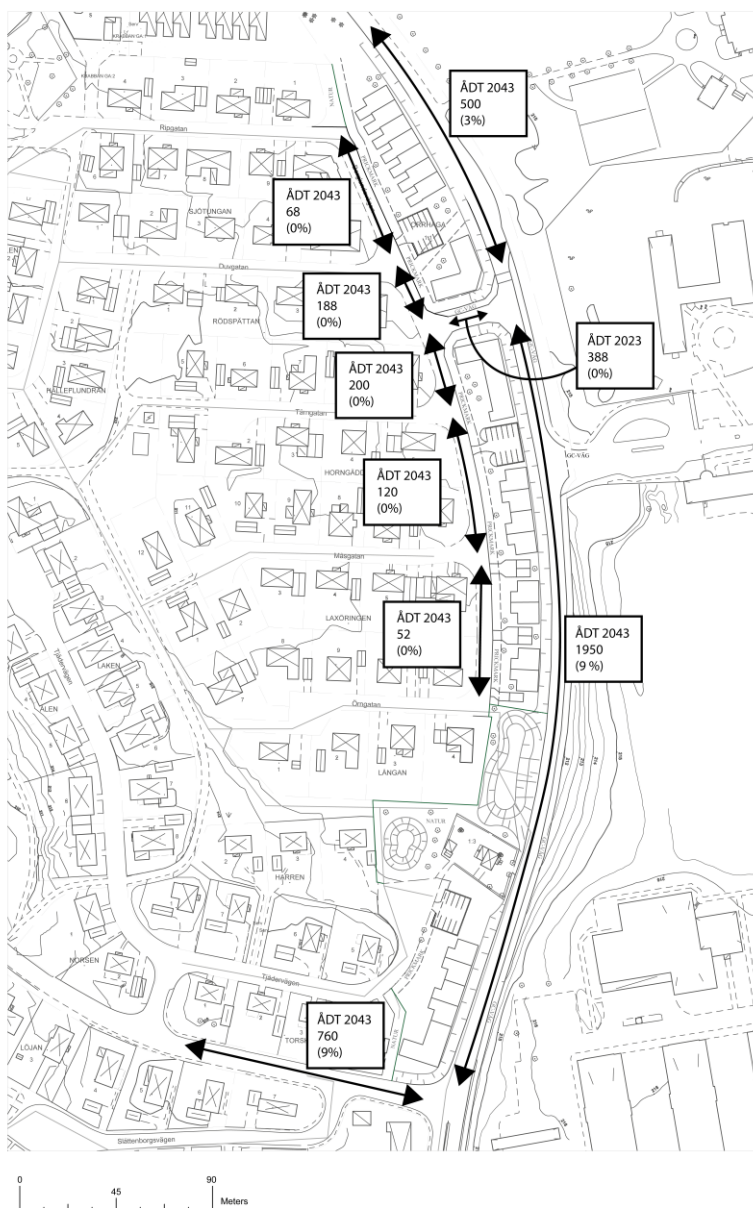


Illustration ÅDT 2043.

Trafikbullerutredning

Till planen har en trafikbullerutredning tagits fram av Norconsult AB. I trafikbullerutredningen har ljudnivåerna beräknats i enlighet med gällande nordisk beräkningsmodell för vägtrafik och beräkning och redovisning av ljudnivåer har genomförts med programmet SoundPLAN 8.2. I utredningen har buller beräknats från Lunnagårdsvägen, Berglundavägen och Orrhagavägen utifrån beräknad ÅDT för 2043.

Beräkningsresultaten från trafikbullerstudien visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, klaras vid samtliga fasader i den illustration som givits till Nordconsult. Illustrationen redovisar olika byggnadstyper och placeringar inom planområdet i syfte att få en helhetsbild av hur trafikbuller påverkar de olika byggnadstyper som planförslaget möjliggör för. Den högsta ekvivalenta ljudnivån uppstår vid fasader mot Lunnagårdsvägen som beräknats få en ljudnivå på som högst 59 dBA. Vad gäller riktvärdet för uteplats i anslutning till bostad redovisas att samtliga illustrerade byggnader har en yta i anslutning till byggnaden där både riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på uteplats klaras. Sammanfattningsvis innebär det att riktvärden för buller kan klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder i detaljplanen.



Bild från framtagen trafikbullerutredning som visar ekvivalent ljudnivå.



Bild från framtagen trafikbullerutredning som visar maximal ljudnivå.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

- Johan Mood, planarkitekt
- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mark- och exploateringschef
- Tommy Nilsson, trafikingenjör
- Björn Malmgren, VA-ingenjör Eksjö Energi AB