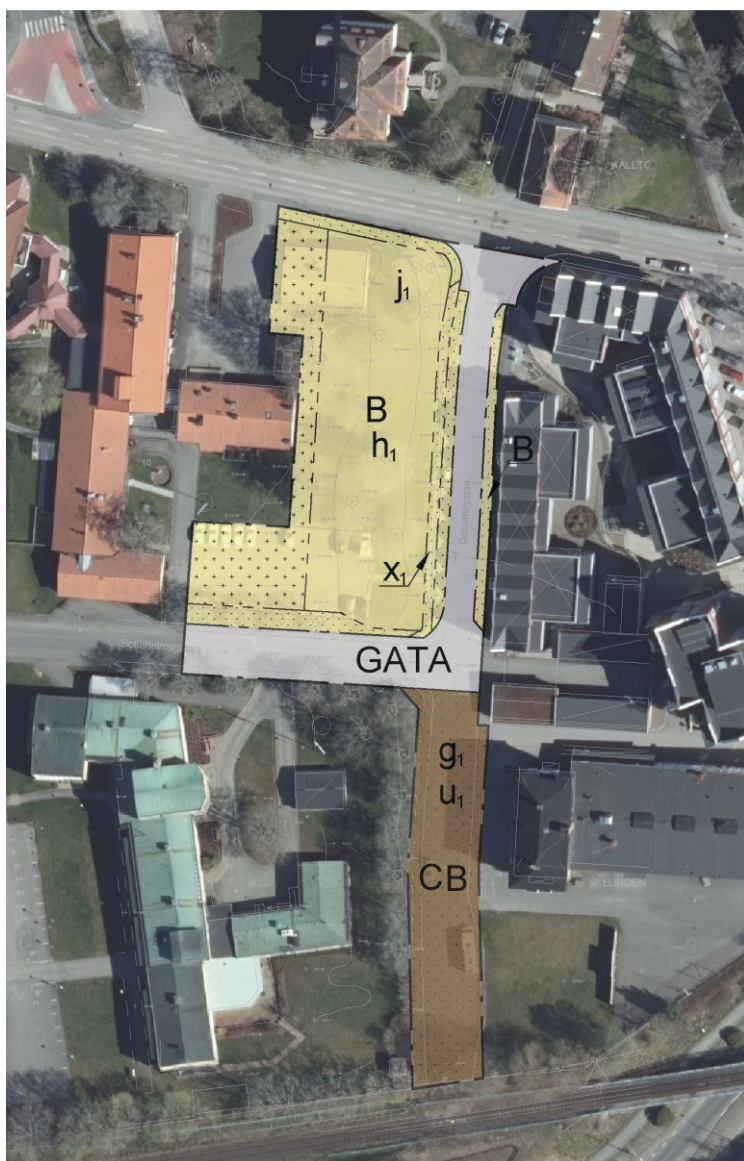


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Almen 10 m.fl., Eksjö
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: XXX

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-09-27

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2023-1256

Innehållsförteckning

Planinformation	2
Inledning	6
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen	6
Detaljplanens syfte	7
Syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	8
Beskrivning av planområdet	8
Hela detaljplanen	9
Genomförandetid	9
Allmän plats	9
GATA	9
Huvudmannaskap	9
Kvartersmark	10
Bostäder (B)	10
Centrum (C)	10
Egenskapsbestämmelser	10
Befintligt	11
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Motiv till reglering	13
Allmän plats	13
Kvartersmark	13
Planeringsförutsättningar	15
Fysisk miljö	15
Kommunala	15
Detaljplan	15
Planbesked	16
Översiktsplan	17
Riksintressen	17
Skyddade vattendrag	17
Kulturmiljövård	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Miljökvalitetsnormer	18

Luft.....	18
Vatten.....	18
Buller.....	18
Miljö.....	18
Dagvatten.....	18
Hälsa och säkerhet.....	19
Omgivningsbuller.....	19
Risk för översvämning.....	19
Risk för höga temperaturer.....	20
Geotekniska förhållanden.....	20
Förorenad mark.....	21
Hydrologiska förhållanden.....	21
Teknik.....	21
Trafik.....	22
Genomförandefrågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Förändrad fastighetsindelning.....	23
Rättigheter.....	23
Tekniska frågor.....	23
Utbyggnad av allmän plats.....	23
Utbyggnad vatten och avlopp.....	24
Ekonomiska frågor.....	24
Planekonomisk bedömning.....	24
Plankostnadsavtal.....	25
Gemensamhetsanläggningar.....	25
Drift allmän plats.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Konsekvenser.....	26
Fastigheter och rättigheter.....	26
Stadsbild.....	26
Natur.....	27
Grönområde.....	27
Miljö.....	27
Miljöbedömning.....	27
Miljökvalitetsnormer.....	27

Vatten.....	27
Hälsa och säkerhet.....	28
Översvämning.....	28
Trafik.....	28
Planeringsunderlag.....	29
Kommunala.....	29
Detaljplan.....	29
Översiktsplan.....	29
Utredningar.....	29
Bullerutredning.....	29
Dagsljus och skugga.....	29
Arkeologisk förundersökning.....	29
Medverkande tjänstepersoner.....	30

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 och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark) och hur bebyggelsen ska regleras. Till varje detaljplan ska också en planbeskrivning finnas (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.

Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer 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 med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 samhällsbyggnadsnämnden, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.



Figur 1: Bild av de olika stegen inom ett standardförfarande (Illustration: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål. Ny detaljplan syftar även till att Domaregatans utformning.

Beskrivning av detaljplanen

Kapitlet beskrivning av detaljplanen redovisar detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det är bra att ha plankartan nära till hands när man läser detta kapitel.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är cirka 5400 kvadratmeter stort område beläget i västra Eksjö. Planområdet består till största del av ett grönområde som sträcker sig från Breviksvägen i norr till Sofieholmsgatan i söder. I planområdet ingår även Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan.



Figur 2: Kartbild med röd linje som illustrerar planområdet.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar reglera Domaregatans utformning samt det intilliggande grönområdet på fastighet Almen 10. Grönområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål, men utifrån gällande detaljplans utformning finns begränsningar som hindrar en önskvärd exploatering och därför tas en ny detaljplan fram för området. Ny detaljplan gör det möjligt för en annan utformning av Domaregatan med bland annat ett förändrat gaturum och en snävare infart från Breviksvägen i syfte att öka trafiksäkerheten och samtidigt möjliggöra för mer kvartersmark för bostadsändamål.

Ny detaljplan har utformats med stöd av exploatörens projektskisser. Markanvändningen i detaljplan regleras i huvudsak till bostäder och gata. I södra delen av planområdet regleras markanvändningen även till kvartersmark (bostäder och centrum) för att göra det möjligt att bland annat upprätta privat parkering.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Allmän plats

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.

Den gata som planläggs i detaljplanen är Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan. Syftet med att planlägga dessa befintliga gator med ny detaljplan är att reglera dess bredd och omfattning.

För Domaregatan regleras bredden till 6 meter förutom i ytan närmast Breviksvägen. Ytan är avsedd endast för biltrafik. Längsgående parkering samt gång- och cykelväg kommer i denna plan att ingå i kvartersmark. Detta för att möjliggöra upprättande av icke allmänna parkeringar längs med bilvägen. För Sofieholmsvägen blir bredden densamma som idag där bilväg samt trottoar ingår i allmän plats gata.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar i denna detaljplan markområden för gata.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Kvartersmark

Bostäder (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.

Centrum (C)

Användningen Centrum anges på plankartan med versalt C och brun färgläggning. Användningen används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen så som parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande tre till fyra våningsplan. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h" och anger att högsta tillåtna nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket som skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt begränsas inte av nockhöjden.

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.

Korsmarkerade områden (korsmark) anger markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk. På korsmark är det möjligt att bygga mindre komplementbyggnader så som sophus, förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

På plankartan finns även bestämmelse om markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta regleras med ett "x₁" på plankartan och syftar till att säkerställa yta för gång- och cykelväg längs Domaregatans västra sida.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g₁" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensam angoringsväg från korsningen Domaregatan/Sofieholmsgatan och in på kvartersmark. Det finns idag officialservitut för väg som ansluter till kommunal gata och som kan behöva uppdateras efter denna detaljplan då delar av tidigare allmän plats (gata) planläggs som kvartersmark. Bestämmelsen möjliggör även för andra gemensamma ändamål som exempelvis en gemensam parkering.

Stängsel, utfart och annan utgång

En bestämmelse om utfartsförbud ritas in i plankartan med ett "j₁" och anger att utfart inte får anordnas mot Breviksvägen. Bestämmelsen finns till för att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert via Domaregatan eller Sofieholmsgatan.

Befintligt

Inom den norra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som ska rivas i samband med ny exploatering.



Figur 3: Förtydligande om vilken byggnad som ska rivas i samband med exploatering.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från fastighetsägare för Almen 10 och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av Almen 10 med flera.

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 bland annat bilväg samt gång- och cykelväg.

Kvartersmark

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

Centrum (C) - Motivet till användningsbestämmelsen Centrum är bibehålla markanvändningsreglering från tidigare detaljplan samt möjliggöra att ytan kan användas för centrumändamål. Exempelvis möjliggör markanvändningen centrum i kombination med bostäder att ytan kan användas som parkering för både bostäder och verksamheter.

Egenskapsbestämmelser

h₁ (Högsta nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse passar med omgivningen och för att begränsa negativ påverkan för närboende. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

g₁ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Motivet till denna reglering är att ge planstöd för bildandet av gemensamhetsanläggningar.

j₁ (Utfart får inte anordnas mot Breviksvägen) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att nytt kvarters angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot Breviksvägen.

x₁ (Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten med gång- och cykel längs Domaregatan.

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

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 för 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 närmast Domaregatan är att byggnadsmöjligheter på ytan och att säkerställa att området används för långsgående parkering eller liknande funktioner.

Korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Motivet till korsmark är att begränsa markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk som sophus, förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön i planområdet består av ett gräsbevuxet område med ett fåtal lövträd. Gräsområdet sluttar svagt mot Domaregatan som är en belyst gata med parkering och trottoar på bägge sidor. Gatan sträcker sig i nordsydlig riktning och som efter korsningen med Sofieholmsgatan slutar som gata och blir en asfaltsyta. Söder om gräsområdet finns en asfalterad parkeringsplats följt av några träd som löper i linje med Sofieholmsgatan.



Figur 4: Vy från Domaregatan i riktning mot Sofieholmsgatan.

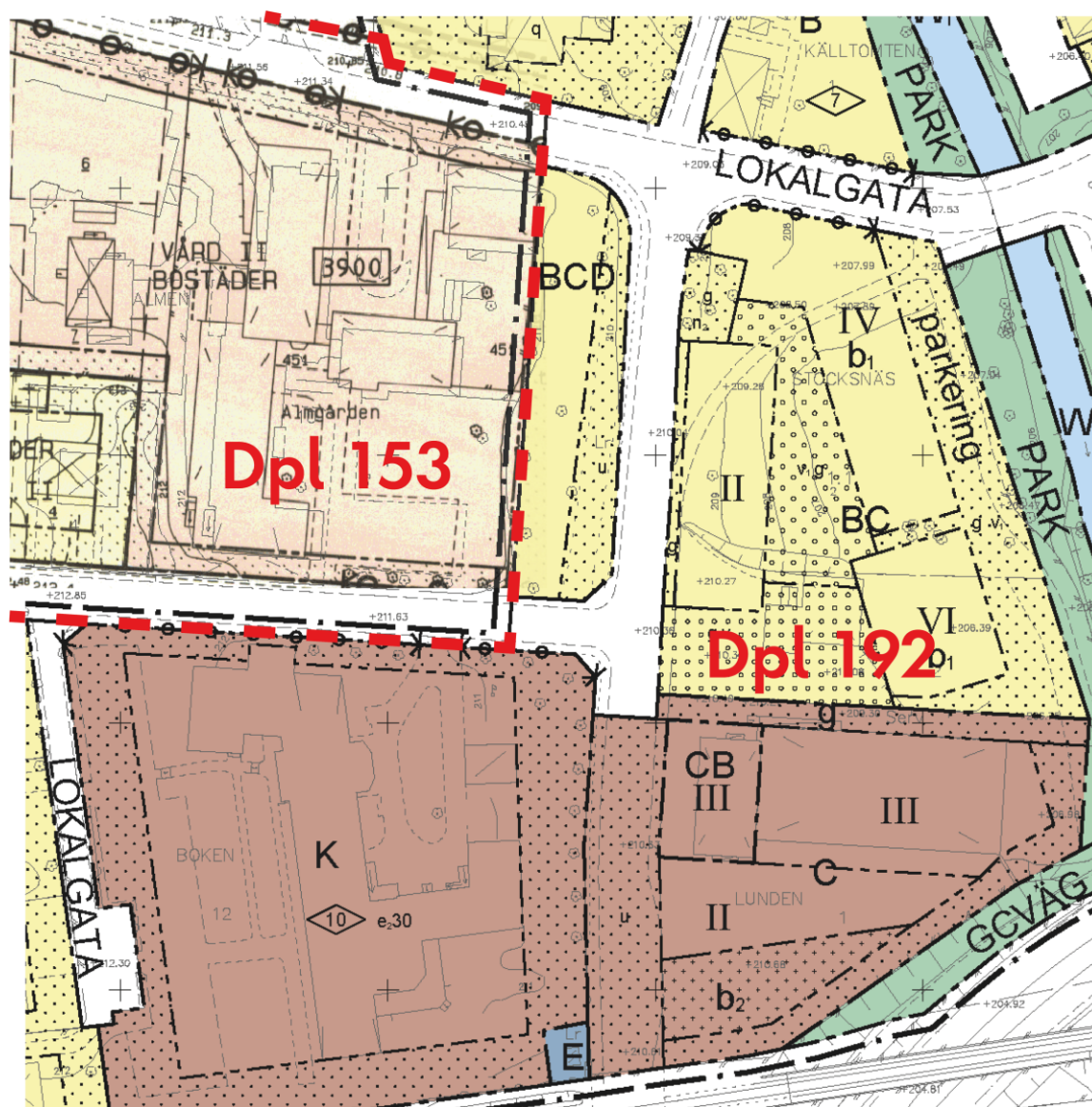
Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet gäller två detaljplaner. Den västra delen av planområdet regleras av detaljplan nummer 153 - Detaljplan för del av kvarteret Almen med flera. Detaljplan 153 reglerar fastigheten Almen 10 i sin helhet och att fastigheten får bebyggas med vård och bostad i maximalt två våningar. Den östra och södra delen av planområdet regleras idag av detaljplan 192 - Detaljplan för Lunden med flera. Detaljplan 192 omfattar och reglerar bland annat Domaregatan, delar av Sofieholmsgatan och det gräsbevuxna området. I det gräsbevuxna området ger detaljplanen rätt till byggnation av bostad, centrum och vård. Det finns dock mycket prickad mark i det gräsbevuxna området med bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar som försvårar byggnation. Detta är en av anledningarna till att en ny detaljplan tas fram.

I detaljplan 192 regleras även den södra delen av Sofieholmsgatan, direkt söder om Domaregatan, som övergår till kvartersmark (centrum). Ny detaljplanen avser att planlägga detta område med

markanvändningen centrum och bostäder för att tillåta att kvartersmark i detta område kan användas till boendeparkering.



Figur 5: Illustration gällande detaljplaner.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 29 juni 2023 till samhällsbyggnadssektorn från Eksjöbostäder AB (EBO). Ansökan gäller huvudsakligen fastigheten Almen 10 som Eksjöbostäder vill förtäta med ett nytt flerbostadshus på fastighetens östra sida närmast kvarteret Lunden. Gällande detaljplan möjliggör idag för bostadsändamål på fastigheten, men innehåller begränsningar som försvårar byggnation. Bland annat finns det prickad mark i området beroende på en ledningsrätt för fjärrvärme och bredband. Eksjöbostäder har fört en dialog Eksjö Energi AB som är positiva till att flytta sina ledningar. En annan begränsning är att byggnaden hamnar på gränsen mellan två detaljplaner, detaljplan nummer 153 och 192, varav den förstnämnde planen innehåller bestämmelser om begränsat våningsantal som är lägre än vad Eksjöbostäder önskar. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-09-06 att lämna positivt besked på ansökan och uppdrar samhällsbyggnadssektorn att ta fram ett förslag på ny detaljplan.

Översiktsplan

Planområdet ligger i vad som räknas som det "yttre stadsområdet" i Eksjö stad enligt gällande översiktsplan. Enligt de planeringsriktlinjer som finns för det yttre stadsområdet är det i detta område lämpligt för fortsatt utveckling med blandande upplåtelseformer som passar in i dess närmiljön. Det kan vara villor, radhus och kedjehus, men vara storskaliga projekt av flerbostadshus och punkthus. I översiktsplanen anges också att byggnader i yttre stadsområdet behöver vara av högre karaktär för att kunna tillvarata markens värde och undvika utglesning av stadsområdet.

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan samt utgöra ett bra exempel på den typ av förtätning som eftersträvas i översiktsplanen för Eksjös yttre stadsområde.

Riksintressen

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, 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 ligger inom fornlämning L1974:6667 Stadslager. Eksjö stad grundades troligen under 1400-talet. Dess läge, där två viktiga genomfartsvägar möttes, gör att staden var en kommunikationspunkt. Det finns belägg för olika verksamheter inom staden från både 1300- och 1500-tal. Från 1300-talet har det förekommit kvarndrift i anslutning till den medeltida staden. Från 1500-talet finns det belägg som talar för att staden har varit en marknadsplats. I det arkeologiska materialet lyser den medeltida staden till stor del med sin frånvaro, de flesta observationer som har gjorts kan dateras till 1600-1800-tal. Runtom nu aktuellt förundersökningsområde har ett flertal arkeologiska arbeten genomförts dock har väldigt lite av arkeologiskt intresse påträffats. Det är omrört inom området men kulturlager har påträffats i norr vilket gör att det finns potential att påträffa intakta kulturlager och anläggningar.

Till detaljplanen har en arkeologisk förundersökning genomförts. Mer information om förundersökningen finns under rubriken planeringsunderlag.

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. Företräde 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 av bostäder på ett centralt markområde jämfört med att planlägga någon annanstans längre utanför tätorten. Ytan är sedan tidigare planlagd för detta ändamål och står idag tom i väntan på rätt tillfälle för exploatering. Området bedöms av kommunen även vara ett attraktivt boendeområde och exploatering i detta område kan tillskapa ett bra tillskott av eftertraktade bostäder i Eksjö, där det idag råder bostadsbrist. Genom förtätning kan redan utbyggda tekniska system användas och planområdet samordnas med bostadskvarteret Lunden som också ägs av Eksjöbostäder AB. Planförslag kan således utformas på ett sätt som ger mervärde för befintliga boende på Lunden samtidigt som det möjliggör för nya bostäder i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Detaljplanens genomförande kommer inte bidra till att kommunen överskrider miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendlegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området avrinner via ledningsnät till recipienten Eksjöån (Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt till grundvattenförekomsten Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Eksjö V är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Buller

Eksjö kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljökvalitetsnormer för buller.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger idag inom verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet har idag en anslutningspunkt till det kommunala dagvattenledningsnätet. I samband med bostadsprojektet kommer delar av befintliga dagvattenledningar att läggas om och ny exploatering förses med en anslutningspunkt i

den sydöstra hörnet på fastigheten Almen 10. Området avvattnas idag till det kommunala ledningsnätet via rännstensbrunnar och ledningar längs Domaregatan. VA-huvudman Eksjö Energi AB kommer att bygga ut befintligt ledningsnät till att klara av förväntad exploatering. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska så mycket som möjligt av dagvatten hanteras lokalt av fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller från tre kommunala vägar, Breviksvägen, Domaregatan och Sofieholmsgatan samt buller från järnväg bedöms ge upphov till omgivningsbuller som kan påverka planområdet.

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 bygggrätt 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 överskrids. 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 bullerberäkningarna utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 (väg och järnväg) då planerad exploatering är genomförd. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58-59 dBA som fasad mot norr mot Breviksvägen beräknas få. Beräkningarna visar även att det finns stora ytor där riktvärdena för uteplats klaras och att riktvärdena klaras på privata balkonger/uteplatser mot väster. Mer information om bullerutredningen finns under rubriken planeringsunderlag.

Risk för översvämning

Eksjö kommun tillhandahåller en skyfallskartering för Eksjö tätort framtagen av WSP 2021 på uppdrag av Länsstyrelsen Jönköpings län. Skyfallskarteringen simulerar ett CDS-regn med åtta timmars varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartskikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar. Enligt karteringen omfattas planområdet av en relativt låg översvämningsrisk från ett 100-årsregn.

Vid extrem nederbörd rör sig större vattenmängder via Domaregatan och Breviksvägen till Eksjöån. En del av vattenmängderna går genom kvarteret Lunden innan det når Eksjöån. Karteringen *maximalt vattendjup* och *maximalt vattendjup efter åtta timmar* visar att vatten i planområdet enbart ansamlas på asfalterade gator och att vattennivåerna är så pass låga att vattnet hinner rinna undan efter åtta timmar, vilket har att göra med planområdets höjdläge och lutning mot Eksjöån.



Figur 6: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger).

Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens ytemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort finns det risk för höga temperaturer inom planområdet och hela kvarteret. Detta beror sannolikt på att majoriteten av området består till största del av bebyggda kvarter. Vid ett genomförande av planen kan medeltemperaturen och risken för höga temperaturer i området öka på grund av att ett gräsbevuxet område med ett fåtal träd bebyggs med fler byggnader. Det finns dock förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Bland annat kan byggnader utformas med gröna tak och utemiljön kan utformas med skugga i form av exempelvis trädplantering.



Figur 7. Kartbild från kommunens ytemperaturkartering. Ju rödare ett område är desto mer är risken för höga temperaturer.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är karterat att vara av isälvs sediment enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta, vilket stämmer med ganska så väl tidigare undersökningar som gjort i området. Exploatören har genomfört en geoteknisk undersökning (1143-PM-01 Geoteknik, 2023-08-22) för sitt projekt. Resultatet från undersökningen visar att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem i området med dagens terrängförhållanden.

Jordprofilen bedöms från ytan bestå av mulljord och/eller fyllning. Mulljordens mäktighet varierar mellan cirka 0 och 0,5 m. Fyllningen består av en variation av mulljord, sand, grus, silt, lera/lermorän samt sten

och har en mäktighet om cirka 1 – 2,5 m. Ställvist förekommer det tegel och plast i fyllningen. Under fyllningen bedöms naturligt lagrad lermorän vila med mäktighet om cirka 0 – 3 m. Lermoränen är sandig och siltig. I utförda jord- och bergsonderingar har bergöverytan påvisats på djup 2,7 – 5,2 m under markytan.

Grundläggning av nya byggnader rekommenderas av den som utfört geoteknisk utredning att utföras med ytgrundläggning på den naturligt lagrade sanden eller lermoränen alternativt via ett lager med packad friktionsjord eller sprängsten. Grundläggning på fast jord kan utföras med platta-på-mark, med sula eller på plintar beroende på lastfördelningen.

Då fyllningens sättningsegenskaper och mäktighet varierar inom undersökningsområdet rekommenderas det att nya massor packas och kontrolleras med plattbelastning.

Vid grundläggning på lösare jordarter och fyllning kan utskiftning krävas för att erhålla jämn och likvärdig mark över grundläggningen. Organiskt innehåll har också påträffats i fyllningen.

Förorenad mark

En översiktlig provtagning i det gräsbevuxna området påvisade föroreningar i nivåer överskridande generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Eftersom bostäder ska byggas i området behöver därmed saneringsåtgärder genomföras. Provtagning har visat att det förekommer halter av bly, zink och kvicksilver i marken som behöver åtgärdas. Sanering av området kommer att ske parallellt med att detaljplanen tas fram. Eftersom spridningsrisken bedöms vara minimal kommer de områden som påvisar halter av zink, kvicksilver och bly att grävas ut och fyllas med rena massor. Åtgärden bedöms vara genomförd innan detaljplanen är antagen.

Hydrologiska förhållanden

I den geotekniska utredning som genomförts på platsen (1143-PM-01 Geoteknik, 2023-08-22) har två grundvattenrör installerats inom undersökningsområdet för mätning. Grundvattenmätning har endast utförts i juni månad 2023 där ingen grundvattenyta har observerats.

I tidigare geoteknisk undersökning har två grundvattenrör installerats vid fastigheten öster om aktuellt undersökningsområde. Grundvattenmätningar utförda 2014-05-16 visar en grundvattennivå på cirka 1,8 till 3,9 meter djup under markytan vid rören. Ingen fri vattenyta i öppna borrhål har observerats i tidigare utredning.

Sanden i planområdet anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Lermoränen bedöms utgöra en akvitard (lågpermeabla massor) och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark.

Teknik

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar, VA-ledningar, el-ledningar och kommunala fiberledningar som förser bostäder i området.

Trafik

Planområdet påverkas av tre kommunala gator: Breviksvägen, Domaregatan och Sofieholmsgatan. Breviksvägen ligger i anslutning till planområdet och är en större kommunal gata med mycket genomfartstrafik mot centrum. Gatan består av en 7 meter bred bilväg med cirka 2-3 meter breda trottoarer på vardera sida. Innanför planområdet går Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan. Vägarna är något mindre än Breviksvägen och trafikmängden är betydligt mindre. Skyltad hastighet för samtliga gator är 40 km/h. Domaregatan är också utformad med långsgående parkering på vardera sida om vägen.

Sofieholmsgatan sträcker sig från planområdets sydligaste del och svänger västerut i korsningen vid Domaregatan. I planområdets sydligaste del används Sofieholmsgatan som infart, återvändsgränd och parkering. Denna sträcka är idag detaljplanerad som kvartersmark (centrum) men används idag mer som allmän plats, vilket beror på att Eksjö kommun inte har sålt av området utan fortsatt äger och sköter om hela vägen som allmän plats.



Figur 8. Illustration gator och gatunamn.

Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, kostnader, kostnadsansvar och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av planen bör kvartersmark för bostäder i planområdets östra del styckas av till en fastighet, avskilt nuvarande fastighet Almen 10. Till det nya bostadsområdet finns en långsgående yta planlagd som kvartersmark (bostäder) på det som idag är allmän plats (gata) och som kan köpas och styckas av till att antingen ingå i den nya fastigheten eller avstyckas till en egen fastighet, avskilt den kommunala fastigheten Stocksås 1:1. Samma sak gäller den östra delen av det som idag är Domaregatan där planlagd yta för kvartersmark (bostäder) kan köpas och styckas av till att antingen ingå i fastighet Lunden 2 eller avstyckas till en egen fastighet, avskilt den kommunala fastigheten Stocksås 1:1.

Kvartersmark i planområdets södra del planlagd som centrum och bostad kan även den styckas av till att ingå i nytt bostadsområde eller avstyckas till en egen fastighet, avskilt den kommunala fastigheten Stocksås 1:1. Detaljplanen ger endast möjligheter och inga krav på en viss typ av fastighetsbildning.

Rättigheter

Inom eller i angränsning till planområdet finns bland annat följande rättigheter:

- Ledningsrätt för Fjärrvärme
- Officialservitut för väg

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

För att detaljplanen ska vara fullt genomförbar behöver fjärrvärmeledningar flyttas till allmän plats (gata) samt till markerat u-område inom kvartersmark i planens södra del. Eksjö Energi AB:s fjärrvärmeledningar kommer att flyttas till dessa områden. Även flera av Eksjö Energis andra ledningar i området kommer att förflyttas till mer lämpliga områden i samband med att området bebyggs och Domaregatan grävs upp.

Planförslaget innebär även att befintligt officialservitut för väg (06-EKS-325) kan behöva omprövas då detaljplanen reglerar tidigare allmän plats (gata) till kvartersmark och medför att servitutet inte längre kommer ligga i anslutning till kommunal gata (Sofieholmogatan).

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 gator och de tekniska anläggningarna kopplade till

dessa områden. Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur, exempelvis gatubelysning, åläggs Eksjö Energi AB.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning om fastigheten har behov av detta.

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas. Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eksjö Energi AB ansvarar för iordningställande, drift och skötsel av kommunala allmänna gator.
- Eksjö Energi AB ansvarar för flytt av ledningar inför exploatering.
- 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.
- 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/fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande, flytt av ledningar och förrättningskostnader förknippade med detta. Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas även det av exploatören/fastighetsägaren.
- Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp bekostas av Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och Eksjöbostäder AB, som också initierat planprocessen. Exploatören ersätter kommunen för nedlagt arbete, utredningar och övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet. Eksjö kommun bekostar administrativa kostnader och övriga kringkostnader som uppstår vid framtagande av detaljplan och tar ut en planavgift på 30 procent i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastighetsägare tillsammans; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

Beroende på hur planen genomförs kan det även vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (centrum och bostäder) för gemensam väg, vändplats och parkering. Planförslaget ställer inga krav för bildande av gemensamhetsanläggningar. Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Drift allmän plats

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

Organisatoriska frågor

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Almen 10 och Stocksnäs 1:1 kan komma att styckas av till flera fastigheter för bostadsbyggnation och parkering. Hur många fastigheter som avstyckas regleras inte i detaljplanen.

Eksjö Energi AB har idag fjärrvärmeledning i det gräsbevuxna området som påverkas av detaljplanen. Ledningsrätt för fjärrvärmeledning finns men ledning/ledningar kommer ändå att flyttas till allmän plats (gata) för att möjliggöra exploatering. För de delar av planen som tidigare har varit allmän plats (gata) och nu blir kvartersmark finns u-områden utritade i plankartan som ger planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätter i området kan behöva bildas eller omprövas för att säkerställa ledningsägarens intresse och rättigheter på kvartersmark.

Planförslaget innebär även att befintligt officialservitut för väg (06-EKS-325) kan behöva omprövas då detaljplanen reglerar tidigare allmän plats (gata) till kvartersmark och medför att servitutet inte längre kommer ligga i anslutning till kommunal gata (Sofieholmsgatan).

Stadsbild

Nuvarande användning av området som en privat gräsmatta och dess centrala läge har gjort att området blivit intressant exploatera. 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 och bygga vidare på den stadsstruktur som utvecklats vid kvarteret Lunden. Detaljplanen bedöms möjliggöra ett hållbart projekt där resurser tas tillvara, utan att ge negativ miljöpåverkan eller allt för stor inverkan på andra intressen.

All förändring och nybyggnation innebär en kontrast till sitt närområde. Planförslaget innebär att fler kan bosätta sig i centrala Eksjö vilket är positivt för kommunen som helhet. För närboende blir dock konsekvensen att ett närliggande grönområde, som just nu är öppet för allmänheten att beträda, försvinner och att man får nya grannar. Det är en vanlig konsekvens av förtätning och när en stad växer.

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 viss känsla av *luftighet* ändå finns kvar. Det finns även möjlighet att i genomförandeprocessen kunna göra fler åtgärder som gör boendemiljön bättre för både tillkommande och redan bosatta i området.



Figur 9: Illustrationer från arkitektbolag Norconsult AB.

Natur

Grönområde

Planförslaget medför att nuvarande privata gräsbevuxna område med ett fåtal mindre träd förvandlas till ett bostadsområde. Mycket av området kommer att exploateras, men resterande delar kommer att innehålla viss mängd grönska som idag med anlagd gräsmatta och mindre träd.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun eller myndighet 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 §). Planförslaget har genom undersökningen *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.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt av ny detaljplan. Området som planläggs ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och får därmed minimal påverkan på Eksjöån. Ledningsnät är dimensionerat för att klara av ny bebyggelse. Planförslaget gör det även möjligt för att vissa delar av området fortsatt kan användas för infiltration av dagvatten genom öppna gräsytor och träd. Även lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Majoriteten av planområdet består idag av ett gräsbevuxet öppet område med ett antal träd som både uppehåller och infiltrerar dagvatten. Vid fysisk förändring av detta område och mer hårdgjord yta kommer mer vatten att rinna bort från området och ner till Eksjöån. Enligt kommunens skyfallskartering råder det ingen risk för att området påverkas negativt av skyfall utifrån rådande förutsättningar. För att minska risken för negativ påverkan av skyfall bör området utformas så att så mycket vatten kan infiltreras naturligt på platsen och att lågpunkter bör undvikas.

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 Domaregatan utformas med en smalare utformning till fördel för mer yta till trottoarer och långsgående parkering samt en smalare och mer trafiksäker in och utfart till Breviksvägen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för del av kvarteret Almen med flera (detaljplan 153) - laga kraft
- Detaljplan för Lunden med flera (detaljplan 192)

Översiktsplan

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

Utredningar

Bullerutredning

Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 då planerad exploatering är genomförd. Bullerutredningen är genomförd av Norconsult Sverige AB.

Enligt Förordning (2015: 216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns det inget riktvärde för den maximala ljudnivån att förhålla sig till. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58-59 dBA som fasad mot norr mot Breviksvägen beräknas få.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Väster om byggnaden finns stora ytor där riktvärdena för uteplats klaras. Riktvärdena klaras även på privata balkonger/uteplatser mot väster.

Dagsljus och skugga

Till projektet har aktiebolag Norconsult AB tagit fram en skuggstudie som bilagas till detaljplanen. Skuggstudien visar hur skuggbilden faller beroende på tidpunkt på året och dygnet.

Arkeologisk förundersökning

Arkeologisk förundersökning är genomförd av Jönköpings läns museum. Rapporten är dock inte klar i samband med att detaljplanen sänds ut på samråd. Planbeskrivningen kommer att uppdateras med mer information inför granskning.

Medverkande tjänstepersoner

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

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mark- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Rafah Al-Hindi, projekteringsingenjör
- Tommy Nilsson, trafikingenjör
- Björn Malmgren, VA-ingenjör Eksjö Energi AB