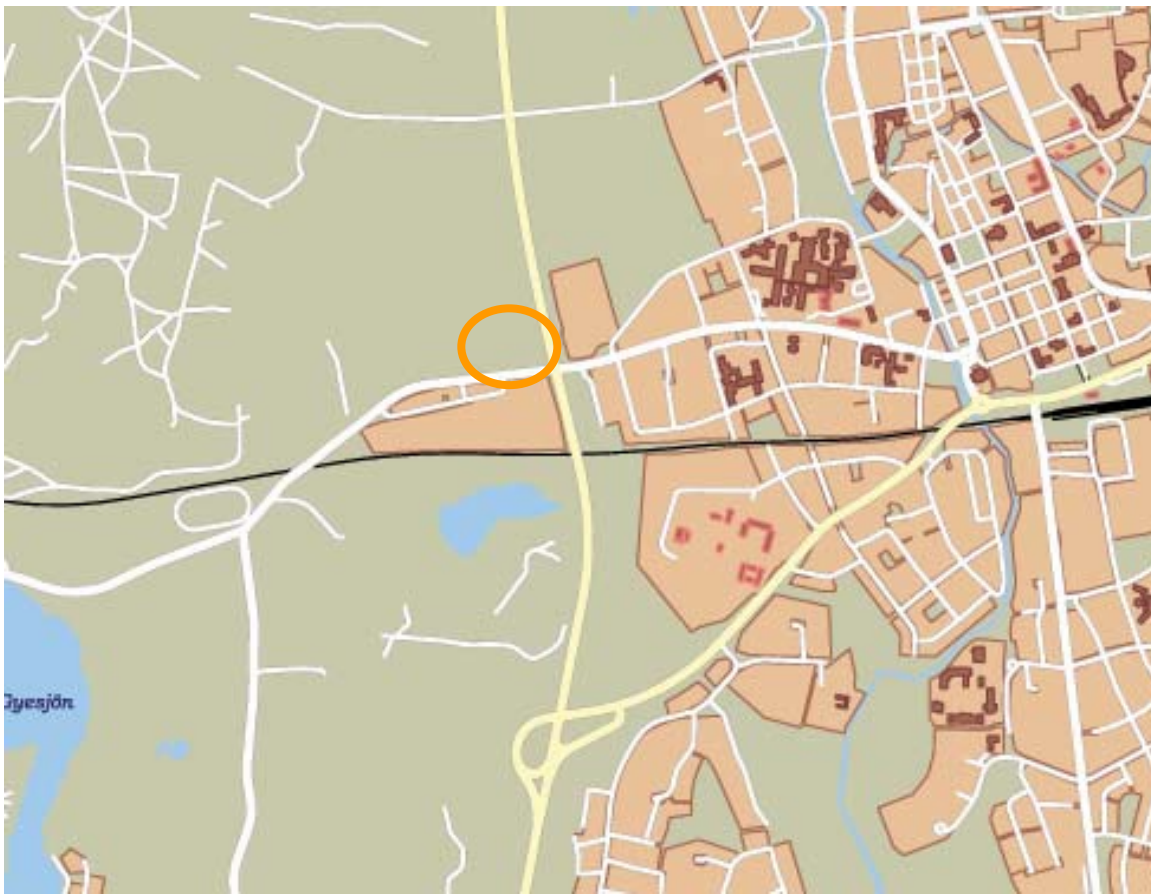

PLAN- och BYGGAVDELNINGEN
Eksjö Kommun



Detaljplan för Kv. Sandbunkern, Sandåkra, del av Ränneslätt 1:1, Eksjö Stad

Plan- och genomförandebeskrivning

Eksjö, 2010-01-28

Antagandehandling
Dnr 2007-0420-403 och 404

Medverkan

Denna plan- och genomförandebeskrivning har upprättats av Plan- och byggavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret, Eksjö Kommun, i samråd med övriga enheter. Grundkartan har upprättats av Mät- och exploateringsavdelningen, Eksjö Kommun.

Plan- och byggavdelningen, Eksjö Kommun

Jan Åsberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
BESLUT	4
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN	8
GÄLLANDE DETALJPLAN	8
BESLUT OM DETALJPLAN	9
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
VÄGAR, TRAFIK OCH GC-VÄGAR	9
VATTEN OCH AVLOPP	9
EL- OCH TELE	9
IT	9
DAGVATTEN	9
ELFÖRSÖRJNING	9
FJÄRRVÄRME	9
AVFALL	10
BRANDVATTEN	10
MILJÖFARLIGA LÄMNINGAR	10
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	10
BULLER, TRAFIK	10
NUVARANDE BEBYGGELSE	11
NY BEBYGGELSE	11
STÖRNINGAR	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
MARK	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID	12
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	13

Planbeskrivning

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2008-11-12 att sända följande detaljplan för del av Ränneslätt 1:1, Sandåkra, Eksjö stad, med tillhörande handlingar för utställning.

Handlingar

De handlingar som upprättats för detaljplanen är;

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planens Syfte

Detaljplanens syftet är att möjliggöra ny etablering för industri med särskild miljöhänsyn på gamla golfbanan, del av Ränneslätt 1:1, Sandåkra. Dessutom att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden.

Tidigare upprättat planprogram finns kvar som "visionsdokument" men antas eller fastställs ej och är därmed ingen bindande handling. Programmet har varit på samråd under 2008-03-03 till 2008-03-31.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2008-09-17 till 2008-10-17.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

I 3 kap 6§ Miljöbalken anges att mark- och vattenområden samt fysiska miljön i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

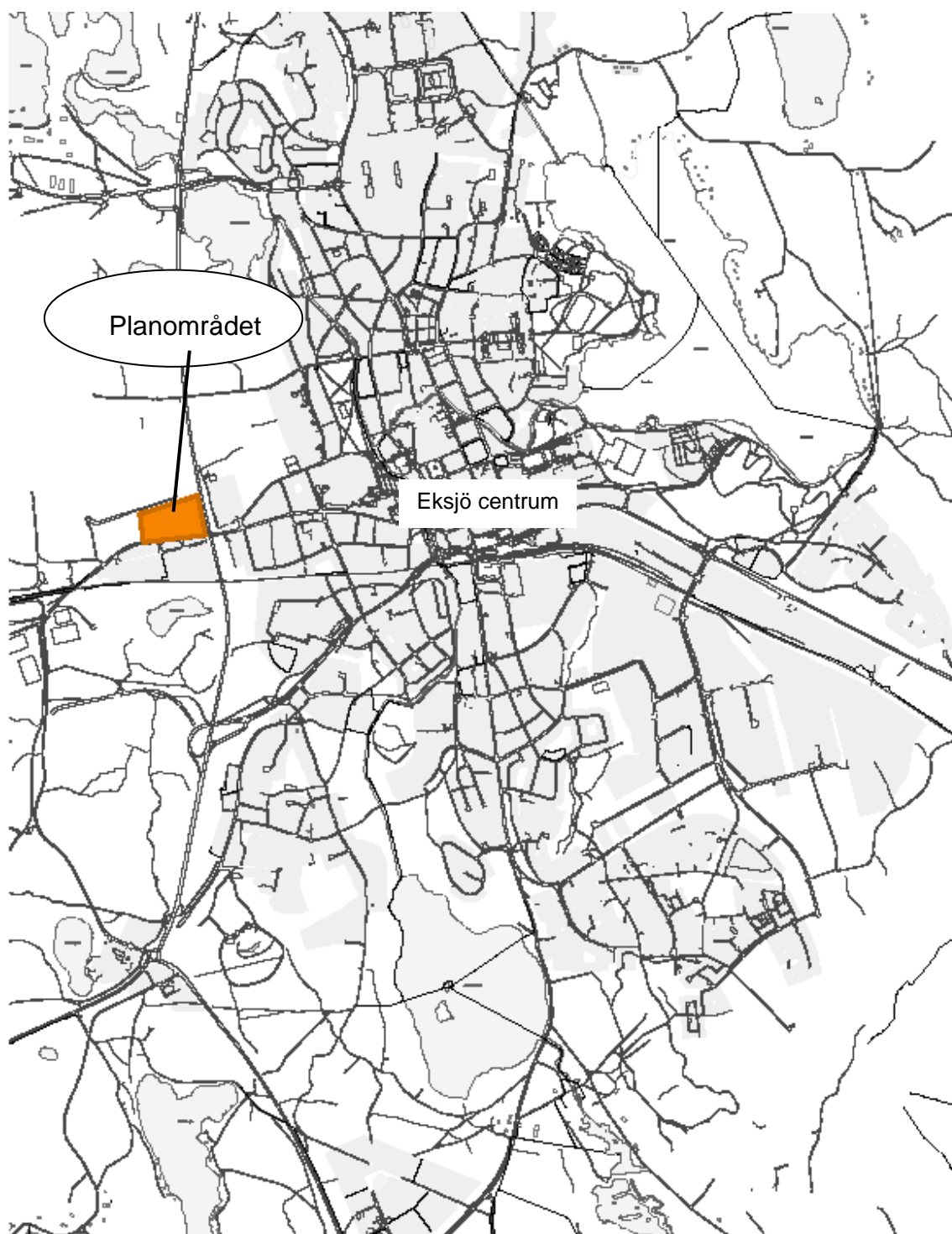
I detaljplanen föreslås att fritidsområdet tas i anspråk för industriändamål. Fritidsområdets area är idag ca 0,7 Ha. Detta området kommer att bli industriområde. Den cykelverksamhet som idag pågår inom planområdet påverkas i mindre omfattning, banan kommer att få en mindre omdragning och gå utanför planområdet så verksamheten kommer att kunna fortgå i samma utsträckning som idag.

Plandata

Planområdet ligger ca 1 km väster om stadens centrum intill Riksväg 32 vid Kv. Västerås. Området innefattar del av Ränneslätt 1:1, del av gamla golfbanan.

Planområdets areal är ca 3,3 ha stort.

Planområdet redovisas på nedanstående orienteringskarta över Eksjö





Planområdet sett från öster. Fotograf: Maria Kromnow



Planavgränsning

Miljökonsekvensbeskrivning

I miljöbedömningen, som gjordes under arbetet med planprogrammet, framkommer att det blir ingen betydande miljöpåverkan av planen. Varför det bedöms att ingen MKB erfordras för att fördjupa underlagsmaterialet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och skyddade områden

Riksintressen och värdefull naturmiljö

Planområdet ligger inom nationellt intresse för totalförsvaret. Då Eksjö Garnison har sagt upp markområdet gentemot Fortverket anses att riksintresset för totalförsvaret ej påverkas.

Inom planområdet finns inga kända värdefulla natur- eller kulturmiljöer enligt länsstyrelsens GIS-databas (2008-06-27).

Hela området är av typisk Ränneslättskaraktär med sin tallskog och sina sandmoar. Det finns även dokumenterat fynd av mosippa ca 500m nordväst om planområdet. Denna dokumentationen gjordes maj 2007 och man fann då 27 blommande plantor samt 43 ej blommande plantor. Denna dokumentation gjordes av Allan Karlsson och Stig Carlsson. Hela Ränneslätt är känt för sina backsippor och mosippor. Inom planområdet finns inga mosippebestånd dokumenterade.



Området sett från söder. Fotograf: Maria Kromnow

Fornlämningar och kulturmiljö

I området finns inga kända värdefulla fornlämningar enligt Länsstyrelsens GIS-databas (2008-06-27)

Översiktsplan

I översiktsplanen för Eksjö kommun, antagen 2001-06-14, aktualitetsprövad 2006-11-30, anges planområdet som möjligt utbyggnadsområde för industri.

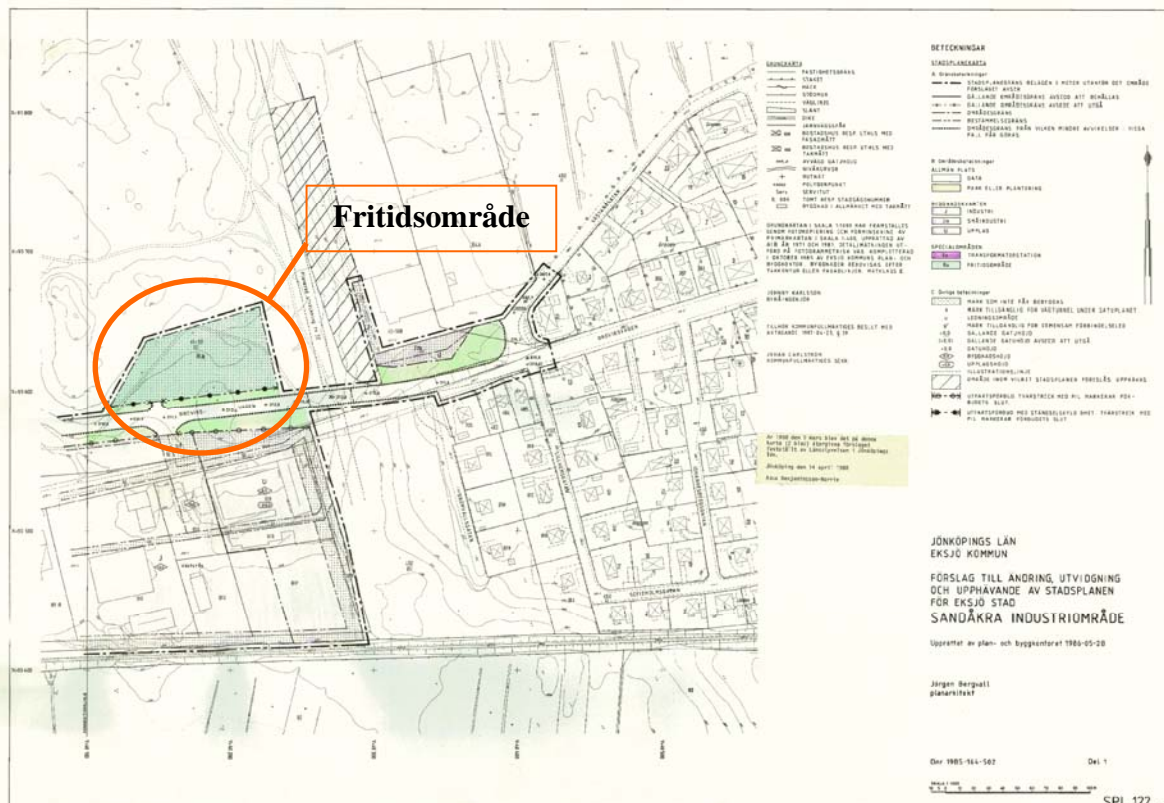
Området ligger som Nationellt intresse för totalförsvaret. Då Eksjö Garnison har sagt upp markområdet gentemot Fortverket anses att riksintresset för totalförsvaret ej påverkas.

Väster om området ligger rekommenderat område för vattentäkt. Avgränsningen för vattenskyddsområdet utreds för närvarande av SWECO AB på uppdrag av Eksjö energi. Yttersta gränsen för skyddsområdet kommer att revideras och dras längre väster ut, vilket gör att planområdet ligger ca 300 meter utanför yttersta gränsen för skyddsområdet.

Gällande detaljplan

Det finns idag en gällande detaljplan för en del av planområdet antagen 1987-04-23.

Detaljplanen anger fritidsområde för del av planområdet som berörs. Den del av detaljplanen, som berörs, ändras i samband med upprättandet av ny detaljplan.



Beslut om detaljplan

Eksjö kommuns Samhällsbyggnadsutskott har den 2006-06-13 beslutat att upprätta detaljplan för området.

Områdets förutsättningar och planförslag

Teknisk försörjning

Vägar, trafik och gc-vägar

Trafikmatning till området sker från Breviksvägen. Det finns en separat gång- och cykelväg från området in till Eksjö centrum. Kollektivtrafiken trafikerar Höglandssjukhuset och busshållplats finns vid Höglandssjukhuset ca 800 meter från planområdet.

Vatten och avlopp

Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Kommunala huvudledningar för vatten och avlopp ligger i direkt anslutning och är dragen i ungefär samma sträckning som gång- och cykelvägen.

El- och tele

El- och teleledningar finns i området.

It

Området kan idag försörjas med DSL-teknik. Möjlighet finns till framtida fiberanslutning och kan lämpligen ske genom samförläggning vid utbyggnad av fjärrvärme till planområdet.

Dagvatten

För omhändertagande av dagvatten har kommunen antagit en dagvattenpolicy som skall vara vägledande vid projekteringen.

På grund av markförhållande kan ej LOD-teknik (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) nyttjas vid omhändertagande av dagvatten.

Elförsörjning

Området ingår i Eksjö Elnät AB's distributionsområde för elförsörjning.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns idag framdraget ca 250 meter öster om Riksväg 32, om antalet intresserade abonnenter ökar finns möjlighet till en utbyggnad till planområdet.

Avfall

Avfall som uppkommer vid industri-/företagsverksamhet ska omhändertas genom renhållningsentreprenör på marknaden. Information om hur hushållsavfall och därmed jämförbart avfall som lyder under det kommunala renhållningsmonopolet ska hanteras, samt återvinning enligt producentansvar lämnas av den kommunala renhållningsentreprenören.

Brandvatten

Brandvattnet bedöms kunna tillgodoses med erforderlig dimensionering av vattenledning, avseende tryck och omfattning, enligt VAV P38 så att 600 l/min kan tas ut. Detta medger dock en industriverksamhet med låg brandbelastning, dvs. betongindustri, metallindustrier utan hantering av brännbart material såsom emballage, pallar mm. Vid etablering av industrier med en normal brandbelastning skall vattentillgången uppgå till minst 1200 l/minut. Detta kräver en utbyggnad till området.

Placering av brandposter får ske i samråd med VA-projektören. Tillgängligheten för brandfordon ses som god från Breviksvägen.

Miljöfarliga lämningar

Planområdet ligger i utkanten av militärt övningsområde. Försvarsmakten gjorde 2005 en dokumentation över miljöfarliga lämningar: "Register över försvarsmakens miljöfarliga lämningar – 2005". I denna dokumentation finns inga lämningar registrerade inom planområdet.

Geoteknisk undersökning

Inga geotekniska undersökningar har gjorts inom området.

Buller, trafik

Området är bullerstört från riksväg 32 som passerar öster om planområdet. Om bullerkänslig verksamhet (ex kontor) placeras i närheten bör denna utformas bullerskyddad.

Det finns ingen direkt anslutning till riksväg 32 från området utan trafik till och från området måste passera antingen från Abborravik via Ränneborg (Kråkebergsvägen) eller från centrum via Vattentorget (Breviksvägen). Breviksvägen har redan idag en ansträngd trafiksituation med en medeldygnstrafik på ca 1800 fordon. De beräknade ekvivalenta bullernivåerna ligger redan idag över det riktvärde för buller i befintlig byggnation. Detta medför att verksamheten som etableras skall ha ett begränsat behov av tung trafik till och från området.

Frågan om en anslutning till riksvägen från Breviksvägen har vid ett antal tillfällen diskuterats med Vägverket, vilket ej har medgivits.

Nuvarande bebyggelse

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse. Däremot har cykelklubben en bana på gamla cirkusplatsen, de kommer att erbjudas alternativ lokalisering vilket bör kunna ske i närområdet.

Ny bebyggelse

Bestämmelser för utformningen av nya bebyggelsen framgår av plankartan.

Störningar

Inom kvarteret redovisas beteckningarna m_1 och m_2 som avser störningsskydd. M_1 anger att verksamheten inte får vara miljöstörande eller utgöra en risk för hälsa och säkerhet. M_2 anger att den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid nyetablering.

För att minska störningarna från industriområdet rekommenderas att fläkt- och ventilationsutblås placeras på baksidan av industribyggnaderna i förhållande till närmsta bostäder samt att ny bebyggelse inte utförs onödigt störande genom t.ex. höjd, placering, utförande och färgval.

Genomförandebeskrivning

Mark

Ca. 2.6 ha av Ränneslätt 1:1 som ägs av Fortifikationsverket föreslås inordnas med Stocknäs 1:1, som ägs av kommunen. Marköverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan parterna. Marken kommer att användas för småindustriändamål.



Område som Eksjö kommun har önskemål att köpa från Fortifikationsverket

Organisatoriska frågor

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanearbetet påbörjades under oktober 2007 enligt reglerna för normalt planförfarande enligt 5 kap. 20§ PBL. Samråd beräknas ske under september 2008.

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för ev. tekniska utredningar som krävs för plangenomförandet. Ansvar för omhändertagande av dagvatten svarar exploatören för, Eksjö kommuns policy för omhändertagande av dagvatten skall följas.

Fastighetsrättsliga frågor

Underjordiska ledningar inom kvartersmark samt tekniska anläggningar (u- och E-områden) kan säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun och finansieras i samband med bygglov (planavgift). Övriga kostnader (anläggnings- och driftkostnader för vatten och avlopp, byggnader, vägar ect.) som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Total kostnad för utbyggnad av spill-, dag- och vatten blir ca 700 000 Kr. Av denna kostnad är ca 560 000 anslutning av dagvatten. Anledningen till denna höga kostnad är att befintlig dagvattenledning ej räcker till dimensionsmässigt. För att komma till recipient måste järnvägen (ca 5000 kr/m exkl. etablering 25 000) och industriområdet Västerås korsas.

Tekniska frågor

Exploatören är ansvarig för att erforderliga markundersökningar genomförs innan ny bebyggelse uppförs.

Plan- och Byggavdelningen
Samhällsbyggnadssektorn

Jan Åsberg
Planarkitekt