

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 m.fl., Eksjö tätort
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer 208

Status: Laga kraft

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2022-03-16

Antagande: 2023-09-06

Laga kraft: 2023-11-16

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: 2022-227

Innehållsförteckning

Inledning	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Beskrivning av planområdet	6
Hela detaljplanen	7
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Ärendeinformation	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering	10
Planeringsförutsättningar	11
Fysisk miljö	11
Kommunala	11
Skogsbruksplan	12
Riksintressen	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Miljökvalitetsnormer	13
Miljö	15
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden	16
Kulturmiljö	17
Teknik	18
Service	18
Trafik	19
Insatstid	19
Rättigheter/servitut	19
Genomförandefrågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22

Organisatoriska frågor.....	23
Upplysningar.....	23
Konsekvenser av planens genomförande.....	24
Miljö.....	24
Trafik.....	24
Fornlämningar.....	24
Planeringsunderlag.....	25
Kommunala.....	25
Illustrationsplan.....	25
Utredningar.....	25

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), 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, 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 handläggs 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 två 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 nybyggnation av bostäder med inriktning särskilt boende på delar av fastigheten Kvarnarp 3:1 samt bostadsbyggnation för befintliga bostadstomter i delar av kvarteret Ängsviolen.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Kvarnarp i södra Eksjö. Planområdet ligger i anslutning till Runstensgatan och omfattar ungefär 4,6 hektar. Eksjö kommun äger all mark inom planområdet utom fastigheten Strandviolen 4 och 6. Majoriteten av planområdet ligger idag utanför detaljplanerat område och består av brukningsskog. Planförslaget avser reglera denna mark till kvartersmark avsedd bostadsanvändning för särskilt boende med inriktning demens samt allmän platsmark Natur.

Den del av planområdet som ligger inom redan detaljplanerat område är idag reglerad till kvartersmark och allmän plats varpå delar av det som är allmän plats har tagits i anspråk av fastighetsägare för Strandviolen 6 med tillstånd av kommunen. För denna del avser planförslaget att ändra aktuell användning från allmän plats till kvartersmark avsedd bostadsanvändning i enlighet med att utöka tomtmarken. Utökning av tomtmark möjliggörs även för Strandviolen 3, 4, och 5.



Figur 2: Illustration av planområdet.



Figur 3: Bild på fastigheterna Strandviolen 5 och 6 idag som planområdet omfattar.

Hela detaljplanen

Planområdet planläggs för att möjliggöra byggnation av särskilt boende med inriktning demens på tidigare obebyggd mark samt möjliggöra bostadsbyggnation på befintliga fastigheter Strandviolen 3, Strandviolen 4, Strandviolen 5 och Strandviolen 6. Kvartersmarken regleras med (B) som medger olika former av *bostäder*. Inom ramen för användningen ingår exempelvis vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden.

Delar av kvartersmarken regleras även med (D) som medger *vård*. I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldreboende, sjukhus eller vårdcentral. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personhälsövård.

Ett område i sydvästra hörnet av planområdet planläggs som kvartersmark *Teknisk anläggning* (E) för att möjliggöra utbyggnad av transformatorstation.

Mellan planerad kvartersmark och befintliga bostadsområden planläggs marken som allmän plats *Natur*. Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. I detta fall handlar det om att bibehålla ett grönt stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Allmän plats

GATA – Gata

Planförslaget innebär en förlängning av befintlig gata ”Runstensgatan” som regleras till allmän plats GATA för att säkerställa framkomligheten inom planområdet. Inom GATA finns förutsättningar att förlänga nuvarande struktur med trafikseparerad gång- och cykelväg, svackdike och bilväg. Det inryms även möjligheten för en passage för gång- och cykel som planeras tillkomma någonstans inom vägområdet. Gatan är tänkt att förlängas vidare i samband med framtida planläggning.

NATUR – Natur

Naturområdet mellan kvartersmarken syftar till att säkerställa att delar av grönområdet bevaras som en grön korridor. Området innebär ett bevarande av gällande skogsområde som inte kräver någon omfattande skötsel.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen utöver att äga även ansvarar för drift och underhåll av dessa områden. Inom det aktuella planområdet gäller detta lokalgatan, dagvattendiket, gång- och cykelvägen, samt naturområdet mellan kvarteret Ängsviolen och föreslaget område för kvartersmark. Områdena ägs sedan tidigare av Eksjö kommun.

Kvartersmark

Bostäder (B) och Vård (D)

Syftet med planen är bland annat att möjliggöra för nybyggnation av särskilt boende med inriktning demens. Icke planlagd skogsmark planläggs därmed som bostäder (B) i kombination med vård (D). Kommunen äger marken och ämnar bygga och driva det särskilda boendet i framtiden. Utifrån redan tagna politiska beslut som föranleder planförslaget ska boendet rymma cirka 60 platser där huvuddelen av byggnationen ska vara i ett enda plan och utemiljön ska utformas i enlighet med att skapa en god boendemiljö för demens. Av dessa anledningar behövs stora markytor, vilket planförslaget möjliggör för. Kvartersmarken söder om naturstråket är således tänkt att avstyckas till enbart en fastighet avseende särskilt boende med inriktning demens, vilket ger goda förutsättningar för att utforma det särskilda boendet och dess boendemiljö på ett sätt som passar in i området. Till byggnaden väntas även andra nödvändiga funktioner för verksamheten att tillkomma såsom parkering, avlastningszon och miljöhus.

De befintliga bostadstomterna i kvarteret Ängsviolen ges fortsatt planstöd och möjlighet till utveckling. Utöver detta möjliggörs inga nya bostadstomter inom området.

Teknisk anläggning (E)

Beroende på framtida effektuttag vid genomförandet av planförslaget samt vid framtida utveckling runtomkring planområdet kan det bli aktuellt med en ny transformatorstation. Därför avsätts ett markområde för att möjliggöra detta. Området för transformatorstation förläggs i södra delen av planområdet vilket är en strategisk placering utifrån områdets möjliga framtida utveckling. Transformatorstationen väntas hamna utmed en framtida förlängning av Runstensgatan som inte planläggs i denna detaljplan. Placeringen bedöms vara en plats där denna typ av anläggning är lättåtkomlig

och stör minst. Vid ett behov av transformatorstation innan en framtida förlängning av Runstensgatan finns kan en tillfällig väg behöva anläggas.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2022-03-16 att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Kvarnarp 3:1. Uppdraget uppstod efter att en utvald lokaliseringsutredningsgrupp tagit fram ett antal lokaliseringsförslag på uppdrag av socialberedningen. Socialberedningen beslutade den 2021-12-15 att tomtförslag i Kvarnarp på fastighet Kvarnarp 3:1, söder om Lupingatan, är den plats där ett nytt särskilt boende med inriktning demens ska byggas. Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-25 att följa socialberedningens förslag till beslut.

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, gång- och cykelväg samt svackdike.

NATUR - Motivet till denna reglering är att säkerställa ett grönt stråk mellan nytt bostadsområde och befintliga som leder ut i större naturområden eller grönområden.

Kvartersmark

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

Vård (D) - Motivet till användningsbestämmelsen Vård är för att möjliggöra planens syfte.

Teknisk anläggning (E) - Motivet till denna reglering är att tillåta byggnation av transformatorstation för att kunna tillgodose kommande elbehov.

Egenskapsbestämmelser

e1 (Största byggnadsarea) - Motivet till regleringen största byggnadsarea är att begränsa hur stor byggnaderna får vara. Detta för att bebyggelse ska samspela med befintlig bebyggelse i kvarteret, samtidigt som det ges en viss flexibilitet för var de ska placeras inom byggrätten.

h1 (Högsta nockhöjd) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse samspelar med befintlig bebyggelse i kvarteret och för att begränsa negativ påverkan för närboende.

h2 (Högsta nockhöjd) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på komplementbyggnad samspelar med befintlig bebyggelse i kvarteret.

Prickmark (Marken får inte förseas 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

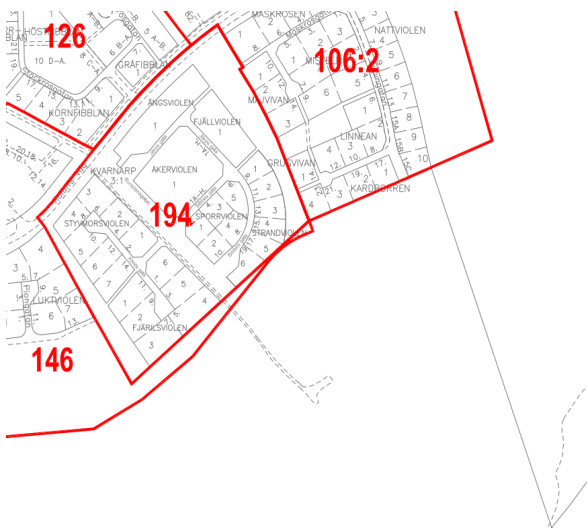


Majoriteten av planområdet används idag för skogsbruksändamål. Området utgörs av tät cirka 50-årig granskog med inslag av ett fåtal lövträd. Avverkning har nyligen skett i den norra delen av området mot befintligt bostads kvarter. Det finns idag en skogsväg in i området i anslutning till Runstensgatan som avslutas med en vändplats. Efter vändplatsen övergår vägen till en stig som leder söder ut. Planområdet är som högst i den norra delen och lutar svagt ner åt väst, öst och syd. Ett i övrigt karaktäristiskt inslag för området är de luftburna högspänningsledningarna som löper runt planområdet i söder och öster.

Figur 4: Bild på avverkat skogsområde intill fastighet Strandviolen 6.

Kommunala

Detaljplan



En del av norra planområdet ligger idag inom detaljplanerat område (nummer 146 och 194). Detaljplan 146 vann laga kraft 1991-07-03 och anger Natur i den del planområdet för den här detaljplanen omfattar. Denna del av detaljplan 146 kommer att ersättas av den nya detaljplanen.

Detaljplan 194 vann laga kraft 2015-04-10 och har nyligen genomgått en ändring av detaljplanen (ÄDP) som vann laga kraft 2022-01-24. Södra delen av denna detaljplan gällande fastigheterna Strandviolen 3,4,5 och 6 kommer att ersättas med ny detaljplan i enlighet med att utöka mängden kvartersmark. Den nya detaljplanen ämnar även förlänga detaljplan 194 gatustruktur gällande Runstensgatan.

Figur 5: Bild på planområdesgräns för detaljplan 146 och 194.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16-03-2022 (SbN § 34) att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Kvarnarp 3:1.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. Det område som planområdet omfattar har angivits i översiktsplanen från 2013 för bostadsutveckling. Sedan samrådsskedet har en ny översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 15 december 2022 som även den anger bostadsutveckling i det område som planområdet omfattar.

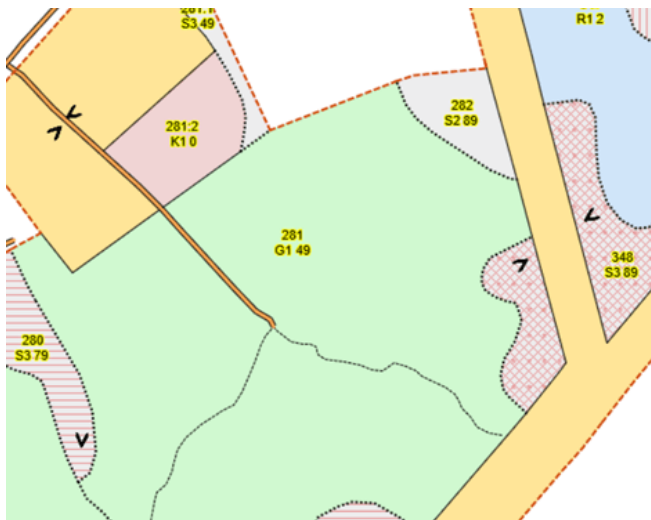
Skogsbruksplan

I gällande skogsbruksplan finns totalt tre områden inom eller i anslutning till planområdet att bevaka:

281 G1: Området består av ett 49: årigt skogsplantage med fördelningen 90% gran och 10% lövträd. Delar av detta område kommer avverkas när detaljplanen vinner laga kraft och genomförs.

282 S2: Området har bestått av ett 89: årigt skogsplantage med fördelningen 80% gran och 10% lövträd. 2020 förnygrades med cirka 90% avverkning.

348 S3: Området består av en olikåldrig plantage med totalålder på 89 år. Skogsplantage har fördelningen 80% löv, 10% gran och 10% tall.



Figur 6: Kartbild från gällande skogsbruksplan.

Riksintressen

Trafikommunikation - Väg 40, förbifart Eksjö

Trafikverket planerar för en ny förbifart Eksjö en bit söder om planområdet. Samråd planeras under sommaren 2023. Förbifarten blir en mötesfri väg med mitträcke och anpassad för 100 km/h. Den nya sträckan av väg 40 ska även få en ny anslutning in mot centrala Eksjö genom en förlängning av Kvarnarpsvägen. En förlängning av Kvarnarpsvägen har befarats påverka planområdet med ökad intilliggande trafik och buller som har utretts i detaljplanen.

Skyddade vattendrag - Emån

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån angående Skyddade vattendrag enligt miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner som att vattenkraft samt vattenreglering eller

vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Det aktuella projektet bedöms inte påverka riksintresset.

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 utökning av befintligt bostadskvarter på ett tätortsnära skogsbruksområde i utkanten av Eksjö – jämfört med att planlägga någon annanstans längre utanför tätorten. På så vis kan redan utbyggda tekniska system användas, kommunalt VA anslutas och övrig service i tätorten användas. Inför planuppdrag har en lokaliseringsstudie genomförts som ligger till grund för utvalt område.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö tillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

Luftkvaliteten beaktas i regel i tätortsmiljöer med högre antal motordrivna fordon, tung trafik, industrier och annat som påverkar luften negativt. I det aktuella området, som innebär en avsides belägen naturmiljö omringad av skog i utkanten av tätorten, bedöms det inte finnas risk för försämrade luftkvalitet som kommer i konflikt med gällande normer. Planförslaget innebär inte heller sådan bebyggelse eller angörande trafikering som kan tänkas bidra till överskridande eller tydlig försämring av luftkvaliteten och gällande normer.

Vatten

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 ekonomisk orimligt att vidta åtgärderna som gör att statusen uppnås så finns *undantag* angivna.

Planområdet berör direkt eller indirekt miljö kvalitetsnormer för Kvarnarpsån som är recipient till den vattenförekomsten som finns söder om planområdet, samt miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Eksjö V som förekommer under en mindre del av planområdet.

MKN för vattendrag *Torsjön – Kvarnarpsån – Eksjön* är ekologisk status: *Måttlig status* (2017–2021) och kemisk status: *Uppnår ej god status* (2017–2021). MKN för grundvatten *Eksjö V* är kvantitativ status grundvatten: *God status* (2017–2021) och kemisk status grundvatten: *God status* (2017–2021).

Ett genomförande av detaljplanen medför att andelen hårdgjord yta ökar, vilket kommer att ge större flöden och ökning av ytvatten. Området är tidigare orört och dagvatten infiltreras till högsta grad i markområdet. Eftersom det vid genomförande av detaljplanen kommer att finnas större oexploaterade naturområden både inom och runt planområdet för fördröjning, rening, avledning och infiltration samt möjligheter finns tillgängliga att hantera dagvatten lokalt på hållbart sätt bedöms Kvarnarpsån eller

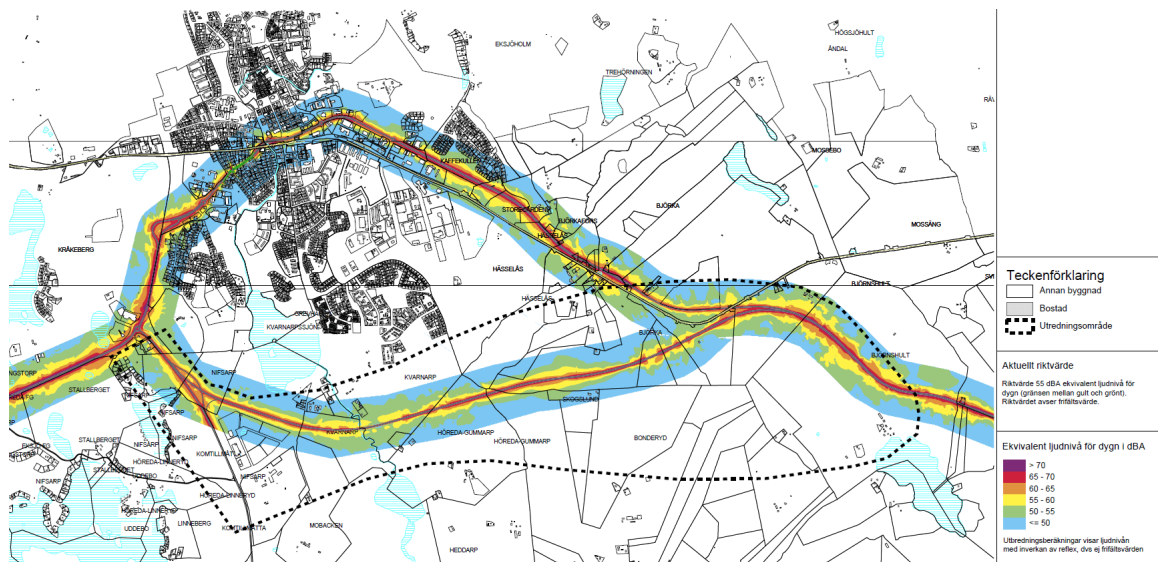
avrinningsområdet som helhet inte bli negativt påverkade gentemot nuläget. Sammanfattningsvis bedöms genomförande av detaljplanen alltså inte leda till överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Vid planläggning av bostäder används Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Riktvärden för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida (1.) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och (2.) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då det inte finns vägar inom eller runt planområdet finns inget trafikbuller att redovisa. Det väntade tillskottet trafik i direkt anslutning till planområdet är enbart det som *angör* planområdet. Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) 8 § ska, vid beräkning av bullervärden, även *hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen*. Enligt Boverket finns ingen vägledning eller standardiserad metod. I regel görs en framskrivning av cirka 20 år, vilket innebär att framtida förbifart 40 och förlängning av Kvarnarpsvägen ska beaktas. I närheten av planområdet kommer det att komma en förbifart av väg 40 som idag är i planeringsstadiet. Denna kommer att ha en påverkan på trafiksituationen i Eksjö. Det är ännu inte färdigställt hur förbifarten kommer att se ut och när den kommer genomföras, men utifrån de alternativ som finns från Trafikverket beräknas planområdet inte påverkas utifrån trafikbuller.

Öster om planområdet planeras även Kvarnarpsvägen förlängas söderut som lokalgata till förbifarten. Förlängningen av Kvarnarpsvägen är tidigt planeringsskede men ett utkast på vägprofil har funnits möjlig att ta del av tillsammans med ett trafik-PM med beräkning av ÅDT fram till 2048 som använts till en trafikbullerutredning. Trafikbullerutredningen redovisar att riktvärden för buller klaras för såväl fasad som utemiljö inom hela byggrätten. Läs mer om detta under rubriken "planeringsunderlag".



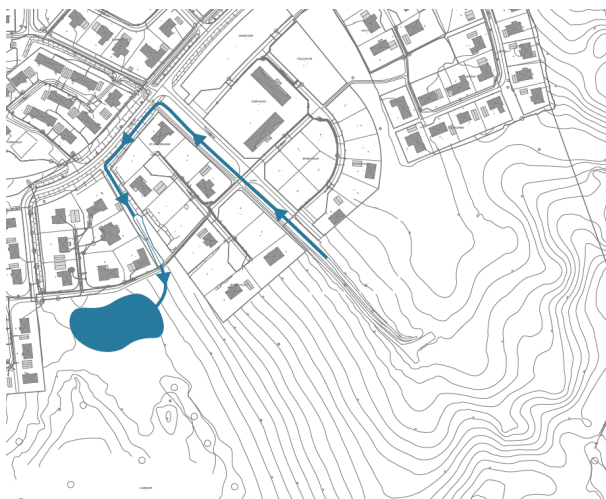
Figur 7: Bild på bullerutredning för beslutat alternativ "korridor röd" två meter över mark. Från PM Bullerutredning Väg 40 förbi Eksjö 2016-11-30.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten infiltreras till största delen naturligt i marken. Planområdet ligger på en höjd med slutning i östlig, sydlig och västlig riktning dit vatten samlas i våtmarker, svackor eller ansamlingspunkter. I sydöst där högspänningsledningarna svänger finns en våtmark bestående av kärrtorv. Längs med högspänningsledningarna i sydlig riktning finns en vattenförekomst med förbindelse mot Kvarnarpsån. Där finns även partier av torvmark som också återfinns väster om området.

Det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i planområdet med vidare utbyggnad av Runstensgatans dikessystem. Dagvatten transporteras längs Runstensgatan i nordlig riktning och rinner vidare i västlig riktning längs med Roluffs väg och vidare söder ut mellan bostadsområdena och till ett våtmarksområde.



Figur 8: Illustration befintligt dagvattenhanteringsystem.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

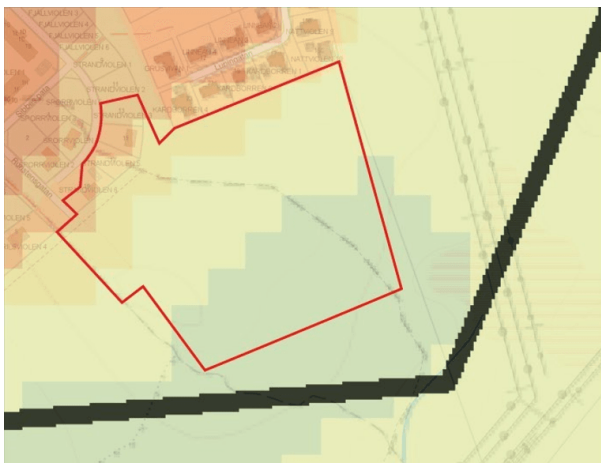
Utifrån kommunens skyfallskartering för Eksjö tätort omfattas planområdet av en översvämningsrisk från ett 100-årsregn. Kommunens skyfallskartering simulerar ett CDS-regn med åtta timmar varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar. Baserat på kartsikten maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar finns ingen risk att vatten ansamlas i området sett till dagens förutsättningar. Däremot visar kartsiktet ”maximalt flöde” att större mängder ytvatten rinner genom planområdet vid ett skyfall. För att undvika översvämning i planområdet bör ett genomförande av planen därmed undvika att tillskapa nya lågpunkter eller ansamlingsplatser för flöden som karteringen visar kan uppstå vid maximala flöden.

Baserat på planrådets storlek och topografiska förutsättningar finns det goda möjligheter att genomföra planförslaget utan risk för översvämning. Exempelvis kan placering av byggnad ske med hänsyn till maximala flöden på den högsta punkten i området och byggrätten utformas så att ytvatten vid skyfall rinner bort från planområdet.



Figur 9: Kartbilder från kommunens skyffallskartering. Till vänster visas maximalt flöde och höger maxdjup efter 8 timmar.

Risk för värmebölja



Figur 10: Kartbild från värmeökartering.

Utifrån kommunens värmeökartering för Eksjö tätort utgörs planområdet för låg risk avseende höga temperaturer. Detta beror sannolikt på att området idag utgörs av skog och saknar hårdgjorda ytor. 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.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är i huvudsak katerat som mark av sandig morän enligt SGU:s jordartskarta (se blått område i kartan). I sydöstra delen finns ett område katerat som mark av kärrtorv (brunt i kartan).

Kommunen har god erfarenhet om de markförutsättningar som finns i området. Bland annat har exploateringen pågått under en längre tid i kvarteret Ängsviolen direkt norr om planområdet. Marken präglas av sandig morän med ett tunnt övre lager av silt. Silt är en finkronig jordart som när den mätts med vatten förlorar stora delar av sin hållfastighet.

Det finns inga indikationer på markföroreningar, eller risk för sådana inom eller i närheten av området. Om markförorening påträffas ska alltid tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § miljöbalken. Exploatören ska då i regel utföra/komplettera markföroreningsundersökning och vidta sanering om det behövs.

Utifrån det underlag som kommunen tillhandahåller för radon anges en normal risk för markradon på den största delen av det planerade området och i det sydöstra hörnet hög risk för markradon, vilket tolkas som

att området generellt ligger i det övre spannet vad gäller risk. Vid ett projekteringskede och när placering av byggnader mer i detalj bestäms bör specifika mätpunkter göras. Rekommendationen är alltid att radonsäkert byggande sker. Det gäller för alla former av boende eftersom radonhalten enligt strålsäkerhetsförordningen inte bör överstiga 200 Bq/m³ i bostäder, skolor och allmänna lokaler som referensnivå. Radonsäker byggnation innebär att man dels bygger tätt mot mark men även att man förbereder för åtgärder exempelvis radonsug om mätning skulle visa på värden över referensnivå.



Figur 11: Kartbild från SGU.

Kulturmiljö

Fornlämningar

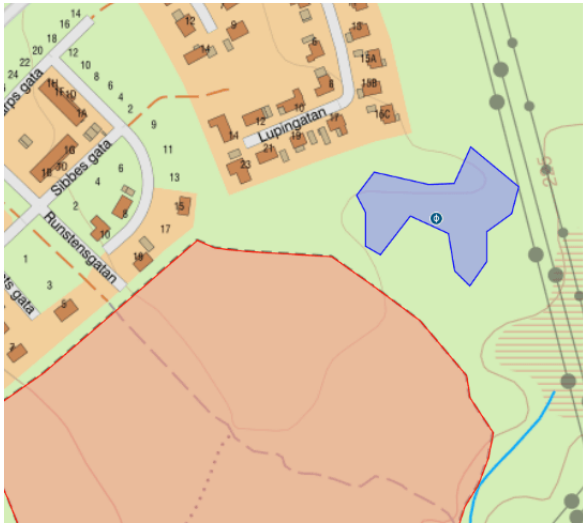
I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse (4 kap. 2 § PBL) bland annat med hänsyn till kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka detaljplanens genomförbarhet har denna fråga hanterats i ett inledande skede av planprocessen. Härutöver gäller som alltid en skyldighet att rapportera detta till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har kontaktats samt yttrat sig i frågan den 12 maj 2022.

I planområdets nordöstra del finns ett område registret som *Övrig kulturhistorisk lämning* L2022:2589 fossil åker (blå markering i karta). Lämningen består av röjningsrösen och har inte varit utredd tidigare. Efter besiktning av området har Länsstyrelsen i sitt yttrande *"inte bedömt dem som fornlämning utan övrig kulturhistorisk lämning L2022:2589, vilket innebär att de inte krävs tillstånd eller arkeologi för att ta bort dem"*.

I planområdets västra del finns fornlämning av fossil åker med röjningsrösen registrerat med betäckning L1971:9066 (se röd markering på karta). Inom detta område görs bedömning av Länsstyrelsen om ytterligare arkeologi krävs. Där kommer tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 13§ Kulturmiljölagen (1988:950) (KML) att krävas om någon form av markingrepp eller övertäckning ska göras inom lämningen, eller närmare denna än 5 meter.

För att få underlag inför beslut om tillstånd till ingrepp kommer det först att krävas en arkeologisk förundersökning för att karaktärisera lämningen och därefter eventuellt även en slutundersökning som dokumenterar lämningen vid borttagandet. Ingrepp i fornlämning - inklusive arkeologiska för- och slutundersökningar - ska dock, enligt Länsstyrelsens yttrande, inte göras förrän det är klargjort för vilka

delar av lämningen som kommer att beröras av arbetsföretaget. Länsstyrelsen bedömer därmed att detaljplan kan antas innan ytterligare arkeologi görs.



Figur 12: Kartbild från Fornsök.

Teknik

Fjärrvärme

Närmsta fjärrvärmeledningsnät finns i anslutning till Piongatan väster om planområdet. Kapacitet och möjlighet att ansluta framtida område finns.

Fiber/nätverk

Fiber finns förberett och framdraget med Runstensgatan med god kapacitet.

Vatten- och avloppsledningsnät

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innefattar vatten, avlopp och dagvatten. Vattenledningar löper genom Runstensgatan och ansluter planområdet via denna gata. Även spillvattenledning och dagvattenledningsnätet finns i eller i anslutning till Runstensgatan.

Elektricitet

Det finns idag ingen framdragen el till området. Närmsta transformatorstation ligger cirka 250 meter norr om planområdet längs Roluffs väg och beräknas ej ha tillräcklig kapacitet till framtida område. För att tillgodose elbehovet och även eventuellt framtida utveckling runt planområdet behövs en ny transformatorstation. Ett E-område ritas därmed in i plankartan.

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 byggrätt för möjligheten att upprätta komplementbyggnad för gemensam sopsortering.

Återvinningsstation finns närmst på Dukers väg cirka 900 meter nordväst om planområdet och återvinningscentralen är belägen på Svarvgatan cirka 1,2 kilometer nordöst om planområdet.

Trafik

Planområdet angörs via den kommunala lokalgatan Runstensgatan. Skyltad hastighet är högst 40 km/h. Gatan är cirka 7 meter bred. Parallellt med gatan löper en fristående 3,5 meter bred gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen och lokalgatan avskiljs med en cirka 10 meter brett svackdike. Diket leder dagvattnet norrut. Hela gatusektionen vid Runstensgatan är väl tilltagen i jämförelse med många andra vägar med samma funktion i Eksjö och är utformad för att förlängas söderut i takt med ny exploatering.



Figur 13: Bild på Runstensgatan.

Kollektivtrafik

Möjligheterna att resa med kollektivtrafik till eller från området är i nuläget möjlig, men något begränsad. Närmsta busstation finns cirka 1 kilometer åt väst vid Kvarnarpsvägen med riktning mot Eksjö– Vetlanda – Bäckseda. För annan destination avgår både tåg och buss från Eksjö resecentrum cirka 4,5–5 kilometer från planområdet.

I samband med förbifart 40 och en förlängning av Kvarnarpsvägen väntas förutsättningarna för kollektivtrafik i nära anslutning till planområdet förändras. Delar av den kollektivtrafik som idag går i östlig riktning mot Mariannelund förväntas i framtiden kunna gå via Kvarnarpsvägen ut till den nya förbifarten, vilket kommer skapa goda förutsättningar för arbetspendling med buss till planområdet.

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till planområdet understiger i normalfallet 10 minuter.

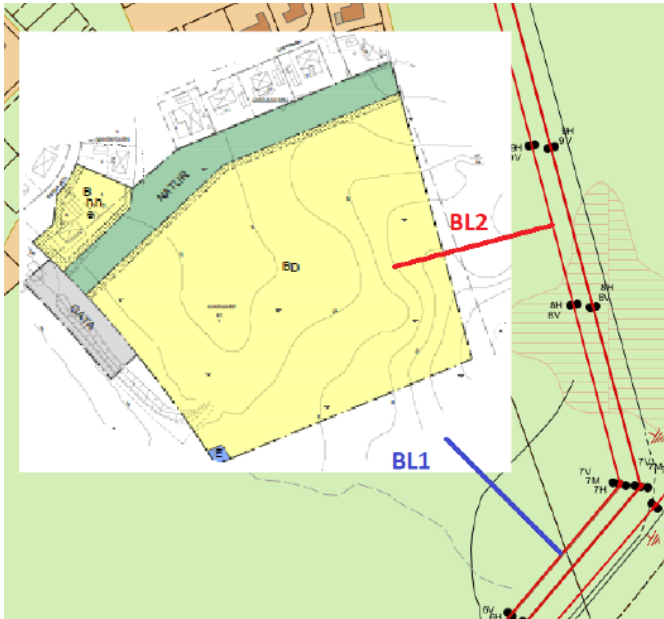
Rättigheter/servitut

Planområdet belastas inte av några rättigheter eller servitut.

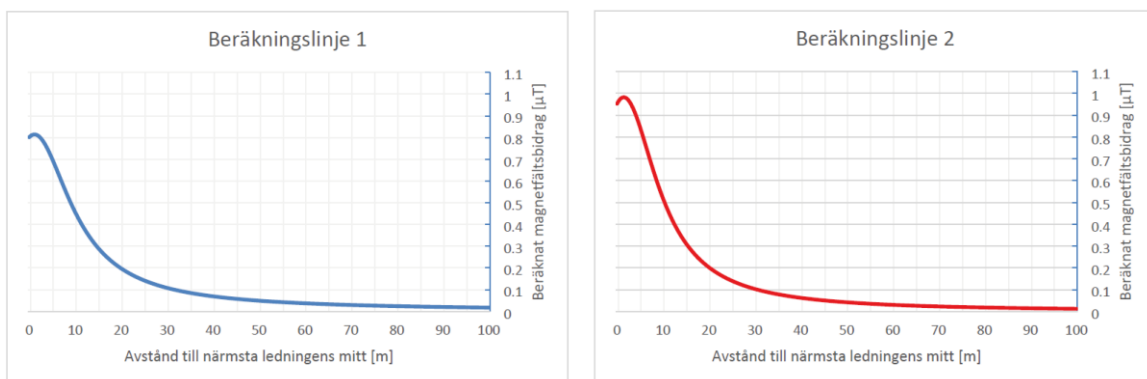
Åt både söder och öster gränsar området till ett område för 40 kV luftledningar, där E.ON har en ledningsrätt (0686-1065). Ledningsrätten ger ledningsägaren *rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luftledning*, bland annat genom att inom ett 35 meter bred skogsgata ta ner träd. För att beakta ledningsrätten *får byggnad inte utan samråd med ledningshavaren uppföras inom mindre*

horisontellt avstånd på 20 meter från yttersta faslina. Man får inte fälla träd, schakta eller ändra marknivå eller vidta åtgärder som kan innebära fara för ledning, för person eller egendom. Detaljplanen bedöms inte påverka ledningsrätten.

Till planen har en magnetfältberäkning gjorts av E.ON Energidistribution AB. Beräkning har gjorts utefter tre beräkningslinjer som studerats och som redovisas grafiskt i två figurer nedan som anger resultat från ledningarna söder och öster om planområdet. Sammanfattningsvis bedöms avståndet till ledningarna betryggande mot ny bebyggelse angående magnetfält.



Figur 14: Översiktlig bild på studerade områden från E.ONs magnetfältberäkning.



Figur 15: Figuren är hämtad från magnetfältberäkningen och redovisar beräknat magnetfältbidrag längs BL1 - ledningarna söder om planområdet samt BL2 - ledningarna öster om planområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmarken i planområdets norra del avses fastighetsregleras som utveckling av befintliga fastigheter Strandviolen 3, Strandviolen 4, Strandviolen 5 och Strandviolen 6. Eksjö kommun ansöker och bekostar fastighetsreglering av ny kvartersmark till Strandviolen 3, 5 och 6 från Kvarnarp 3:1 enligt överenskommelse med berörda fastighetsägare. För Strandviolen 4 ska avtal tas fram mellan kommun och privat fastighetsägare.

För resterande del av planområdets kvartersmark är denna tänkt att regleras så att kvartersmarken avstyckas till en egen fastighet, avskild nuvarande Kvarnarp 3:1. Det nya kvarteret föreslås namnges Snödroppen.

Rättigheter

Planförslaget ger inga krav på genomförande/bildande av rättigheter. Inga befintliga servitut bedöms bli påverkade av planförslagets genomförande. Det vid tiden närmst liggande rättigheten är 0686-1065.1, som reglerar stråket av starkströmsledningar öster och söder om planområdet. Denna påverkas inte.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden detaljplanen upprättas är huvudman i samband med sådan förfrågan. Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.

Inför byggnation ska brandvatten ordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23 Kf § 59). Placering av brandposter ska göras i samråd med Räddningstjänsten Eksjö kommun. Avståndet mellan brandpost ska inte vara längre än 75 meter. Brandposter i detta område ska klara ett minsta flöde på 1200 l/minut.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Utbyggnad och drift av lokalgata, dagvattendike och gång- och cykelväg åläggs Eksjö Energi som vid tiden detaljplanen upprättas har detta uppdrag.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningsmöjlighet för vatten finns längs med Runstensgatan. Inför projektering beräknas av VA-huvudmannen vilken sträcka som är bäst lämpad. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi när förbindelsepunkt anvisas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

Kommunen är huvudman för allmän plats. Drift och underhåll av allmän platsmarks åläggs Eksjö Energi som vid tiden detaljplanen upprättas har detta uppdrag.

Eksjö kommun ansöker och bekostar om fastighetsreglering av ny kvartersmark till Strandviolen 3, Strandviolen 5 och Strandviolen 6 från Kvarnarp 3:1 enligt överenskommelse med berörda fastighetsägare. Eksjö kommun tar fram ett avtal med fastighetsägare från Strandviolen 4 om fastighetsreglering av ny kvartersmark. Nybildning av fastighet sker genom avstyckning från Kvarnarp 3:1.

Fastighetsägare för Strandviolen 3, Strandviolen 4, Strandviolen 5 och Strandviolen 6 ska betala ersättning till kommunen för den mark som överförs enligt gällande avtal.

Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.

Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi 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.

Markägare eller exploatör står för genomförandet av kvartersmark, det vill säga de bekostar och genomför byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Den som har för avsikt att göra markingrepp som berör fornlämning ansvarar för att ansöka till Länsstyrelsen om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Den som ansöker om tillstånd åläggs att bekosta åtgärden.

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.

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

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen utöver att äga även ansvarar för drift och underhåll av området.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö energi när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.

Gatukostnader

Gatukostnader för utbyggnad av Runstensgatan bekostas av Eksjö kommun och finansieras genom försäljning av tomtmark.

Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnadssektorn ansvarar för framtagande av detaljplanen. Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet 2022
- Granskning andra kvartalet 2023
- Antagande tredje kvartalet 2023

Genomförandetiden är femton år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Upplysningar

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

- Den som har för avsikt att göra markingrepp som berör fornlämning ansvarar för att ansöka till Länsstyrelsen om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Den som ansöker om tillstånd åläggs att bekosta åtgärden.
- Inför byggnation ska brandvatten ordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23 Kf § 59). Placering av brandposter ska göras i samråd med Räddningstjänsten Eksjö kommun. Avståndet mellan brandpost ska inte vara längre än 75 meter. Brandposter i detta område ska klara ett minsta flöde på 1200 l/minut.
- Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 2022-11-29 angett att ”Eftersom detaljplanen är flexibel när det kommer till exploateringsgrad samt höjdsättning vill Länsstyrelsen skicka med att denna bedömning kommer lämnas över till bygglovsskedet”.
- PostNord har i samrådsyttrande (2022-11-14) och granskningsyttrande (2023-0413) 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Konsekvenser av planens genomförande

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.

Trafik

Motortrafik

Genomförande av planförslaget kan antas generera viss ökad trafikvolym i form besök, personal och varutransporter. Trafikvolymen kan för den enskilde betraktas som påtaglig i jämförelse med nuläget då trafikvolymerna på befintliga vägar som exempelvis Runstensgatan är mycket låg och längst söderut nästan obefintlig. Sett till befintliga vägars förutsättningar och dimensionering bedöms tillkommande trafik vara låg. Både Roluffs väg och Runstensgatan är dimensionerade för att klara förväntad trafikökning. Vägarna är utformade som genomfartsgator som ingen bor i direkt anslutning till och med separerade gång- och cykelvägar.

Fornlämningar

Planförslaget innebär att fornlämningar kommer att tas bort från området beroende på var byggnad placeras och hur ledningar dras. För där ingrepp behövs kommer en process om tillstånd, förundersökning, eventuell slutundersökning och vidare borttagande innan byggnation och ledningsdragning kan genomföras. En konkret effekt av denna process är att den kan vara tidskrävande och därmed kan exploitören välja att se över olika alternativ för att minimera antalet ingrepp. En annan aspekt är kostnaderna vilket tillsammans med tidsaspekten kan medföra konsekvenser om att fornlämningarna till viss del styr var byggnaden placeras, hur ledningsdragning kommer se ut och hur utemiljön inom kvartersmark utformas.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

De gällande detaljplaner (nr 146 och nr 194) som planområdet omfattar ligger till viss del grund för delar av planförslaget. Planförslaget ämnar bland annat att möjliggöra utökning av tomtmark för befintliga intilliggande fastigheter, vilket görs genom att utöka mängden kvartermark i planförslaget. Detta innebär således att underliggande detaljplaner som omfattas av ny ersätts. Planförslaget ämnar även att bygga vidare på den lokalgata (Runstensgatan) som idag regleras i detaljplan nr 194.

Illustrationsplan



Figur 16: Bild på illustrationsplanen.

För att underlätta tolkningen av planens syfte har en illustrationsplan gjorts. Byggnadens storlek och utformning är inte klagjord innan detaljplan och illustrationsplan har därmed använts för att kunna få en tydligare bild om planförslagets dimensionering och utformning. Till illustrationsplanen hämtas inspiration från liknande bebyggelse som exploitören, Eksjö kommunfastigheter AB, har för avsikt att bygga och detaljplanen har utformats för att möjliggöra denna typ av storskaliga byggnation.

Illustrationsplanen har även använts som underlag för tidiga diskussioner om hela områdets framtida utveckling för att bland annat kunna dimensionera ledningssystem redan vid genomförande av detta planförslag.

Det är enbart nummer 1 i illustrationsplanen som detaljplanen avser att planlägga. Nummer 2–6 är enbart illustrerade idéer för hur området kan komma att utvecklas i framtiden.

Utredningar

Bullerutredning

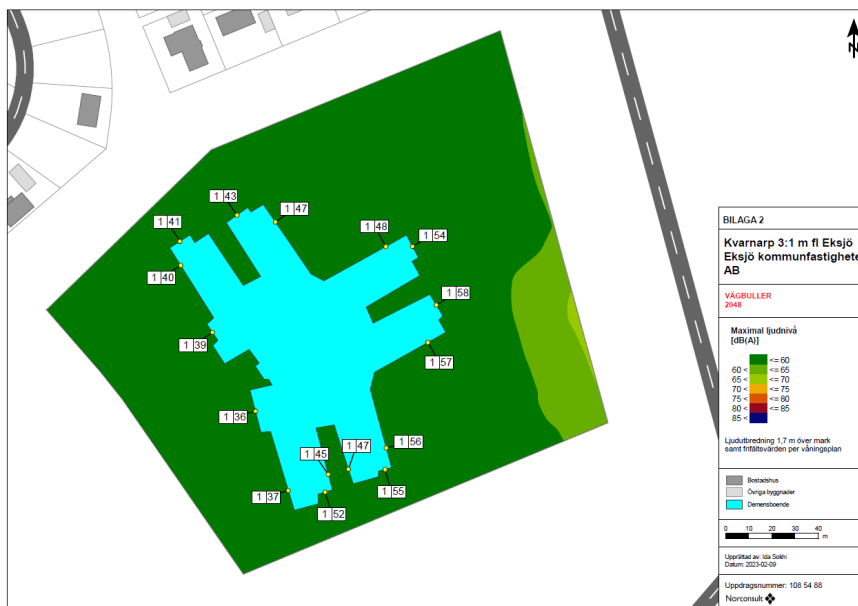
Till planen har en trafikbullerutredning tagits fram av Norconsult AB för den planerade förlängningen av Kvarnarpsvägen öster om planområdet. I trafikbullerutredningen har ljudnivåerna beräknats i enlighet med gällande nordisk beräkningsmodell för vägtrafik och beräkning och redovisning av ljudnivåer har genomförts med programmet SoundPLAN 8.2. Projektet med att förlänga Kvarnarpsvägen är tidigt planeringsstadium men ett utkast på vägprofil har funnits möjligt att ta del av tillsammans med ett trafik-PM med beräkning av ÅDT fram till 2048 som använts till en trafikbullerutredning. Beräknad ÅDT är 2100

(5% lb) år 2021, 2200 (5% lb) år 2028 och 2550 (6% lb) år 2048. Hastigheten för vägen kommer att vara 60 km/h.

Resultatet av trafikbullerstudien visar att gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad klaras med god marginal inom hela byggrätten. Byggnaden kan alltså placeras varsomhelst inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Vad gäller riktvärde för uteplats överskrids detta enbart till 55 dBA i en ytterst liten del av det sydöstra planområdet (se orangemarkerat område). Eftersom nästintill hela området är markerat i grön färgskala i både kartan med ekvivalent ljudnivå och i kartan om maximal ljudnivå klaras riktvärdena för en gemensam uteplats var som helst eventuell gemensam uteplats placeras. Riktvärdena för uteplats klaras även på privata uteplatser kring hela huset.



Figur 17: Bild från trafikbullerutredning.



Figur 18: Bild från trafikbullerutredning.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare:

Felix Mårtensson, planarkitekt

Övriga medverkande:

Johan Mood, planarkitekt

Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef

Malin Larsson, plan- och byggchef

Ingvar Lundqvist, mark- och exploateringschef