

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Trehörningen 1:4, Eksjö
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: XXX

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad:

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2023–1427

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
Allmän plats	9
Gata	9
Egenskapsbestämmelser	9
Huvudmannaskap	10
Kvartersmark	10
Bostäder	10
Egenskapsbestämmelser	10
Genomförandetid	11
Ärendeinformation	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Motiv till reglering	12
Allmän plats	12
Egenskapsbestämmelser	12
Kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser	12
Planeringsförutsättningar	13
Fysisk miljö	13
Kommunala	13
Översiktsplan	13
Riksintressen	14
Skyddade vattendrag	14
Totalförsvaret	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten	14

Buller	15
Miljö	15
Strandskydd	15
Dagvatten	15
Naturvärden	15
Hälsa och säkerhet	17
Omgivningsbuller.....	17
Risk för översvämning.....	17
Risk för erosion	18
Risk för skred.....	18
Markföroreningar	18
Geotekniska förhållanden.....	18
Kulturmiljö.....	19
Fornlämningar	19
Teknik.....	19
Trafik.....	20
Genomförandefrågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Förändrad fastighetsindelning.....	21
Rättigheter	21
Tekniska frågor.....	21
Tekniska åtgärder	21
Utbyggnad allmän plats	21
Ekonomiska frågor	22
Planekonomisk bedömning	22
Planavgift.....	22
Gemensamhetsanläggningar	22
Organisatoriska frågor.....	23
Konsekvenser.....	24
Fastigheter och rättigheter.....	24
Natur.....	24
Landskapsbild	24
Naturvärden och fridlysta arter.....	24
Miljö.....	24
Miljöbedömning	24

Dagvatten	25
Miljö kvalitetsnormer	25
Vatten	25
Sociala	25
Trafik.....	25
Motortrafik.....	25
Gång- och cykel.....	25
Teknik	25
Planeringsunderlag	26
Kommunala	26
Översiktsplan	26
Utredningar.....	26
Naturvärdesinventering.....	26
Geoteknisk undersökning.....	26
Begäran om samråd, 2 kap KML, fornlämningar	26
Medverkade tjänstepersoner	26

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 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 samrådskedet. 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.

Standardförfarande



Figur 1: Illustration över processen för standardförfarande (Illustration:Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och reglera ny utformning av gata.

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 beläget söder om bostadsområdet Älghult vid Älghultasjön, ungefär 3 kilometer öster om Eksjö. Område som föreslås planläggas är ungefär 2 hektar stort och består idag av produktionsskog och en smalare grusväg. All mark inom planområdet ägs av kommunen. Området omfattas idag inte av någon detaljplan men planeras att planläggas för att möjliggöra nya bostäder. Planområdet nås från Eksjö via riksväg 40 genom att svänga av norrut på väg Trehörningen 2 eller Björkafors mellan Kaffekullen och Björka. En alternativ väg från Eksjö är via Skurugatavägen som har nummer 1030.



Figur 2: Illustration av planområdet inringat i rött.

Hela detaljplanen

Området detaljplaneras för att möjliggöra nya bostäder. All kvartersmark får användningsbestämmelse bostadsändamål med egenskapsbestämmelse om höjd anpassad för varaktigt boende enligt dagens standard. Genom området planläggs en gata på allmän platsmark för att säkerställa tillgängligheten till nya bostäder.

Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Inom planområdet planläggs allmän platsmark med användningen gata.

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 flera utfarter. I användningen ingår även utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Gata planläggs i detaljplanen i syfte att säkerställa den allmänna tillgängligheten till nya bostäder. Gata planläggs i en sträckning som möjliggör avstyckning av tomter på båda sidor om gatan. Gata planläggs med en bredd på 6 meter som ger möjlighet till anläggande av körfält, gång- och cykel och diken i rimlig skala för området.

Egenskapsbestämmelser

Enskilt huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

Den allmänna platsen inom planområdet utgörs av gatan och planläggs med ett enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsen får därför egenskapsbestämmelsen "a₁ - huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen" för att tydliggöra att det inte är kommunen som är huvudman för allmän plats.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov

som flera fastigheter har gemensamt. I planbestämmelsen får anges vad gemensamhetsanläggningen ska avse. Det kan till exempel vara en gemensam utfartsväg, parkering, garage, lekplats eller brygga.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar betecknas med "g₁" på plankartan. Markreservatet gäller för allmän plats (gata) och syftar till att möjliggöra gemensam anordning och skötsel av gatan.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet.

Den allmänna platsen i planområdet är gatan. Gatan har idag enskilt huvudmannaskap vilket innebär att den förvaltas av boende i området som är med i en samfällighetsförening. Huvudmannaskapet är enskilt eftersom gatan inte har en funktion att tillgängliggöra några allmänna målpunkter. Gatan nyttjas så gott som enbart av boende i området. Gatan syftar till att säkerställa tillgängligheten till nya bostäder och huvudmannaskapet förblir därför enskilt.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

All kvartersmark inom planområdet regleras för bostadsändamål.

Bostäder

Användningen bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

I detaljplanen planläggs ett område på knappt 2 hektar mark med användningen Bostäder. Det är all mark inom planområdet bortsett från gatan.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara upp tillnock, vilket kallas för nockhöjd. Genom en planbestämmelse om nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

För kvartersmark (bostäder) regleras högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 8 meter och 4 meter för komplementbyggnad. På plankartan anges bestämmelsen om nockhöjd med bokstaven "h₁".

Bestämmelsen om nockhöjd säkerställer att nybyggnation uppförs i en lämplig skala för området. Höjden är anpassad till att möjliggöra bostäder upp till två våningar.

Begränsning av markens utnyttjande

Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Prickad mark (prickmark) läggs i planområdet utmed allmän plats (gata) om en bredd på 6 meter för att säkerställa en byggnadsfri zon ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Prickad mark längs gata skapar ett öppet gaturum och bidrar till god sikt. Prickad mark läggs även längs med planområdesgränsens öster ut mot mark som har sämre förhållanden för byggnation och för att inte möjliggöra nya bostäder på olämplig mark. Längs med planområdets västra gräns läggs prickad mark med bredd på 4,5 meter för att säkerställa ett anstånd och visa hänsyn till närliggande skid- och motionsspår.

Genomförandetid

En genomförandetid är en uppskattning på hur lång tid det tar för en detaljplan att genomföras. Innan genomförandetiden gått ut får kommunen inte göra ändringar i detaljplanen mot berörda fastighetsägares vilja. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadssektorn fick i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden den 2023-11-08 att ta fram förslag på ny detaljplan för del av Trehörningen 1:4 med flera. Som bakgrund till beslutet tog kommunstyrelsen den 2021-10-26 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på verksamhetsområde för vatten och avlopp för del av Älghultasjön, samt att ta fram förslag till kommunal finansiering för del av anläggningen.

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 reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten och ge utrymme för bilväg, gång- och cykelväg samt dike.

Egenskapsbestämmelser

a₁ (Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen) - Motiv till reglering är att gatan inte tillgängliggör något allmänt ändamål utan huvudsakligen används av privatpersoner som äger en fastighet i anslutning till gatan.

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

Kvartersmark

Bostad (B) - Motivet till användningsbestämmelsen är att möjliggöra nya bostäder och uppfylla planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

h₁ (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad) - Motivet är att möjliggöra en byggrätt anpassat för en varaktig bostad utefter dagens standard. Motivet är även att säkerställa en lämplig skala för nya bostäder i förhållande till befintliga i närområdet.

Begränsning av markens utnyttjande (prickmark) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Prickad mark mot allmän plats (gata) planläggs för att säkerställa en byggnadsfri zon ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Prickad mark mot planområdets östra gräns läggs för att det inte bedöms lämpligt att bygga bostäder på marknivåer under 2 meter från sjöns nivå.

Prickad mark mot planområdets västra gräns läggs för att säkerställa ett byggnads fritt avstånd och visa hänsyn mot närliggande skid- och motionsspår.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet består av produktionsskog i en relativt kuperad terräng. Det går idag en smalare grusväg genom området i nord-sydlig riktning. Väster om vägen är produktionsskogen relativt ung och består av blandskog. På östra sidan om vägen är skogen äldre och består av gran med inslag av tall.



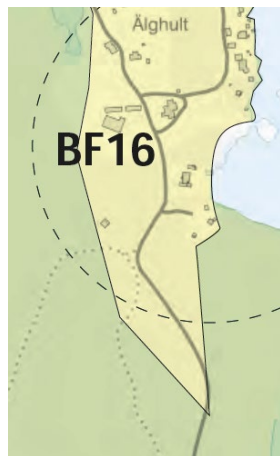
Figur 2: Bild från befintliga gata i planområdet.

Kommunala

Översiktsplan

Majoriteten av planområdet är betecknat som BF 16 i Eksjö kommun översiktsplan 2040 och anger området Älghult som sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet. Det framgår att området ska utredas för fler bostäder i samband med detaljplanering och anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

En del av planområdet är dock markerat som landsbygd, glesbygd, jord- och skogsbruk. Eftersom det framförts intention att området Älghult ska utredas för fler bostäder bedöms ny detaljplan gå i linje med kommunens översiktsplan.



Figur 4: Urklipp från markanvändningskartan i Eksjö kommun översiktsplan 2040.

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.

Totalförsvaret

Hela detaljplaneområdet berörs av riksintresse för lågflygningsområde med påverkansområde för totalförsvaret.

Lågflygningsområdet med påverkansområde för totalförsvaret täcker en stor yta av norra Eksjö kommun och omfattar även sju andra kommuner. Riksintresseområdet har brukats för lågflygningsändamål sedan mitten av 1970-talet och ger förutsättningar till att utbilda och öva flygbesättningar i lågflygning.

Ett lågflygningsområde kan skadas av uppförandet av höga objekt. Det är därför viktigt med tidiga samråd för ärenden med höga objekt inom ett lågflygningsområde för att Försvarsmakten tidigt ska kunna yttra sig om ärendet medför skada på riksintresset. Enligt miljöbalken 3 kap 9 § ska mark- och vattenområden skyddas mot åtgärder som kan motverka Försvarsmaktens intressen.

Ny detaljplan möjliggör inte för uppförande av höga objekt och riksintresse för lågflygningsområde bedöms inte kunna skadas. Detaljplanen möjliggöra för uppförande av nya bostäder med villakarakter och har bestämmelse om högsta nockhöjd på 8 meter.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för luft, vatten 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

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

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten och grundvatten.

Planområdet har Älghultasjön som recipient. Älghultasjön ligger 100 meter från planområdet och är klassad som övrigt vatten enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Sjöar eller vattendrag klassade som övrigt vatten är antingen inte tillräckligt stora eller betydande för att klassas som en vattenförekomst. Det finns inget krav på att övriga vatten måste ha klassningar, miljö övervakning, och liknande som det gör för vattenförekomster.

En del av östra planområdet är beläget över grundvattenförekomsten Stockerydsjön-Trehörningen. Stockerydsjön-Trehörningen är ett grundvattenmagasin bestående av sand och grusförekomst. Utifrån VISS har grundvattenförekomsten god kemisk status och god kvantitativ status.

I planområdet möjliggörs för nya bostäder med villakarakter som kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen bedöms inte ge upphov till en påverkan som skulle försämra grundvattenförekomstens kemiska eller kvantitativa status eller försämra befintligt status för recipienten Älghultasjön.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Eksjö kommun har knappt 18 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte. Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnormerna för buller. Under hälsa och säkerhet framförs omgivningsbuller kopplat till ny detaljplan.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet syftar bland annat till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Planlagd kvartersmark (bostäder) samt allmän plats (gata) har avgränsats till att ligga utanför strandskyddat område. Ny detaljplan påverkar därmed inte skyddsområdet som är till för att trygga allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Dagvatten

Marken består främst av genomsläppliga jordarter och dagvatten rinner till största del naturligt ner i marken. Vid stora mängder vatten rinner det vidare ner till planområdets östra del till recipienten Älghultasjön.

Dagvatten bedöms i framtiden fortsatt kunna filtreras naturligt i marken eftersom området planeras för bostäder med relativt låg exploateringsgrad. Naturliga grönytor kommer till stor del kvarstå inom planområdet och dagvatten kommer kunna omhändertaras på liknande sätt som idag. Planområdet har naturlig lutning från västra sidan till den östra och vatten samlas därmed inte upp i planområdet.

Naturvärden

I samband med framtagande av detaljplan har en naturvärdesinventering genomförts i området. Naturvärdesinventeringen finns i sin helhet i dokumentet "Naturvärdesinventering inför detaljplanering av Trehörningen 1:4 Eksjö kommun" och läggs som bilaga till detaljplanen.

Inventeringen visar på att området i stort sett inte har särskilt höga naturvärden, med undantag för ett område i den nordöstra delen av planområdet som bör bevaras. Området bör bevaras främst på grund av dess framtida potential. Området har bedömts som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde med

motivering att det förekommer ett stort antal revlumner, vitmossa, död ved och att miljön är frisk och fuktig. Plankartan har avgränsats utefter naturvärdesinventeringen genom att exkludera område som bedömts inneha påtagliga naturvärden. Det innebär att detaljplanen inte berör de markområde som bedöms ha naturvärdesklass 3.

I inventeringen framgick även att det förekommer 8 arter som är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Syftet med fridlysning är att skydda en växt- eller djurart som riskerar att försvinna eller utsättas för plundring. En beskrivning av arterna följer av respektive bedömning i förhållande till planerad utveckling redogörs för nedan:

- Revlumner (*Lycopodium annotinum*) - Revlumner är en kärlväxt och växer på frisk till fuktig, mager, något beskuggad mark. Arten växer ofta i stora bestånd i barrskogar, sumpskogar och buskmark samt ibland på hedartad mark. Den växer mycket långsamt och förekommer främst i barrskogsmiljöer. Arten är vanligt förekommande i hela Sverige och bedöms enligt artfakta som livskraftig (LC).

Revlumner förekommer i relativt stort bestånd i planområdets nordöstra del vilket är detsamma område som bedöms inneha påtagliga naturvärden. I och med områdets naturvärden och det stora beståndet av fridlysta arten revlumner har marken lämnats utanför planområdet. Planområdet har alltså avgränsats till mark där revlumner inte förekommer.

- Vanlig groda (*Rana temporaria*) - Vanlig groda förekommer i många olika typer av miljöer men gärna i fuktigare områden. I Sverige kan den vanliga grodan påträffas i hela landet utom Öland och Gotland. Arten förekommer i stort sett även i hela Europa. Vanlig groda är rödlistebedömd som livskraftig enligt artfakta. Antalet reproduktiva individer överstiger gränsvärdet för rödlistning.

Den vanliga grodan har påträffats i detsamma område som växten revlumner och området som bedöms inneha påtagliga naturvärden. Området kommer med hänsyn till dess naturvärden och fridlysta arter placeras utanför föreslagen ny detaljplan och inte få någon direkt påverkan. Den vanliga grodan bedöms med hänsyn till vidtagna åtgärder i detaljplanarbetet inte påverkas. Ett genomförande av detaljplan bedöms inte försämra artens bevarandestatus.

- Vanlig snok (*Natrix natrix*) - Arten påträffas vanligen vid olika typer av vatten eller fuktmarker såsom sjöar, floder, dammar, åar, bäckar, moss- och myrmarker. Kan också vandra över stora områden mellan våtmarker. Vanlig snok bedöms som livskraftig och överskrider gränsvärdet för rödlistning.

Artens bevarandestatus bedöms inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan då arten bedöms som livskraftig enligt artportalen samt att det för arten finns lämpliga livsmiljöer i närområdet. Ny detaljplan utgör ett mindre markområde i en större helhet och bedöms inte påverka arten negativt eftersom marken i omgivningen är av liknande karaktär och även utgör lämplig livsmiljö.

- Gärdsmyg (*Troglodytes troglodytes*), nötväcka (*Sitta europaea*), trädkryp (Certhia familiaris), kungsfågel (*Regulus regulus*), spillkråka (*Dryocopus martius*) är alla fridlysta fågelarter som upptäckts i planområdet. Alla vilda fågelarter är i Sverige fridlysta enligt artskyddsförordningen. De berörda fågelarterna i planområdet har alla rödlistebedömning livskraftig (LC) år 2020 utom Spillkråka som har rödlistebedömning nära hotad (NT). Alla fågelarter är vanligt förekommande

över hela kommunen. Arterna är även vanligt förekommande på regional och till stor del nationell nivå.

Planerad utveckling genom detaljplan bedöms inte påverka dessa arter eftersom fåglar rör sig över stora områden och bedöms inte vara platsbundna just till detaljplaneområdet. Planområdet omges av större naturområden som och ger förutsättningar till liknande levnadsmiljöer på intilliggande mark. Arterna bedöms ha goda förutsättningar till fortsatt liv i närliggande naturområden och till viss del även inom planområdet eftersom ett genomförande av detaljplanen skulle innebära bostäder med villakarakter.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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.*

Till följd av det enskilda läget utanför tätorten bedöms det saknas skäl att beräkna och utreda trafikbuller utifrån nuvarande situation. Enligt förordningen ska även hänsyn tas till *framtida trafik som har betydelse för bullersituationen*. I regel görs en framskrivning av 20 år och beräkningen utifrån cirka år 2045. Planförslaget skulle vid denna tid kunna vara maximalt utbyggt, vilket innebär trafik från mellan 10 - 15 bostadshushåll. Gatan bedöms i princip endast användas av boende längsmed gatan och de bedöms därmed inte finns skäl tillberäkning av trafikbuller för en framskrivning av 20 år.

Risk för översvämning

Boverkets riktlinjer kan användas som utgångspunkter för bedömning av risk för översvämning. I riktlinjerna delas bebyggelse in i tre klasser utefter hur olämpligt det bedöms vara med en översvämning. För varje klass redovisas en årlig sannolikhet för översvämning. Detaljplanen möjliggör för byggnader klassade som ny sammanhållen bebyggelse vilket bör lokaliseras över beräknad högsta nivå för sjöar och hav.

Bedömning av risk för översvämning görs utifrån sannolikheten av att översvämning inträffar tillsammans med konsekvensen av att området skulle översvämmas. I bedömning av risk för översvämning är platsspecifika förhållanden viktiga att väga in.

Det bedöms inte finnas risk för översvämning av nya bostäder eftersom planområdet ligger som närmast 100 meter ifrån Älghultasjön och har en höjdnivå på mellan 1 och 11 meter över sjön. De högsta marknivåerna finns i områdets västra del och ligger på 237 meter över havet medan lägsta nivån finns i den östra delen på 227 meter över havet. Mark som ligger 1 meter över sjön har begränsning av markens nyttjande genom egenskapsbestämmelse om prickad mark. Mark med byggrätt för bostad har en lägsta nivå på 2 meter över sjön, men största delen av marken ligger flera meter högre upp.

Risk att planområdet översvämmas bedöms vara låg eftersom det inte är sannolikt att Älghultasjön stiger med 2 meter utifrån kända förhållanden.

Risk för erosion

Strandlinjen till Älgultasjön öster om planområdet varierar från en klassning om lägre eroderbarhet till en potentiellt hög eroderbarhet utifrån Sveriges Geologiska Institut (SGI). Planområdet ligger som närmast 100 meter ifrån strandlinjen och planområdet bedöms inte bli berörd av strandlinjens potential till erosion.

Risk för skred

Det finns förutsättningar för skred i frikornig jordart i närheten av planområdet. Nästintill mark runt hela Älgultasjön, upp till 50 meter från strandlinjen är karterad med risk för skred enligt SGI. Riskområdet berör inte mark inom planområdet eftersom planområdet avgränsats till att omfatta mark belägen mer än 100 meter ifrån strandlinjen.

Markföroreningar

Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas till annat. Detaljplan möjliggör ny markanvändning bostäder vilket ska följa riktvärde för känslig markanvändning.

Det förekommer ingen förorenad mark inom planområdet. Drygt 150 meter norr om planområdet, på fastighet Trehörningen 1:16, finns en markering om riskklassning av ett potentiellt förorenat område med status inventering. Det potentiellt förorenade området har använts för skrothantering och skrothandel.

Potentiellt förorenat området ligger mer än 150 meter norr om planområdet och är beläget på en lägre marknivå än föreslagen ny detaljplan. Att det är beläget på en lägre nivå innebär att risk för spridning av eventuella föroreningar genom till exempelvis avrinning av dagvatten inte är troligt.

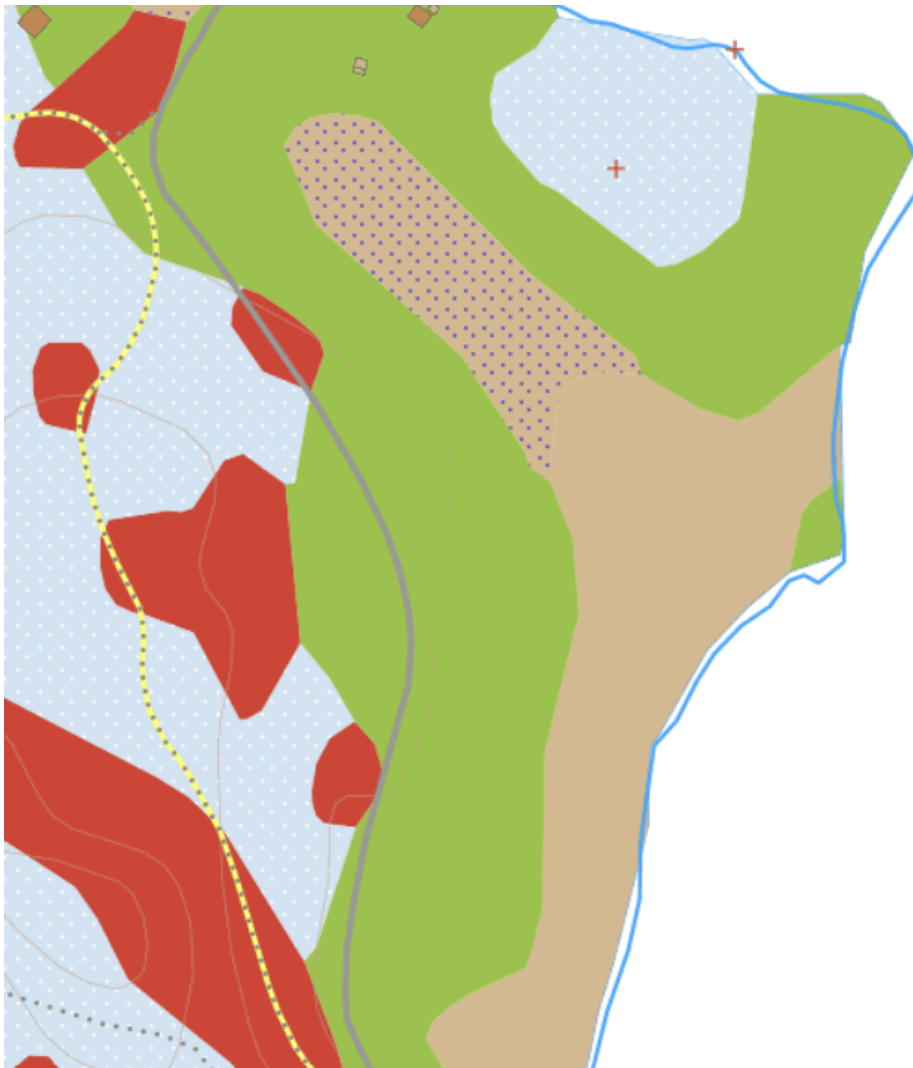
Det finns inga indikationer till att mark för ny detaljplan är eller riskerar bli förorenad och vidare utredning bedöms inte behövas för föreslagen ny markanvändning.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i området är varierande. För att fastställa jord-, berg- och grundvattenförhållanden har en geoteknisk undersökning genomförts av konsult. Detaljerad information om geoteknik finns i "Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik" och "PM geoteknik för detaljplan Trehörningen 1:4, Älgult, Eksjö kommun" och läggs som bilagor till detaljplanen.

Jordprofilen bedöms generellt bestå av humusjord alternativt torv som överlagrar isälvsediment som övergår till siltig sandmorän alternativt sandmorän ovan tolkad bergöveryta. Det har i majoriteten av undersökningspunkterna förekommit mulljord upp till 0,4 m mäktighet från markytan. Moränens mäktighet varierar mellan ca 0,4 – 2,2 m och den relativa fastheten är enligt utförda trycksonderingar hög till mycket hög. Humusjordens mäktighet varierar mellan 0,1–0,4 m under befintlig terräng.

Delar av marken består av kärrtorv och andra av urberg. Sandig morän och isälvsediment är de två dominerande jordarterna i området och är bra mark att bygga på medan kärrtorv är en organisk jordart där hållfastheten kan variera. Utifrån geoteknisk undersökning har delar av planområdets östra del utslutits på grund av mindre lämpliga förhållande för byggnation.



Figur 5: Karta med jordarter från Sveriges geologiska undersökning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen har genomfört en besiktning av fornlämningar i området och inte hittat några över mark synliga fornlämningar. Länsstyrelsen misstänker inte heller att det förekommer fornlämningar dolda under marken eller att fler arkeologiska utredningar eller tillstånd enligt kulturmiljölagen skulle behövas för att använda marken för bostadsändamål.

Teknik

Planområdet omfattas idag inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Eksjö Energi AB planerar att bygga ut kommunalt vatten och avlopp för att nya och befintliga bostäder i området ska kunna ansluta till kommunalt VA.

Trafik

Det finns idag en grusad gata som går rakt genom planområdet och ansluter till väg 1030 (Skurugatavägen) i norr och till Riksväg 40 i söder. Delar av gatan skötas av en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen förvaltar de delar av gatan som ligger utanför planområdet i sydlig riktning.

Gatan norr om planområdet omfattas av servitut och samfällighetsförening och sköt idag av fastigheter i direkt anslutning till vägen. Gatan i planområdet är enskild och ungefär 4 meter bred.

I och med ny detaljplan får gatan inne i planområdet en ny sträckning för att möjliggöra nya tomter på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt. Gatan får enskilt huvudmannaskap och kommer skötas av en medlemmarna i en samfällighetsförening. Gatan i planområdet planläggs med en bredd på 6 meter för att säkerställa tillgång till nya bostäder.

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

För att genomföra detaljplanen kommer delar av fastigheten Trehörningen 1:4 styckas av till ett antal mindre fastigheter. Detta görs av fastighetsägare (Eksjö kommun) genom ansökan om lantmåteriförrättning hos lantmäteriet efter att detaljplan vunnit laga kraft. Detaljplanen ger endast möjligheter och ställer inga krav på en viss typ av fastighetsbildning.

Rättigheter

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

- Officialservitut för väg
- Avtalsservitut för kraftledning
- Officialservitut, annat servitut

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Nya fastigheter i området kommer anslutas till en gemensamhetsanläggning för allmän plats (gata) och är säkerställt i plankartan med bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning "g1" för gemensamt ansvar och skötsel av gata. För att säkerställa förvaltning och skötsel av allmän plats upprättas en samfällighetsförening som fastighetsägare blir delägare i vid köp av en tomt. Detaljer kring delägande och andelstal bestäms vid ansökan om förrättning om ny samfällighetsförening.

För genomförande av detaljplan kommer servitutet för väg bildas och omfatta allmän platsmark gata i planområdet. Servitutet säkerställer nyttjande av gata på kommunalägd mark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Eksjö energi AB ansvarar för utbyggnad och anläggning av elnät och fiber.

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats i planområdet består av en gata. Gatan kommer anläggas av Eksjö kommun i samband med beredning och försäljning av tomter i ny sträckning enligt detaljplanen tillåten markanvändning. Gatan anläggs i skala och utformning anpassad till området för att i huvudsak tillgängliggöra nya bostäder.

I samband med köp av tomt blir fastighetsägare även delägare i en samfällighetsförening eftersom huvudmannskapet för allmän plats (gata) är enskilt. Drift och skötsel av allmän plats (gata) ansvarar upprättad/bildad vägsamfällighet för efter utbyggnaden.

Utbyggnad vatten och avlopp

I genomförandeskedet anläggs kommunalt vatten och avlopp i området. Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad och anläggning av kommunalt VA. Ledningar förläggs på allmän plats (gata). En projektering görs som regel med bland annat plankartan som underlag, och i samråd med fastighetsägare som berörs. Därefter ansvarar respektive fastighetsägare för att ansluta sin fastighet till det kommunala.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- 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. Även planavgift tillkommer att tas ut i samband med bygglov.
- Eksjö kommun ansvarar för utbyggnad och kostnad för allmän plats (gata). Efter utbyggnad ansvarar upprättad vägsamfällighet för drift och skötsel av gata.
- Eksjö kommun ansvarar för avstyckning och fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut en kostnad för dessa tjänster.
- Eksjö Energi bekostar utbyggnad och anläggning av VA till området fram till förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkt bekostar respektive fastighetsägare anslutning till kommunalt VA.

Planavgift

Eksjö kommun tar ut en planavgift i samband med ansökan om bygglov. Avgift gäller inom hela planområdet.

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.

För att genomföra detaljplanen kommer en gemensamhetsanläggning registreras för allmän plats (gata). Eksjö kommun står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningen inom planområdet. Respektive ny fastighetsägare kommer sedan att ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom en samfällighet.

Ny vägsträcka väntas fortsatt ligga på kommunägd fastighet (Trehörningen 1:4), vilket innebär att även Eksjö kommun initialt kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen och vägsamfällighet.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun upprättar och bekostar ny detaljplan. Ny detaljplan beräknas preliminärt vinna laga kraft tredje kvartalet 2025.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att delar av nuvarande fastighet Trehörningen 1:4 kan komma att styckas av till flera fastigheter för bostadsbyggnation. Hur många fastigheter som avstyckas regleras inte i detaljplanen. Fastigheten Trehörningen 1:4 föreslås också upplåta allmän plats till för gata. Allmän plats gata upprättas genom bildandet av en gemensamhetsanläggning som reglerar ägarskap samt drift- och skötselansvar.

Ny ledningsrätt för kommunalt VA kan även komma att behöva bildas i samband med genomförande av detaljplanen. Inga u-områden (markreservat för underjordiska ledningar) planläggs i detaljplanen. Nya ledningar föreslås att förläggas i eller i anslutning till allmän plats (gata).

Natur

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer förändras genom möjligheten till byggnation av cirka 10 nya bostäder i storlek för varaktig bonde med villakarakter. Planområdet kommer upplevas mer bebyggt jämfört med dagens skogsmark. Ny bebyggelse får en högsta nockhöjd på 8 meter för att möjliggöra varaktig bostad upp till två våningar och säkerställa att nya bostäder uppförs i liknande skala som befintliga i närområdet. Den befintliga gatan kommer för att möjliggöra nya bostäder delvis flyttas och anläggas i ny sträckning.

Marken får konsekvens av att gå från kommunal produktionsskog till att användas för bostadsändamål. Ny detaljplan förminskar område för kommunal produktionsskog.

Naturvärden och fridlysta arter

Områdets naturvärden bedöms inte påverkas negativt på grund av ny detaljplan. Inventering har gjorts och hänsyn tagits vid utformning av detaljplan. Ett område utanför föreslaget planområde visade sig ha naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och hyste också ett stort antal av den fridlysta arten revlumner. Området påverkas inte direkt av detaljplanen eftersom avgränsning av detaljplan gjorts.

De fridlysta arter som detaljplanen inte anpassats utefter bedöms fortsatt ha goda levnadsförhållande på marker runt omkring planområdet och bedöms inte påverkas negativt.

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.

Dagvatten

Marken bedöms bli något mer hårdgjord vid uppförande av bostäder och dagvattnet får därmed mindre infiltrationsyta. Den hårdgjorda ytan bedöms utgöra en mindre del av planområdet och dagvattnet bedöms fortsatt ha goda förutsättningar till att infiltreras naturligt.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Grundvattenförekomsten Stockerydsjön-Trehörningen bedöms inte påverkas av föreslagen ny detaljplan. Detta eftersom anslutning till kommunalt vatten och avlopp byggs ut och ansluts till nya bostäder.

Sociala

Föreslaget planområde ligger relativt nära befintligt skid- och motionsspår med sociala värden för förening och privatpersoner. Spårområdet påverkas inte direkt av ny detaljplan eftersom område för nya bostäder inte berör spåret.

De sociala värdena intill planområdet bedöms inte få någon större påverkan eftersom det fortsatt finns stora markområden för motion och rekreation. En avstyckning och försäljning av cirka 10 tomter bedöms inte förändra områdets karaktär i ett större perspektiv eller ta bort den stora tillgången till natur. Området kommer mest troligt förändras genom uppförande av nya bostäder och därmed privatisering av mark inom planområdet. Förändringarna bedöms dock inte påverka området i stort eller påverka de sociala värdena på ett betydande sätt.

Trafik

Motortrafik

Den befintliga gatan kommer delvis anläggas i ny sträckning samt får ändrad utformning för att säkerställa tillgängligheten till de nya bostäderna. Det kommer i framtiden tillkomma trafik från cirka 10 nya bostäder på vägen som tillgängliggör området. Den potentiella trafikökningen bedöms vara av mindre karaktär eftersom området endast är avsett för cirka 10 privata bostäder.

Gång- och cykel

Ny detaljplan ger förutsättningar till att förbättra gång- och cykelkommunikation mellan Älgåult och Eksjö. I ett genomförande av planen byggs kommunalt vatten och avlopp ut och nya ledningar dras ut till området. Genom att samordna anläggning av ledningar med närliggande skid- och motionsspår kan delar av spåret bland annat komma asfalteras i samråd med berörd förening.

Teknik

Kommunalt vatten och avlopp kommer byggas ut i området i samband med ny detaljplan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040

Utredningar

Naturvärdesinventering

Inför framtagande av ny detaljplan har en naturinventering genomförts av kommunekolog på Nässjö kommun. *Naturinventering för detaljplan för Trehörningen 1:4, Älgult, Eksjö kommun*, finns tillgänglig som bilaga till detaljplanen.

Geoteknisk undersökning

Inför framtagande av detaljplan har en geoteknisk undersökning genomförts av konsult från Awer. *Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik och PM geoteknik* för detaljplan Trehörningen 1:4, Älgult, Eksjö kommun finns tillgänglig som bilaga till detaljplanen.

Begäran om samråd, 2 kap KML, fornlämningar

Inför framtagande av detaljplan har Länsstyrelsen i Jönköpings län genomfört en besiktning av fornlämningar i området. Länsstyrelsens yttrande, *Samråd enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), inför detaljplan inom fastigheten Trehörningen 1:4, Eksjö socken och kommun*, finns tillgänglig som bilaga till detaljplanen.

Medverkade tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Hanna Jonsson. Övriga inblandade är:

- Felix Mårtensson, planarkitekt
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef