Eksjö kommun

Dnr: Sbs 2023–1427, Status: Samråd

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Trehörningen 1:4, Eksjö

Eksjö kommun, Jönköpings län



Eksjö kommun · 575 80 Eksjö · Telefon 0381-360 00 · samhallsbyggnad@eksjo.se · www.eksjo.se

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

NATUR 9

Egenskapsbestämmelser 9

Huvudmannaskap 10

Kvartersmark 10

Bostäder 10

Egenskapsbestämmelser 11

Vattenområde 11

Bryggor (W_1) 11

Egenskapsbestämmelser 12

Markreservat för gemensamhetsanläggningar 12

Upphävande av strandskydd 12

Genomförandetid 12

Ärendeinformation 12

Motiv till detaljplanens regleringar 13

Motiv till reglering 13

Allmän plats 13

Egenskapsbestämmelser 13

Kvartersmark 13

Egenskapsbestämmelser 13

Vattenområde 14

Egenskapsbestämmelser 14

Planeringsförutsättningar 15

Fysisk miljö 15

Kommunala 15
Översiktsplan 15
Riksintressen 16
Skyddade vattendrag 16
Totalförsvaret 16
Miljökvalitetsnormer 17
Luft 17
Vatten 17
Buller 17
Miljö 17
Strandskydd 17
Dagvatten 19
Naturvärden 19
Hälsa och säkerhet 21
Omgivningsbuller 21
Risk för översvämning 21
Risk för erosion 22
Risk för skred 22
Markföroreningar 22
Geotekniska förhållanden 22
Kulturmiljö 24
Fornlämningar 24
Sociala 25
Barnperspektivet 25
Teknik 25
Trafik 25
Kollektivtrafik 27
Genomförandefrågor 28
Fastighetsrättsliga frågor 28
Förändrad fastighetsindelning 28
Rättigheter 28
Tekniska frågor 28
Tekniska åtgärder 28
Utbyggnad allmän plats 28
Ekonomiska frågor 29

Planekonomisk bedömning 29
Planavgift 29
Gemensamhetsanläggningar 29
Organisatoriska frågor 30
Konsekvenser 31
Fastigheter och rättigheter 31
Natur 31
Landskapsbild 31
Naturvärden och fridlysta arter 31
Miljö 32
Miljöbedömning 32
Dagvatten 32
Miljökvalitetsnormer 32
Vatten 32
Sociala 32
Trafik 32
Motortrafik 32
Gång- och cykel 33
Teknik 33
Planeringsunderlag 34
Kommunala 34
Översiktsplan 34
Utredningar 34
Naturvärdesinventering 34
Geoteknisk undersökning 34
Begäran om samråd, 2 kap KML, fornlämningar 34
Medverkade tjänstepersoner 34

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

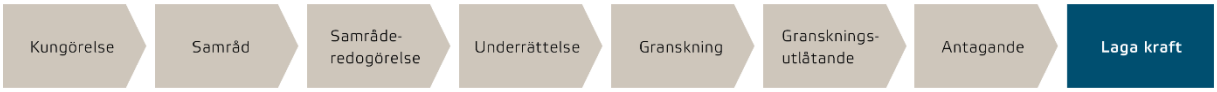
Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

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 *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd.

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

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

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



Figur 1: Illustration över processen för utökat planförfarande (Illustration:Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och reglera ny utformning av gata. Ny detaljplan syftar även möjliggöra en brygga.

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 på 1,7 hektar stort och består idag av produktionsskog och en smalare grusväg. En mindre yta av Älghultasjön planläggs för möjlighet till en brygga. 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 inringar i rött.

Hela detaljplanen

Området detaljplaneras för att möjliggöra nya bostäder. All kvartersmark får användningsbestämmelse bostadsändamål med egenskapsbestämmelse om höjd och byggnadsarea anpassad för ett varaktigt boende enligt dagens standard. Genom området planläggs en gata på allmän platsmark för att säkerställa tillgängligheten till nya bostäder. Ett mindre naturområde planläggs som leder ner till Älghultasjön för möjlighet till en brygga.

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 och natur.

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 avgrenas 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.

NATUR

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

Natur planläggs som en remsa om 5 meter i bredd från allmän plats gata ner till vattenområde för brygga. Natur planläggs för att säkerställa tillgång till brygga genom ett gångstråk.

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.

De allmänna platserna inom planområdet består av gata och natur. Både område för gata och område för natur planläggs med ett enskilt huvudmannaskap. De allmänna platserna får därför egenskapsbestämmelsen "a_1 - huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen" för att tydliggöra att det inte är kommunen som är huvudman för de allmänna platserna.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. De allmänna platserna i planområdet består dels av en gata, dels av ett planlagt naturområde.

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 vid planläggning genom detaljplan. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att den enskilde huvudmannen ansvarar för att drift och skötsel av områdets allmänna plats.

Naturområdet har enskilt huvudmannaskap. Allmän plats för natur har enskilt huvudmannaskap eftersom det syftar säkerställa tillgänglighet till ett gångstråk för ett begränsat antal nya bostäder. Naturområdet ligger lantligt och syftar säkerställa ett gångstråk från gatan ner till en brygga. Gångstråket kommer nyttjas i relativt liten utsträckning av allmänheten varav enskilt huvudmannaskap bedöms lämpligt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att den enskilde huvudmannen ansvarar för att drift och skötsel av områdets allmänna plats.

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 ungefär 1,5 hektar mark med användningen Bostäder. Kvartersmark för bostäder regleras med egenskapsbestämmelser om höjd och utnyttjandegrad för att motsvara ett varaktigt boende med villakaraktär.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara upp till nock, 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 yttertakets 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 högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 4 meter. På plankartan anges bestämmelsen om nockhöjd med bokstäverna ”h_1”respektive ”h_2”. Bestämmelserna 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

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader placeras i direkt anslutning till allmän plats. Begränsning av markens utnyttjande gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Beteckning "$ö_1$" anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen anger marken inom 4,5 meter längs gränserna mot kvartersmark för bostäder.

Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna tomten och på de kringliggande fastigheterna.

I denna detaljplan regleras största byggnadsarea till 200 m² per fastighet. Bestämmelsen anges på plankartan med "e_1" och bedöms säkerställa att nya byggnader uppförs med villakaraktär efter dagens standard av ett varaktigt boende.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. För vattenområden i detaljplan ska användningen alltid anges.

Bryggor (W_1)

Bestämmelsen anger bryggor som användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bryggor får uppföras. Bestämmelsen är en preciserad vattenanvändning och har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL. Användningen Bryggor betecknas på plankartan "W_1" och blå färgläggning. Område för bryggor är i plankartan dimensionerat för att möjliggöra en ny brygga på upp till 5 gång 20 meter. Bryggan är till för ett gemensamt nyttjande vilket säkerställs genom bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning.

Egenskapsbestämmelser

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för gemensamhetsanläggningar. 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.

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g_1" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensamhetsanläggning för gemensam skötsel och nyttjande av brygga.

Upphävande av strandskydd

Med en planbestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde.

I plankartan finns bestämmelsen ”a_2” som anger att strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller vattenområde med användning Bryggor. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra en ny brygga i Älghultasjön för gemensam användning. Att strandskyddet upphävs innebär att bryggor kan bebyggas inom området. Läs mer om upphävande av strandskydd och särskilda skäl enligt miljöbalken under planeringsförutsättningar.

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.

Ett förslag till detaljplan skickades ut på samråd under våren 2025. Eftersom planområdet utökats skickas nu detaljplanen ut på ett andra samråd.

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.

NATUR - Motivet till reglering är att tillgängliggöra vattenområde för brygga genom gångstråk.

Egenskapsbestämmelser

a_1 (Huvudmannaskapet 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.

Motiv till reglering är att naturområdet syftar säkerställa ett gångstråk för nyttjande av ett begränsat antal fastigheter.

Kvartersmark

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

Egenskapsbestämmelser

h_1 (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter) - 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.

h_2 (Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter) - Motivet till denna reglering är att tillgodose en nockhöjd på komplementbyggnad som är i linje med dagens standard och som är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

$ö_1$ (Begränsning av markens utnyttjande) - Det generella motivet till begränsning av markens utnyttjande är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Motiv till att marken inte får förses med byggnad är för att säkerställa en byggnadsfri zon ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Motiv till att marken inte får förses med byggnad är för att minska risken för, eller känslan av privatisering av skogsområdet utanför detaljplanen.

e_1 (Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet) - Motivet är att möjliggöra en byggrätt anpassat för en varaktig bostad utefter dagens standard och uppfylla planen syfte. Motivet är även att säkerställa en lämplig skala för nya bostäder i förhållande till befintliga i närområdet.

Vattenområde

Bryggor (W_1) - Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av en brygga.

Egenskapsbestämmelser

a_2 (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av en ny brygga för gemensamt ändamål.

g_1 (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Motivet till reglering är att ge planstöd för bildandet av gemensamhetsanläggning för gemensam förvaltning och nyttjande av brygga.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet består av produktionsskog i en still största del platt 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. Planområdet består även av ett mindre vattenområde i Älghultasjön på 5 gånger 20 meter.



Figur 2: Bild från befintliga gata i planområdet.

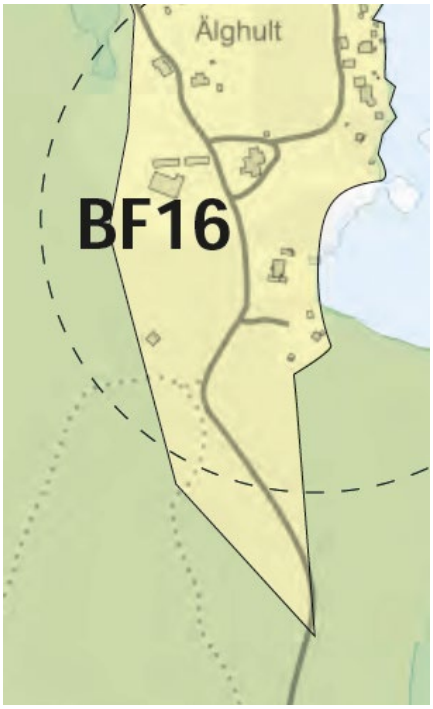
Kommunala

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 mindre del av planområdet är markerat som landsbygd, glesbygd, jord- och skogsbruk. I översiktsplanen framgår kommunövergripande planeringsriktlinjer för landsbygden där bland annat sammanhängande bebyggelse för bostäder genom sin placering och form ska syfta stärka landsbygdens karaktär och funktion. Utifrån översiktsplanen avser kategorin landsbygd markområden som är möjliga för flera olika användningar.

Det har i översiktsplanen framförts intention att området Älghult ska utredas för fler bostäder och ny detaljplan bedöms 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 villakaraktär och har bestämmelse om högsta nockhöjd på 8 meter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvaliteten eller önskat miljötillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer 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, miljöövervakning, 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 villakaraktär 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.

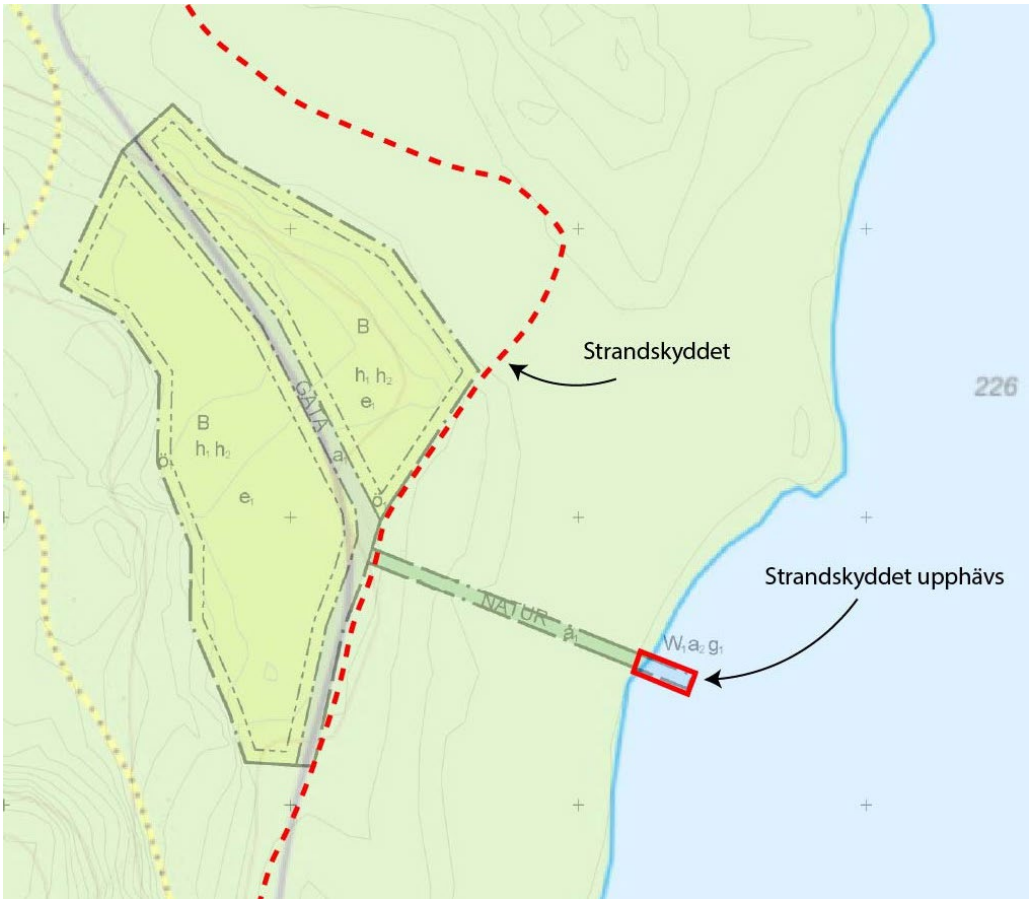
Planlagd kvartersmark (bostäder) samt allmän plats (gata) har avgränsats till mark belägen minst 100 meter från strandlinjen för att ligga utanför strandskyddat område. Utveckling av nya bostäder och gatan påverkar därmed inte det strandskyddade området.

Strandskyddet föreslås upphävas i detaljplanen för ett vattenområde på 5 gånger 20 meter. Ändamål för upphävande av strandskydd är möjlighet att kunna anlägga en ny brygga i Älghultasjön. Vattenområde för brygga ges bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkerställa en gemensam skötsel och ett gemensamt nyttjande för de nya bostäderna i området.

Från allmän plats gata går ett stråk för natur ner till bryggan. Natur ligger på allmän plats mark och fri passage ner till strandkanten bedöms vara säkerställt. Allmänhetens tillgång till strandkanten bedöms inte påverkas negativet eller begränsas av anläggande av en ny brygga. Växt och djurlivet bedöms påverkas i begränsad utsträckning genom uppförandet av en brygga. Att planera för nya fastighetsägares gemensamma intresse av sjön bedöms säkerställa att intresset samordnas och utveckling i området sker på ett lämpligt sätt.

Det särskilda skälet för upphävande av strandskydd inom området är att det är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 e § punkt 3 Miljöbalken.

Ny detaljplan innebär upphävande av strandskydd för ett vattenområde på 5 gång 20 meter för en brygga. Strandskyddets syften bedöms påverkas i mycket liten utsträckning eftersom allmänhetens tillgång till området inte försämras och livsvillkoren för växt och djurliv fortsatt bedöms vara goda.



Figur 5: Urklipp från markanvändningskartan i Eksjö kommun översiktsplan 2040.

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 omhändertas på liknande sätt som idag. Planområdet har naturlig lutning från västra sidan till den östra och vatten samlas därmed inte upp i planområdet.

Planområdet ligger ungefär mellan 30 – 45 meter från befintligt skidspår i väst. Under våren smälter en varierad mängd snö från skidspåret naturligt när vädret blir varmare. Utifrån höjdkurvorna rinner del av smältvattnet längs spåret och del österut genom planområdet mot Älghultasjön vid avrinning. Denna avrinning sker periodvis och är begränsad i både mängd och tid.

Eksjö kommun har tagit fram en lågpunktskartering för utredning av ansamling av vatten, se figur 6. Det förekommer ingen lågpunkt inne i planområdet vilket tyder på att vatten från regn, skyfall och smältvatten rinner vidare från området.



Figur 6. Till vänster: lågpunktskartering. Tillhöger: lågpunktskartering tillsammans med plankartan och höjdkurvor. På kartorna är det vitfärgade skogsmarken lågpunktsområden.

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 revlummer, 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 följt av respektive bedömning i förhållande till planerad utveckling redogörs för nedan:

- Revlummer (Lycopodium annotinum) - Revlummer 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 livs kraftig (LC).

  Revlummer 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 revlummer har marken lämnats utanför planområdet. Planområdet har alltså avgränsats till mark där revlummer inte förkommer.

- 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 revlummer 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 detaljplanearbetet 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), trädkrypare (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 villakaraktär.

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 används 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 Älghultasjön 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 Älghultasjön, 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 förkommer 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, Älghult, Eksjö kommun" och läggs som bilagor till detaljplanen.

Jordprofilen bedöms generellt bestå av humusjord alternativt torv som överlagrar isälvssediment 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.

Sandig morän och isälvsediment är de två dominerande jordarterna i området och är generellt bra mark att bygga på. Morän är ofta hård packad och består av en blandning av olika kornstorlekar vilket gör att marken tenderar att vara mycket stabil. Mindre del av planområdet består av berg.

Mindre del av planområdet består även av kärrtorv som är en organisk jordart där hållfastheten kan variera. Kärrtorv bildas ofta under lång tid av gammal sjöbotten som sakta växt igen och undertill är det

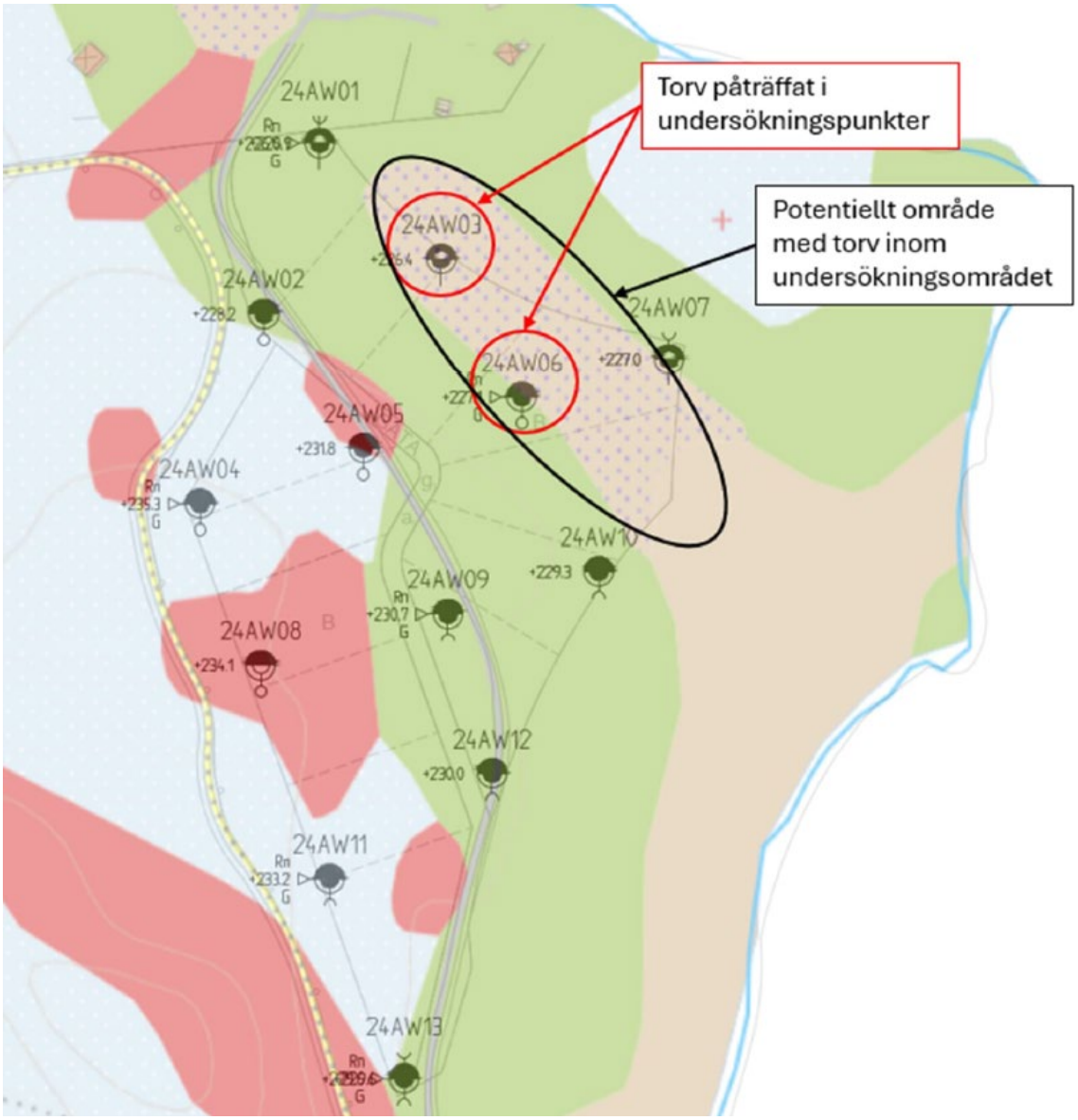
vanligt förekommande med mjuka jordarter som lera eller gyttja. Utifrån geoteknisk undersökning har torv påträffats i provtagningspunkterna 03 och 06. Eftersom jordarten är mindre lämplig att bygga på har markanvändningen för bostad avgränsats i nordöst där torv påträffats. Planområdet håller ett avstånd på 8 meter från provtagningspunkt där torv påträffats. Längs hela planområdesgränsen gäller även bestämmelser om begränsning av markens bebyggelse om 4,5 meter. Planområdet ligger på ett avstånd om 35 meter från den andra provtagningspunkten med bekräftat torv. Byggrätten för nya bostäder ligger på en höjd om 2 meter över marknivån för påträffad torv. Marknivån nordöst om planområdet ligger på en jämn lägre nivå som tydligt avgränsas utav höjdkurvorna på grundkartan. Eftersom kärrtorv vanligtvis bildats utifrån gammal sjöbotten bedöms utbredningsområdet för jordarten också avgränsad och övrig mark i planområdet består av bra jordart för byggnation.

Nya bostäder bedöms lämpliga för markanvändningen utifrån markens geotekniska förhållande. Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms det inte råda några stabilitets problem i området. För de olika jordarterna finns rekommendation för olika grundtyper vid uppförandet av bostäder.

Eftersom planförslaget är en så kallad exploateringsplan, där byggnation och avstyckning kommer att ske successivt under lång tid, förespråkas att det tas fram en mer detaljerad geoteknisk undersökning inför projektering. Detaljerade undersökningar som krävs för exploatering och byggnation, såsom projekteringsunderlag för val av grundläggning och geotekniska undersökningar bekostas av byggherren/exploatören.

Lutningen i planområdet är relativt svag. Till största del lutar marken en till två meter inom kvartersmark för bostad. För mindre del av planområdet sluttar marken brantare. I markremsan mot nordöst sluttar marken som brantast med en lutning på 20 procent. Marknivån i planområdet håller till största del en relativt jämn nivå och kvartersmark för bostad ligger på samma marknivå som allmän plats för gata i området som ansluter till gatan. Kvartersmark för bostad i nordöst ligger på samma höjdnivå som allmän plats för gata men sluttar sedan med varierad lutning i områdets östra del ut mot planområdesgränsen. Om ny fastighetsägare skulle välja att anlägga ett hus längre in på tomten i det nordöstra området finns naturliga förutsättning för exempelvis souterängbyggnad.

Väster om planområdet förekommer en del berg med branta sluttningar. Planområdet har avgränsats i väster utefter dessa topografiska förutsättningar. De branta områdena ingår inte i planområdet.



Figur 7: Karta med jordarter från Sveriges geologiska undersökning och provtagningspunkter geoteknisk utredning. Planområdesgränsen är markerad med gul linje.

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.

Sociala

Barnperspektivet

FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) är svensk lag sedan den 1 januari 2020, genom Lag (2018:1197). Lagen slår fast att alla under 18 år är individer med egna rättigheter och ska skyddas. Barnkonventionens fyra grundprinciper är att alla barn har samma rättigheter, barnets bästa ska alltid komma först, varje barn har rätt att överleva och utvecklas, varje barn har rätt att uttrycka sin åsikt.

Planområdet ligger i kommunens landsbygd, i nära anslutning till ett större rekreations och friluftsområde samt bostadsområdet Älghult. Planområdet är omgivet av skogsmark och består idag av produktionsskog. Ett lugnt och naturnära bostadsområde ger goda förutsättningar för barns utevistelse, uppmuntrar till fri rörelse och spontan aktivitet i enlighet med barnkonventionen. Nya bostäder kommer kunna bidra med nya sociala sammanhang i området och komplettera de befintliga. Eftersom planområdet ligger intill ett större rekreation och friluftsområde finns fritidsaktiviteter som exempelvis orientering, skidåkning och mountainbike inom gångavstånd. Ny detaljplan avser även möjliggöra en ny brygga i Älghultasjön för de nya bostäderna vilket skulle möjliggöra fritidsaktiviteter i sjön.

Förskola, skola, servicefunktioner och större sociala sammanhang finns cirka 3 kilometer väster om planområdet i Eksjö stad. Avståndet bedöms innebära möjlighet till resa med cykel. Idag går det att ta sig från planområdet med gång och cykel via befintliga löp- och skidspår genom friluftsområdet. När man närmar sig Eksjö stad övergår gångvägen till anlagd gång- och cykelväg.

Möjlighet till barns fria rörelse, aktivitet och möjlighet till sociala sammanhang bedöms tillgodoses på ett sätt som är förenligt med barnkonventionen.

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. Gatan är enskild och delar av gatan sköts av en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltar de delar av gatan som ligger utanför planområdet i sydlig riktning. Vägen söder om planområdet som leder ut till riksväg 40 är klassad som småväg enligt Trafikverkets kartering. Halva sträckan har en bredd som är mindre än 3,5 meter och belagd med grus. Den andra halv har en bredd mellan 3,6 och 6,5 meter och belagd med asfalt. Vägen söder om planområdet har tillgänglighets klass för lastbils- och personbilstrafik hela året runt. Vägsträckan söder om planområdet är på drygt 2 kilometer.



Figur 8: Två foton från vägen söder om planområdet (bild från google maps).

Gatan norr om planområdet omfattas av servitut och sköts idag av fastighetsägare i direkt anslutning till vägen. Denna vägsträcka är på ungefär 500 meter och klassas som en småväg med enkel standard. Delar av vägen har tillgänglighet klassad för lastbil hela året om utom under tjällossning och perioder med ihållande regn, samt personbilstrafik hela året utom under tjällossning. Delar av vägen norr om planområdet är inte tillgänglighetsklassad. Vägen är mindre än 3,5 meter i bredd och grusad.



Figur 9: Foto från vägen norr om planområdet (bild från google maps).

Gatan i planområdet är på en sträcka om cirka 250 meter och grusad. I och med ny detaljplan får gatan inne i planområdet en något förändrad sträckning för att möjliggöra nya tomter på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt. Gatan får fortsatt enskilt huvudmannaskap och kommer skötas av medlemmarna i en samfällighetsförening. Gatan i planområdet planläggs med en bredd på 6 meter för att säkerställa tillgång till nya bostäder. Det finns idag två potentiella tillfartsvägar till planområdet eftersom planområdet ligger längs en befintlig genomfartsväg som går mellan väg 1030 och riksväg 40. Denna genomfartsväg är enskild och används inte för genomfart idag. Delar av vägen ingår i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighet medan en annan sträcka av vägen sköts av fastighetsägare och nyttjas genom servitut.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till kollektivtrafikförbindelser. Närmsta busshållplats är idag belägen utmed riksväg 40 och resa med tåg sker inne från Eksjö resecentrum. Nya bostäder planeras inom 3 kilometer från kollektivtrafikförbindelser och Eksjö centrum vilket bedöms medföra goda avstånd för gång- och cykel till Eksjö. Förutsättningar för alternativa transportmedel till bil bedöms finnas.

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 fastighetsägaren Eksjö kommun genom en ansökan om lantmäteriförrättning 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.

Beroende på hur detaljplanen genomförs kan officialservitut för väg komma påverkas. Vid bildandet av en ny gemensamhetsanläggning kommer de nya fastigheternas in- och utfarter säkerställas. Detta kommer ske genom en ny rättighet för anslutning norrifrån eller söderifrån, alternativt möjliggöra för genomfart.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Idag påverkas inte Skanovas ledningar av ett genomförande av detaljplanen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON anläggningar bekostas av exploatören. E.ON har idag inga anläggningar inom planområdet.

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats i planområdet som består av gata kommer anläggas av fastighetsägare 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.

Gatan har enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning kommer bildas för gemensam förvaltning, där de deltagande fastigheterna är de formella rättighetshavarna.

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 den enskilde huvudmannen 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.
- Kostnad för drift och skötsel av gata och natur på allmän plats stå den enskilde huvudmannen för.

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 inrättas för att tillgodose gemensamma behov för flera fastigheter som exempelvis vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

För att genomföra detaljplanen kommer en gemensamhetsanläggning för gata på allmän plats behöva bildas. Eksjö kommun initierar lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnader för bildandet av ny eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för vägen söder om planområdet.

Respektive ny fastighetsägare kommer sedan att ingå i gemensamhetsanläggningen. De nya fastigheterna kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningen, vilken förvaltas av en samfällighetsförening. Medlemmarna bekostar gemensamt gatans drift och underhåll utifrån fastigheternas andelstal (nytta), vilka beslutas av Lantmäteriet.

I en lantmäteriförrättning beslutas om det ska bildas en ny gemensamhetsanläggning för nya fastigheter eller om närliggande befintlig gemensamhetsanläggning ska ombildas och inkludera de nya fastigheterna.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas för gatan i detaljplanen kommer fastighetsägarna i den nya gemensamhetsanläggningen också får rätt ska köra på väg på den befintliga gemensamhetsanläggningen för att kunna ta sig till och från sina fastigheter. Eftersom de nya fastigheterna kommer att använda och slita på den befintliga vägen, kommer Lantmäteriet att besluta om en årlig slitageersättning eller ett driftsbidrag till den nuvarande samfällighetsföreningen.

Om befintlig gemensamhetsanläggning för vägen söder om planområdet skulle omprövas och beslut från lantmäteriet är att nya fastigheter ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas i geografiskt område, få nya medlemmar och nya andelstal.

I samband med köp av en ny tomt blir ny fastighetsägare även delägare i en samfällighetsförening eftersom huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Drift och skötsel av allmän plats ansvarar bildad samfällighetsförening för efter utbyggnaden.

De nya ägarna till de kommande fastigheterna kommer bekosta drift och skötsel av den allmänna platsen.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun upprättar och bekostar ny detaljplan. Ny detaljplan beräknas preliminärt vinna laga kraft andra kvartalet 2027.

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.

En ny gemensamhetsanläggning kommer bildas som en konsekvens av detaljplanen. Nya fastighetsägare i planområdet kommer ingå i en samfällighetsförening och bekosta drift och underhålla av gatan. Gatan kommer skötas gemensamt av fastighetsägarna.

Bildandet av ny gemensamhetsanläggning kommer även påverka befintlig väg norr och söder om planområdet genom att antingen utöka gemensamhetsanläggning för en gemensam skötsel av hela vägsträckan mellan väg 1030 och riksväg 40, alternativt belastas av tillkommande trafik från nya bostäder.

Eksjö kommun står för kostnad för utbyggnad av ny väg och förrättningskostnad för bildande av gemensamhetsanläggning. Nya fastigheter som styckas av kommer bekosta drift och underhåll av gatan. Kostnad för drift och underhåll av enskild väg är beroende av vägens standard vilket den enskilde huvudmannen råder över.

Ny ledningsrätt för kommunalt VA kan även komma att behöva bildas i samband med genomförandet 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 villakaraktär. 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 revlummer. 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 markområdet avser en begränsad yta och är avsett för cirka 10 nya bostäder.

Gång- och cykel

Det finns idag möjlighet till resa med gång- och cykel in till Eksjö från planområdet. Befintligt stråk in till Eksjö består till stor del inte av en anlagd gång- och cykelväg utan av löp- och skidspår. Delar av detta stråk bort mot det nya bostadsområdet planeras för förhöjd standard. Ny detaljplan ger förutsättningar till att förbättra gång-och cykelstråket mellan Älghult och Eksjö. I ett genomförande av planen planeras delar av gång- och cykelstråket få förbättrad standard genom exempelvis asfaltering i samråd med berörd förening.

Trotts att resa med gång- och cykel bedöms möjligt utifrån planområdets avstånd till fritidsaktiviteter, skola och andra servicefunktioner är planområdet beläget något utanför Eksjö stad och en ökad användning av motorfordon så som bil väntas bli en konsekvens av ny detaljplan.

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, Älghult, 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, Älghult, 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