



Detaljplan för fastigheten Fjällräven 6 och del
av Hillerstorp 1:75 m.fl. i Aneby kommun,
Jönköpings län

Planbeskrivning

Antagen av
Datum
Diarienummer
Dokumentansvarig
Version
Lagakrafthandling
Standardförfarande

SBN
2023-12-13
SBN 2022-598
Aneby kommun
3
2024-03-11



ANEBY
KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
PLANPROCESSEN.....	4
PLANHANDLINGAR	5
PLANDATA	5
GENOMFÖRANDETID	6
ALLMÄNPLATS	6
KVARTERSMARK	6
BEFINTLIGT.....	13
ÄRENDEINFORMATION	13
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	14
MOTIV TILL REGLERING	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
GENOMFÖRANDETID	20
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	20
TEKNISKA FRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
KULTURVÄRDEN	24
PLANERINGSUNDERLAG	25
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
PLANDATA	26
KOMMUNALA	26
RIKSINTRESSEN	29
MILJÖKVALITETSNORMER	29
MILJÖ	30
HÄLSA OCH SÄKERHET	31
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
KULTURMILJÖ	33
NATUR	33
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	34
SERVICE	35
TRAFIK	35
TEKNIK	35
KONSEKVENSER.....	36
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	36
MILJÖKVALITETSNORMER	36
MILJÖ	36
HÄLSA OCH SÄKERHET	37
NATUR	39
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	40
TRAFIK	40

SOCIALA	40
TEKNIK	40
<u>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER</u>	<u>41</u>

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för ett attraktivt bostadsområde. Detaljplanen ämnar att den stig och stensamling som går genom planområdet bevaras, bebyggelsen avgränsas till de östra och västra delarna om kullen där stigen och stensamlingen finns. Kommunens vision är att förtäta området och fortfarande behålla natur. Detaljplanen möjliggör för ett tillskott av blandad bebyggelse och vårbostäder till området.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör för naturmark samt gata tillgängliga för allmänheten och bostäder inom kvartersmark. Naturmarken syftar till att bevara mark för rekreation såsom promenader som sker i samklang med befintlig natur. Gatan avser angöra det nya bostadsområdet. Markanvändningen på fastigheten Vildsvinet 1 befästs samt ges utrymme till utveckling i och med detaljplanens genomförande. På övriga ytor möjliggörs ny exploatering av bostäder i varierande höjd och av varierande karaktär för att skapa möjlighet till en varierad bostadsbebyggelse.

PLANPROCESSEN

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarandet. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas. Planen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.



Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Efter samrådsskedet, bearbetas planförslaget genom att inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Därefter ställs förslaget ut till granskning. Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget.

Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall förloras rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som kommit in och tar ställning till dem i ett granskningsutlåtande. Om inga större förändringar genomförs antas planen i kommunfullmäktige. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridiskt bindande handling.

PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Beslut om samråd	sep/2023
Samråd	okt/2023
Beslut om granskning	nov/2023
Granskning	nov/dec/2023
Antagande i SBN	dec/2023

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (2024-03-11)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2024-03-11)
- Grundkarta (2023-10-27), inmätning (2023-03-01)
- Fastighetsförteckning (2023-09-26)
- Bilaga 1 - Undersökning av betydande miljöpåverkan (2024-03-11)

UTREDNINGAR

- Bullerutredning, TES Ingenjorsbyrå (2023-09-14)
- Dagvattenutredning, BSV (2023-10-12)
- Trafikmätning och trafikanalys, NTF (mars 2023)

PLANDATA

Planområdet är cirka 2,3 hektar och utgörs av fastigheterna Fjällräven 6, Pantern 12, Pantern 13, Vildsvinet 1 och del av Hillerstorp 1:75. Samtliga fastigheter ägs av kommunen med undantag för Vildsvinet 1 som ägs av Stiftelsen Aneby Bostäder. Planområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde i direkt anslutning till skola och förskola, det utgörs av skog med en kulle, ett bostadskvarter och gräsbeklädd mark. Genom planområdet går en stig i nordsydlig riktning genom skogsområdet och längs med stigen finns stensamlingar som liknar en oregelbunden mur. Området ligger cirka 1,1 kilometer väster om Aneby centrum.



Fastighetskarta, planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden i planförslaget är 120 månader (10 år) från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skäligen tid för en utbyggnad av området.

ALLMÄNPLATS

Detaljplanen reglerar nästan 0,9 hektar allmän platsmark, varav drygt 8 000 kvadratmeter utgör natur och drygt 400 kvadratmeter utgör gator.

GRÖNSTRUKTUR

Den grönstruktur som idag utgör skogsområdet avses i stor omfattning bevaras i samband med ett genomförande av detaljplanen. Grönstrukturen bedöms ge mervärde till bostadsområdet som detaljplanen möjliggör och gynna attraktiviteten i området.

Grönstrukturen utgör en grön korridor söderut mot grönområdet på andra sidan Jönköpingsvägen och stigen inom grönstrukturen utgör en genväg ner mot Jönköpingsvägen för att nå kollektivtrafik, centrum och cykelväg mot Skärsjöområdet.

TRAFIK

Den trafik som ska till och från planområdet fördelas mellan de befintliga gatorna, Duvgatan och Vattengatan. Merparten av den tillkommande trafiken bedöms trafikera Vattengatan. Trafikmängden och fördelningen beror på vilken typ av bostäder som uppförs på platsen. Bebyggs hela planområdet med friliggande enbostadshus tillkommer en mindre mängd trafik i jämförelse med ifall planområdet bebyggs med flerbostadshus. Parkering ska ske på kvartersmark på den egna fastigheten. Fotgängare och cyklister kan ta sig genom naturmarken inom planområdet via befintlig upplyst gång- och cykelväg som i samband med detaljplanen avses bevaras.

Angöring

Kvartersmarken inom planområdets östra del ska i första hand angöras via gatan inom planområdet, med undantag för bostäderna inom fastigheten Vildsvinet 1. Det västra området angörs via Duvgatan, lämpligen via en gemensam in-/utfartsväg. Behovet av angöring kan dock variera beroende på vilken typ av byggnation som uppförs och hur kommande fastighetsbildning blir inom kvartersmarken.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

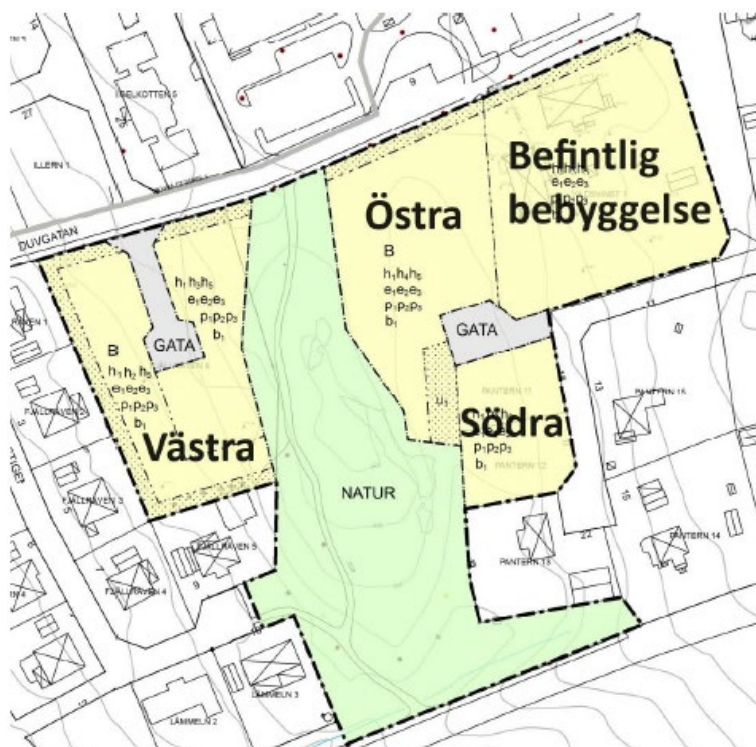
KVARTERSMARK

Planområdet består av cirka 1,4 hektar kvartersmark. Kvartersmarken utgörs av mark för bostäder och vårdbostäder.

DAGVATTEN

Enligt utförd dagvattenutredning (BSV, 2023) kommer fördelningen av markanvändningen att ändras till följd av exploatering av området enligt plankartan. Den reducerande arean kommer att öka vilket leder till en ökad dagvattenavrinning och transport av föroreningar. Avrinningen och transport av föroreningar bör inte öka efter en exploatering jämfört med dagens markanvändning. Därför kan den ökande avrinningen behöva fördröjas och renas.

Planområdet är uppdelat i fyra områden som var för sig kan komma att behöva hantera dagvattnet, se förklarande bild nedan.



Beskrivande bild över planområdet och de fyra delområdena sett ur ett dagvattenperspektiv.

Bebyggelse de västra, östra och södra områdena med flerbamiljshus kommer påverkan på dagvattnet vara så pass stor att fördröjning och rening bör ske. Bebyggelse däremot områdena med villabebyggelse bedöms påverkan på dagvattnet vara så ringa att några dagvattenanordningar på fastighetsmark inte behövs. Flerbostadshus medför större påverkan på dagvattnet i form av flöde och föroreningar än villabebyggelse. Därför bör fördröjning och rening ske av dagvattnet om sådan bebyggelse sker. Skulle byggnation av villor i stället ske bedöms påverkan av dagvattnet vara minimal och anläggandet av dagvattenanordningar på egen fastighet inte vara nödvändiga. En blandad bebyggelse, som är mer trolig än att området enbart bebyggs med flerbamiljshus eller villor, medför således ett varierat behov av att fördröja och rena dagvattnet.

Det befintliga bostadsområdet kommer med planens genomförande få utöka sin byggnation. Den maximala storleken på denna byggnation motsvarar ungefär en fördubbling av nuvarande ytor i form av tak, parkering och asfaltsyta. Detta leder till ett

ökat flöde av dagvatten samt föroreningar.

Dagvatten ska inte ledas mot byggnader, grundkonstruktioner eller bli stående i lågpunkter.

Nedan presenteras flöden för respektive delområde, både den befintliga situationen och den situation som detaljplanen maximalt möjliggör för.

		Befintlig situation Västra området	Ny situation Västra området	Befintlig situation Östra området	Ny situation Östra området	Befintlig situation Södra området	Ny situation Södra området	Befintlig situation Bef. bebyggelse	Ny situation Bef. bebyggelse
Tot. avrinning. årsmedel (basflöde + avrinning)	m³/år	950	1800	970	1700	360	580	1600	2200
Tot. avrinning. årsmedel (basflöde + avrinning)	l/s	0,030	0,057	0,031	0,053	0,011	0,018	0,051	0,069
Medelavrinning	l/s	0,15	0,58	0,18	0,54	0,068	0,18	0,45	0,74

Flöden för respektive delområde.

Nedan presenteras erforderliga magasinvolymerna vid befintlig situation och vid maximal utbyggnad enligt plankartan. Beräkningarna har gjorts för olika återkomsttider.

Område	Återkomsttid (år)	Klimatfaktor	Flöde (l/s)	Maxutflöde (l/s)	Erforderlig magasinsvolym (m³)
Befintlig situation Västra området	10	1,0	23		
	20	1,0	29		
	100	1,0	51		
Ny situation Västra området	10	1,40	68	23	30
	20	1,40	86	29	38
	100	1,40	150	51	64
Befintlig situation Östra området	10	1,0	21		
	20	1,0	27		
	100	1,0	47		
Ny situation Östra området	10	1,40	63	21	28
	20	1,40	79	27	35
	100	1,40	130	47	59
Befintlig situation Södra området	10	1,0	7,8		
	20	1,0	10		
	100	1,0	18		
Ny situation Södra området	10	1,40	21	7,8	8,9
	20	1,40	27	10	11
	100	1,40	46	18	18
Befintlig situation Bef. bebyggelse	10	1,0	34		
	20	1,0	43		
	100	1,0	73		
Ny situation Bef. bebyggelse	10	1,40	80	34	29
	20	1,40	100	43	37
	100	1,40	170	73	63

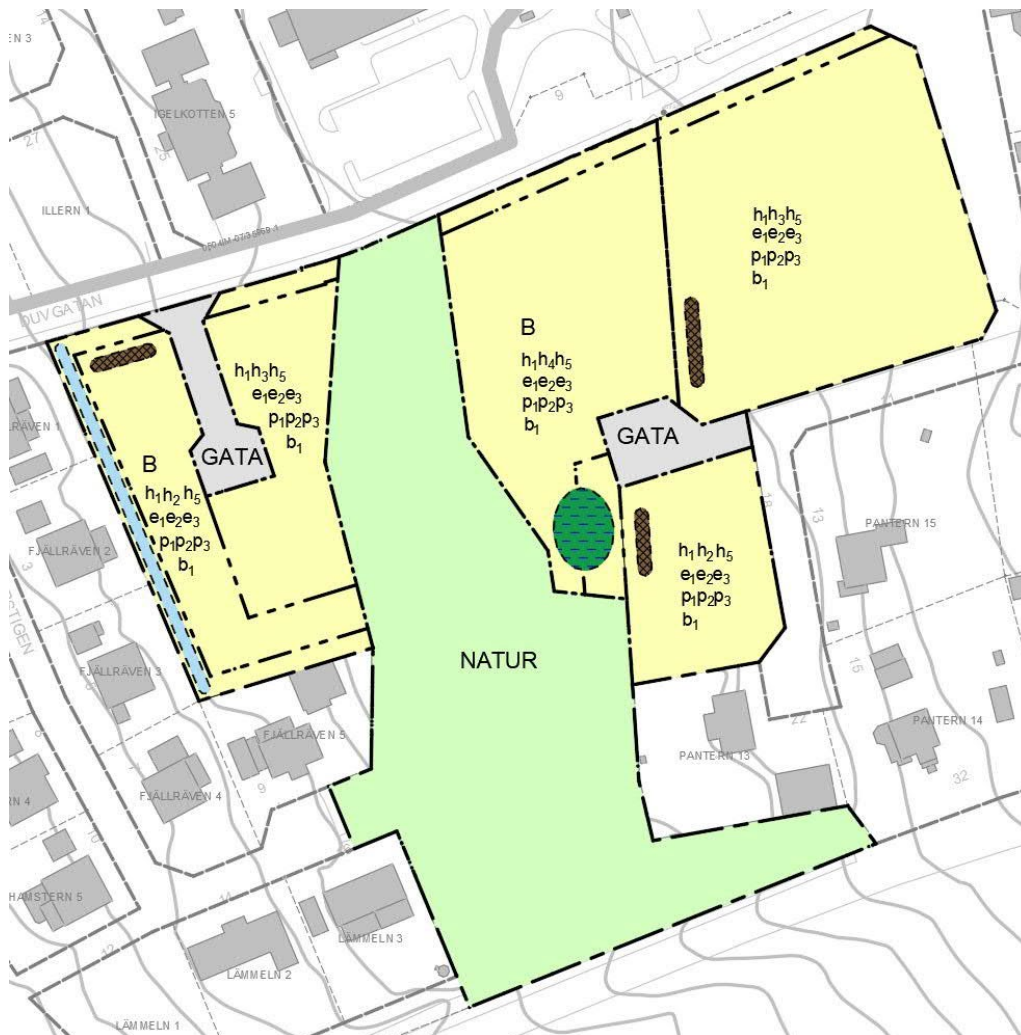
Magasinvolymerna och flöden beroende av olika återkomsttider.

För att planområdet inte ska släppa ut ett större dagvattenflöde efter maximal exploatering jämfört med den idag befintliga situationen med naturmark ska fördröjning av dagvatten anläggas för angivna volymer enligt tabellen ovan. Fördröjning ska ske med ett 20-årsregn med klimatkraften 1,4.

Beräkningar/datasimulering i programmet StormTac uppvisar en mycket god

reningseffekt för samtliga ämnen. Även partiklar och PAH:er renas effektivt genom föreslagna magasinvolymmer.

Utredningen föreslår olika sätt att fördröja och rena dagvattnet vid maximal utbyggnad, se bild nedan. Observera dock att de föreslagna åtgärderna endast är föreslagna och andra lämpliga sätt att fördröja och rena dagvattnet är möjliga. Syftet med att påvisa exemplen är att visa att det går att fördröja och rena dagvattnet vid maximal utbyggnad. De områden som är föreslagna att placera dagvattenanläggningar är också schematiska, de är lämpliga utifrån topografi och trolig placering av bebyggelse men helt andra områden för dagvattenanläggningar kan också komma i fråga.



Situationsplan med föreslagna områden med åtgärder för ombändertagande av dagvatten. För de bruna områdena föreslås rörmagasin alternativt dagvattenkassetter. I det gröna området föreslås en torr damm. I det blå området föreslås ett avskärande dike för hantering av skyfallsvatten men som även kan ta emot dagvatten.

En dagvattendamm utan permanent vattenvolym (torrdamm) föreslås som exempel för det östra området. Den föreslås placeras i södra delen av området där topografin är som lägst. Se figur ovan för förslag på placering. Den behöver fördröja 35 kubikmeter dagvatten vid ett 20-årsregn. En yta med måtten knappt 10 gånger 12 meter har simulerats med avseende på fördröjning och rening. Vid en detaljprojektering bestäms de exakta måtten och placering då det uppkommer mer faktiska uppgifter. Efter att vattnet har fördröjts och renats i dammen släpps det på dagvattenledningen som ligger i ett ledningsstråk bredvid dammen. Vid skyfall bräddas vattnet söderut.

För det västra, södra och befintliga bostadsområdet föreslås fördröjning och rening av dagvatten ske med rörmagasin alternativt dagvattenkassetter. Förslag på placering har tagit hänsyn till topografi och framtida lämplig höjdsättning. Se figur ovan för förslag på placering av magasin.

Förslaget för det västra området är ett 30 meter långt rörmagasin bestående av fem stycken sex meter långa ihopkopplade rör med dimensionen 1,4 meter. Det behöver fördröja 38 kubikmeter dagvatten vid ett 20-årsregn. Utloppet är upphöjt 0,2 meter för att skapa en sedimentationsvolym.

Förslaget för det södra området är ett 12 meter långt rörmagasin bestående av två stycken sex meter långa ihopkopplade rör med dimensionen 1,4 meter. Det behöver fördröja 11 kubikmeter dagvatten vid ett 20-årsregn. Utloppet är upphöjt 0,2 meter för att skapa en sedimentationsvolym.

Förslaget för det befintliga området är ett 30 meter långt rörmagasin bestående av fem stycken sex meter långa ihopkopplade rör med dimensionen 1,4 meter. Det behöver fördröja 37 kubikmeter dagvatten vid ett 20-årsregn. Utloppet är upphöjt 0,2 meter för att skapa en sedimentationsvolym.

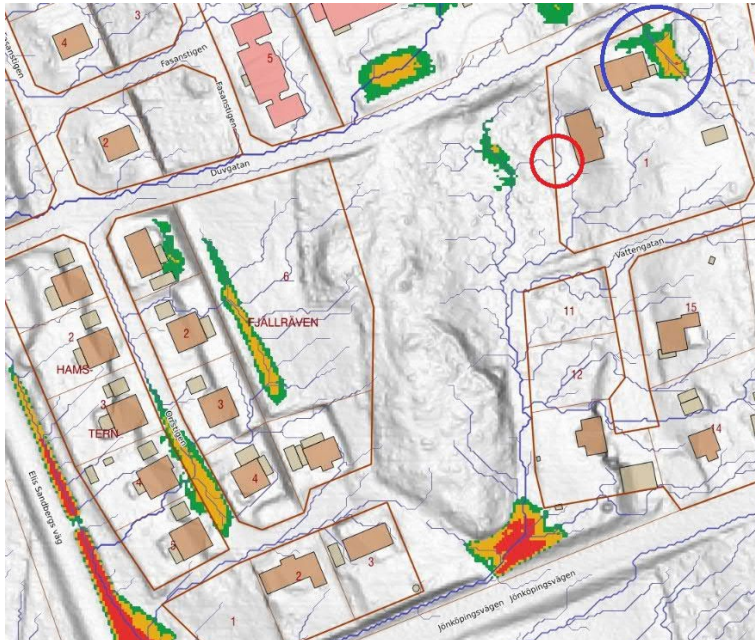
Efter att vattnet har fördröjts och renats i rörmagasinet släpps det på befintlig dagvattenservis. Om sådan saknas skapas en ny anslutning. Kommunens ledningar har kapacitet att ta emot dagvattnet.

SKYFALL

Då planområdet är kuperat är det relativt lätt att förutse hur de ytliga rinnvägarna vid ett skyfall kommer att gå. Vid en exploatering av området kan dock topografin förändras vilket kan leda till förändrade rinnvägar. Det finns en större lågpunkt i södra delen av planområdet där vatten bedöms samlas vid ett skyfall, se bild nedan. Området planläggs som natur och ingen byggnation kommer ske i det området. Från den lågpunkten rinner vattnet sedan vidare mot sydväst i ett dike. Det fyller sedan på en lågpunkt som ligger utanför planområdet.

Det finns ytterligare tre lågpunkter inom planområdet. Två av dem finns det möjlighet att bygga bort vid en exploatering medan en befinner sig i det befintliga bostadsområdet (inringat med blått i bild nedan). Det är oklart om den utgör en risk i nuläget men om den gör det bör den byggas bort.

Från det befintliga området visar rinnvägarna i bilden nedan att en del av ytvattnet på fastigheten Vildsvinet 1 kan rinna in till fastigheten Hillerstorp 1:75 (inringat med rött i bilden nedan). Det bör säkerställas att detta ytvatten inte rinner in och orsakar problem på det nya området. Vattnet bör i stället ledas söderut.



Karta över områden som visar vattensamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup av 50mm. Grön färg visar vattendjup upp till 10 cm, gult 10–30 cm och rött över 30 cm. Utdrag från Scalgo Live.

I figur nedan visas rinnvägar för skyfallsvatten efter att de föreslagna dagvattenanordningarna är fulla och bräddar.



Figur med rinnpilar som visar flödesriktning i form av ytliga rinnvägar vid skyfall efter exploatering av planområdet.

Ett svackdike föreslås för att ta hand om skyfallsvatten för det västra området samt skydda det befintliga bostadsområdet. Svackdike kallas ett dike med lutning mindre än 1:2. Placering av diket föreslås i den västra delen av området. Området lutar dit och det blir ett bra skydd för det befintliga villaområdet. Se figur ovan för förslag på placering. Svackdikets primära funktion är att skydda det befintliga bostadsområdet vid skyfall men dagvatten från området strax intill kan förstås rinna till det och då uppstår en fördröjning och rening av det vattnet. Men eftersom dikets syfte endast är att avleda eventuellt skyfallsvatten och inte fördröja det redovisas ingen volym. En lämplig längd på diket är längs med hela sidan mot det befintliga bostadsområdet. Området längs fastighetsgränsen med prickmark i plankartan som är 4,5 meter föreslås reserveras för diket även om diket i slutändan inte behöver vara så brett. Lämpliga dimensioner skulle kunna vara en bredd av 2-3 meter och ett djup av cirka 0,5 meter. Avvattning av diket föreslås ske med kupolsil till dagvattenledning. Om diket vid skyfall skulle bli fullt behöver dagvattnet från diket bräddas ut på Duvgatan. Där kan vattnet sedan rinna till lågpunkten i terrängen vid gatans slut utan att riskera att skada byggnader.

Den befintliga lågpunkten i västra området kommer troligen byggas bort eller införlivas i det föreslagna svackdiket. Lågpunkten i det östra området kommer försvinna vid en exploatering.

Bräddning från rörmagasinet föreslås brädda sydväst mot den föreslagna torrdammen. Skyfallsvattnet från denna rinner sedan ner mot den större lågpunkten i södra delen av planområdet. Därifrån kan det sedan rinna vidare utan att skada några fastigheter.

Följande rekommendationer, förebyggande skyddsåtgärder presenteras i utredningen:

- Det är viktigt vid en detaljprojektering att rinnvägarna behålls och säkerställs samt att skyfallsvatten styrs till angivna ytliga rinnvägar. Det kan göras genom anpassning av marknivå vid anläggande av parkering med mera. Dagvatten ska inte ledas mot byggnader, grundkonstruktioner eller bli stående i lågpunkter. Syftet är att minimera risker för byggnader och infrastruktur vid intensiva regn.
- Lågpunkten i området med befintlig bostadsbebyggelse bör utredas så den inte är en risk. Är den en risk för befintlig och planerad bebyggelse bör den byggas bort eller avledas.
- System för dränering av byggnader bör anordnas med syfte att minska risken för oönskad dämning mot grundkonstruktioner under kritiska perioder då dagvattenssystemets kapacitet överskrids. Dräneringsvatten bör pumpas till dagvattenledningar.
- Vid detaljprojektering av ledningssystem bör det säkerställas att dagvatten inte riskerar att dämma upp bakåt i ledningssystemet och därmed orsaka skador på byggnadsdelar.
- Tydliga skötsel- och underhållsplaner med regelbunden kontroll och underhåll av dagvattensystem och fördröjningsanläggningar. En periodisk skötsel är viktig för att säkra dess långtidsfunktion. Igensättning av olika delar reducerar kapaciteten samt ökar risken för problem med lokal översvämning och vattenrelaterade skador.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen regleras till att uppföras i form av friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Detaljplanen avser möjliggöra för olika upplåtelseformer. Hyresrätter, bostadsrättsföreningar och gruppboenden såsom LSS-bostäder anses fördelaktiga att lokalisera på platsen. Regleringar för bebyggelsens höjd och exploateringsgrad är anpassad med hänsyn till vilken typ av byggnation som uppförs på platsen samt var inom planområdet byggnationen uppförs. I närmst anslutning till befintlig bebyggelse tillåts lägre byggnation medan på områden med längre avstånd från befintlig bebyggelse tillåts högre byggnation. Längs med plangränsen som direkt gränsar till befintliga bostadsfastigheter appliceras prickmark, likt reglering i gällande detaljplan. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnader. Prickmark begränsar även markens utnyttjande längs med Duvgatan samt på mark vilken befintliga ledningar finns under. Bebyggelsen inom fastigheten Vildsvinet 1 befästs och detaljplanen möjliggör även för ökad exploatering inom fastigheten.

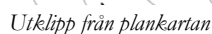
BEFINTLIGT

Inom planområdet finns idag gräsbeklädd mark, ett mindre skogsområde och bebyggelse. Området där skogen står är kuperat likt en kulle. På kullens höjd finns idag en upplyst stig och längs denna sträcker sig en stensamling som näst intill utgör en mur-formation. På kullens västra och östra sida planar marken ut och förhåller sig relativt jämn med en viss lutning mot planområdesgränsen i väst. På fastigheten Vildsvinet 1 finns idag bebyggelse i form av två flerbostadshus uppförda i två våningar samt komplementbyggnader.

ÄRENDEINFORMATION

- Detaljplan för fastigheten Fjällräven 6 och del av Hillerstorp 1:75 m.fl.
- Aneby kommun, Jönköpings län
- Diarienummer SBN 2022–598
- Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2022-12-14, SBN § 108 Dnr 2022–598.

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller.



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN - ALLMÄN PLATSMARK

Natur

I plankartan anges bestämmelsen på ytor som i huvudsak består av skog.
Planbestämmelsen säkerställer erforderliga ytor av skogen som ska bevaras till fördel för

det befintliga rekreationsstråket. Bestämmelsen säkerställer även att den befintliga stensamlingen som sträcker sig längs med stigen bevaras. Naturområdet bedöms även ge värde till den planerade kvartersmarken och området i sin helhet. Detta stämmer med syftet att skapa möjligheter för ett attraktivt bostadsområde och tar hänsyn till naturvärden och miljöaspekter genom att en ändamålsenlig struktur med en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsleder främjas i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

I plankartan anges bestämmelsen för att angöra det östra bostadsområdet.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN - KVARTERSMARK

Med kvartersmark avses all mark inom planområdet som inte ska utgöra allmän plats. I denna detaljplan tillåts markanvändningen B - Bostäder.

Bostäder

Med användningen B - Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboenden, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. 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. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

I planförslaget används bestämmelsen för att säkerställa lämpliga ytor för bostäder. Bebyggelsen möjliggörs till att uppföras i form av friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Detaljplanen avser möjliggöra för olika upplåtelseformer. Hyresrätter, bostadsrättsföreningar och gruppboenden såsom LSS-bostäder anses fördelaktiga att lokalisera på platsen. Olika typer av bostäder och vårbostäder ges utrymme i detaljplanen att kombineras eller upprättas var för sig. Detta stämmer med detaljplanens syfte att skapa möjligheter för ett attraktivt bostadsområde och främjar bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

Vårdbostäder

Användningen D- Vård används för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till vårdverksamheten ingår. I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage

och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår. Planbestämmelsen regleras till D₁ -Vårdbostäder, vilket styr vilken typ av vård som får etableras på platsen.

I planförslaget används bestämmelsen för att kunna möjliggöra LSS-boende men vårdbostäder för såväl yngre som äldre bedöms kunna ge planen en bra flexibilitet över tid om behovet uppstår. Bestämmelsen sammanfaller med bestämmelsen för bostäder på den västra sidan vilket gör att olika kombinationer av bestämmelserna kan tillämpas om det är möjligt för verksamheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande - Marken får inte förseras med byggnad

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

I planförslaget syftar bestämmelsen till att reglera var byggnation inte är lämpligt samt fastställa erforderligt skyddsavstånd mellan bostäder. Bestämmelsen regleras även längs med Duvgatan ur ett säkerhetsperspektiv med hänsyn till siktförhållanden vid hämtning och lämning vid den intilliggande skolan.

Höjd på byggnadsverk - h₁, Högsta nockhöjd för parhus/radhus/kedjehus/friliggande enbostadshus är 8 meter

Genom en planbestämmelse om högsta 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.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till befintlig terräng och landskapsbild samt inrymma befintlig byggnation.

Höjd på byggnadsverk – h₂, Högsta nockhöjd för flerbostadshus och vårdbostäder är 8 meter

Genom en planbestämmelse om högsta 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.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till befintlig terräng och

landskapsbild samt inrymma befintlig byggnation.

Höjd på byggnadsverk – h₃, Högsta nockhöjd för flerbostadshus och vårdbostäder är 11 meter

Genom en planbestämmelse om högsta 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.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till befintlig terräng och landskapsbild samt inrymma befintlig byggnation.

Höjd på byggnadsverk – h₄, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter

Genom en planbestämmelse om högsta 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.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. I planförslaget syftar bestämmelserna till att reglera lämpliga höjder på komplementbyggnader med hänsyn till befintlig terräng och landskapsbild samt inrymma befintlig byggnation.

Markreservat för allmännyttiga ändamål - u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Användningen ska tillämpas på kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

I planförslaget används bestämmelsen för att skydda och säkra upp ytor för ledningar.

Utnyttjandegrad - e₁ Största byggnadsarea för enbostadshus är 150 kvadratmeter per fastighet inom användningsområdet

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Den syftar även till att främja en långsiktigt god hushållning med mark. Regleringen skapar bland annat förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

Utnyttjandegrad - e₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvadratmeter per friliggande enbostadshus inom användningsområdet

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Den syftar även till att främja en långsiktigt god hushållning med mark. Regleringen skapar bland annat förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området. Bestämmelsen syftar till att tydliggöra byggrätt för komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad – e₃ Största byggnadsarea för parhus/radhus/kedjehus/flerbostadshus/vårdbostäder inklusive komplementbyggnader är 40 % av fastigheten inom användningsområdet

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad.

I planförslaget används bestämmelsen, i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Den syftar även till att främja en långsiktigt god hushållning med mark. Regleringen skapar bland annat förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

Placering - p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gata där angöring sker

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Planbestämmelsen syftar också till att bidra till att skapa ett avstånd till omgivande områden. Placeringsbestämmelsen kan bidra till att minska skuggningspåverkan till omgivningen.

Placering – p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Planbestämmelsen syftar också till att bidra till att skapa ett avstånd till omgivande områden. Placeringsbestämmelsen kan bidra till att minska skuggningspåverkan till omgivningen. I planförslaget är syftet med bestämmelsen även att ge utrymme för hur bostäder kan uppföras, exempelvis som sammanbyggda parhus på olika fastigheter.

Placering - p₃ Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

I planförslaget är syftet med bestämmelsen att ge en flexibilitet i hur komplementbyggnader kan uppföras.

Utförande - b₁ Källare får inte finnas

Egenskapsbestämmelser om utförande används för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

I detaljplanen som gäller för området innan aktuell detaljplan får laga kraft regleras utförandet i enlighet med ovanstående egenskapsbestämmelse. Bestämmelsen tillförs även till aktuell plan.

Skydd mot störningar – m₁ Avskärande dike eller motsvarande anläggning ska anordnas

Egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka bland annat översvämningar.

I detaljplanen tillämpas bestämmelsen på kvartersmarken längs med planområdesgränsen i väst där ett svackdike föreslås i enlighet med dagvattenutredningen. Svackdiket föreslås för att ta hand om skyfallsvatten för det västra området samt skydda det befintliga bostadsområdet. Svackdike kallas ett dike med lutning mindre än 1:2. Placering av diket föreslås i den västra delen av området. Området lutar dit och det blir ett bra skydd för det befintliga villaområdet. Om det vid genomförandet går att uppnå samma funktion som svackdiket genom andra anläggningar kan motsvarande anläggning godtas i enlighet med dagvattenutredningens bedömningar.

En lämplig längd på diket är längs med hela sidan mot det befintliga bostadsområdet. Lämpliga dimensioner skulle kunna vara en bredd av 2-3 meter och ett djup av cirka 0,5 meter. Avvattning av diket föreslås ske med kupolsil till dagvattenledning. Om diket vid skyfall skulle bli fullt behöver dagvattnet från diket brädda ut på Duvgatan. Där kan vattnet sedan rinna till lågpunkten i terrängen vid gatans slut utan att riskera att skada byggnader.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandefrågoravsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klargör även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns. Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden i planförslaget är 120 månader (10 år) från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skäligen tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanen innebär inget kommunalt markförvärv.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGANDE

Kommunen äger idag all mark inom planområdet med undantag för fastigheten Vildsvinet 1. Vildsvinet 1 ägs av Stiftelsen Aneby Bostäder.

Den allmänna platsen, GATA och NATUR, ska fortsatt ägas av kommunen. Kommunen avser sälja hela eller delar av den planlagda kvartersmarken. Detaljplanen möjliggör att ett flertal nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål.

Kvartersmarken inom planområdet utgörs av mark för bostadsändamål.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäteriet. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar framtida avstyckningar av nya fastigheter samt övriga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder utifrån denna detaljplan.

SERVITUT/LEDNINGSRÄTT/AVTALSSERVITUT

Det finns inga kända servitut, ledningsrätter eller avtalsservitut inom planområdet. Inom detaljplanen finns området med egenskapsbestämmelsen u_1 , *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar inom u -områden kan ledningsrätt eller servitut bildas.

Beroende på upplåtelseform och hur fastigheter styckas av kan servitut eller gemensamhetsanläggningar för tillfart till respektive fastighet behöva bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattnet från planområdet kommer efter rening och fördröjning ledas till kommunens dagvattenledningar. Fördröjning ska i första hand ske på kvartersmark och inte på kommunalt ägd mark, erforderliga fördröjningsvolymerna presenteras under kapitlet Beskrivning av detaljplanen. Fastigheten Vildsvinet 1 är redan anslutet till dagvattenledningsnätet och resterande delar kan vid en exploatering också anslutas. Befintliga VA-ledningar korsar planområdet och sammanfaller med plankartans allmän plats gata och allmän plats natur. Där VA-ledningar går över kvartersmark är dessa säkrade genom markreservat för underjordiska ledningar (u1 på plankartan) i anslutning till planförslagets allmän plats gata och allmän plats natur. Det är inte bestämt några anslutningspunkter för planområdet förutom den del som redan är bebyggd. Det finns möjlighet att ansluta till de ledningar som går igenom området men även till de ledningar som finns i Duvgatan norr om området. Det finns inga kända kapacitetsbrister eller andra problem med dagvattenledningarna i området.

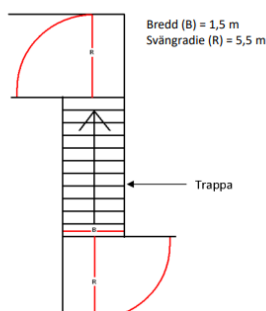
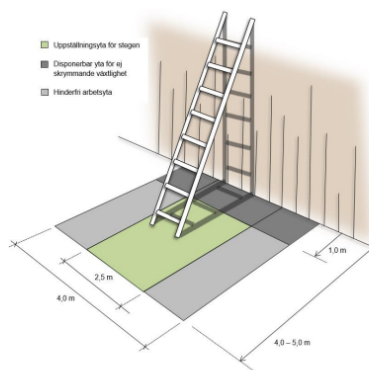
BRANDSVATTENFÖRSÖRJNING OCH RÄDDNINGSTJÄNSTENS ÅTKOMLIGHET

För att tillgodose åtkomlighet för räddningstjänsten bör hänsyn tas till nedanstående dimensioner.

Uppställningsplats bärbar stega

Utrymning med räddningstjänstens bärbara stega kan endast ske från bostäder och mindre kontor (verksamhetsklass 1 och 3) förutsatt att högst 15 personer utrymmer denna väg från brandcellen. 20 minuter från någon av stationerna kan utrymning med stegutrymning från så kallade V13-bostäder ske om byggnaden är på maximalt 3 våningsplan.

Boverkets byggregler medger att räddningstjänstens bärbara stega kan användas om det vertikala avståndet mellan marken och ett fönsters underkant eller balkongräcket inte överstiger 11,0 meter. Vid utrymning med hjälp av bärbara stega ska det finnas uppställningsyta enligt den beskrivning av uppställningsplats för bärbar stega som finns på bilden till höger. Uppställningsplatsen ska skyltas vid behov



Framkomlighet för bärbar stegutrustning

Stegen ska kunna bäras till uppställningsplatsen av två personer i lättare terräng. Det maximala avståndet mellan uppställningsplats för utryckningsfordon och sämst belägna angreppslägen får maximalt vara 50 meter. Stegen ska ej behöva lyftas över staket, murar m.m. eller transporteras över kraftigt lutande underlag (ej > 8°).

Vid transport av stegen ska det beaktas att den är tung och skrymmande. Detta medför att vid trånga passager i gångar, trappor och liknande ska minsta bredden vara 1,5 m. Vid riktningförändringar krävs att stegens hela längd får plats, dvs. 5,5 m. Till vänster visas ett exempel på måtten i en trappa med riktningförändring.

Beskrivande bild över erforderliga dimensioner för räddningstjänstens bebo av åtkomlighet

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

STÖRNINGAR UNDER BYGGTID

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

EL, TELE OCH BREDBAND

Respektive huvudman ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmänna ledningarna inom planområdet. Nyanslutningar bekostas av respektive fastighetsägare. Om någon befintlig ledning behöver flyttas ombesörjs och bekostas det av exploatören i samråd med respektive ledningsägare.

AVFALL

Fastighetsägare ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling enligt gällande kommunala föreskrifter. Övrigt avfall lämnas vid lokal återvinningsstation eller kommunal avfallsanläggning.

Kärl ska placeras med god tillgänglighet för hämtning och avfallsfordon ska ha god framkomlighet i området utan att behöva backa.

POSTUTLÄMNING

Vid byggnation av flerbostadshus bör postutlämningsställen samordnas.

UPPVÄRMNING/FJÄRRVÄRME

Det finns inget utbyggt fjärrvärmenät till planområdet.

GATOR OCH PARKERING

Angöring till bostäderna ska ske via gator inom och i anslutning till planområdet. Bostadsfastigheterna på den östra sidan av naturområdet bör i den mån det är möjligt angöras via Vattengatan och den planlagda gatan i anslutning till Vattengatan. Bostadsfastigheterna på den västra sidan av naturområdet angörs via Duvgatan.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gatorna.

All parkering som behövs för bostäderna och verksamheter ska lösas inom kvartersmarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

MARK

Detaljplanen innebär att kommunen bekostar att gator inom allmän plats byggs ut. Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten. Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare bekostar byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontaktas ledningshavarna.

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

PLANAVGIFT

Kommunen står för kostnaderna av framtagandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

ANSVARSFÖRDELNING

Allmän plats utgörs av naturmark och gatumark inom planområdet. All allmän plats förvaltas av kommunen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark genom att respektive fastighet bebyggs i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter

förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar för att avskärande dike eller motsvarande anläggning anordnas i enlighet med det västra området i plankartan. Fastighetsägaren ska själv anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele och fiber när anslutning är aktuell.

KULTURVÄRDEN

Planområdet har inga kända kulturvärden som innebär bevarandebestämmelser eller rivningsförbud. I de fall eventuella fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Samråd: oktober 2023

Granskning: november/december 2023

Antagande: december 2023

PLANERINGSUNDERLAG

Bullerutredning Aneby, TES ingenjörskbyrå (2023-09-14)

Dagvattenutredning, BSV (2023-10-12)

Grundkarta, Metria AB (2023-10-27), inmätning, Metria AB, (2023-03-01)

Fastighetsförteckning, Sweco (2023-09-26)

Planbesked, SBN § 108 Dnr 2022–598 (2022-12-14)

Trafikmätning och trafikanalys, NTF (mars 2023)

Stadsplan för Hillerstorp 1:1 m fl fastigheter (1985-01-25)

Undersökning om betydande miljöpåverkan Fjällräven 6 och del av Hillerstorp 1.75 m.fl (2023-10-31)

Översiktsplan för Aneby kommun - Ett gott liv i en hållbar och växande kommun (2022-09-26)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Planområdet är cirka 2,3 hektar och utgörs av fastigheterna Fjällräven 6, Pantern 12, Pantern 13, Vildsvinet 1 och del av Hillerstorp 1:75. Samtliga fastigheter ägs idag av kommunen. Detaljplaneområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde i direkt anslutning till skola, sporthall och förskola. Området ligger i utkanten av Anebys tätort. Planområdet utgörs av skog med en kulle, ett bostadskvarter och gräsbeklädd mark. Genom planområdet går en stig i nordsydlig riktning genom skogsområdet och längs med stigen finns stensamlingar som liknar en oregelbunden mur. Området ligger cirka 1,1 kilometer väster om Aneby centrum.



Flygbild över planområdet, dess läge och omgivning

KOMMUNALA

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är inte specifikt utpekad för utveckling i den kommunövergripande översiktsplanen (2022-09-26). Nedan följer en sammanfattning av den generella viljeinriktningen för bebyggelse och bostäder enligt översiktsplanen.

- Aneby tätort ska kunna erbjuda bostäder som möter olika behov och skeden av livet.
- I centrum eftersträvas förtätning med flerfamiljsbostadshus och i vissa fall verksamhetslokaler i entréplan.

- Aneby tätort fokuserar främst på att växa västerut mot Skärsjö udde till där koppling till Jönköping finns, samt norrut i Hillerstorp och längs med Grännavägen.
- Vid nybyggnation eftersträvas bostadstyper och upplåtelseformer som kompletterar den befintliga bebyggelsen.
- Ett tillfredställande utbud av små lägenheter eftersträvas.
- Kommunen har tomter planerade för bostadsändamål i beredskap att sälja på efterfrågan samt uppmuntrar privat nyexploatering av områden.
- Sammanhängande bebyggelse planeras strategiskt för att främja service och infrastruktur.
- Kommunen ska ha en beredskap för särskilt boende och andra boenden anpassade till specifika behov.
- Vid lokalisering av äldreomsorg och LSS boende ska räddningstjänstens insatstider för att rädda liv tas i beaktning.

För att uppnå målsättningen om 7500 invånare år 2035 behövs ett nytillskott av cirka 25 bostäder per år. Områden i och runt Aneby tätort börjar se en ökad efterfrågan på både villatomter och flerbostadshus då kommunens befolkning växer. Översiktsplanen beskriver att kommunen strävar efter hållbarhet inom all typ av bebyggelse. Nedan presenteras några områden som möjliggör långsiktig hållbarhet socialt, ekonomisk och miljömässigt.

Mångfald

En blandad bebyggelse där olika typer av bostäder, arbetsplatser och service varvas med grönområden och grönstråk möjliggör en blandad befolkningssammansättning och stödjer en långsiktig social och ekonomisk hållbarhet. Det skapar dessutom större variation och gör livsmiljön både tryggare och mer intressant då fler personer är i rörelse under en större del av dygnet. Det behövs fler bostäder som gör det möjligt att bo i Aneby i alla skeden av livet, oavsett behov. I en fungerande flyttkedja finns möjlighet att flytta till större och mindre boenden i olika upplåtelseformer vartefter behov uppstår. I Aneby finns ett behov av fler mindre lägenheter för studerande, de som skaffar sitt första boende och arbetspendlande. Äldre måste vid behov kunna flytta från gård eller villa till trygghetsboende, lägenhet eller en bostad i markplan med närhet till service. Att äldre har möjlighet att flytta frigör större boenden som det idag finns en hög efterfrågan på från exempelvis barnfamiljer.

Lokalisering och placering

Både lokalisering och placering av ny bebyggelse är avgörande för vilket avtryck den gör på omgivningen och naturen. Det är viktigt att naturens värden belyses, stärks och integreras i den bebyggda miljön.

Förtätning

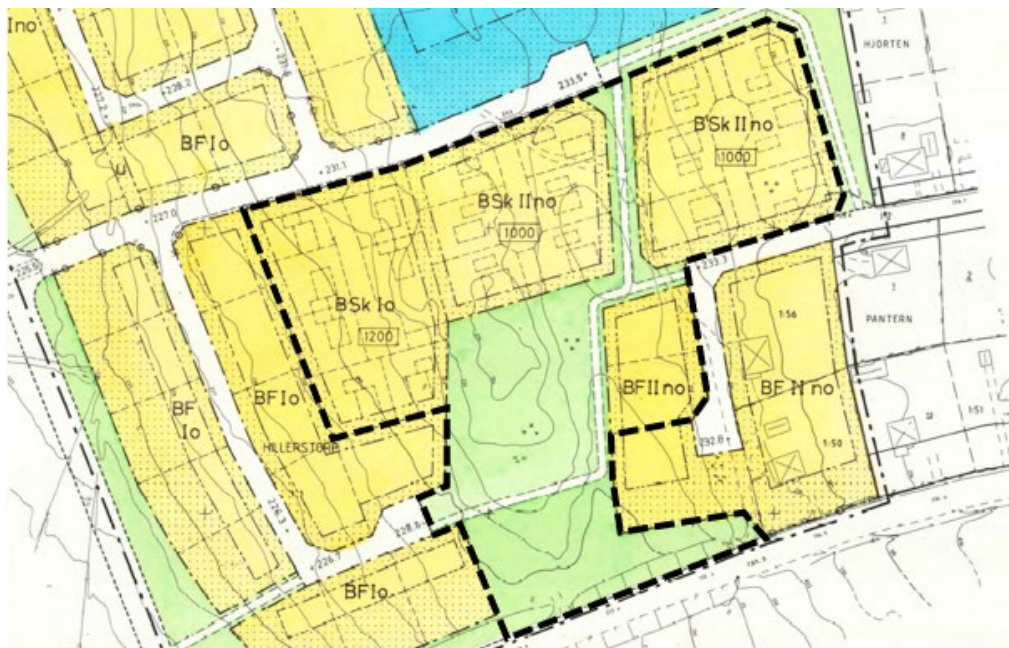
I kommunens tätorter och kring byarna eftersträvas förtätning vilket innebär en strävan mot fler flerbostadshus i centrala lägen. Att bygga tätare har många fördelar – det blir lättare och mer kostnadseffektivt att samordna infrastruktur såsom vatten och avlopp,

trafik och kollektivtrafik. Det innebär också hushållning med marken. En annan vinst är kortare avstånd mellan målpunkter vilket främjar både barns rörelsefrihet och bilfria transporter.

Planförslaget bedöms gynna mångfalden då blandad bebyggelse möjliggörs invid befintlig natur i anslutning till befintliga bostäder, infrastruktur och skola. Bostäderna som planeras anses tillfredsställa behovet av diversifierad bebyggelse för att möta olika behov och skeden i livet. Den planerade bebyggelsen bedöms komplettera den befintliga bebyggelsen i området och utgöra en sammanhängande struktur. Den presenterade viljeriktningen om att Aneby tätort ska växa västerut gynnas av att detaljplanen genomförs. Planområdet är redan detaljplanlagt för bostäder men gällande detaljplan bedöms inte motsvara efterfrågan. En uppdaterad detaljplan möjliggör för att området, med hänsyn till befintlig natur, exploateras. En exploatering innebär god hushållning av marken genom effektiv markanvändning - befintlig infrastruktur och omkringliggande service kan nyttjas. Ett genomförande av planförslaget medför förtätning likt översiktsplanens viljeriktning och förverkligar målsättningen om tillskottet av bostäder per år. Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

DETALJPLAN

För planområdet finns en gällande detaljplan, *Stadsplan för Hillerstorp 1:1 m fl fastigheter* (1985-01-25). Gällande detaljplan reglerar markanvändningen till *bostäder* och *park*. Bostäderna får till största del endast uppföras som kedjehus, våningsantalet varierar mellan en och två. Befintlig bebyggelse på fastigheten Vildsvinet 1 bedöms idag vara planstridig då gällande detaljplan reglerar bebyggelsen till kedjehus men på platsen är flerbostadshus uppförda idag.



Utklipp från gällande detaljplan med planområdet schematiskt markerat med svartstreckad linje

RIKSINTRESSEN

Intressen av särskild nationell betydelse inom samhällsplaneringen benämns som *riksintressen*.

Planområdet ingår i Jönköping Flygplats MSA-yta (Minimum Sector Altitude). Planförslaget innebär ingen hög bebyggelse och berör därför inte riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 5 kap 1 § miljöbalken (1998:808) får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Enligt 2 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande. Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag. Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

LUFT

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG.

Planområdet ligger nära Jönköpingsvägen vilken är en viktig trafikled i Anebys tätorts gatusystem. Jönköpingsvägen trafikeras av cirka 1 620 fordon per årsmedeldygn. Halterna av partiklar i luften ligger idag under gällande miljö-kvalitetsnormer för luft.

VATTEN

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015–2027.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas

som god eller otillfredsställande.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Motala ström och inom delavrinningsområde som mynnar i Anebysjön. Dagvattnet från planområdet kommer efter rening ledas till kommunens dagvattenledningar, ledningarna rinner ut i diken belägna sydväst och väst om planområdet. Dikena ansluter i sin tur till till Kliarydsån som mynnar ut i norra delen av Anebysjön.

Enligt VISS vattenkarta klassas den ekologiska statusen för Anebysjön som måttlig med målet att nå god ekologisk status till 2027. Den ekologiska statusen beror på förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Den kemiska statusen för Anebysjön klassas till uppnår ej god, detta beror på höga halter av ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen överskrider i samtliga vattenförekomster i Sverige. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det.

Enligt VISS vattenkarta klassas den ekologiska statusen för Kliarydsån som måttlig med målet att nå god ekologisk status till 2027. Den ekologiska statusen beror på morfologiska förändringar, kontinuitet och flödesförändringar. Den kemiska statusen för Kliarydsån klassas till uppnår ej god, detta beror likt för Anebysjön på höga halter av ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.

BULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Miljökvalitetsnormen för buller överskrider inte idag.

MILJÖ

DAGVATTEN

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor.

Planområdet ligger enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) huvudavrinningsområdet ”Motala ström” som mynnar i Bråviken vid Norrköping och i delavrinningsområdet ”mynnar i Anebysjön”. Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består hela planområdet av morän med medelhög genomsläpplighet.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Vildsvinet är redan anslutet till befintligt ledningssystem. Befintliga dagvattenledningar rinner ut i diken belägna sydväst och väst om planområdet. Dikena ansluter till Kliarydsån

som mynnar ut i norra delen av Anebysjön. Anebysjön rinner ut i Svartån som rinner norrut och slutligen mynnar ut i sjön Roxen, väster om Linköping.

Det finns inga kända kapacitetsbrister eller andra problem på dagvattenledningarna i området och förutsättningarna för att ansluta resterande delar av planområdet till ledningssystemet bedöms goda.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SKYFALL

Det förekommer ingen risk för översvämning från sjöar och vattendrag då inga sådana förekommer på området eller i närheten av det. Närmsta vattendrag ligger på stort avstånd från planområdet och med god marginal under planområdets höjdnivå.

Utförd dagvattenutredning (BSV, 2023) har undersökt och identifierat eventuella lågpunkter, instängda områden, dess vattendjup samt vattnets rinnvägar vid ett skyfall.

Det finns en större lågpunkt i södra delen av planområdet där vatten förväntas samlas vid ett skyfall. Från den lågpunkten rinner vattnet sedan vidare mot sydväst i ett dike. Det fyller sedan på en lågpunkt som ligger utanför planområdet.

Det finns tre lågpunkter till inom planområdet. Två av dem finns det möjlighet att bygga bort vid en exploatering medan en befinner sig i det befintliga bostadsområdet (inringat med blått i bild nedan). Det är oklart om den utgör en risk i nuläget men om den gör det bör den byggas bort.



Karta över områden som visar vattensamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup av 50 millimeter. Grön färg visar vattendjup upp till 10 centimeter, gul färg visar 10-30 centimeter och röd färg visar djup över 30 centimeter

Från det befintliga området visar rinnvägarna i bilden ovan att en del av ytvattnet på fastigheten Vildsvinet 1 kan rinna in till fastigheten Hillerstorp 1:75 (inringat med rött i bilden ovan).

BULLER

År 2017 utfärdade regeringen en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande. Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och ska från och med 2017-07-01 tillämpas vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808).

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

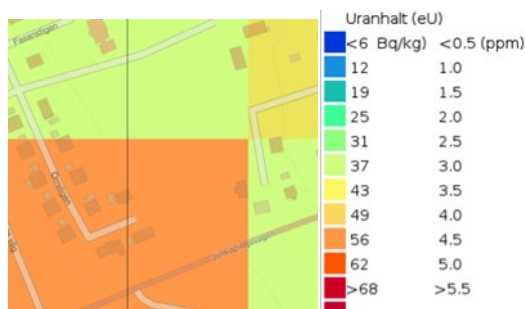
Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Söder om planområdet går Jönköpingsvägen, skyltad hastighet vid planområdet är 60 km/h. Enligt Trafikverkets Trafikflödeskarta gick det år 2014 ungefär 1670 fordon per dygn på denna väg.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s kartvisare utgörs jordarten inom planområdet av morän, med ett jorddjup på 1–3 meter. Berggrunden inom planområdet utgörs av granit vilket är gynnsamt ur bärighetssynpunkt för planerad bebyggelse.



Figur 1 Utdrag från SGU:s kartvisare över gammastrålning uran.

I enlighet med SGUs vägledning för ras, skred och erosion finns inga riskområden på platsen.

Enligt SGUs kartvisare är radonhalten (gammastrålning uran) medelhög med en viss variation inom området.

Utformning med hänsyn till radon hanteras i bygglovsprocessen och kräver ingen reglering i detaljplanen.

KULTURMILJÖ

Planområdet besitter inga kulturvärden som innebär bevarandebestämmelser eller rivningsförbud. Det förekommer inga fornlämningar eller fornminnen inom området enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst *Fornsök*. Länsstyrelsen har yttrat sig (2023-05-25) gällande den murliknande formationen som förekommer inom naturmarken:

”Vi kan konstatera att det inte rör sig om några lagskyddade fornlämningar i form av gravar eller äldre fossil åkermark. Det har odlats i relativt modern tid runt den här platsen fram till åtminstone 50-talet. Möjligen har en del stenansamlingar uppkommit från jordbruk från sent 1800-tal och är från röjning av åkrarna och yttrar sig i form av enstaka röjningsrösen, stentippar med större block och strängliknande formationer som uppkommit av stenröjning. Vi tror även att en del av de stenblock som finns på platsen kan ha hamnat där i samband med röjning för byggnation av bebyggelse av bostäder och kanske skola/sporthall etc. Således är det fritt fram att nyttja området ur fornlämnings-synpunkt, Länsstyrelsen kommer inte ställa något krav på arkeologi där, i det fall området ska tas i anspråk på något sätt.”

NATUR

Planområdet är idag till stor del obebyggt och utgörs dels av skog på en kulle, dels av gräsbeklädd mark i lägre mark-nivå. Marknivån inom området är relativt kuperad med högsta partier på höjdryggen kring



Foton över stigen och stensamlingen.

235 m ö.h. och lägsta kring 230 m ö.h. De lägsta partierna finns i södra och västra delarna av området. Naturområdet är ett grönt inslag i en bebyggd miljö. Stigen som går genom skogsområdet bedöms användas kontinuerligt av boende och besökare till området. Stenmuren längs med stigen anses ge ett upplevelsevärde på platsen i övrigt bedöms det inte förekomma särskilt bevarandevärd natur-, växt- eller djurliv inom området

BEBYGGELSEOMRÅDEN

På fastigheten Vildsvinet 1 finns befintlig bebyggelse som utgörs av två flerfamiljshus i två våningar samt komplementbyggnader. Planområdet avgränsas på västra och östra sidan av bostadskvarter. På den västra sidan är bebyggelsen i regel uppförd i ett plan med träpanel i olika färger och med sadeltak, kvarteret är relativt homogent med liknande storlek på tomter och bebyggelse. På den östra sidan är bebyggelsen uppförd i en till två våningar med källarplan, här är husen och tomterna varierande i storlek. Norr om planområdet finns förskola och skola. Bebyggelsen som innehåller skolverksamhet är uppförd i en till 1,5 våningar.



Foton över bebyggelse inom och kring planområdet. Den översta bilden visar flerbostadsbusen på fastigheten Vildsvinet 1, bilden nedanför visar bostadskvarteret på västra sidan av planområdet, nästa bild visar bostadskvarteret på östra sidan av planområdet och bilden längst ner visar delar av skolverksamheten som är belägen norr om planområdet, hämtat från Google street view

SERVICE

I anslutning till planområdet finns barnomsorg i form av skola och förskola. Det är ungefär 1,1 kilometer till serviceutbudet i Aneby centrum.

TRAFIK

Söder om planområdet går Jönköpingsvägen, hastighetsbegränsningen vid planområdet är 60 km/h och enligt Trafikverkets *Trafikflödeskarta* gick det år 2014 ungefär 1670 fordon per dygn på vägen. Från Jönköpingsvägen angörs de västra delarna av bostadsområdet samt skolan via Elis Sandbergs väg. Det har utförts en trafikmätning och trafikanalys *Säker trafik i Jönköpings län* (NTF, 2023) för att undersöka trafikmiljön vid Parkskolan. Medelhastigheten uppmättes till 33 km/h och årsdygnstrafiken mättes till 204 fordon. Det förekom inga högre hastigheter längs med Duvgatan eller trängsel av skjutsande föräldrar vid observationstillfälle. En förhållandevis hög andel föräldrar skjutsar dock sina barn. Analysens bedömning är att området ska ur ett trafiksäkerhetsperspektiv bedömas som lugnt. Det finns goda förutsättningar för barnen att gå eller cykla till skolan vilket bör förespråkas. I övrigt rekommenderas en hastighetssänkning till 30 km/h.

Den östra delen av bostadsområdet angörs via Vattengatan till Grännavägen. Inom planområdet finns ingen befintlig gata för biltrafik.

I nordsydlig riktning går en bredare, upplyst stig genom skogen inom planområdet. Stigen angör till Duvgatan i norr. Längsmed planområdets norra sida finns en trottoar som löper utmed Duvgatan. Trottoaren övergår i öst till en gång- och cykelväg som förbinder den västra delen av bostadsområdet med den östra. Planområdet ligger ungefär 300 meter från närmsta busshållplats, *Hullarydsvägen*. Inom planområdet finns idag parkeringsytor inom fastigheten Vildsvinet, dessa förser endast de boende inom fastigheten.

TEKNIK

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns goda förutsättningar för att ansluta planområdet.

EL, TELE OCH BREDBAND

Det finns goda förutsättningar för att ansluta planområdet till befintliga nät.

AVFALL

Fastighetsägare ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall. Avfall ska hanteras i enlighet med den kommunantagna avfallsplanen (2012).

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Utbredningen av den kommunägda fastigheten Hillerstorp 1:75 kommer i samband med detaljplanens genomförande förändras för att följa gränsen mellan allmänplatsmarken och kvartersmarken och på så sätt utgöras av all allmänplatsmark inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör för en variation av bostadsbyggnation och därav kan behovet av fastighetsbildning variera inom kvartersmarken. Det finns exempelvis möjlighet till att mindre fastigheter skapas för villabebyggelse eller att större fastigheter skapas i samband med byggnation av flerbostadshus eller dylikt.

På plankartan regleras u_1 som betyder markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa ytan över tid kan rättighet behöva upprättas.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Detaljplanen innebär endast en marginell trafikökning till området.

Goda gång- och cykelvägar till och inom planområdet skapar förutsättningar för ett mer hållbart resande för boende och besökare.

VATTEN

Dagvattenutredningens (BSV, 2023) bedömning är att möjligheten att uppnå aktuella miljökvalitetsnormer inte försämras, under förutsättning att föreslagna reningsåtgärder vidtas. I de av utredningen föreslagna dagvattenanordningarna rensas dagvattnet effektivt och inga ämnen överstiger riktvärdena.

BULLER

Planförslaget anses ge försumbara effekter gällande buller. Trafiken till och från planområdet kan komma att öka men denna ökning bedöms ej påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för buller.

MILJÖ

STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning.

Aneby kommun har upprättat en undersökning och gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning eller upprättande av miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte som nödvändigt.

Bedömningen grundas bland annat på att inte några riksintressen eller andra områdesskydd påverkas. Någon skyddsvärd natur bedöms heller inte påverkas av att detaljplanen genomförs.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom trafikbuller. Genomgående i planprocessen kommer kommunen beakta möjliga placeringar och utformningar av byggnader och gator för att på bästa sätt hantera frågor såsom eventuellt trafikbuller och trafiksäkerhet. Genom att se till att det finns tillräckliga fördröjningsytor för dagvatten kan en ökad belastning på det befintliga dagvattennätet minskas vilket är gynnsamt ur ett klimatanpassningsperspektiv.

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

DAGVATTEN

Genom att se till att det finns tillräckliga fördröjningsytor för dagvatten, i enlighet med dagvattenutredningen (BSV, 2023), bedöms planområdet inte släppa ut en större mängd dagvattenflöde efter exploatering jämfört med befintlig situation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SKYFALL

Genom föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen (BSV, 2023) bedöms risker kopplat till översvämning och skyfall hanterade.

BULLER

I bullerutredningen (TES, 2023) har den tillkommande trafiken från nya bostäder inom planområdet räknats fram från ett uppskattat antal bostäder och har inkluderats i trafikmängderna. Bullerberäkningen utgår från ett uppskattat scenario där så många bostäder som möjligt byggs inom planområdet, vilket är en bebyggelse av endast flerbostadshus. Samtliga bostäder i det västra planområdet antas angöra via Duvgatan och samtliga bostäder i det östra området antas angöra via Vattengatan. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen och därför har trafikmängderna även räknats upp till år 2040, se tabell nedan.

Väg	Nutid ÅDT	Framtid ÅDT år 2040	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Jönköpingsvägen	1670 st år 2014	2360 st	8 %	60 km/h
Väg 132, väster om Jönköpingsvägens infart	2580 st år 2021	3200 st	8 %	80 km/h
Väg 132, öster om Jönköpingsvägens infart	1070 st år 2021	1330 st	12 %	80 km/h
Orrstigen	50 st	60 st	0 %	40 km/h
Duvgatan	500 st	600 st	0 %	40 km/h
Eli Sandbergs väg	500 st	600 st	0 %	40 km/h
Vattengatan	180 st	220 st	0 %	40 km/h

Trafikuppgifter. Antalet anges i årsdygnstrafik, ÅDT.



Test av placering av byggnader inom planområdet (de två blå byggnaderna).

I marknivå hamnar ljudnivåerna under riktvärdet ekvivalent 60 dBA för ljudnivå vid fasad inom de delar av planområdet som tillåter bostäder.

I figuren ovan redovisas vilka ytor som uppfyller båda de två riktvärdena för uteplats. Gröna ytor innebär att både den ekvivalenta ljudnivån är under 50 dBA och den maximala ljudnivån är under 70 dBA. För att säkerställa att nivåerna underskrider riktvärdet även vid våningar högre upp har två exempel på byggnader placerats ut i beräkningen, en vid Duvgatan och en vid Vattengatan. Även då visar resultatet på ljudnivåer med god marginal mot riktvärdet, se blå byggnader i figur nedan.



Gröna ytor visar var riktvärdena för uteplats uppfylls. Bruna ytor innebär att ljudnivån är för hög för uteplatser.

Resultatet visar att bullerriktvärdena klaras för byggnationen som detaljplanen möjliggör och för uteplatser. Nya byggnader i området kommer dessutom bli barriärer för ljudet och på så sätt kan det komma att skapas fler skyddade ytor.

TRAFIK

Detaljplanens genomförande innebär en viss ökning av trafiken till området. Med hänseende till utformningen av gatustrukturen bedöms trafiksäkerheten vid skolan inte i någon väsentlig mening påverkas negativt, den tillkommande trafiken leds i huvudsak inte förbi skolan. Prognosår årsdygnstrafik 2040 för trafik presenteras i tabellen ovan.

NATUR

En stor del av skogsområdet kommer bevaras vid ett genomförande av detaljplanen. Den gräsbeklädda ytan på västra sidan av kullen, likväl skogen på östra sidan av kullen, kommer i samband med ett genomförande av detaljplanen att exploateras till fördel för bostäder. Planförslaget innebär att vegetation på kullen samt stigen och stensamlingen bevaras och framhävs.

Kommunens intention är att till stor del bevara befintligt skogsområde och möjliggöra för bebyggelse i anslutning till skogsområdet och att avhjälpa miljöeffekter i högsta mån.

Den idag gällande detaljplanen för området tillåter till stor del byggnation på kullen, detta skulle betyda att skogspartiet till stor del skulle försvinna till fördel för bostäder. Aktuell planförslag bedöms mer fördelaktigt ur ett naturperspektiv i jämförelse med nollalternativet (att aktuell detaljplan inte genomförs).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kommunens vision är att förtäta området och möjliggöra för bostadsbebyggelse intill befintlig natur. Planförslaget möjliggör för tillkommande blandad bebyggelse till området.

TRAFIK

Detaljplanens genomförande innebär en viss ökning av trafiken till området. Ökningen anses vara marginell och befintlig struktur bedöms tåla den ökade belastningen. Prognosår årsdygnstrafik 2040 för trafik presenteras i tabellen ovan. Till den nya bostadsbebyggelsen ska all parkering anordnas inom kvartersmark, det vill säga inom varje fastighet.

Detaljplanens genomförande kan ge ökat underlag till utbyggnad av kollektivtrafiken i närområdet.

SOCIALA

BARNPERSPEKTIV

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Planområdet är beläget i närhet till skola och förskola där många barn dagligen vistas. Detaljplanen möjliggör för bostadsförsörjning i nära anslutning till barnomsorg. Den skog som barn troligen idag använder till lek bevaras till stor del och kommer fortsatt vara tillgänglig för barn och unga.

TEKNIK

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

De befintliga ledningarna har idag tillräcklig kapacitet för att ta emot och erhålla vatten till och från platsen efter exploateringen.

Ny bebyggelse innebär fler hårdgjorda ytor, såväl från bebyggelse som från parkeringsplatser.

Genom att se till att det finns tillräckliga fördröjningsytor för dagvatten så bedöms belastning på det befintliga dagvattennätet oförändrat i samband med ett genomförande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna är framtagna av

SWECO

Rebecca Petersson
Planarkitekt

Freddie Håkansson
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Sonja Michanek
Planarkitekt

Michael Wirestam
Samhällsbyggnadschef