

1990-06-12

Dnr 1986-055-501



1
EKSJÖ KOMMUN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

LAGA KRAFT 1990-07-16

Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för KV OXEN i Eksjö stad

Upprättad av plan- och byggkontoret med normalt planförfarande, reviderat 1990-06-12.

PLANBESKRIVNING

1. Handlingar

Förslaget innehåller plankarta med bestämmelser och illustration i en typ av "fågelperspektiv" skala 1:400, där bebyggelsen ses "snett uppifrån". En grundkarta över befintlig bebyggelse och fastighetsindelning bifogas. Dessutom finns en modell i skala 1:400 tillgänglig på plan- och byggkontoret.

2. Planens läge och areal

Planområdet omfattar större delen av kv Oxen med fastigheterna Oxen 1, 4, 5, 7 samt en mindre del av Oxen 6 och är beläget 700 m söder om stadens centrum. Området begränsas i norr av befintlig radhusbebyggelse utefter Fabriksgatan, i söder av Oxtorgsgatan, i öster av Linégatan och HSB:s fastighet Oxen 3 samt i väster av Vetlandavägen. Arealen är ca 18 000 m². För området gäller två äldre stadsplaner. Plan nr 47 fastställd 1963-01-31 och plan nr 24 fastställd 1956-07-31.

3. Förutsättningar

Till grund för planförslaget ligger dels program för detaljplanering av kv Oxen, dels socialnämndens kravspecifikation avseende planens utformning.

4. Planens syfte

Kv Oxen är det sista centralt belägna området i Eksjö som kan bebyggas med ett större antal lägenheter. Planens syfte är att så fort som möjligt få kvarteret bebyggt med lagom tät bebyggelse där äldreboendet speciellt har beaktats.

Ägandeförhållandena är splittrade vilket har försvårat planarbetet. Kommunen har förhandlingsvägen försökt köpa Oxen 6 helt eller delvis. Detta har resulterat i att en 8 m bred remsa av fastighetens västra del eventuellt

kan förvärvas. Oxen 7 är för smal för att kunna bebyggas separat på ett tilltalande sätt. Oxen 1 som ägs av STEBO innehåller tre trevånings flerfamiljshus som i folkmun kallas "glashuset".

Diskussioner har förts med STEBO angående möjligheten att riva det mellersta "glashuset" och genom en sammanslagning med Oxen 7 skapa bättre möjligheter till en sammanhängande bebyggelse.

Det mellersta "glashuset" är ca 30 år gammalt och innehåller 15 lägenheter alla uthyrda. Lägenheterna är otidsenliga med bl a smala kök och otillfredsställande hygienutrymmen och det krävs en omfattande ombyggnad för att passa dagens krav. Hyreskostnaderna efter ombyggnad bedöms bli jämförbara med hyreskostnaderna vid nybyggnad. Detta beror bl a på försämrade villkor för ombyggnadslån.

Med hänsyn till ovanstående vore det en lyckad lösning om Oxen 7 och 1 kunde slås samman till en enhet. STEBO löser problemet med det mellersta "glashuset" samtidigt som man får en möjlighet till en mer sammanhängande bebyggelse.

I samrådsskedet redovisades två alternativa skissförslag. "Stjärnhusalternativet" som innehöll ett högre hus i sex våningar samt ett "Låghusalternativ" med två och trevåningshus.

Resultatet av samrådet blev att "Låghusalternativet" förordades. BNau 1990-02-07, BN 1990-02-21:

Byggnadsnämnden beslutar

att med hänvisning till inkomna yttranden ställa ut låghusalternativet.

5. Planens innehåll

5.1 Bostäder

Oxen 4 och 5 (område A) bebyggs med flerfamiljshus i två våningar med ca 12 lägenheter samt ca 10 gruppbo-städer för pensionärer med åldersdemens.

Område B innehåller ca 51 nya och ombyggda lägenheter. Av dessa är ca 10 lägenheter ombyggda. Ca 70 % av lägenheterna är handikapptillgängliga i markplan eller med hiss. Detta innebär ett nettotillskott på ca 36 lägenheter. Lägenheterna i villa Marecia oräknade. Förslaget innebär att översta våningen i mellersta glashuset rivs.

Lägenheterna mot Vetlandavägen ska utföras så att bullerstörningar minskas.

Avtal med landstinget beträffande uthyrning av bostadshus på Oxen 5 (Villa Casemi) finns, men det är oklart om landstingets intresse av fortsatt förhyrning. Kommunens planering innebär emellertid att Villa Casemi fr o m 1993 skall användas som dagcentral för äldre.

Område B innehåller en alternativ placering av dagcentral, ifall dagcentral i villa Casemi inte blir aktuell.

Bostäderna inom planområdet avses få sådan tillgänglighet och utformning att de är särskilt lämpliga för äldre människor. Mot bakgrund skall i exploateringsavtal mellan kommunen och STEBO tas in större krav på i första hand hygien- och entréutrymmenas storlek och utformning än vad byggnormen anger. Förutsättningen för att sådana krav skall kunna ställas är dock att lånemöjligheterna justeras i förhållande till detta. Samråd i detta avseende skall ske med socialnämnden.

5.2 Angöring, parkering

Område A angöres per bil från Vetlandavägen. Området innehåller ca 24 parkeringsplatser.

Område B angöres från Linnégatan - Oxtorgsgatan och innehåller ca 79 parkeringsplatser inklusive befintliga garageplatser och gatuparkering.

5.3 Gång- och cykelväg

En ny gång- och cykelväg tillskapas utefter Vetlandavägen. Trottoaren rivs upp och planteras med träd. Förhandlingar om smärre markköp pågår utanför planområdet så att gång- och cykelvägen kan få en fortsättning mot stadens centrum.

5.4 Friytor, planteringar

Befintliga större träd ska bevaras där så är möjligt. Trädraden mellan Oxen 6 och 7 bör behållas men kanske bör man gallra något samt nyplantera på vissa ställen så att man på sikt får en skyddande "trädiskärm" mellan de två fastigheterna. Nyplantering bör ske främst utefter Vetlandavägen samt runt parkeringsplatserna.

6. Kontor

Tredje våningarna i de oförändrade "glashusen" kan innehålla kontor.

7. Vård

Diskussioner har förts om att eventuellt utnyttja andra våningen i det västra "glashuset" för vård av psykiskt långtidssjuka.

Gruppbostad för åldersdementa med ca tio lägenheter placeras i område A.

8. Geoteknik

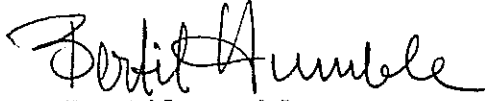
En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av Tekniska kontoret. Undersökningen visar goda markförhållanden.

En bedömning av risken för markradon bör göras innan byggstart.

9. Tomtindelningar

Inom planområdet upphävs tomtindelning fastställd 1957-01-26 samt 1963-04-24 avseende tomterna 4, 6 och 7.

I tjänsten



Bertil Humble
planarkitekt