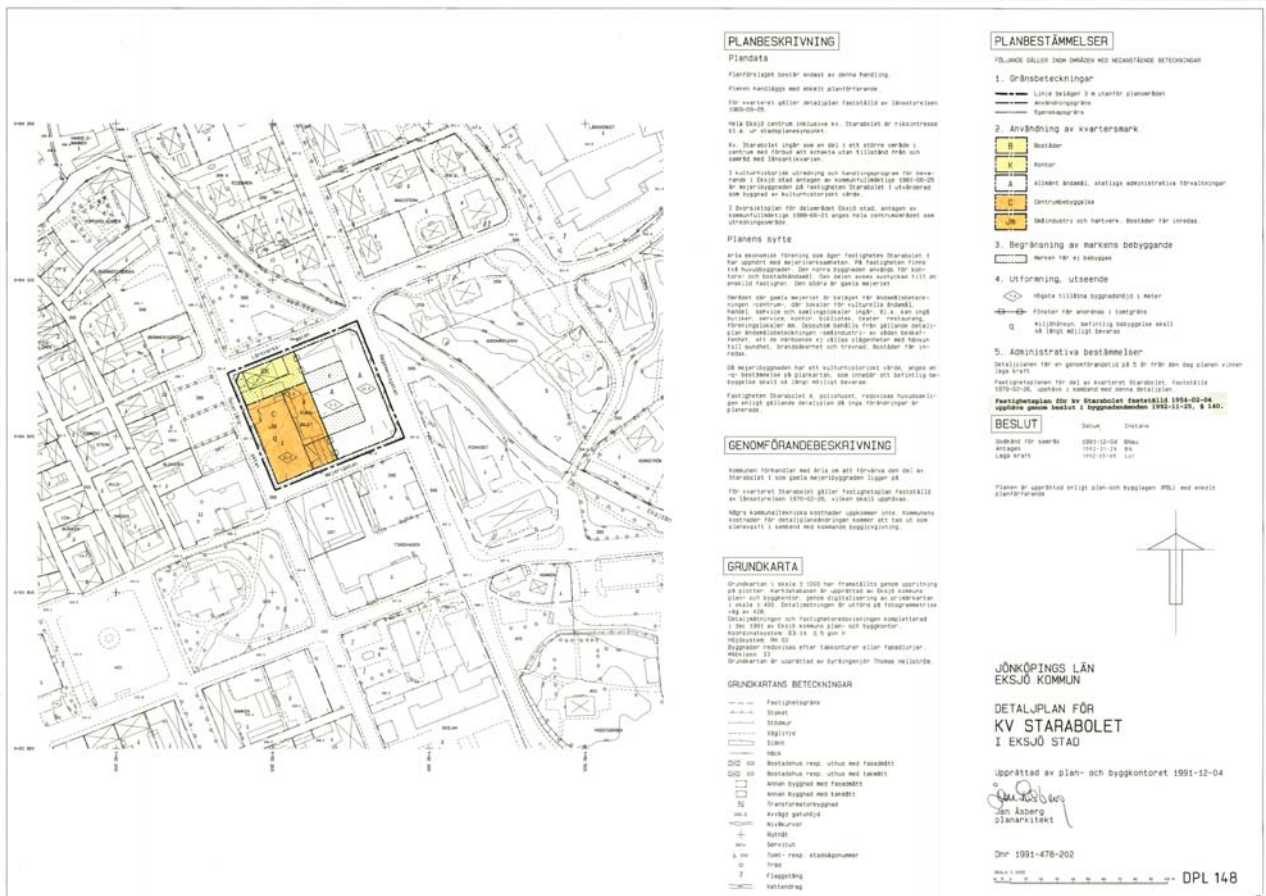


Antagandehandling

Ändring av Detaljplan 148 för Kv Starabolet i Eksjö stad, Eksjö kommun, Jönköpings län



Utdrag från detaljplan 148.

Planhandlingen består av

- Behovsbedömning
- Fastighetsföteckning

Samt tillägg till: (i denna handling)

- planbeskrivning
- planbestämmelser
- genomförandebeskrivning

Tillägg till PLANBESKRIVNING

SYFTET

Detaljplaneändringen syftar till att ändra ändamålet A- Allmänt ändamål, statliga administrativa förvaltningar till ändamålet BC – Bostäder och Centrum. Byggnaderna inom beteckningen A har tidigare använts för statliga inrättningar som polishus och skatteverk.

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 6 200 kvadratmeter och ligger centralt i Eksjö.

Markägare

Privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kvarteret Starabolet redovisas i översiktsplanen som möjligt område för centrumbebyggelse.

Nationella, regionala och lokala miljö kvalitetsmål

Av miljö kvalitetsmålen har begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö relevans för planen. En tätare bebyggelsestruktur ökar serviceunderlaget och ger även förutsättningar för mer resurssnåla transporter. Detta i sin tur kan minska användningen av fossila bränslen och minska utsläpp och klimatpåverkan. När det gäller god bebyggd miljö är trafikbuller och körsträcka med bil viktiga indikatorer. Även för miljömålet frisk luft är en minskning av biltrafik viktig för att nå målet. En av framgångsfaktorerna för att begränsa biltrafiken är att åstadkomma bostadsmöjligheter i centrum samt en ökad användning av kollektivtrafik. Det förutsätter en god tillgång till kollektivtrafik vilket planområdet har.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan från 1992 anger att marken ska användas för:

2. Användning av kvartersmark

B	Bostäder
K	Kontor
A	Allmänt ändamål, statliga administrativa förvaltningar
C	Centrumbebyggelse
Jm	Småindustri och hantverk. Bostäder får inredas.

Avvägningar mellan allmänna intressen

Avvägningar enligt miljöbalken samt plan- och bygglagens allmänna hänsynsregler

Planutformningen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, miljökvalitetsnormerna

enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken. Området är av riksintresse för kultur. Inga andra riksintressen berörs. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luftkvalité eller vatten negativt.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring för mark och vegetation.

Kultur

Ny bebyggelse ska beakta riksintresset för kultur samt följa befintlig kvarterstruktur.

Geoteknik och radon

Vid nyexploatering ska markarbeten utföras radonsäkert och erforderliga mätningar av tillägsmassor ska göras.

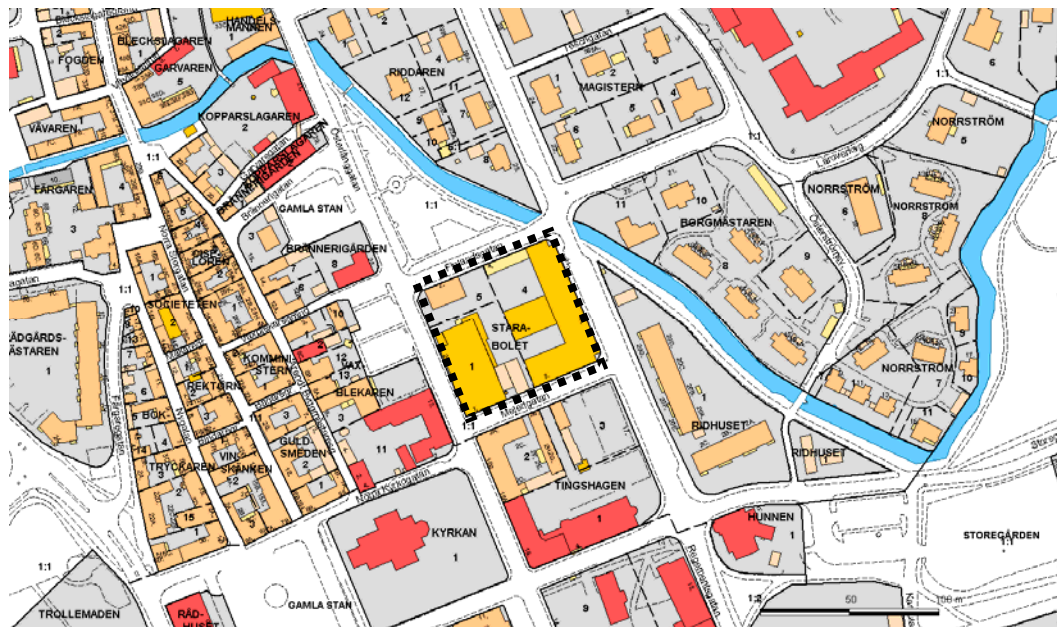
Fornlämningar/kulturminnen

Området ligger inom fornlämningsområdet Eksjö stad vilket innebär att all bearbetning av mark ska anmälas till länsstyrelsen.

Kulturhistoria

Kvarteret Starabolet ligger inom riksintresseområde för kultur Eksjö stad.

Områdesbeskrivning



Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i rutnätskvarterens ytterkant i centrum och gränsar till de äldre delarna av Eksjö åt väster och mot nyare bostadsstrukturer åt öster på andra sidan Regementsgatan. Norr om området återfinns en glesare bostadsstruktur med stora villor blandat med flerbostadshus.

Offentlig service

Föskolor, grundskola, gymnasium, högskola, samt bibliotek finns alla inom 500 m. Storegårdsområdet med idrotts- och kulturrangemang ligger 300m från planområdet. Inom Storegårdsområdet finns även ishall, idrottshall, badhus och gym.

Kommersiell service

Eksjö centrumhandel finns om hörnet. Tre välsorterad livsmedelsbutik finns inom 400 m från området. Detaljplanen medger även handel inom området.

Tillgänglighet

Området har bra förutsättningar för personer med funktionsnedsättning med väldigt små nivåskillnader och närhet till centrumfunktioner.

Gator och trafik

Gatunät

Området avgränsas genom fyra vägar/gator, Mejerigatan i Söder med mycket begränsad trafik liksom Finlandsgatan norr om området. De största trafikmängderna finns på Regementsgatan öster om området med ca 4000-5000 fordon/dygn samt på Österlånggatan med ca 3000 fordon/dygn. Tillgängligheten med gång- och cykel är god på samtliga gator/vägar runt området.

Gång- och cykeltrafik

Trafikslagen blandas i stor utsträckning i centrum. Gång- och cykelnätet är lättillgängligt från området.

Kollektivtrafik

Till resecentrum är det ca. 500 m med buss och tågförbindelser till bl a. Jönköping, Nässjö, Vimmerby, Västervik, Hultsfrad och Aneby. Precis i anslutning till fastigheten finns även busshållplats för turer till Aneby och Nässjö.

Parkering

Parkering ska ske inom fastigheten och parkeringsnormen 0,8 parkeringsplatser per bostad ska följas.

Angöring/varumottag

Infart till kvarteret Starabolet sker från Österlånggatan, Finlandsgatan och Mejerigatan.

Friytor

Finlandsparken ligger 10 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Befintliga system får användas för befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska följa Eksjö kommuns VA-policy. Om källare anläggs måste grundvattnet regleras med pumpanordning.

Värme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele

Befintlig infrastruktur kan användas.

Avfall

Eksjö energi tillämpar tömning vid källan.

Buller

Området belastas av trafikbuller från framförallt Regementsgatan. Gatans hastighetsbegränsning är 40km/h och tar emot mellan 4000-5000fordon/dygn. Detta gör att kvarterets östra fasad eller fasader får den högsta belastningen. Utmed hela Regementsgatan dominerar bostadsbebyggelsen. Eftersom det är vanligt att områden i tätorter har för höga bullervärlden så har Boverket tagit fram kriterier för när det kan vara motiverat med avsteg från riksdagens riktvärden. I kvarteret Starabolet ska speciallösningar tillåtas för buller om inomhusnivåerna skulle överstiga gränsvärdena på sikt med en ökad trafikmängd, eftersom området har andra miljömässiga fördelar som att; området ligger mycket centralt i staden, det har mycket nära kollektivtrafik och är redan exploaterad mark Detta leder till fler bostäder i centrum vilket är en viktig politisk målsättning för en hållbar stadsplanering.

Vibrationer

Markvibrationer från biltrafik, särskilt tung trafik, samt även från bilar i parkeringsgarage måste beaktas så att vibrationer ej fortplantas in till lägenheterna. Vid byggnation ska grundläggning dimensioneras så att riktvärden för vibrationer inte överskrids.

Farligt gods och risker

Riksväg 40 är en primär led för farligt gods. Olika verksamheter kräver olika skyddsavstånd till vägen. Området ligger på ett sådant avstånd (500 m) till vägen att risken för påverkan vid olycka är obefintlig. Eksjön ligger i anslutning till fastigheten. Erfarenheten från 2007års översvämning visar att området inte utsattes för skada och därför kan översvämningens riskerna anser mycket låga. För ny bebyggelse gäller att byggnaden sockel placeras 1,2 m över normalvattenståndet. Om källare anläggs måste grundvattnet regleras med pumpanordning.

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Finns ej.

Utformning av allmänna platser

Finns ej.

Begränsningar av markens bebyggande

Underliggande detaljplanebestämmelser gäller.

Utformning

Underliggande detaljplanebestämmelser gäller.

Byggnadsteknik

Underliggande detaljplanebestämmelser gäller. BBR ska följas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då planen vunnit laga kraft. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Syftet med genomförandetiden är att reglera vilka skyldigheter och rättigheter som planen medför för markägarna och kommunen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Behovsbedömningen har kommit fram till att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Hållbar utveckling och hushållning med naturresurser

Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning. Bättre utnyttjande av redan exploaterad mark i centralt läge med gångavstånd till stadens utbud ger förutsättningar för hållbart resande och hushållande av naturresurser.

Kulturvärden och stadsbild

Riksintresset för kultur ska beaktas vid exteriöra förändringar.

Grönområden

Föreslagen ändring innebär ingen förändring av befintlig grönstruktur. Finlandsparken ligger i direkt anslutning till kvarteret med lekplats och gc-stråk.

Tillgänglighet - Handikappanpassning

Tillgängligheten är god inom området.

Infrastruktur

Befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Sociala värden

Ett förverkligande av detaljplanen innebär en möjlighet för ökad trygghet i närområdet med fler människor som rör sig i området, kundunderlaget stärks i centrum och orienterbarheten i staden förbättras.

Nya arbetstillfällen

Detaljplanen möjliggör etablering av t.ex. kontor, vandrarhem och centrumverksamheter. Föreslagna bostäder stärker kundunderlaget generellt i centrum.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Miljö kvalitetsnormer/Luftföroreningar

Planförslaget bedöms inte påverka halten av luftföroreningar i området och inte heller påverkan på Eksjöån.

Dagvatten

Området är idag bebyggt, befintliga system får nyttjas. Vid nyexploatering ska Eksjö kommuns VA-policy följas.

Risk för höga/låga vattenstånd, förorening av grundvatten

Grundvattennivån står relativt högt inom planområdet. Om källare anläggs måste grundvattnet regleras med pumpanordning likt en sådan som nyttjas i befintlig byggnad.

Trafikmiljö

Planen innebär en mycket begränsad påverkan på trafikmiljön.

Buller

Bygganderna kommer att vara utsatta för trafikbuller från främst Regementsgatan. Med befintligt trafikflöde och med erfarenhet från omgivande bostadsbebyggelse är bullereffekterna låga inom området och särskilda skyddsåtgärder utanför byggnaderna anses överflödiga. Med befintligt trafikflöde kan god inomhus- och utomhusnivå säkerställas inom fastigheten.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelse utgör ett tillägg till underliggande plan lagakraftvunnen 1992-03-09. Den laga kraft vunna planen gäller och ska läsas tillsammans med detta tillägg.

FÖLJANDE GÄLLER SOM TILLÄGG:

BC- Boctäder och Centrum

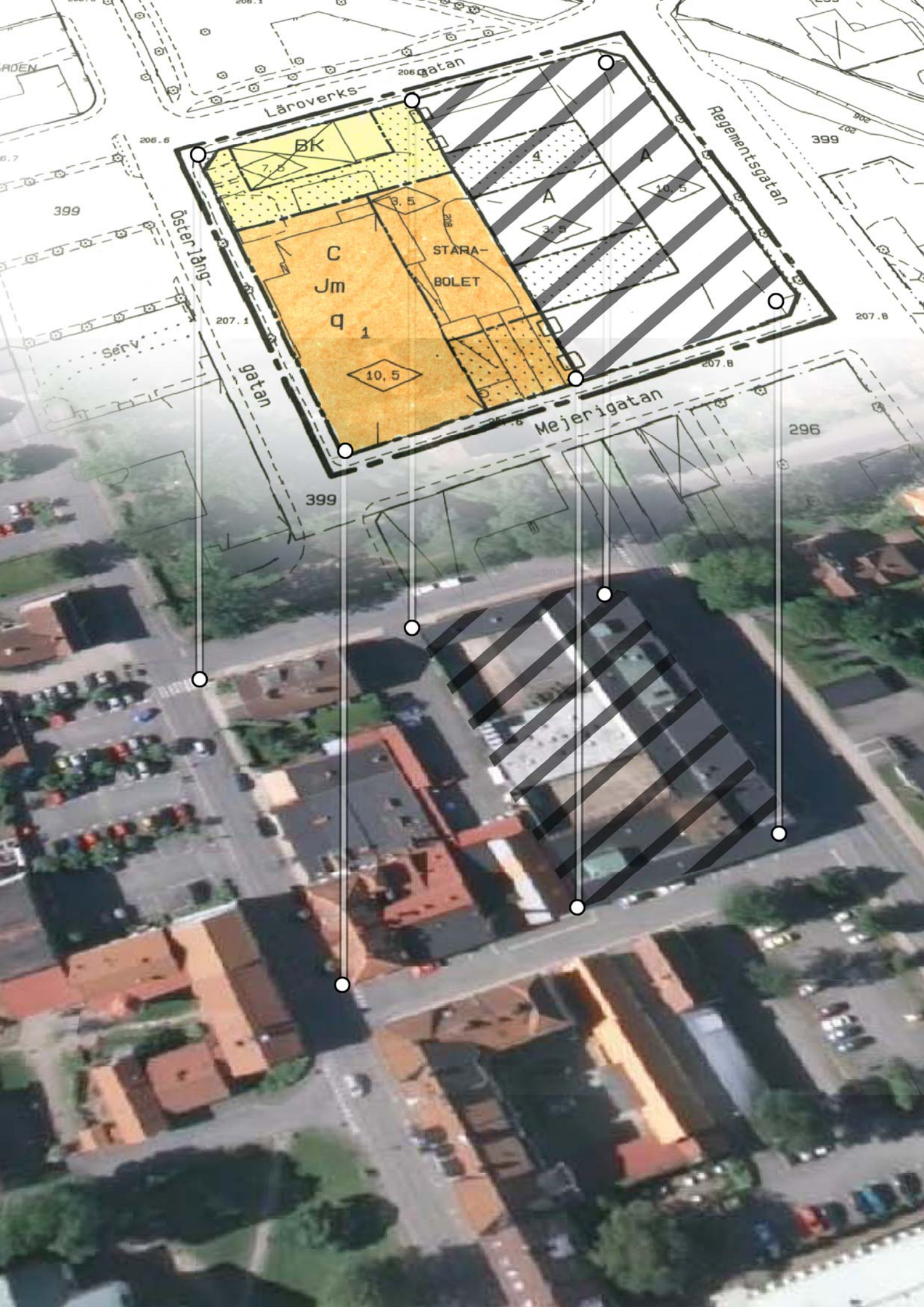
Inom skrafferat område på kartan s.3 gäller från och med ändringens laga kraft datum föreskrifter för BC dvs. område avsett för ändamålet bostäder och centrumrelaterade ändamål som omfattar en relativt blandad typ av verksamheter. Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning ingår i ändamålet centrum. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel ungdomsmottagning och sjukgymnastik ingår i detta ändamål.

Det är alltså endast användningsbeteckningen A som avses ändras övriga egenskapsbeteckningar avses även i fortsättningen att gälla.

GENOMFÖRANDETID

För detta tillägg ska genomförandetiden gå ut 5 (fem) år efter det att ändringen vunnit laga kraft.

För underliggande plan, inom berört område (i denna handling **Kv Starabolet i Eksjö stad**), ska genomförandetiden inte påverkas.



Läroverks-206 gatan

Regementsgatan

Österlång-gatan

Sérv-gatan

Mejerigatan

C
Jm
q
1

STARA-
BOLET

BK

A

10,5

10,5

3,5

8,5

4

7,5

399

207.1

207.8

296

399

207.8

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändringen beräknas kunna bli handlagd med så kallat enkelt förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att kunna antas. Om avvikande synpunkter kommer in kommer förslaget att ställas ut för granskning. Efter samråd kan planen antas och antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

GENOMFÖRANDETID

Ändringens genomförandetid slutar 5 (fem) år efter det att ändringen vunnit laga kraft. Underliggande detaljplan har inte påverkats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal som utgår efter timdebitering enligt fastställd taxa.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ingen påverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Mikael Klaesson, Eksjö kommuns samhällsbyggnadssektor, plan- och bygglovsavdelningen.



Mikael Klaesson
Planarkitekt