



Datum
1998-12-08

Vår beteckning
PLAN 1998-0001-403

LAGA KRAFT 1999-09-21

Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för

DEL AV GAMLA I12-OMRÅDET , F D UNDEROFFICERSBOSTÄDERNA
i Eksjö stad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av formell plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med bilagan "Program för detaljutformning och färgsättning av I12-området, Eksjö", fastighetsförteckning och Översiktlig markdisposition – program för gamla I12-området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG, SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas för att säkerställa utformningen och bevarandet av det kulturhistoriskt och ur stadsbildssynpunkt värdefulla området som utgör de f d underofficersbostäderna vid ITOLV-området. Området, tillsammans med kasernområdet och Sjöängen, är i gällande detaljplan från 1924 avsatt för militärt ändamål. Den militära verksamheten har nu flyttat och området håller på att inordnas för civilt bruk. F d underofficersbostäderna har avstyckats och försäljning till privat ägande pågår. Inför bygglovprövning samt till ledning för fastighetsägarnas underhållsåtgärder har Miljö- och byggnämnden upprättat "Program för detaljutformning och färgsättning av I12-området, Eksjö", reviderat i april 1998. Programmet utgör var-samhetsbestämmelser för området.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Planen är i högsta grad förenlig med bestämmelserna i 1-3 kap naturresurslagen, som handlar om en god hushållning med mark, vatten och den fysiska miljön och att tillvarata riksintressen.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planen ligger vid Norrtull, i direkt anslutning till centrumringen, ca 550 meter nordost om Stora torget och strax väster om f d I12 regementets kasernområde.

Planen omfattar f d underofficersbostäderna Sjöängen 1:9 – 1:21 och de båda fastigheterna Östanå 19 och 20 söder om. Att dessa båda fastigheter tas med i planen beror på att Östanågatan norr om fastigheterna föreslås stängas av för biltrafik och övergå till gc-väg. Det innebär att gällande plans föreskrift (från 1944), att gatan skulle breddas till 9 meter, nu återgår till befintlig fastighetsgräns och staket/häck.

Planområdets areal är 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Lokalgatan, Kaserngatan, ägs f n av ITOLV-bolaget men kommer efter fastighetsreglering att övergå i kommunens ägo. ITOLV-bolaget äger också vissa av underofficersbostäderna, men har för avsikt att försälja dessa till privatpersoner. Östanågatan ägs av kommunen. Östanå 19 och 20 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för delområdet Eksjö stad

I översiktsplan för delområdet Eksjö stad, antagen av Kf 1988-06-21, anges områdets markanvändning som militärt.

Fördjupad översiktsplan Eksjö stads centrum

I fördjupad översiktsplan för Eksjö stads centrum, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-24, anges hela gamla I12-området inklusive f d underofficersbostäderna som ett utvecklingsområde. "Området skall till stor del avvecklas för militär användning. En särskild utredning för hur området skall användas i framtiden fordras". Träden som omgärdar bostadskvarteren anges i samma fördjupningsplan som "trädbevuxet område av betydelse för stadsbilden".

Riksintresse kultur

Planområdet ingår i ett område från Ing2 i norr till järnvägsstationen i söder, som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Beslut av länsstyrelsen i november 1987.

Kulturhistorisk utredning och program för bevarande

I kulturhistorisk utredning och handlingsprogram för bevarande i Eksjö stad, antaget av kommunfullmäktige juni 1981, ingår underofficersbostäderna i område med stadsbild och bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för området är nr 2, fastställd 1924-12-19 och detaljplan nr 8, fastställd 1944-07-07.

Program för Gamla I12-området

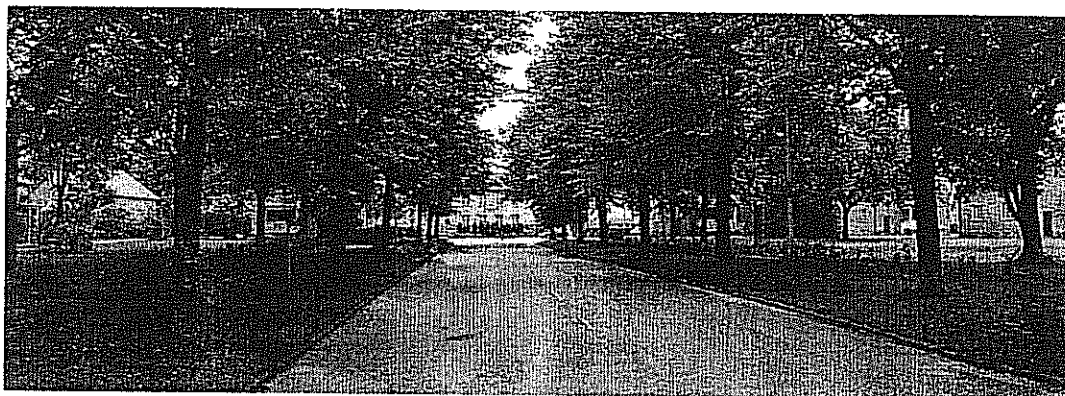
En översiktlig markdisposition och program för Gamla I12-området i Eksjö antogs av kommunfullmäktige 1995-09-28. Föreliggande planförslag överensstämmer med programmet. Programmet ingår i planhandlingarna.

Principbeslut beträffande utformning av garage- och gårdsbyggnader

Miljö- och byggnämnden fattade 1997-06-11 ett principbeslut beträffande utformning av garage- och gårdsbyggnader vid tjänstebostäderna vid I12, i avvaktan på detaljplan för området.

MARK OCH VEGETATION

En för naturmiljön mycket värdefull allé, bestående av lind av god kvalitet, löper genom området i öst-västlig riktning utmed Kaserngatan. Allén fungerar som en port fram mot kasernområdet där gatan öppnar sig i en trädplanterad esplanad. Allén föreslås skyddas med bestämmelser som föreskriver att träden ska bibehållas, skötas väl, och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art.



Stora fina träd finns också på kvartersmark i den östra delen av planområdet mot kasernområdet och på den samfälliga marken, som bidrar till att området sommartid upplevs som mycket lummigt. Det krävs marklov för att fälla dessa träd och en bedömning får göras i varje enskilt fall om lämpligheten av att ta ner träden liksom behovet av återplantering. Bedömningsprincipen bör vara att områdets lummiga trädgårdsstadskaraktär bibehålls. Den nord-sydliga trädraden på tomtmark föreslås få en förlängning söderut i en mittrefug på allmän plats-mark, som ska fungera som en uppdelare av gc-trafiken. Denna refug kan stensättas och ett eller ett par träd planteras.

Ett träd kan också planteras vid nuvarande Östanågatans anslutning mot Regementsgatan, som markering att gatan är stängd för biltrafik och endast öppen för gc-trafik. Detta träd blir en lämplig komplettering av befintlig allé utmed Regementsgatan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Karaktärisering f d underofficersbostäderna

Bostadsområdet bär tydliga drag av 10-20-talens trädgårdsstadsideal såväl i områdets helhetsgestaltning som i de enskilda husen. Hustyperna knyter an till dansk-

skånsk byggnadstradition, genom litet taksprång utefter långsidorna och inget gavelsprång. Byggnaderna är uppförda i massivtegel och kalkputsade samt avfärgade med kalkfärg i terrakottakulör. Taken är belagda med tvåkupigt lertegel. Byggnaderna är mycket väl bevarade. Trädallén, som utgör infarten till dåvarande kaserneområdet, och de stora träden i området, medverkar till den speciella trädgårdsstadskaraktern.

Uthus på Sjöängen 1:13

På fastigheten Sjöängen 1:13 finns ett uthus i två våningar byggt i nationalromantisk stil med fina detaljer såsom skulpterade åsändar, karnisprofilerade taktassar och originalfasad med ursprungskulör. Fönster i souterrängplan är utförda med bågformat överstycke. Sockeln har prickmejslad yta. Uthuset har senast använts till tvättstuga. Planbestämmelserna medger att byggnaden inreds till bostad under förutsättning att dess yttre karaktär inte förvanskas. Byggnaden omfattas av varsamhetsbestämmelserna.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelserna återfinns i bilaga till denna planbeskrivning; "Program för detaljutformning och färgsättning av I12-området" upprättat i november 1996 och reviderat i april 1998. Bestämmelserna avser att i förväg informera om vilka krav som kommer att ställas vid bygglovprövning av ändringar utifrån reglerna i 3 kap 12 § PBL, för att områdets värden enligt föregående styckes karaktärisering, skall kunna tas tillvara. Ändringar skall utföras på sådant sätt att byggnadernas karaktärsdrag och värden beaktas och tas tillvara. Programmet tjänar också som ledning för fastighetsägaren vid underhållsåtgärder som inte kräver bygglov.

Någon ny bebyggelse får inte uppföras i området förutom bostadskomplement, såsom garage, enligt "Program för detaljutformning och färgsättning".

Östanå 19 och 20

På Östanå 19 finns en 1½ plans villa byggd 1930 och på Östanå 20 ett 2½ plans flerfamiljshus uppfört 1934. Bestämmelserna i gällande plan från 1945 förs över till denna detaljplan, förutom gällande plans ambition att bredda gatan norr om fastigheterna till ca 9 m. Detta har inte genomförts och eftersom gatan nu föreslås bli gc-väg återgår kvartersgränsen till befintlig fastighetsgräns och staket/häck. Det innebär att föreslagen gc-väg blir ca 6 m bred.

Fastighetsplanen för del av kvarteret Östanå, fastställd av länsstyrelsen 1965-04-15 föreslås upphävas i den del den berör Östanå 19 och 20 (tom nr 1 och 2).

Offentlig och kommersiell service

På grund av områdets centrala läge är behovet av offentlig och kommersiell service mycket väl tillgodosett. På gång- eller cykelavstånd finns dagis, grundskola, gymnasieskola, nytt bibliotek, restauranger, varuhus, detaljhandel, kiosker, bensinstation, banker och post m m.

FRIYTOR

500 meter öster om planområdet finns strövområdet Sjöängen med stora möjligheter till lek, äventyr, motion och promenader. Detta område har en öppen land-

skapsbild med en tilltalande vy mot sjön Hunsnäsen. Det domineras av stora öppna gräsytor och ett system med mindre grusvägar. Dessutom finns en del kuperade ytor med stora ekar och en lundartad flora. Centralt i området ligger en fotbollsplan. Del av Sjöängen används vid några tillfällen om året till olika arrangemang, t ex konserter.

GATOR, TRAFIK OCH GC-VÄGAR

Trafiksituationen för Norrtullområdet får anses vara mycket rörig och trafikosäker. Som ett försök att förbättra trafikbilden planeras en cirkulationsplats strax väster om planområdet. Till denna kommer fyra gator att anslutas varav en, Kaserngatan, blir huvudtillfart till ITOLV-området. Det är idag osäkert när kommunen kan bygga denna cirkulationsplats.

Genom planområdet i öst-västlig riktning löper Kaserngatan som för närvarande ägs av ITOLV-bolaget men som efter fastighetsreglering kommer att ingå i kommunens gatunät. Lokalgatan fungerar som tillfart, inte bara till underofficersbostäderna, utan till hela gamla I12:s kasernområde.

På båda sidor om Kaserngatan, utmed allén, löper grusbelagda gc-vägar, som leder från Norrtull mot kasernområdet. Dessa kommer att anslutas till befintliga gc-vägar mot ITOLV-området i öster och i väster mot planerad cirkulationsplats. Det är till områdets miljömässiga fördel om gc-vägarnas grusbeläggning kan behållas.

Alla fyra underofficersbostäder får sin tillfart via gc-vägen i nord-sydlig riktning och vidare in på kvartersmark på gemensamt ägd mark, Sjöängen s:1. Särskilt tillstånd för biltrafik på gc-väg utfärdas för dessa fastighetsägare. Utfartsförbud gäller vid övriga delar av kvartersgränsen.

Östanågatan föreslås stängas av för biltrafik i höjd med Östanå 15, där det blir en vändplan (ingår i tidigare utarbetad detaljplan för Nya biblioteket m m). Befintlig gata norr om Östanå 19 och 20 görs om till gc-väg. Denna väg används flitigt av cyklande skolelever till och från Östanåskolan. En mittrefug planeras öster om Östanå 20 som kan fungera som uppdelare av gc-trafiken. Refugen kan stensättas och trädplanteras och kommer på så sätt att utgöra en förbättring av gatumiljön.

STÖRNINGAR

Området är beläget i en relativt lugn del av staden men på grund av närheten till genomfartsled och bensinstation (ca 50 m) finns viss risk för att de boende närmast Regementsgatan utsätts för störande trafikbuller samt lukt från avgaser och bensinångor.

Bullerberäkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid den mest bullerexponerade bostaden är ca 60 dB(A). Planförslaget har ingen större påverkan på bullersituationen. Målet enligt Regeringens direktiv är att samtliga bullerstörda lägenheter längs såväl statliga som kommunala vägar med en ekvivalent ljudnivå över 65 dB(A) utomhus, skall åtgärdas senast år 2003. För störda lägenheter med nivåer över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus är målet att succesivt kunna åtgärda dessa före år 2007.

Ventilationsanläggningarna i de bostäder som är belägna mot Regementsgatan bör vid behov förses med lämpliga filter och speciellt utsatta fönster bör vara av bullerdämpande typ.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom området för underofficersbostäderna finns ledningar i kvartersmark för dagvatten, fjärrvärme och VA. Ledningssträckningarna säkras med u-områden.

VÄRME, ENERGIHUSHÅLLNING

För underofficersbostäderna värms upp med fjärrvärme. Byggnaderna är uppförda i massivt tegel. Vid renovering rekommenderas tilläggsisolering på vinden för att minska energiåtgången. Allt för kraftig invändig isolering av ytterväggarna kan innebära risk för sprickor i putsfasaden. Utvändig isolering på fasaden tillåts inte enligt varsamhetsbestämmelserna. Komplettering med ett tredje fönsterglas invändigt rekommenderas för att minska energianvändningen och öka komforten.

KVARTERSNAMN

Kvartersnamnen Bataljonen och Brigaden har tagits fram i samråd med namnkommittén. Principen för namnsättningen har varit att anknyta till tidigare militär verksamhet. Dessutom ska kvartersnamnen vara unika i kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Fastighetsplanen för del av kvarteret Östanå, fastställd av länsstyrelsen 1965-04-15 föreslås upphävas i den del den berör Östanå 19 och 20 (tom nr 1 och 2).

GENOMFÖRANDE

Eksjö kommun har i exploateringsavtal 1995-11-09 med ITOLV AB överenskommit med bolaget om att förvärva all mark som i kommande detaljplaner skall utgöra gata, park eller annan allmän plats.

Kommunen har i exploateringsavtalet reglerat hur området runt gamla I12-området skall byggas ut. I huvudsak är det bolaget som kommer att svara för nyanläggning av kommunaltekniska anläggningar. Kommunen har dock förbundit sig att bygga bl a den rondell vid Regementsgatan – Grenadjärgatan, vilken är planerad att anläggas väster om planområdet. Vidare skall redovisad vändplan vid Östanågatan enligt nu aktuellt detaljplaneförslag bekostas av kommunen. Kostnaden för av projekteringsavdelningen beräknats till 65 000 kronor, vilket belopp måste anslås av kommunstyrelsen, eftersom anslag härför saknas i tekniska styrelsens budget. Kapitaltjänst och fördyrade driftskostnader uppskattas till 6 500 kronor per år, vilket belopp också måste anslås.

Planområdets exploatering fordrar mycket måttliga utbyggnader av de kommunaltekniska anläggningarna. ITOLV AB har att svara för att området byggs ut i takt med efterfrågan. Bolaget är själv ansvarig för att nödvändiga konsulter och entreprenörer handlas upp och att området färdigställs. Kommunen har inte något ansvar för om fastigheterna inom området inte kan försälgas i den takt bolaget förväntar sig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

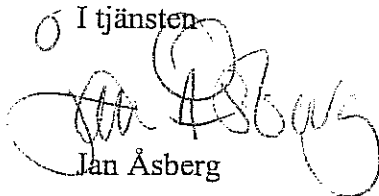
Förutom undertecknade har följande tjänstemän medverkat i framtagandet av planbeskrivningen:

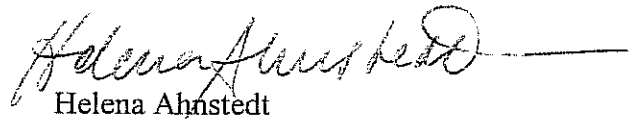
"Karaktersisering f d underofficersbostäderna" - Lennart Grandelius

"Störningar" - Roger Rudolfsson, Patrik Johansson

"Värme, energihushållning" – Kurt Jansson

"Genomförande" – Per-Olof Fulke

I tjänsten

Jan Åsberg


Helena Ahnstedt

Bilaga: "Program för detaljutformning och färgsättning av I12-området, Eksjö"

