

## Laga kraft 2003-04-15

Jönköping län  
Eksjö kommun

### **DETALJPLAN FÖR NANNYLUNDSOMRÅDET M M**

i Eksjö stad

Upprättad av miljö- och byggförvaltningen 2001-08-29 med normalt planförfarande.

### **PLANBESKRIVNING**

#### **1. HANDLINGAR**

Detaljplanen består av formell karta i skala 1:1000 med planbestämmelser, denna planbeskrivning, planprogram, genomförandebeskrivning, illustrationskarta, grundkarta och fastighetsförteckning.

#### **2. PLANDATA**

Nannylundsområdet ligger i den västra delen av staden, längs med Broarpsvägen. Området avgränsas av järnvägen i norr och Broarpsvägen i söder. I den nordöstra delen gränsar Nannylund till bostadsområdet Kristineberg. I sydöst gränsar området till riksväg 33, Broarpsvägen och i väster mot icke planlagd, kommunägd mark.

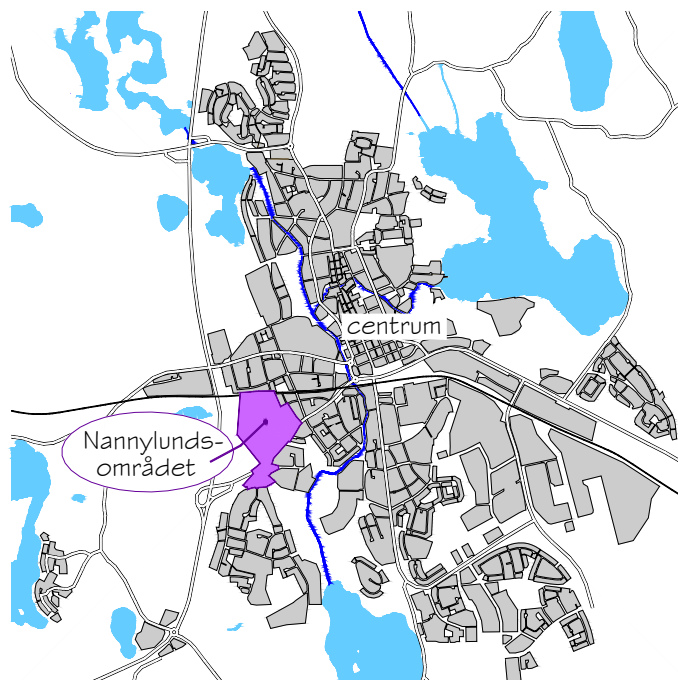
Planområdet innefattar även delar av området söder om Nannylund, fastigheterna Listen, Plankan delar av Kapellvägen och ett markområde väster om kv Plankan. Området ingår idag i detaljplan för kvarteret Mattan.

Hela planområdets areal är ca 14 ha.

Nannylund ligger på fastigheten Bykvarn 1:2. Inom området finns 14 befintliga byggnader som innehåller totalt 13.300 kvm nettoarea. Fastigheten ägs till största delen av Jönköpings läns landsting. Ett mindre område med byggnader i sydvästra delen har sålts till Hultsteg AB och styckats av för industriverksamhet.

Kvarteren Listen och Plankan är i privat ägo. Området väster om kv Plankan ägs av Eksjö kommun.

Planområdet redovisas på nedanstående orienteringskarta över Eksjö.



### 3. PLANENS SYFTE

Avsikten är att, så långt detta är möjligt, bevara Nannylundsområdets bebyggelse- och naturkaraktär och samtidigt skapa en ny struktur av vägar och samband mellan grupper av byggnader. Att på sikt kunna förtäta delar av området ingår också i planerna för områdets fortsatta utveckling. Detaljplanen anger inga begränsningar vad avser användningen utan området erbjuder goda förutsättningar för olika typer av verksamheter. Kommande verksamhet får dock ej vara miljöstörande eller utgöra risk för hälsa och säkerhet. Bebyggelsens användning samt tillkommande byggnader ska anpassas till byggnadens arkitektoniska värde samt dess sammanhang och inte motverka syftet med byggnadens bevarande.

Ett planprogram har utarbetats beträffande Nannylundsområdets fortsatta användning där särskilt har studerats hur området kan förädlas i ett långsiktigt perspektiv för att rymma nya verksamheter.

Ett par mindre planjusteringar behöver också göras för kvarteret Listen (bensinmack) och för kvarteret Plankan (elfirma).

Fastighetsbildningen i kvarteret Listen överensstämmer inte med gällande plan. Detaljplanen kommer därför att ändras till befintliga gränser. Enligt gällande detaljplan har fastigheten idag planbeteckningen H, som anger handelsändamål. På fastigheten ligger idag en bensinstation med självservice. Planbeteckningen bör därför kompletteras med G som anger bilserviceändamål. Ett skyddsavstånd till bostadsbebyggelsen anges till 100 meter.

I kvarteret Plankan finns idag en elfirma med butik. Avsikten med nu aktuell detaljplan är att fastigheten utvidgas åt väster för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad på fastigheten. Detta område utgörs idag av ej ianspråktaget naturområde. Planbeteckningen Jm, som anger småindustri, ändras till nu vedertagen beteckning som är J1 (mindre industri) och kompletteras med beteckningen H som anger handelsändamål.

## 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Eksjö stad, antagen av kommunfullmäktige i juni 1988, redovisas Nannylund som område för vårdanläggning, skola och förvaltningslokaler. För området anges att detaljplaner bör upprättas snarast. Området gränsar i söder till riksväg 33.

### Gällande detaljplaner

Nannylundsområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Gränsen för detaljplan går vid Nannylundsgatan i öster, Broarpsvägen i söder och järnvägen i norr.

Kv Listen och Plankan m m omfattas f n av detaljplan nr 114, fastställd av länsstyrelsen 1986-01-10.

### Kulturhistorisk utredning, karaktär, särdrag och värden

Området innehåller inga byggnader som är upptagna i kommunens kulturhistoriska handlingsprogram. Detta innebär dock inte att området med dess byggnader saknar arkitektoniska kvaliteter.

All ombyggnad och nybyggnad förefaller ha skett med höga ambitioner. Byggnadernas ursprungskaraktärer har exteriört bibehållits vid ombyggnad, och varje nybyggnad står för sin tids arkitektur som är väl genomarbetad och välproportionerad.

Samtliga nuvarande byggnader inom Nannylundsområdet är placerade i axlarna NNO-SSV och VNV-OSO. Industribyggnader i grannskapet, men utanför området, är placerade i samma riktningar. Det är därför arkitektoniskt betydelsefullt för Nannylundsområdets struktur att kommande nybyggnader i framtiden placeras med hänsyn till angivna axlar.

Området kan karaktäriseras som byggnader i park med lagom avstånd mellan byggnaderna vilket ger många utblickar i perspektivet. Området inger ett stort mått av lugn och harmoni. Med de omgivande stora grönytorna och med byggnaderna i centrum upplevs området som en helhet och är en kvalitet för området.

I 3 kap 1 § plan- och bygglagen står att ”Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.” Ovanstående avser både nya byggnader och ändringar i befintliga byggnader.

Enligt Boverkets rapport 1997:1 ”Arkitektonisk kvalitet och PBL, samband och reformbehov” anges att tolkningen av vad som är ”lämpligt” d v s vad som är det allmänna intresset, tillkommer i första hand kommunen.

Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Enligt Boverkets rapport 1997:1 skall prövningsgrunderna för befintliga byggnader vara desamma som gäller vid tillämpningen av 1 §, d v s att byggnadens betydelse i ett miljömässigt sammanhang skall vägas in i bedömningen.

För att bevara områdets karaktär är det viktigt att ovanstående beaktas vid kommande exploatering och användning av Nannylundsområdet.

### Planprogram

Ett planprogram med översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram över Nannylundsområdet och antagits av kommunstyrelsen 1998-10-21. Planprogrammet utgör underlag för områdets utveckling och framtida detaljplan. I vissa delar i denna detaljplan görs avsteg från programmet.

I planprogrammet redovisas två huvudinfarter till Nannylund. En infart via Nannylundsgatan och en helt ny infart söder om området. Detaljplanen redovisar endast en huvudinfart, i södra delen. Härvidlag görs avsteg från planprogrammet. Motivet är att Nannylundsgatans anslutning till Broarpsvägen, rv 33, ur trafiksäkerhetssynpunkt ej kan belastas ytterligare.

Storleken på byggrätterna skiljer sig också från planprogrammet på så vis att detaljplanen redovisar större byggrätter inom samtliga områden utom D och J än vad programmet anger. Avsikten med detta är att få en mer flexibel detaljplan. Grundförutsättningen att områdets karaktär ska bibehållas kvarstår.

I planprogrammet ingår inte kvarteren Plankan och Listen.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning för Nannylundsområdet upprättades i samband med planprogrammet. Då förutsattes att en mer ingående miljökonsekvensbeskrivning skulle göras för bedömning av närhet till järnväg och vägar m m utifrån val av verksamhet inom området. Eftersom detaljplanen inte reglerar verksamheternas art, bedöms redan upprättad miljökonsekvensbeskrivning kunna ligga till grund för detaljplanen.

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2000-04-19 att uppdra åt miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för Nannylundsområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation



*Allé, från söder*

Nannylundsområdet har en tydlig karaktär med ett stort antal äldre lövträd. De allé-formationer som finns, huvudsakligen björkar och lönnar, kommer att behållas som en miljö kvalitet och kompletteras där det är möjligt. Många träd är dåliga och en förnyring/komplettering av trädbeståndet behöver göras. Nya alléträd kan med fördel planteras utmed anslutande matargator för att förstärka parkkaraktären.

Stora gräsytor med enkel grönyteskötsel kännetecknar delar av området.

Öster om och parallellt med Broarpsvägen föreslås en björkallé, att inrama infartsvägen. Likaså föreslås att en rad med björkar planteras nordost och parallellt med den nya infarten för att rama in Nannylundsområdet.

Marklov krävs för trädfällning. I samband med marklovet kommer krav på nyplantering att ställas. Tidigare upprättad trädvårdsplan ska ligga till grund för denna bedömning.



*Ädelgranar m m vid Nannylundsgatan*

### Geotekniska förhållanden

Det finns inte några kända geotekniska problem som berör byggnader eller vägar inom Nannylundsområdet. Vid ny bebyggelse bör geoteknisk undersökning utföras. Det åvilar exploatören.

Västra delen av område E bör särskilt studeras vid kommande exploatering.

Kvarteret Plankans norra del måste utfyllas och stabiliseras före bebyggelse bl a för att få tillfredställande lutning på avloppsledning mot Kapellvägen. Geoteknisk undersökning bör göras vid ny bebyggelse vilket åvilar exploatören.

### Radon

Miljö- och byggförvaltningen har genomfört markradonmätning inom Nannylundsområdet under januari 2002, i samarbete med tekniska kontoret och företaget MRM i Luleå. Den uppmätta radonhalten innebär att marken klassas som normalradonmark. Därför bör man i planbestämmelserna föreskriva ett radonskyddat byggande inom Nannylund.

### Fornlämningar

Nannylundsområdet ingår inte i det fornlämningskyddade området som utgör riksintresse för kulturminnesvården för Eksjö centrala stad där schaktning är förbjuden. Eftersom planområdet redan är exploaterat krävs ingen förundersökning i planskedet. Däremot kan det i samband med framtida bygglovprövningar, ledningsarbete, gatubyggnad och grävning av tomt, komma att ställas krav på undersökning. Denna undersökning skall bekostas av exploatören.

### **Bebyggelseområden**

Bebyggelsen i området är väl anpassad till områdets parkkaraktär vad gäller form, färg, skala och läge. Med de omgivande stora grönytorna och med byggnaderna i centrum upplevs området som en helhet.

Befintliga byggnader består av:

- skolrestaurang
- undervisningslokaler
- energicentral
- idrotts- och simhall
- verkstadshall
- administration
- kallförråd
- gymnasieskola
- daghem

I vissa byggnader pågår idag verksamheter medan andra står tomma. Byggnaderna är väl underhållna. Vad byggnaderna i framtiden ska användas till är ännu oklart.

Ändamålsbeteckningen i kv Plankan och Listen, i gällande detaljplan, är Jm och H men föreslås ändras och kompetteras till J1/H och G/H i enlighet med faktisk markanvändning.

## Byggnadskultur och gestaltning



*Gula villan*



*F d undervisningslokaler*

Den befintliga bebyggelsens användning ska anpassas till dess arkitektoniska och kulturhistoriska värde och dess sammanhang samt inte motverka syftet med byggnadernas bevarande. Områdets bebyggelse har tillkommit under en lång tidsperiod och arkitekturen speglar respektive tiders arkitekturströmningar. Tillkommande bebyggelse ska därför utformas med samma intentioner samtidigt som tilläggen i skala ska vara anpassade till den omgivande bebyggelsen.

Samtliga nuvarande byggnader i Nannylundsområdet är placerade i axlarna NNO-SSV och VNV-OSO. Industribyggnader i grannskapet, utanför planområdet, är placerade i samma riktningar. Det är därför gestaltningmässigt betydelsefullt att nya byggnader i framtiden placeras med hänsyn till angivna axlar.

### **Skyddsrum**

Nannylund är beläget utanför skyddsomsområdet. Befintliga skyddsrum skall behållas och underhållas. Det finns inga krav på nya skyddsrumspatser vid tillkommande byggnader eller när byggnader med skyddsrum rivs. Totalt finns 211 skyddsrumspatser inom området.

## Gator och trafik

### Trafik

Huvuddelen av området kommer att trafikmatas via rondell på Broarpsvägen. Områdets nordöstra del kommer till viss del även att matas via Nannylundsgatan. Nannylundsgatans anslutning till Broarpsvägen är inte trafiksäkerhetsmässigt tillfredställande och bör därför inte fungera som huvudtillfart eller tillföras ytterligare trafik i större omfattning.

En trafikräkning har genomförts på tre punkter omkring Nannylundsområdet, Broarpsvägen, Nannylundsgatan och Kapellvägen. Broarpsvägen redovisar ett genomsnitt på 8700 fordon per dygn. Nannylundsgatan har i genomsnitt 614 fordon och Kapellvägen har ett genomsnitt på 3500 fordon per dygn. Trafikräkningen genomfördes en vecka i september-oktober 2000.

### Gång- och cykeltrafik

Ett befintligt huvudstråk för gc-trafik redovisas parallellt utmed Broarpsvägen.

### Parkering

Inom området finns idag ca 150 parkeringsplatser anlagda. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvarteret och kan anpassas till verksamhetens art. För dimensionering av parkering gäller verksamheternas behov samt parkeringsnorm antagen av kommunfullmäktige.



*Parkeringsplatsen mot Broarpsvägen*

## Störningar

### Buller

Enligt den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen för Nannylundsområdet kan bullerskyddande åtgärder vara nödvändiga i delar av områdena J; H; G och F (vägtrafik) samt del av område E (tågtrafik). Detta gäller speciellt för bostadsbebyggelse men kan även behövas för undervisnings- och kontorslokaler. Åtgärder



kan krävas i form av plank, vall eller bullerdämpande fönster, beroende på byggnadernas verksamhet.

### Vägtrafik

Nu gällande riktvärde för buller från vägtrafik vid nybyggnad av bostäder är att den ekvivalenta dygnsnivån inte bör överskrida 55 dB(A) vid husfasad och 30 dB(A) inomhus. Den maximala dygnsnivån är 45 dB(A) nattetid inomhus och 70 dB(A) på uteplats. För undervisningslokaler och kontor är riktvärdet 30 respektive 40 dB(A) inomhus och 55 respektive 65 dB(A) utomhus.

Vid utformning av ny bebyggelse eller vid åtgärder mot buller är det viktigt med en "tyst sida". Detta innebär att minst hälften av boningsrummen alltid bör ha högst 55 dB(A) ekvivalent utanför fönster. En nivå av 55 dB(A) på den bullriga sidan och 45 dB(A) på den tysta sidan bör kunna eftersträvas. Ansvar för att genomföra åtgärder som medför att gällande rikt- eller gränsvärden för buller klaras, ligger på byggherren om ny bebyggelse uppförs invid en befintlig trafikanläggning. När en störande verksamhet däremot etableras invid befintliga bostäder faller ansvaret på den som stör.

### Tågtrafik

I genomsnitt passerar 13 persontåg och två godståg per dag. Detaljplanen redovisar ett skyddsavstånd på ca 30 meter från spårmit till gräns för byggrätt. För att uppnå riktvärdena för buller, föreslås att en bullervall anläggs. Marklov kan komma att krävas för denna.

Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

### **Service**

Nannylundsområdet ligger i närheten till Eksjö centrum vilket ger tillgång till kommunal och kommersiell service.

### **Teknisk försörjning**

För att ge möjlighet till en ny struktur med ett antal delområden som skall kunna försörjas var för sig, föreslås att befintligt huvudledningsnät för el, fjärrvärme och VA överförs till Eksjö kommun. Det kommer att regleras i exploateringsavtal.

Samtliga ledningar har i detaljplanen angivits som u-områden under rubriken begränsning av kvarterets bebyggande, men i händelse av nödvändig exploatering av markerade u-områden ska kontakt tas med huvudmannen för ledningen.

### Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter finns idag vid Broarpsvägen samt i Nannylundsgatan. Området är anslutet till dessa punkter.

### El

Matning sker från norr samt från Broarpsvägen mot den tidigare panncentralen. Därifrån sker distribution ut till undercentraler.

### Fjärrvärme

Planområdet ingår i Eksjö Energiverks distributionsområde för fjärrvärme och byggnaderna värms idag med fjärrvärme. Ny bebyggelse torde anslutas till befintligt distributionsnät.

### IT-kabel

En IT-kabel är nergrävd inom Nannylundsområdet.

### **Kvarters- och gatunamn**

Kvarteret föreslås få namnet Nannylund och den nya anslutningsgatan föreslås få namnet Mosstegsgatan. Den utvidgade byggrätten vid kvarteret Plankan föreslås ingå i kvarteret Plankan

### **Fastighetsbildning**

Avsikten är att Nannylundsområdet på sikt ska säljas, som helhet eller i delar. Som tidigare nämnts är det inte känt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området i framtiden. Blir det aktuellt med att stycka av i mindre fastigheter är det viktigt att bedömningen grundas på en helhetssyn på området.

På illustrationskartan visas tänkbara avstyckningstomter. Förslaget överensstämmer i stort med den områdesindelning som redovisas i planprogrammet. En fastighet i områdets sydvästra del har redan styckats av.

### **Administrativa frågor**

#### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har bedrivits på miljö- och byggförvaltningen, enligt plan- och bygglagens regler och med de rutiner och arbetsformer som är vedertagna och formellt beprövade. Förutom erforderliga politiska beslut, har planen diskuterats i projektgruppen för fysisk planering (berörda tjänstemän från övriga förvaltningar).

Ett flertal tjänstemän har deltagit i arbetet med planupprättandet. Särskilt kan nämnas Per-Olof Fulke som utarbetat genomförandebeskrivningen, Björn Bengtsson, tekniska kontoret, som bl a projekterat rondellen och Helena Ahnstedt som utfört ritningsarbetet.

I tjänsten