

Laga kraft 2003-05-31

Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för del av Storegården 1:1, GAMLA VATTENTORNET i Eksjö stad

Upprättad av miljö- och byggförvaltningen 2002-10-30 med normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING**1. Handlingar**

Detaljplanen består av formell plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsägarförteckning.

2. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är bl.a. att ändra användningssättet på gamla vattentornet från allmänt ändamål till bostads- och kontorsändamål, eftersom kommunen har för avsikt att sälja vattentornet.

Ett annat syfte är att öka Vattenledningsparkens offentliga karaktär och därmed förstärka allmänhetens möjligheter till rekreation och upplevelser av parken. Vattenledningsparken kommer allt framgent att vara allmän platsmark, dvs. tillgänglig för alla. Den har en för Eksjö unik prägel av s.k. engelsk park, se sid 6. Att ta vara på parkens kvaliteter ingår i miljökvalitetsmålen och kommunens översiktsplans ambitioner att påbörja ett långsiktigt arbete med Eksjö stads parker.

3. Plandata***Läge och areal, samt beskrivning av området***

Området ligger i östra delen av stadens centrum, och avgränsas i söder av Storegårdsgatan, Eksjöån i väster och norr, och sjön Hunsnäsen i öster.

Planområdets areal är ca 3,75 ha.

Inom området dominerar Vattenledningsparken med gamla vattentornet i centrum. Parken är utformad efter engelsk parkmodell, och har under årens lopp fått en eftersatt skötsel, och föreslås därför renoveras.

Markägförhållanden

All mark som ingår i planområdet ägs av kommunen.

Fornlämningar

Följande tre fornlämningsobjekt finns medtagna i fornminnesinventeringen inom planområdet.

Väster om vattentornet finns en ca 1,5 meter hög sten med minnesskrift. Stenen är bredare vid toppen än vid basen. Den är också smalare upptill. Toppen är snett avhuggen. På östra sidan är året 1900 inhugget.

Söder om vattentornet finns en runsten, vilken är flyttad dit år 1900 från Kvarnarps bro. Den är skyddad enligt kulturminneslagen.

På stenen finns inskrift som lyder: ...göra denna bro efter klint, sin son. Gud hjälpe hans ande.

Då runstenen är en lagskyddad fornlämnning redovisas det på plankartan med beteckningen –FORN–.

Söder om vattentornet finns en sk. spösten, betecknat som föremål med tradition. Den är rund med en diameter på ca 1,4 meter och ca 0,4 meter tjock. Stenen är ställd på kant. Stenen har enligt S Aschan utgjort fundament till spöstocken på Eksjö torg. Samma år som spöstraffet avskaffades 1855, såldes stenen på auktion.

4. Övergripande mål, tidigare ställningstaganden

Nationella miljö kvalitetsmålen - miljökonsekvenser

Riksdagen har antagit 15 nya miljö kvalitetsmål för Sverige. De beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara hållbara på lång sikt. De ska också styra valet av åtgärder som krävs och kan fungera som gemensamma riktmärken för allt miljöarbete och kommunalt planerande.

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Miljömål 15 innebär bl.a. att:

- den byggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad
- närhet till parker och naturområden ska värnas
- det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelse samt platser och landskap med särskilda värden ska värnas

Planändringen har inte sådan karaktär att den innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser, att det finns anledning att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresse för kulturminnesvården för Eksjö centrum.

Översiktsplan för Eksjö stads centrum

I översiktsplan för Eksjö stads centrum, antagen av kommunfullmäktige i augusti 1995, redovisas Vattenledningsparken som parkområde.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för Eksjö stad, Prästängen – Storegården, laga kraftvunnen 1988-03-09.

Kommunala beslut

Tekniska styrelsen har 2002-06-10 beslutat att godkänna upprättat köpekontrakt att låta försälja vattentornet.

Miljö- och byggnämnden har 2002-09-25 uppdragit åt miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för del av rubricerad fastighet.

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram, utan de huvudsakliga utgångspunkterna och målen finns angivna i översiktsplanen för Eksjö stads centrum.

5. Bildhistoria



Elverk och vattentorn strax efter sekelskiftet. I Eksjö tändes den första elektriska lampan 1898. Bara 19 städer i Sverige hade elektrifierats tidigare.



Elverket, Pumphuset och Vattentornet vid sekelskiftet. Nedanför Elverket fanns ett pumphus vid Hunsnäsen, varifrån vatten pumpades upp i Vattentornet. Under några år i början av seklet var Hunsnäsen vattentäkt för Eksjö stad.

6. Planens utformning

Bebyggelseområde

Gamla vattentornet - varsamhetsbestämmelser



Det gamla vattentornet har ingen kommunal funktion idag, och planeras inte få det i framtiden heller. Byggnaden kommer istället att användas till bostads- och kontorsändamål. Användningen anpassas till dess kulturvärde. På plankartan anges byggnaden med beteckningen BK k,-bostad/kontor, varsamhetsbestämmelser-, se bilaga.

Varsamhetsbestämmelserna tydliggör de krav som kommer att ställas vid bygglovsprövningen. I dessa bestämmelser anges byggnadens arkitektoniska värde, samhällshistoriska värde, byggnadsteknikhistoriska värde, samt kvalitet och sällsynthet.

Varsamhetsbestämmelserna tillhör planhandlingarna.

Byggnaden har byggnadsminnesklass och är upptagen i kommunens kulturhistoriska handlingsprogram. Den har således högt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden uppfördes 1896-97 och arkitekt var GA Nilsson. Den är uppförd i nationalromantisk anda av stenkvarrar med grovhuggen sockel i granit.

En rund fastighet kommer att bildas i liv med fasaden. Denna fastighet kommer att få tillfartsanslutning mot Storegårdsgatan via fastigheten

Elverket 1, med plats för bilparkering. Tillfartsvägen är markerat på plankartan med beteckningen –y-.

Elverket 1

På fastigheten Elverket 1 ligger före detta stadens elverk. Byggnaden används huvudsakligen av kultur- och fritidsförvaltningen som fritidsgård och benämns Spelverket. Östra delen av byggnaden används fortfarande av energiverket som mottagningsstation med ställverk för 11 KV samt kontrollrum, och på gården finns en transformator på 40 KV.

Övriga byggnader

Söder om Spelverket mot Storegårdsgatan ligger ett par äldre villabyggnader. Marken ägs av kommunen. Den västra byggnaden ägs av simklubben som driver föreningsverksamhet.

Den andra byggnaden används idag som bostad och ägs av kommunen. Denna byggnad kan i framtiden också komma att användas för föreningsverksamhet, vilket är skälet till att det på plankartan redovisas ändamålsbeteckningen –Centrum- för dessa byggnader, vilket innebär service, kontor, föreningslokaler etc.

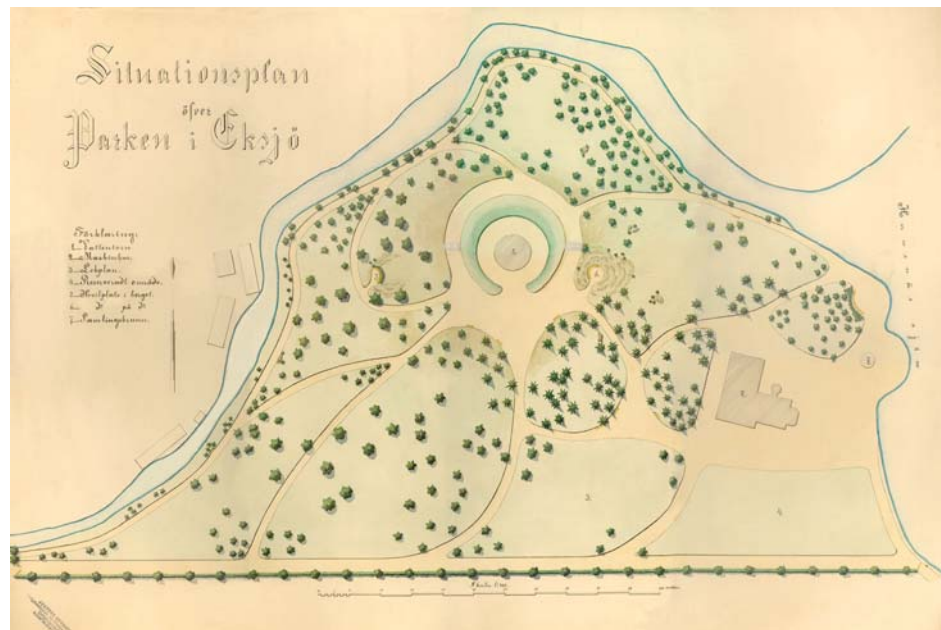
Vattenledningsparken

Det monumentala vattentornet har självklart försetts med en värdig inramning av en park. Vattenledningsparken är en av stadens vackraste och intressantaste parker. Den är troligen anlagd i samband med vattentornets tillkomst 1896-97. Trädgårdsdirektören vid Sveriges Statsbanor trädgårdsarkitekten Agathon Sundius har ritat parken, som har karaktären av en engelsk park. Se situationsplanebild sid 7.

Växtmaterialet bestod av lövträd och buskar. Blomrabatter saknas. Längs ån anlades en promenadväg som ledde fram till en båtplats vid sjön. I söder avgränsades parken av en allé. Genom att bättra på de naturliga förutsättningarna skapades en berså på en kulle och en halvcirkelformad sittplats grävdes ut ur berget.

Den engelska parken, eller landskapsparken, utvecklades under 1700-talet som ett uttryck för en ny tidsanda, upplysningstiden. Parkerna anlades i kontrast till den stela formalism som fanns i barockens parker. Ett gemensamt drag är variation med slingrande stigar, vattenytor, grottor och dungar av vegetation som står i ett romantiskt, böljande landskap. Det ger upphov till en omväxlande karaktär, föränderlig, allt eftersom betraktaren förflyttar sig.

Nedan redovisas Sundius situationsplan över Vattenledningsparken:



Skötseln av parken har tyvärr eftersatts genom åren och vissa gångvägar finns inte längre kvar, men kan skönjas på marken och på trädplaceringen.

I trädinventering för Eksjö innerstad 1993, utarbetad av landskapsarkitektstuderande Håkan Blanck, finns följande redovisat:

På en ganska liten yta i Vattenledningsparken finns arter som i och för sig inte är några rariteter men som inte går att finna någon annanstans i staden. Arturvalet är ganska typiskt för sekelskiftesanläggningar. Här finns sykomorlönnar, lindar av tre arter, cembratall, ädelgran, gråal, helbladig ask, hagtorn. Dessutom finns en hel del buskar. Det varierande växtmaterialet erbjuder rikligt med föda och skydd vilket också märks på det aktiva fågellivet.

Vattentornet på höjden och den lummiga åfåran skapar spänning. Ett bra ställe att bedriva biologiundervisning.

Runt tornet står pyramidalmar, som i klippt skick skulle varit mycket formstarka, men som förfallit genom ålder och utebliven hamling. Lindallén har förlorat några individer och de återstående är av varierande storlek. I västslutningen står flera grova och vackra ekar. Ett par nya lönnar har planterats.

Det finns all anledning att bygga vidare på det lite udda arturvalet när man förnygrar beståndet. Håkan Blanck ger exempel på återplantering och val av träd och buskar.

Följande åtgärder föreslås:

Återskapa den ursprungliga parken, förstärk innehållet som träd, buskar möblemang mm enligt Sundius situationsplan. Ta fram de undertill liggande gångvägarna av grus, som idag är igenväxta med gräs. En tämligen liten åtgärd.

Med etikettering av växtmaterialet eller en broschyr kan parken bli ett anspråkslöst men trevligt arboretum.

I samband med det förestående översiktsplanarbetet för Eksjö stad kommer stadens parker att studeras och beskrivas.

Vattenområde - båtuppställningsplats

Ett område för en småbåtuppställningsplats föreslås vid Hunsnäsen. Småbåtar kan förtöjas mot den befintliga gjutna kajkanten. Området redovisas på plankartan.

Gator och trafik

Storegårdsgatan klassificeras som lokalgata, avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Planen redovisar ingen förändring av gatans sträckning eller utformning.

Gång- och cykelstråk

Den befintliga gång- och cykelvägen parallellt utmed Storegårdsgatan i Vattenledningsparken redovisas på plankartan som GC-väg. Övriga gång- och cykelvägar i Vattenledningsparken redovisas på allmänplatsmark, parkområde.

Störningar

I sydöstra delen av Vattenledningsparken finns en scen för publika arrangemang. Den brukas huvudsakligen under sommarperioden under Spelverkets ledning. Det innebär för kringboende att det tidvis uppstår momentana ljudimmissioner.

Föreståndaren för Spelverket har till uppgift att informera kringboende vid spelningar.

Tekniska anläggningar

I brandskyddsutredningen utarbetad av Lennart Grandelius anges brister på tillgången av vatten i händelse av brand i gamla stan. Tekniska kontoret avser därför att anlägga en vattenpump med stor kapacitet vid Hunsnäsen. En 350 mm ledning kommer att placeras i Eksjöån i riktning mot gamla stan.

På plankartan redovisas ett område med E-beteckning -teknisk anläggning- vid Hunsnäsen.

I gc-stråkets linje längs Eksjöån på plankartan betecknat som allmän platsmark, park, finns en 11 kV kabel och tre 40 kV kablar.

Kablarna finns inmätta på kommunens digitala grundkarta.

7. Teknisk försörjning

Kommunens va-nät är i huvudsak utbyggt i området. De större va-ledningarna har, i samråd med tekniska kontoret, på plankartan redovisats som u-område, mark tillgänglig för underjordiska allmänna led

ningar. Övriga ledningar ligger i allmän platsmark och behöver således inte u-markeras på plankartan.

8. Administrativa frågor

Huvudmannskapet

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark som gator, gång- och cykelvägar och parken.

Genomförandetid

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

Planavtal - planavgift

Fastigheten med gamla vattentornet är befriad från planavgift i samband med bygglov, eftersom planavtal har upprättats mellan byggherre och kommunen.

Kvartersnamn

Gamla vattentornet har i gällande detaljplan redan döpts till Gamla Vattentornet, vilket det således fortsättningsvis får heta.

9. Konsekvenser av planens genomförande

Den påtagligaste konsekvensen av plangenomförandet är att vattentornet blir privatägt och kommer att användas som bostad och kontor. Byggnaden kommer således att bli befolkad, och fönstren kommer att bli upplysta på kvällar.

Vattenledningsparken kommer på sikt att renoveras och återfå sin ursprungliga form som engelsk park och fortsättningsvis bli en tillgång för eksjöborna för allmänt nyttjande.

Vid genomförandet av planen bedöms inte att någon av miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

10. Medverkande

Planarbetet har bedrivits på miljö- och byggkontoret med de rutiner och arbetsformer som är vedertagna.

Planen har informerats och diskuterats i Ledfyr-gruppen (presidierna) och i Profys-gruppen (tjänstemän).

Vid utarbetandet har följande tjänstemän särskilt medverkat: Stadsarkitekterna Lennart Grandelius och Christine Larsson, gatuing. Berndt-Åke Hallgren, fastighetsing. Per-Olof Fulke, Va-ing Lars-Göran Jansson samt plantekn. Helena Ahnstedt.

I tjänsten

Jan Åsberg