

LAGA KRAFT 2005-07-15

Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för ”**GAMLA BEVÄRINGS-PARKERINGEN**” i Eksjö stad

Upprättad av Miljö- och byggavdelningen 2005-02-08 med normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

1. Planens syfte och huvuddrag

- Området kommer att bebyggas med bostäder. Det kräver detaljplaneändring. Ambitionen är att utforma bostadsområdet efter trädgårdsstadens mönster och karaktär. I gällande detaljplan från 1924 är området avsatt för militärt ändamål. Den militära verksamheten är flyttad.
- Att förbättra trafiksituationen vid Norrtull genom att anlägga en cirkulationsplats, där Grenadjärgatan, Regementsgatan, Kaserngatan och Ydrevägen möter varandra.

2. Plandata

Planhandlingar och planarbetet

Detaljplanen består av formell plankarta med bestämmelser med bilagor (varsamhetsbestämmelser och principritning angående uteplatser) och illustration, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Planarbetet har bedrivits på miljö- och byggavdelningen, med de rutiner och arbetsformer som är vedertagna och formellt beprövade. Förutom erforderliga politiska beslut, har planen behandlats i Plan- och miljögruppen (tjänstemän från berörda förvaltningar), och i Plan- och miljörådet (presidierna från Kommunstyrelsen, fd Miljö- och byggnämnden och Fastighetsstyrelsen, samt Energiverksstyrelsen).

Läge, avgränsning, areal och beskrivning av området

Planområdet ligger i stadsdelen Östanå, näst intill i direkt anslutning till centrumringen. Och med ett avstånd på ca 600 meter nordost om Stora torget och ”ett stenkast” från Gamla stan. Det har med andra ord ett mycket centralt läge.

Det avgränsas i väster av Ydrevägen, Trädgårdsgatan i norr, och av de f.d. underofficersbostäderna i söder.

Planområdets areal är 2,9 ha.

Området har tidigare varit en parkeringsplats för beväringarna tillhörande dåvarande regementet I 12, och som idag utgör en stor grusplan.

Området karaktäriseras av omgivande högre trädvegetation, i öster av en björkallé och i väster längs med Ydrevägen av en rad gamla lönnar.

Området gränsar i söder till f.d. underofficersbostäderna. Ett bostadsområde som bär tydliga drag av 1910- och 20-talens trädgårdsstadsideal, såväl i områdets helhetsgestaltning som i de enskilda husen.

De f.d. militära byggnader som ligger på fastigheterna Sjöängen 1:30 och 1:31 var tidigare biblioteket och ”sjukan”. Idag inrymmer gamla ”sjukan” ett dagcenter för utvecklingsstörda, samt elevhem för gymnasieelever. Söder om dessa byggnader finns i direkt anslutning en parkliknande tomtyta. Den kan betraktas som en del av trädgårdsstaden, se sid 4. I planen redovisas den som tomtmark, dock ej med någon byggrätt.



Flygbild över planområdet

Markägoförhållanden

Marken, del av fastigheten Sjöängen 1:1, som avses exploateras för bostäder ägs av ITOLV AB. De kommer att försälja området till byggföretaget Peab, Jönköping, vilka avser att bebygga området enligt denna detaljplan.

Fastigheterna Sjöängen 1:30 och 1:31 ägs av ITOLV AB. All övrig inom planområdet belägen mark, huvudsakligen allmän platsmark, ägs av kommunen.

3. Tidigare ställningstaganden*Riksintresse*

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

Översiktsplan för delområdet Eksjö stad

I översiktsplan för delområdet Eksjö stad, antagen av Kf 1988-06-21, anges områdets markanvändning som militärt. Den militära verksamheten är flyttad, varför planen i detta avseende inte är aktuell.

Kommunen håller på och ajourhåller översiktsplanen för staden.

Fördjupad översiktsplan Eksjö stads centrum

I fördjupad översiktsplan för Eksjö centrum, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-24, anges hela gamla I12-området inklusive gamla bevaringsparkeringen 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 gamla bevaringsparkeringen anges i fördjupningsplanen som –trädbevuxet område av betydelse för stadsbilden-.

Program för Gamla I12-området

En översiktlig markdisposition och program för Gamla I12-området i Eksjö antogs av kommunfullmäktige 1995-09-28.

I programmet anges att marken skall användas till parkering och handelsverksamhet. Dessa ändamål är inte aktuella, varför detaljplanen inte är i överensstämmelse med programmet.

Kommunal målsättning och strategi för gamla I12-områdets framtida användning

Kommunfullmäktige har 1995-04-06 beslutat som målsättning för gamla I12-området att det ska utnyttjas som utvecklingsområde för verksamhetsbehov som kan finnas i och utanför kommunen. Önskemål är att få en blandning med olika typer av verksamhet samt boende. De särskilda kvalitéer som finns i miljön och byggnadsbeståndet bör tas till vara.

Gällande detaljplaner

Berörda gällande detaljplaner för området är nr 2 fastställd 1924-12-19, detaljplan nr 8 fastställd 1944-08-24, detaljplan nr 27 fastställd 1957-04-13, detaljplan nr 28 fastställd 1957-04-13, detaljplan nr 61 fastställd

1966-06-03, detaljplan nr 67 fastställd 1968-04-29, detaljplan nr 165 laga kraft 1999-05-25, detaljplan nr 167 laga kraft 1999-09-21 och stadsplan nr 16 fastställd 1950-08-31.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden har 2004-01-21 uppdragit åt miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för området. Nämnden har i juni och december 2004 informerats om pågående planeringsarbete.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen anses inte ha någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser då området har varit brukat som parkeringsplats, samt då de kommande bostäderna tillskapas i en omgivning med redan etablerade bostäder. Därför har det inte upprättats någon miljökonsekvensbeskrivning.

4. Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation - Trädgårdsstaden

Området har tidigare varit en parkeringsplats tillhörande dåvarande regementet I 12. Det är idag en stor grusplan enbart bevuxen med en diagonalt löpande högvuxen häck.

Området karaktäriseras av omgivande högrest trädvegetation. I öster avgränsas området av en björkallé och i väster längs med Ydrevägen av gamla lönnar.

I stadsbilden före 1856 ingick knappast träd annat än inne på gårdarna. Viktigare blev träden i de stadsplaner som upprättades efter den senaste stadsbranden 1856. Vid denna tid hade träd i stad blivit på modet.

Grönskans hälsofrämjande egenskaper upptäcktes, alléer skulle skydda mot gnistor samt ge vackrare gaturum. Staden anlades med breda gator kantade av alléer och flera parker. Flera idag befintliga alléer och träd är från denna tid. Träd är organismer som lever och dör. Det är därför nödvändigt att restaurera vissa träd- och allébestånd, samt få till stånd en föryngring. Träden längs med Ydrevägen bedöms av stadsträdgårdsmästaren som i behov av föryngring, då flera av träden är delvis nedbrutna av stormar och tidens tand. Samt några träd saknas i raden.

De stadsplaner som upprättades i samband med placering och utformning av regementsområdena, i början av 1900-talet påverkades också av nya arkitekturströmningar inom stadsbyggandet, bl.a. av –Trädgårdsstadens mönster- som stadsbyggnadsmodell. Den svenska trädgårdsstadens formades på 1910-20-talen. Ursprunglig och idag för området gällande detaljplan är från 1924. Trädgårdsstadsplaneringen är uppbyggd efter vissa regler såsom måttlig täthet, trädgårdar till alla hus, maximalt tre våningar och med ett gatunät som skapade individuella och karaktärsfulla miljöer som gav skydd och bildade en skärm mot insyn från gatan. Det är därför viktigt att behålla denna stadsbyggnadsmodell.

De nämnda planeringskriterierna har varit styrande vid gestaltningen av denna detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena för exploateringsområdet bedöms översiktligt byggbar. Någon geoteknisk utredning har inte utförts.

Generellt gäller för byggherren, varpå byggansvaret åvilar, att göra en detaljundersökning innan grundläggningsteknik bestäms.

Radon

Miljö- och byggavdelningen har utfört en radonmätning i mark med aktivt kol, i samråd med MRM Konsult AB, Luleå. Markradondetektorer har grävts ner på ett antal strategiska platser i området och uppmätt halten av den radioaktiva ädelgasen radon-222.

Beväringsparkeringsområdet klassas som normalradonmark, där ny bebyggelse ska byggas radonskyddande, vilket regleras i planbestämmelse.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (FMIS) finns inga hittills kända fornlämningar. Planområdet ligger utanför det fasta fornlämningsområdet.

5. Nytt bebyggelseområde

Gamla Beväringsområdet – bostäder - exploateringsgrad

Det gamla beväringsparkeringsområdet kommer att exploateras med bostäder. Området kommer att benämnas ”Beväringen”. Det kommer att bebyggas med parhus och radhus längs med Ydrevägen, och enbart radhus på övriga delen. Totalt 24 lägenheter. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas. Den kommer att äga och underhålla garageplatser, lek/boulbanan och besöksparkeringen.

Parhusen får en bostadsyta på mellan ca 120 - 140 kvm. beroende på ytbehov. Radhusen får en yta mellan ca. 110 - 140 kvm.

Området får inte bebyggas med ett lägre exploateringsstal än 0,25. Exploateringsstalet utgör ett mått på boendetätheten, och utgörs av ett förhållande mellan den totala våningsytan och aktuell markyta. Som exempel på exploateringsstal kan anges att villor har ett tal mellan 0,1-0,15, 2 vån radhus mellan 0,25-0,35 och 3 vån lamellhus mellan 0,4-0,55.

Karaktärisering – gestaltning - vegetation

Området kommer att berikas med träd och vegetation, och följa den karaktär som präglar den omgivande trädgårdsstadskaraktären. Det har beskrivits ovan under rubrik *-Mark och vegetation-*

Befintliga björkar längs med gång- cykelvägen öster om området kommer att säkras i detaljplanen med planbestämmelse. Träden kommer att inordnas på tomtmark..

Befintliga lönnträd längs med Ydrevägen har inte förutsättningar att vara kvar av åldersskäl, kvalitetsskäl och placeringsskäl. Det kommer att planteras nya lönnar med placering med hänsyn till de yttre förutsättningarna längs med Ydrevägen. Träden kommer att inordnas på tomtmark.

Det är av stor betydelse för områdets helhetskaraktär att även häckvegetationen mellan träden längs med Ydrevägen är av samma växttyp hela sträckan.

Åtgärder och kostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Byggnaderna Gamla biblioteket och "Sjukan"

I byggnaden på fastigheten Sjöängen 1:31, tidigare gamla sjukan, inryms idag ett dagcenter, samt ett elevhem. I detaljplanen kan den användas för bostäder, vård och skola.

Byggnaden på fastigheten 1:30 var tidigare I12's bibliotek. Den står idag oanvänd. Detaljplanen redovisar användningsändamål som bostäder, vård och kontor i framtiden.

Tomtytan söder om byggnaderna redovisas som kvartersmark, dock ej med byggrätt. Befintliga träd på denna tomtyta ges en skyddsbestämelse mot avverkning av träden.

Störningar vid bostäder

Gatutrafikbullret vid husfasad utmed Ydrevägen har beräknats till 55 dBA, och 30 dBA inomhus. Riktlinjer och planeringsmål för gatutrafikbuller som bör tillämpas för permanenta bostäder utomhus är 55 dBA och inomhus 30 dBA.

Bullervärdet ligger således inom acceptabel nivå.

Skola, förskola, daghem

Inom ett avstånd på ca 400-700 meter från bostadsområdet finns väl utbyggda grundskolor och fritidshem, som Norrtullskolan (0-6), Linnéskolan (0-6) och Prästängsskolan (0-9). Eksjö gymnasium ligger inom samma avstånd (Östanåskolan och Storegårdsskolan).

I den norra delen av Eksjö stads bostadsområde pågår en generationsväxlingsperiod med demografisk omvandling. Det befolkningstillskott som de nya bostäderna innebär, är gynnsamt för de befintliga skolorna.

Förskoleverksamheten har hög kvalitet och platser erbjuds i takt med efterfrågan. Daghem finns på ca 500 meters gång- och cykelavstånd söder om det blivande bostadsområdet. Sergelvillan, Rektorsgården och Borgmästaren är alla tre inrymda i vackra gamla byggnader omgärdade av lummig naturmiljö vid Läroverksgatan.

Övrig service

I stadens centrum, både i Gamla stan och södra centrum finns ett väl tilltaget utbud av dagligvaru- och sällanköpshandel. Övrig service i form av post- och banktjänster, erbjuds också i stadens centrum. Allt finns inom gång- och cykelavstånd.

Tillgänglighet

I det av kommunstyrelsen antagna handikappolitiska programmet sattes bl.a. följande mål; All nybyggnad och nyplanerad yttre miljö skall vara anpassad för alla.

Tillgänglighetsaspekterna har fått en ökad betydelse i plan- och byggglagen. Stor hänsyn måste tas till tillgänglighetsaspekter vid projektering av den yttre och inre miljön. Dessa aspekter beaktas inte bara vid planläggning utan också vid bygglovgivning och projektering av hus och närmiljö.

Kvarters- och närlekplats

Centralt i området planeras en lekyta med en kombinerad användning som bouldana. Lekbehovet för de allra minsta barnen kan tillgodoses på denna lekplats. Lekredskap kommer att anläggas och bekostas av gemensamhetsanläggningen.

Skyddsrummsbehov

Länsstyrelsen har f.n. inte prioriterat nybyggande av skyddsrum. Behovet är tillgodosett för området.

6. Gatuprincip – trafik – trafikmängd

Bostadsområdet kommer att trafikmatas från Ydrevägen. Bostadsgatan, med gatunamnet Beväringsgatan, får en bredd på 6,5 meter, dimensionerad med avseende på snöupplag. 12 besöksparkeringsplatser varav 3 handikapplatser redovisas centralt i området. En allmän parkeringsplats med fem parkeringsplatser redovisas i anslutning till Ydrevägen.

I program för Gamla I12-området redovisas en rondell (cirkulationsplats) vid Norrtull, vid anslutningen mellan Grenadjärgatan, Ydrevägen, Kaserngatan och Regementsgatan. Syftet är bl.a. att trafikfrekvensen på Kaserngatan mot ITOLV-området med civil verksamhet, företag, skolor och andra aktiviteter, beräknas att öka. Vilket det också har gjort.

I Fördjupad översiktsplan för Eksjö centrum, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-24, redovisas en rondell på nämnda plats. Trafiken vid Norrtull, Grenadjärgatan och Regementsgatan, utgör en del av centrumringen kring centrala staden. Det är en viktig planeringsdel av stadens trafiksäkerhets- och miljöambitioner att leda genomfartstrafik till vissa stråk, en s.k. centrumring med tämligen hög framkomlighet. Enligt trafikforskare är en rondell trafiksäkrare för alla trafikslag. Antalet ”konfliktpunkter” i en rondell blir betydligt färre än i en vanlig fyrvägs-korsning, vilket minskar risken för olyckor. Och skulle det ändå hända en olycka är farten oftast lägre vilket gör att olyckan inte blir lika allvarlig för de inblandade. T.ex. kan man i princip inte råka ut för en frontalkrock i en rondell.

I den reviderade delen av trafikledsplanen tillhörande översiktsplan för Eksjö stad, antagen av kommunfullmäktige 1988-06-21, redovisas en rondell vid denna plats.

En trafikmängdsräkning är gjord våren 2004 på Ydrevägen i höjd med kommande bostadsområde. Trafikmängden var 1780 fordon per dygn. Trafikmängden beräknas öka på Ydrevägen med ca 100 fordon beroende på de nya bostäderna, totalt ca 1880 fordon per dygn.

Gång- och cykelstråk

Att skapa goda förutsättningar för de mjuka trafikslagen är väsentligt ur flera aspekter bl.a. tillgänglighet, trafiksäkerhet som miljöskäl.

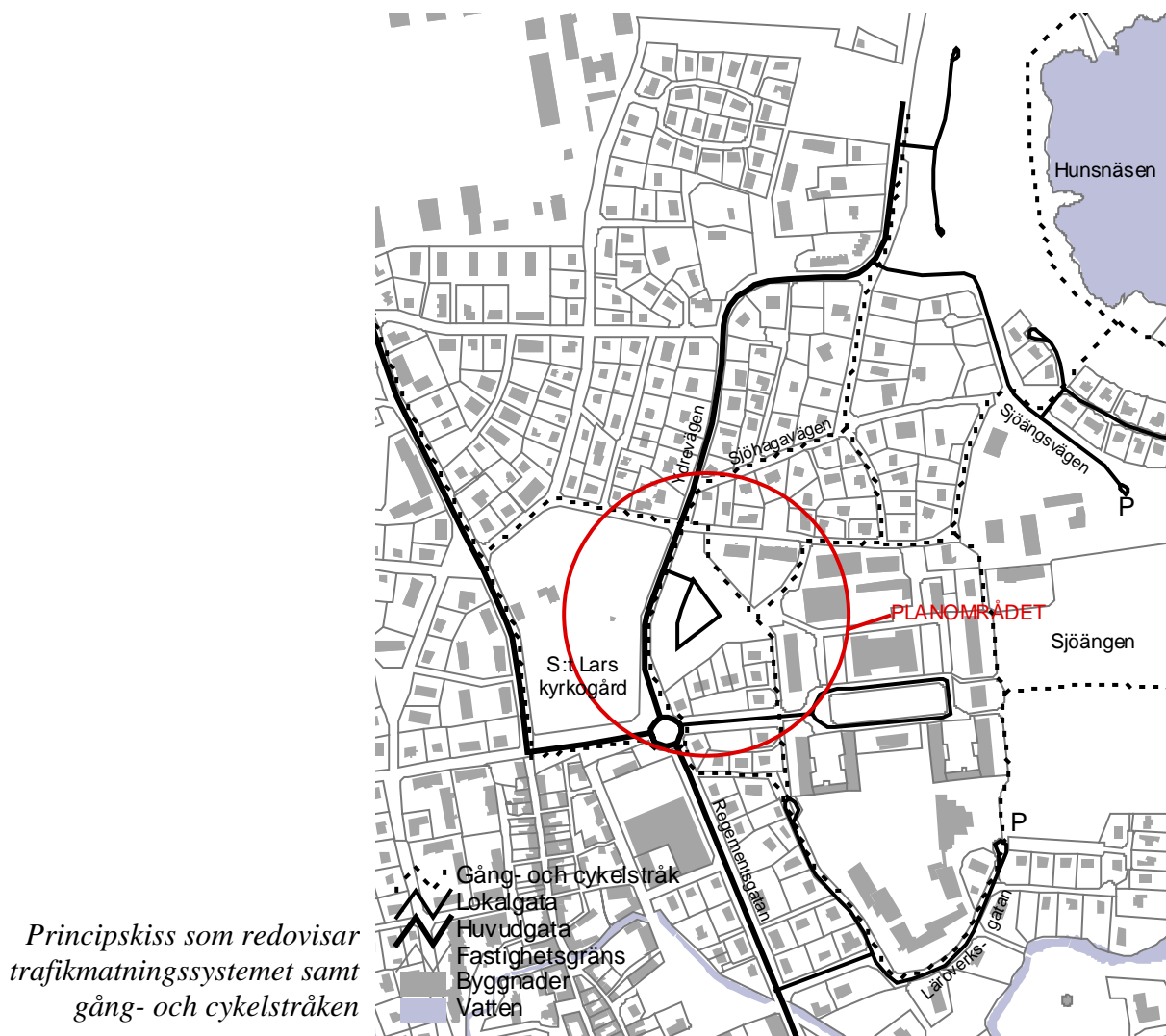
Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för hur bostäder, arbete och service kan planeras så att bilanvändandet minskar.

Förutom det befintliga huvudstråket öster om bostadsområdet redovisas ett gc-stråk parallellt utmed Ydrevägen. Den leder mellan Kaserngatan och Sjöhagavägen och får en bredd på 3,5 meter.

Fastigheten Kaptene 15 berörs såtillvida att gc-vägen anläggs på den av fastighetsägaren skötta tomtmarken utmed Ydrevägen, vilken kommunen är markägare till. En uppgörelse kommer att ske med fastighetsägaren.

Båda dessa gc-stråk är samordnade med stadens övriga huvudstråk.

Utöver dessa stråk får allmän gc-traffic färdas mellan gamla sjukan och I 12's byggnader mot Trädgårdsgatan och Hasslavägen.



7. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el-, fjärrvärme- och optofiberledningar

Exploateringsområdet ligger inom Eksjö Energi AB verksamhetsområde vad avser VA-nätet, el- och fjärrvärmenätet samt optofiberledningar.

Exploatören och Eksjö Energi AB kommer att upprätta projekteringshandlingar. Åtgärder och kostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan berörda parter.

De nya bostäderna kommer att fjärrvärmeförsörjas, vilket innebär att vattenburet system kommer att installeras i varje bostad.

Avfall

Kommunen tillämpar separering av sopor vid källan. Under våren 2003 infördes ett nytt sorteringsystem. Avfallet sorteras i tre påsar. Organiskt avfall i grön påse. Brännbart avfall i röd påse och deponirester i valfri påse. Källsortering av övrigt avfall kommer att fortsätta som tidigare på särskilda uppsamlingsplatser i staden, s.k återvinningsstationer.

Brandposter

Det finns brandposter i direkt anslutning till området åt tre väderstreck. Om det finns behov av ytterligare brandposter i området får avgöras av räddningstjänsten i samråd med energiverkets VA-avdelning.

8. Planens förenlighet med miljöbalken

3:e kapitlet i miljöbalken

Planförslaget är förenligt med 3:e kapitlet ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområde” då planen ur allmän synpunkt inte skadar varken natur- och kulturvärden eller friluftsvärden. Åtgärden bedöms gå att förena med bestämmelserna i 3:e kap miljöbalken om hushållning med mark- vattenområde.

4:e kapitlet i miljöbalken

Planområdet berörs ej av 4:e kapitlet ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”.

5:e kapitlet i miljöbalken

5:e kapitlet behandlar föreskrifter om miljö kvalitetsnormer. Syftet med dessa är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitetsnormerna är ett gränsvärde som inte får överskridas. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av planens genomförande. Biltrafik är den största källan till luftutsläpp och den faktor som i första hand måste uppmärksammas och bedömas. Länsstyrelsen har i samråd med SMHI tagit fram en beräkningsmetod som kan användas som stöd för att göra en sådan bedömning. Länsstyrelsens nomogrammetod bygger på biltrafikmissioner som kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

Värdet för kvävedioxid beräknas på Ydrevägen vara 13 µg/m³. Miljö kvalitetsnormens gränsvärde är 40 µg/m³.

På samma plats beräknas värdet för partiklar vara 16 µg/m³. Normens gränsvärde är satt till 40 µg/m³.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljö kvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärde. Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändiga att göra.

Blyhalten mäts inte då halterna i Sverige ligger betydligt under normen. Planförslaget kan på goda grunder genomföras ut miljö kvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

9. Planens förenlighet med de nationella miljökvalitetsmålen

Sverige har femton nationella miljökvalitetsmål, som ska beskriva den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Den kommunala fysiska planeringen ska medverka till att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås.

Av de femton nationella miljökvalitetsmålen påverkas följande:

Grundvatten av god kvalitet; Grundvattnet kan påverkas negativt eftersom planen medför bebyggelse på ytor som idag inte är bebyggda. Exploateringen medför att mark kommer att hårdgöras som idag inte är hårdgjorda, vilket innebär att dagvatten inte renas i lika stor utsträckning som innan. Det har negativ påverkan på grundvattenkvalitén. Det är därför viktigt att dagvattnet tas om hand efter den policy som Kommunfullmäktige i juni 2001 antagit för dagvatten i Emåns avrinningsområde. För Eksjö tätort gäller 7 s.k ”hotspots”. Det innebär bl.a. att dagvattensystemen skall vara utformade så att tätortens byggnader och anläggningar inte skadas, och att den naturliga vattenbalansen skall så långt det är tekniskt möjligt inte påverkas negativt av stadsbyggandet, samt att dagvatten från nya områden skall renas genom minst sedimentering.

Frisk luft; Luften kan i någon mån påverkas negativt föranledd av den begränsade trafikökningen till bostäderna. Områdets centrala placering i staden kan förhoppningsvis innebära att de boende inte brukar bilen i samma mån utan färdas fotgänges eller per cykel.

Säker strålmiljö; Markradon har mätts i området och klassificerats som normalradonmark. Ny bebyggelse ska utföras radonskyddande.

God bebyggd miljö; Avsikten med exploateringen är att skapa ett varierat utbud av bostäder i centralt läge med gång- och cykelavstånd till centrum, skolor och andra stadsfunktioner på separata gc-vägar. Trygghetsfaktorer som belysning av gc-vägar och bostadsområdet kommer att beaktas vid detaljprojekteringen av området.

10. Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark. Gamla bevaringsparkeringen ägs idag av ITOLV AB, som kommer att försälas till Peab AB. Peab kommer att uppföra 24 bostäder på enskilda tomter som kommer att försälas med äganderätt. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för lekområdet och garageområdena.

Genomförandetid

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

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns inga gällande fastighetsplaner.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning finns i särskild handling.

Gatu- och kvartersnamn

De gatu- och kvartersnamn som redovisas på plankartan är framtagna i samråd med namnkommittén.

I tjänsten

Jan Åsberg