



Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för
Hunnen 1 m fl
i Eksjö stad

Upprättad av Vatten och Samhällsteknik AB med enkelt
planförfarande. Dnr. 2005-0274-217

Planbeskrivning

Den 17 januari 2006

VATTEN OCH SAMHÄLLSTEKNIK AB, JÖNKÖPING

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
<i>Handlingar</i>	2
<i>Bakgrund</i>	2
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	2
<i>Plandata</i>	3
<i>Miljöpåverkan</i>	4
<i>Förenlighet med miljöbalken</i>	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Riksintresse</i>	5
<i>Översiktsplan</i>	5
<i>Gällande detaljplaner</i>	5
<i>Beslut om detaljplan</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
<i>Bebyggelse och mark</i>	6
<i>Vägar och trafik</i>	8
<i>Kulturmiljö, fornlämningar</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Administrativa frågor</i>	9
MEDVERKAN	10

Detaljplan för Hunnen 1 m fl Eksjö kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

Inledning

Handlingar

Följande handlingar tillhör detaljplanen

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

Bakgrund

Storegårdskyrkans församling bildades 1997 genom ett samgående av Eksjö Alliansförsamling och Eksjö Baptistförsamling. Församlingen är ansluten både till Svenska Alliansmissionen och Svenska Baptist-samfundet. I församlingen finns det idag ca 200 medlemmar och ca 100 deltagare i de olika barn- och ungdomsgrupperna.

Församlingen har hittills bedrivit sitt arbete i två närliggande fastigheter, gamla Baptistkyrkan och gamla Allianskyrkan. Nackdelen har varit att arbetet har blivit splittrat på två fastigheter, och man har fört diskussioner om en gemensam lokal. Församlingen beslutade i april 2005 sälja fastigheten på Prästgatan 6 och att bygga till gamla Baptistkyrkan. Tillbyggnaden omfattar ca 300 m² och beräknas vara klar för invigning under november 2006.

Den stora vinsten med tillbyggnaden av gamla Baptistkyrkan är samordningen av arbetet samt tillgången till en församlingssal och ett större och modernare kök i markplan i anslutning till gudstjänstlokalen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av f.d. Baptistkyrkans lokaler på fastigheten Hunnen 1, där Storegårdskyrkans församling bedriver verksamhet.

Enligt gällande plan råder byggnadsförbud på fastigheten Hunnen 1 förutom den mark där befintliga byggnader står. Planförslaget möjliggör en större tillbyggnad av nuvarande kyrkolokal samt en utvidgning av fastigheten söderut. Trafikmatning sker från busshållplatsområdet öster om

fastigheten. För parkering utnyttjas huvudsakligen befintliga parkeringsplatser öster om fastigheten. Befintlig gång- och cykelväg söder om fastigheten flyttas ca 15 meter söderut för att möjliggöra tillbyggnaden. Därigenom minskas parkområdet till förmån för utökad kvartersmark.

Detaljplanen upprättas med sk enkelt planförfarande.

Plandata

Planområdet ligger i Eksjö stad, direkt sydöst om korsningen Storegårdsgatan/Regementsgatan. I norr gränsar planområdet till Storegårdsgatan, i väster till Regementsgatan, i söder till gamla prästgården och i öster till ett busshållplats- och parkeringsområde. Planområdets areal är ca 3 ha. Marken inom planområdet ägs av Storegårdskyrkan (Hunnen 1) och Eksjö kommun (Gamla Stan 1:2).



Planområdets läge markerat



Miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas skall enligt PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap 18 § bestämmelserna i 6 kap MB (Miljöbalken) tillämpas. Detta innebär att ett förfarande med miljöbedömning av detaljplanen skall vidtas och en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap MB. Detaljplaner som upprättas med enkelt planförfarande antas dock, pga sin begränsade omfattning, ej kunna leda till betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan behöver därför inte miljöbedömas enligt 6 kap MB.

Förenlighet med miljöbalken

Vid antagande av en detaljplan skall kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med 3 och 4 kapitlet Miljöbalken (MB). Tredje kapitlet innehåller grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för vissa områden i landet. Föreliggande detaljplaneförslag strider inte mot 3 eller 4 kapitlet Miljöbalken, vilket framgår av planhandlingarna.

Enligt 5 kapitlet MB med tillhörande förordning finns i Sverige miljökvalitetsnormer (MKN) som ett styrmedel i det svenska miljöarbetet. MKN meddelas normalt av regeringen för att miljömål ska uppnås, för att åtgärda miljöproblem i Sverige eller för att vissa EG-direktiv ska kunna genomföras. Miljökvalitetsnormer omfattar föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormerna anger föroreningsnivåer (halter) som inte får överskridas.

Av betydelse för planförslaget är miljökvalitetsnormerna för luft. Mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Eksjö stad och kompletteringar gällande partiklar genomförs under vinterhalvåret 05/06. De mätningar som hittills utförts visar inte att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planförslaget bedöms inte leda till någon större ökning av trafiken i närområdet. Det centrala läget ger förutsättningar för gång- och cykeltrafik till verksamheten. Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget inte leda till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger inom Eksjö stad som är av riksintresse för kulturmiljö-
vården.

Översiktsplan

För planområdet anges inget särskilt i översiktsplanen (ÖP) för Eksjö
kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2001-06-14.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1998-09-03. För fastigheten
Hunnen 1 anges där centrumverksamhet (C) och för Gamla stan 1:2 anges
gatumark/plantering.

Beslut om detaljplan

Lednings- och utvecklingsutskottet har 2005-05-31 § 147, beslutat att ny
detaljplan skall upprättas för rubricerad fastighet.

Storegårdskyrkans församling har givit Vatten och Samhällsteknik AB i
uppdrag att upprätta detaljplanehandlingar. Detaljplanen upprättas med
enkelt planförfarande enligt PBL kap 5 § 28.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse och mark



På fastigheten finns en huvudbyggnad i form av församlingslokal/kyrka (fd Baptistkyrkan) samt ett tidigare bostadshus i två våningar som nu avses byggas om till lokaler för verksamheten. Härutöver finns en mindre förrådsbyggnad söder om Kyrkobyggnaden.

Kyrkobyggnaden till höger och bostadshuset till vänster sedda från norr.

Söder om byggnaderna och fastigheten finns ett kommunalt parkområde som är glest beväxt med buskar och träd.



Parkområdet söder om kyrkan, vy mot väster, kyrkobyggnaden syns till höger i bild

Kyrkobyggnaden planeras nu byggas till söderut med ca 300 m² i ett plan. Samtidigt sammanbyggs församlingslokalen med det fd bostadshuset. Lägenheterna kommer att göras om till lokaler för verksamheten. En förrådsbyggnad planeras i sydöstra delen av området.

Planförslaget behåller användningsbestämmelsen **centrumverksamhet (C)** för fastigheten. För befintlig bebyggelse anges maximalt två **våningar (II)** och max 6 meters **byggnadshöjd**. För tillkommande bebyggelse gäller max en våning (**I**) och max 4 meters byggnadshöjd.

Inom området där nytt förråd planeras får bebyggelse uppföras till **maximal byggnadsarea 100 m² (e₁₀₀)**. Detta innebär ca 60 m² utöver nu befintlig och planerad bebyggelse. Högre exploatering är ej lämplig med anledning av fastighetens storlek, tillgänglighet och kvartersmiljön i övrigt. Mark som av bl a trafikskäl (sikt) ej får byggas betecknas med sk **prickmark (·)**, dvs mark som inte får byggas.

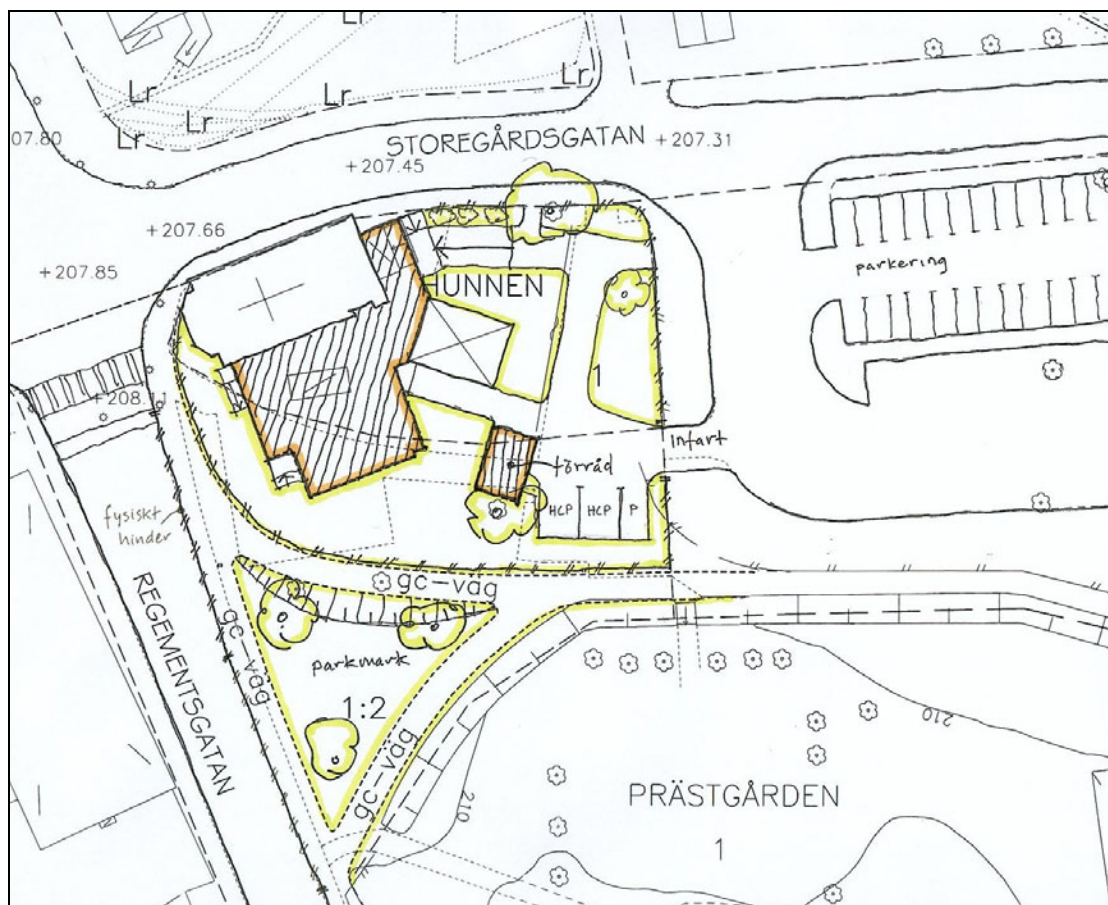


Illustration av planförslaget

Med hänsyn befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet och berört riksintresse ställs krav på att bebyggelsens **fasadmateri** skall vara trä eller puts (**f₁**). Dessa material anpassar ny bebyggelse till platsen och omgivande bebyggelsemiljö.



Planen innebär att kvartersmarken utökas ca 15 meter söderut i förhållande till gällande plan och föreslås framgent omfatta nuvarande gång- och cykelväg samt en del av parkmarken.

Tillbyggnaden kommer i dess södra del att ligga ca 1 meter under nuvarande marknivå. För att kunna utnyttja marken söder om tillbyggnaden på ett bra sätt bör denna i stort vara plan. Vidare bör stödmur mellan kvartersmarken och gång- och cykelvägen undvikas varför höjdskillnaden till befintlig marknivå föreslås tas upp i en slänt söder om gång- och cykelvägen. Släntens lutning bör vara ca 1:3, se illustrationen av planförslaget.

Två större lindar finns inom parkområdet. De är dock i sämre skick varför planförslaget innebär att dessa tas bort och nya träd skall planteras inom parkområdet (**n₁**). En större lönn utmed Storegårdsgatan är av särskild betydelse för miljön men skicket medför att någon skyddsbestämmelse inte kan motiveras. Samråd har ägt rum med parkavdelningen. Församlingen kommer sannolikt att plantera ett eller flera träd i nordöstra delen av fastigheten.

Vägar och trafik

Planområdet föreslås kunna angöras med bil/lastbil österifrån via befintlig infart till nuvarande parkering. I övrigt redovisas utfartsförbud för bilar och lastbilar mot öster, Storegårdsgatan samt Regementsgatan. Öster om planområdet finns en större allmän parkering (ca 30 P-platser) samt busshållplatser för skolskjuts. Inom planområdet kan endast ett begränsat antal parkeringsplatser anordnas. Den utökade byggrätten inom planområdet förutsätter att parkering för verksamheten inom planområdet till största del kan ske utanför planområdet. Erforderligt antal parkeringsplatser för verksamheten bedöms finnas inom det allmänna parkeringsområdet öster om planområdet.

Strax söder om byggnaderna ligger idag en gång- och cykelväg. Denna är mycket viktig, inte minst för trafik till och mellan skolor, och ingår i det övergripande gång- och cykelvägnätet. Som nämnts ovan föreslås denna gång- och cykelväg att flyttas söderut, ca 15 meter, för att möjliggöra planerad tillbyggnad. Det finns behov av gång- och cykelväg även utmed Regementsgatan och utmed södra sidan av parkområdet, varför detta ingår i planförslaget. Idag finns trottoar utmed Regementsgatan och utmed södra sidan av parken finns en väl använd stig.

Befintlig ljusreglerad gång- och cykelpassage av Regementsgatan, med farddämpning för biltrafiken, finns direkt söder om korsningen med Storegårdsgatan. Nuvarande gång- och cykelvägssträckning genom parkområdet ansluter direkt mot denna. När gång- och cykelvägen flyttas



söderut är det viktigt att oskyddade trafikanter fortsatt leds till denna trafiksäkra korsning och inte korsar Regementsgatan vid sidan om. Därför anger detaljplanen att ett **fysiskt hinder** skall sättas upp utmed Regementsgatan för att förhindra smittrafik vid sidan om korsningen. Gång- och cykelvägen och det fysiska hindret utmed Regementsgatan bör förlängas ytterligare söderut fram till korsningen med Jungfrugatan och tillhörande gång- och cykelpassage. Denna åtgärd ligger dock utanför planområdet och ingår ej i planförslaget, men kräver ej planändring för att genomföras.

Kulturmiljö, fornlämningar

Planområdet ligger i ett område inom vilket schaktning är förbjuden utan tillstånd från och samråd med länsantikvarien. Avsikten med förbudet är att göra det möjligt att undersöka kulturlager och eventuellt göra en arkeologisk utgrävning innan byggnadsarbeten förstör jordlagren. Länsstyrelsen har beslutat att arkeologisk förundersökning skall vidtas före schaktarbeten. Undersökningen, vilken bl a innefattar sökschaktsgrävning, avses utföras under våren 2006 och skall även omfatta planerade gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

VA-ledningar samt el- och fiberkablar som försörjer planområdet finns huvudsakligen i Regementsgatan och Storegårdsgatan. Inom föreslagen kvartersmark finns endast ledningar som försörjer fastigheten Hunnen 1. Några större förändringar eller kapacitetsutbyggnader av ovanstående ledningsnät bedöms inte krävas för plangenomförandet.

Telekablar finns utmed Storegårdsgatans södra sida samt i anslutning till befintlig gång- och cykelväg inom planområdet och vidare söderut mot gamla prästgården. Ledningen söder om byggnaderna inom planområdet berörs och måste före byggnation läggas om. Detta kan ske utmed ny sträckningen av gång- och cykelvägen samt genom parkområdet.

Behov av särskilda ledningsområden (u-områden) inom kvartersmark har inte bedömts föreligga.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



Medverkan

Planhandlingarna har upprättats av Erik Almquist på Vatten och Samhällsteknik AB, i samråd med Eksjö kommun, planeringsavdelningen; Solweig Svennberg, ordförande i Storegårds kyrkans församling; Sören Henriksson, Arkitekt.

Jönköping som ovan
Vatten och Samhällsteknik AB

Erik Almquist
Planförfattare