



PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kv. Borgmästaren och Norrström
Eksjö Stad

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
TEKNISKA FRÅGOR	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26
BILAGOR	
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER SKALA 1:1000	
ILLUSTRATIONSPLAN SKALA 1:500	
FASTIGHETSFÖRTECKNING	
BEHOVSBEDÖMNING	
GEOTEKNISK OCH RADONUNDERSÖKNING.	
HUNSNÄSEN-HYDROLOGI	

Detaljplan för del av

Kv. Borgmästaren och Norrström

Eksjö Stad

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen utgörs av plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, behovsbedömning och illustrationsmaterial samt en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, strandskyddskarta 1:1000 och bilagor enl. förteckning.

BAKGRUND OCH SYFTE

Eksjö kommunfastigheter AB anordnade i augusti 2009 en entreprenadtävling byggande av ca 35 st. lägenheter i Kv. Norrström m.fl. i centrala Eksjö. Programförutsättningar och segrande förslag strider mot gällande detaljplaner för området. Därför har Eksjö Kommunfastigheter AB, som kommer att förvalta bostäderna, inkommit med begäran om ny detaljplan för området. Planen skall ge möjlighet att bygga lägenheter i mindre flerbostadshus, parhus eller radhus i högst 2 våningar. Planen syftar till att ge möjlighet att skapa ett attraktivt bostadsområde i mycket centralt läge och där platsens unika karaktär med större friliggande trävillor i parkmiljö tillvaratas och utvecklas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande fördjupade översiktsplan över Eksjö centrum (antagen augusti 1995) anger att området vid Norrström kan vara lämpligt för ett framtida kulturhus. Denna användning är idag inte längre aktuell. En ny fördjupad översiktsplan för Eksjö stads centrum är under framtagande. Denna översiktsplan avser att redovisa en användning i samklang med den nya detaljplanen.

Detaljplaner

För området gäller huvudsakligen två detaljplaner. För kv. Borgmästaren gäller detaljplan nr. 8 fastställd den 7 juli 1944 och för kv. Norrström detaljplan 38 fastställd den 9 januari 1960.

Detaljplanen för kv. Borgmästaren, fastigheterna Borgmästaren 8, Norrström 1 och 2, anger att marken skall användas för bostadsändamål. För kv. Norrström, fastigheterna Norrström 6 och Gamla Stan 1:4, anger planen allmänt ändamål.

Den nya planen omfattar delar av dessa planer.

För gällande plan över Borgmästaren berörs området söder om Läroverksgatan med undantag av fastigheterna Borgmästaren 10 och 11 i nordväst varav fastigheten Borgmästaren 11 utökas med ca 35 m². Detta tillägg undantas följaktligen från den nya planen.

För gällande plan över Norrström berörs området söder om Läroverksgatan.

Grönplan

En grönplan för Eksjö stad togs fram 2006. Där är hela planområdet utpekad som värdefull biotop.

”Grönområdena i och kring staden har en stor ekologisk roll att spela som livsmiljö för många djur- och växtarter. Här finns skydd och föda. De kan även binda samman andra viktiga områden runt om staden och underlätta förflyttning mellan dessa.”

”Ån har en särställning i staden, både som livsmiljö, födomiljö och som rörelsekorridor för åtskilliga fisk-, fågel-, insekts- och däggdjursarter. För att bevara och stärka den biologiska rikedom är det väsentligt att vattenkvalitet är god, att det finns gott om växtlighet längs stränderna och att å-fårorna inte torkar ut.”

Planprogram

Något särskilt planprogram för planarbetet har inte upprättats då det inte ansetts nödvändigt.

Behovsbedömning

En behovsbedömning angående behovet av miljökonsekvensbeskrivning har genomförts och bifogas som bilaga. Avsikten har varit att klargöra om genomförandet av detaljplanen kan medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser och i så fall kräva att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen upprättas.

Bedömningen är att någon fristående miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Tänkbara miljökonsekvenser redovisas, förutom i behovsbedömningen, löpande i planbeskrivningen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Nationella intressen/Riksintressen

Området ingår i vad som klassas som Riksintresse för kulturminnesvården. Planområdet utgör en del av trästaden Eksjö som har endast ett fåtal motsvarigheter i landet. Planen för den nya bebyggelsen kommer att bidra till att centrala Eksjös karaktär som genuin trästad förstärks och utvecklas.

Mark och vegetation

Området kan delas upp i två delar ur vegetationssynpunkt. En del där exploateringen redan påbörjats och som omfattar kv. Borgmästaren och södra delen av kv. Norrström samt resterande del av kv. Norrström som idag är oexploaterat.

Kv. Borgmästaren och södra delen av kv. Norrström.

Från den högst belägna ytan, där det idag finns en privat sekelskiftsvilla, Borgmästarvillan (Borgmästaren 9), sluttar marken ner mot Eksjöån. Övergången mellan det plana markområdet och ån består på många platser av stödmurar. Genom området går en välanvänd gata och gång- och cykelstråk mellan centrum och Östanåskolan. I norra delen av området är åstranden tillgänglig för allmänheten men i söder är detta inte möjligt då fyra privata byggnader ligger i direkt anslutning till åkanten.

Vegetationen längs åkanten består nästan uteslutande av klibbal med inslag av enstaka exemplar av lönn, björk, syren och hägg. Vid den påbörjade exploateringen har detta bestånd kraftigt utglesats.

Längre upp i planområdet finns främst alm av vilka några är mycket gamla och har uppnått en imponerande storlek. Längs Läroverksgatan finns enstaka exemplar av lind, ek och björk och vid Borgmästarvillan en yngre häskastanj. En öppen del finns i form av en större sammanhållen väl underhållen gräsyta i södra delen av Kv. Norrström

Norra delen av kv. Norrström.

Planområdet är terrasserat och lutar från nordost ner mot Eksjön i öster. Trädbeståndet består av äldre uppvuxna lövträd och saknar nämnvärd föryngring. Mot åkanten är inslaget av buskvegetation och sly påtagligt. En öppen del finns i form av en tidigare tennisbana centralt i kvarteret. Området uppfattas som ovårdat och förfallet.

Den dominerade trädarten är alm. En allé av almar delar kv. Norrström i en nordlig och sydlig del. Övriga lövträdsarter är björk och lönn samt vid åkanten klibbal.

Vid en exploatering av området bör befintliga träd bevaras i största möjliga utsträckning. Miljön kring ån har ett stort ekologiskt värde. En föryngring av trädbeståndet skulle minimera risken för ett totalt utdöende av den biologiska mångfalden. Området kring Norrström är också upplevelsemässigt viktigt för stadens invånare. Dessa upplevelsevärden skulle även gynnas av en föryngring med en bibehållen grön struktur i området.

Förutom de träd som är nödvändiga att tas bort för att ge plats för och rimligt säkerhetsavstånd till ny bebyggelse, vägar och parkeringsplatser bör befintligt trädbestånd utglesas kring åkanten för att ge bättre utblicksmöjligheter över ån för boende och flanerande i området. Dessutom bör, för att reducera en mycket kraftig skuggningseffekt, en utglesning av den täta allmällén göras utan att den karakteristiska allékaraktären äventyras.

Geologi/Radon

En geologisk undersökning, daterad 2010 05 19, har utförts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Utredningen bifogas detaljplanen. Utredningens redovisar varierande lagringsfasthet och förekommande otjänliga massor i fyllningar och mullskikt. För ny bebyggelse och vägar krävs därför att dessa jordlager grävs ur samt att kontrollerad packad fyllning utförs. Med de föreslagna golvhöjderna kan därefter grundläggning utföras med utbredda plattor eller erforderligt kantförstyvat golv på packad fyllning. Packningsarbetet skall utföras under professionell ledning med erforderlig kontroll. Synförrättning på intilliggande byggnader samt vibrationsmätningar skall utföras enl. geo-undersökningens rekommendationer. Grundvattennivån ligger på ca +205.20 vilket ungefärligt motsvarar nivån på vattenytan i Eksjöån.

Åtgärder för fullgod dränering skall utföras enl. geo-undersökningens rekommendationer. Markplanering utvändigt görs så att minst 15 cm lutning på 3 m. längd erhålls från byggnaden. Utvändiga dräneringsledningar runt nya byggnader avleds till kommunalt ledningsnät.

Markradonmätningar har utförts i tre punkter med resultatet 50, 83 och 102 kBq/m³. Dessa resultat anger att marken klassas som normal- till högradonmark. Geo-undersökningens rekommendationer för radonsäker grundläggning skall följas vilket bl.a. innebär att bottenplattor armeras för sprickviddsbegränsning och dräneringsslangar placeras under plattan som vid behov kan kopplas till radonbrunn. Byggnader bör förses med balanserad mekanisk ventilation för minimerat inomhusundertryck.

Hydrologi

En utredning "Hunsnäsen – hydrologi", daterad 2008 02 15 av Sweco VBB, +206.97. Utredningen bifogas detaljplanen. Slutsatsen i utredningen är att det beräknade vattenståndet för 100-årsflöde är +206.97. Vid en extrem nederbördsmängd på 180 mm/dygn är den korresponderande säkra nivån för ny bebyggelse +207.40. Sannolikheten för dessa stora nederbördsmängder är mycket liten (återkomsttid på ca 1000 år) men så stora mängder har fallit i Småland på senare år. Därför anger planen att ingen ny bebyggelse med färdig golvhöjd lägre än +207.40 mm skall tillåtas.

Strandskydd

Efter samråd med Länsstyrelsen konstateras att strandskydd inte råder utmed Eksjöån.

Planens syfte är trots detta att säkerställa tillgängligheten till Eksjöåns strand i så stor utsträckning som möjligt. Befintlig bebyggelse som enligt planen inte har rivits eller skall rivas) är dels direkt strandanknuten bebyggelse, dels mer från stranden tillbakadragna större villor. Den strandanknutna bebyggelsen består av tre äldre trävillor och en ekonomibyggnad i sydöstra delen av Kv. Norrström. Dessa byggnader ligger direkt mot eller högst ett par m från strandkanten.

De befintliga tillbakadragna villorna är dels den s.k. Borgmästarvillan (Borgmästaren 9) dels en friliggande villa med två ekonomibyggnader i norra delen av kv. Norrström. Dessa villor ligger båda ca 40 m från Eksjöån.

Ny bebyggelse ligger som närmast drygt 6 m från stranden.

I detaljplanen görs hela strandlinjen tillgänglig för allmänheten (betecknas x på planritning). Det enda undantaget från detta är stranden vid de tre ovan nämnda strandanknutna villorna som redan idag begränsar tillgängligheten.

Kulturmiljö/fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Länsstyrelsen i Jönköpings län konstaterar efter besiktning av planområdet i maj och oktober 2010 att väsentliga delar av området redan schaktats ur och att ytterligare dokumentation inte är meningsfull. Kulturmiljöfunktionen vid Länsstyrelsen i Jönköpings län bedömer att den planerade bebyggelsen kan accepteras från kulturmiljösynpunkt och att det inte är motiverat med en arkeologisk utredning i detta fall (länsstyrelseyttrande 2010 10 28, 431-5609-10).

Enligt Lag om kulturminnen m.m. 2 kap. 10 § har dock byggherre/entreprenör skyldighet att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintliga byggnader

Befintliga byggnader i området är dels friliggande trävillor från sent 1800 eller tidigt 1900-tal, dels några större putsade byggnader av senare ursprung.

De tre byggnader som ligger på fastigheterna Borgmästaren 9, 10 och 11, och av vilka endast Borgmästaren 9 berörs av planen, representerar samtliga god panelarkitektur från förra sekelskiftet och föreslås skyddas exteriört med skyddsbestämmelser enl. plankartan.

På nuvarande fastigheter Norrström 1 och 7 ligger sammanlagt 3 bostadshus och två förrådsbyggnader i trä. Förutom ett av gårdshusen, det nordligaste, skall dessa bevaras.

Ovanstående byggnader ger området dess karaktär av friliggande villor med intressant och varierad panelarkitektur i lummig parkmiljö vilket utgör den arkitektoniska basen för den nya bebyggelsen.

På området finns på fastigheten Norrström 6 ett elevhem i tre plan som vid behov kan rivras för att ge plats för nya bostäder enligt denna detaljplan.

En putsad byggnad i två plan, på nuvarande fastighet Norrström 1, har rivits under sommaren 2010.

Tillkommande byggnader

För området föreslås nybyggnad av 11 st. mindre flerbostadshus med 2-4 lägenheter i varje byggnad samt 3 radhus med 1 lägenhet i varje. Dessutom anger planen möjlighet att uppföra komplementbyggnader i form av carportar och miljöhus.

Den nya bebyggelsen är orienterad så att de befintliga stråken och rummen i stadslandskapet utnyttjas och förstärks. Det tydligaste rummet är ån där merparten av byggnaderna, 6 st, placerats vända med sina trädgårdssidor direkt mot Eksjöån. Byggnaderna är placerade tillräckligt tätt för att skapa ett tydligt rum men med det mellanrum som krävs för att bakomliggande befintlig och nya byggnader skall få utsikt över ån. Längs ån förläggs ett grusat gångstråk. Det löper längs åstrandens, från en ny föreslagen gångbro vid Sergelvillan (Borgmästaren 11) i väster till Österströmsvägen i söder. Gångstråket ligger i nuvarande strandnivå. Byggnaderna som gränsar mot ån har däremot lagts på en högre översvämningssäker nivå (se Hydrologi ovan).

Gränsen mellan tomt och gångstråk utgörs av en mur som tar upp nivåskillnaden och skapar en naturlig gräns mellan det privata och allmänna och försvårar insyn i lägenheterna. Ytterligare gränsmarkering mellan tomter och mellan tomt och gångstråk bör ske med häck/vegetation.

I områdets södra del finns en större öppen gräsyta norr om befintlig bebyggelse i nuvarande fastigheter Norrström 1 och 7 vid åstranden. Genom att gruppera den nya bebyggelsen kring denna yta skapar man ett naturligt inbjudande parkrum mellan den nya och befintliga bebyggelsen. Befintliga grusade körytor har stramats upp och fått en delvis ny sträckning för att underlätta ny fastighetsbildning av strandvillorna och ytterligare förstärka parkrummet.

Detta område matas dels utifrån (de nya 4-lägenhetshusen i öster), dels inifrån (befintliga villor och nya radhus). Det begränsade antal bostäder som berörs innebär dock ingen trafikstörning på den stora gården.

Ett tredje landskapsrum som förstärks i planen är den entrégata som löper som ett stråk parallellt med Eksjöån och försörjer de tre större byggnader (med 12 lägenheter) som gränsar mot ån. Detta rum är mindre tydligt men får karaktär av att det ligger i skrå med en markerad slänt eller mur mot bostadshusen (befintligt och nytt) i öster. Kontakt, visuellt och fysiskt, mellan entrévägen och Eksjöån, sker genom grusade gångstråk.

Gestaltning helhet

För detaljplanen har följande mål avseende fysisk gestaltning av såväl området som helhet som av de enskilda byggnaderna legat till grund:

- Eksjöns karaktär av (gammal)trästad skall i det nya bostadsområdet få ett tillskott som känns naturligt utan att få karaktär av pastisch och skall, interiört, exteriört och konstruktivt, vara ett gott exempel på modern träbyggnadskonst.
- Arkitekturen skall bära trästadens arv i material och skala men i uttryck i övrigt tala vår tids språk.
- De nya bostäderna skall ha en utpräglad egen karaktär av hög arkitektonisk klass såväl i helhet som i detaljer.
- Platsens goda förutsättningar skall utnyttjas. Nybebyggelsen skall utformas och grupperas så att områdets karaktär avseende t.ex. täthet bevaras och att bef. stråk och stadsrum förstärks.
- Områdets centrala läge medför att gång- och cykeltrafik till och inom området bör prioriteras.

- Samtliga lägenheter skall orienteras med sina uteplatser/balkonger i soligt väderstreck (söder/väster).
- För byggnaderna skall naturliga, väl prövade och sunda material väljas.

För utformning av de enskilda byggnaderna har planens utgångspunkt varit att skapa karaktärsfulla volymer i en återhållen samtida panelarkitektur. Med olika och nyskapande paneltyper i balanserad variation på ett tema kan en sammanhållen enhet med spännande avvikelser erhållas

Gestaltning detaljer

Genom olika träpaneltyper anspelar byggnaderna i planen på den tradition av trähusarkitektur som historiskt växt fram i staden. På så sätt bryter man också ner volymerna och återknyter till den skala och tradition som gett Eksjö dess själ.

Planen syftar också till att i god samklang tillföra gamla miljöer nya arkitektoniska uttryck genom samma förhållningssätt som man historiskt sätt gjort. Byggnadernas placering, volymer, kulörer och material kan vara traditionella men bör användas på ett kreativt, modernt sätt.

Exempel på paneltyper redovisas nedan.

Byggnaderna bör målas med beprövade färger av slamfärgstyp i ljusa och/eller mättade kulörer i för Eksjö traditionell kulörskala.

Lek och rekreation

Inom planområdet anläggs en småbarnslekplats i kv. Borgmästaren och två lekplatser i kv. Norrström, den ena med en yta lämplig för bollek och en pulkabacke.

Tillgänglighet

Planområdets centrala läge innebär i sig god tillgänglighet för området. Planområdet sluttar från norr mot Eksjöån och nivåskillnaden längs Österströmsvägen inom området från Läroverksgatan till vändplanen är ca 4.5 m (fr. + 211.49 till +207.02) på en sträcka av ca 120 m. Även om medellutningen understiger 1:20 kan denna gatas upplevas som något begränsande vad avser tillgängligheten för personer med nedsatt rörlighet. Gångvägarna mellan entrévägen i kv. Borgmästaren och gångvägen längs Eksjöån är inte tillgängliga för rullstolsburna p.g.a. trappor. Det finns dock alternativ till dessa gångvägar som är tillgängliga.

Lutningen till områdets parkeringsplatser från angränsande gator och bostadsentréer understiger 1:12 (1:14 om nödvändiga plana vilplan medräknas) utom för parkeringsplatsen längst väster ut till bostäderna i områdets västra del. För dessa bostäder finns alternativ parkeringsplats. Parkeringsplatser planeras för parkeringsrutor för handikappfordon i erforderlig utsträckning. Angöring och tillfällig uppställning av fordon kan ske vid samtliga bostadsentréer.

Hiss installeras i flertalet bostadshus med entré på plan 2.

Planlösningen av bostäderna är utformad för kvarboende.

Service.

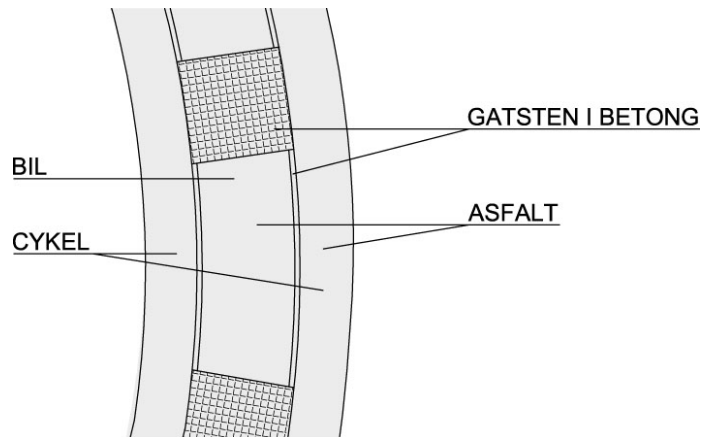
Inom planområdet finns ingen service. Eksjö centrum med omfattande offentlig och kommersiell service ligger inom bekvämt promenadavstånd. Förskolor och skolor inkl. gymnasium ligger även de på gångavstånd (< 300 m.)

Gator och trafik

Tillfart för motortrafik till planområdet sker norrifrån via Läroverksgatan och Österströmsvägen. Österströmsvägen ligger i planområdet och kommer att vara en lokalgata med blandad gång-, cykel- och biltrafik. Beräknad trafikmängd < 150 fordon/dygn vilket är försumbart ur bullersynpunkt.

Däremot är cykeltrafiken mellan centrum och skolorna i norr betydande och utgör en konfliktrisk

tillsammans med biltrafiken. Därför har gatan, som är 6 m bred, utformas genom markbehandling med en kombination av asfalt och betongsten som avser att styra cykeltrafik mot sidorna och motortrafik mot mitten enligt figur.



Dessutom måste gatan hastighetsbegränsas till 30 km/tim och inga sikthinder i form av byggnader (avfallsstation, carport), staket eller vegetation uppföras eller anläggas.

Österströmsvägen avslutas i sydväst mot Eksjöån med en vändplan med diametern 11 m. Det tillåter personbilar att vända men är otillräckligt för t.ex. renhållningens fordon. Därför förutsättes dessa vända genom backningsmanöver vid vändplanen och miljöstationen. Kravet på fri sikt i denna situation är oeftergivligt.

Från lokalgatan går körbara 3 m breda entrévägar in till bostadshusen för angöring. De avslutas med vändplaner med diametern 10 m. Entrévägarna asfalteras med en markering med betongsten av den halvprivata zonen framför varje bostadshus.

Angöring till de två befintliga bostadshusen vid åkanten som skall bli egna fastigheter (inom befintliga Norrström 7) sker i båda fallen från körbar gångväg längst i söder. Biluppställning skall i dessa fall ske på tomtmark. Den befintliga gamla stenbron över Eksjöån i Österströmsvägens förlängning kommer även i fortsättningen endast att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Planen ger möjlighet att bygga 2 nya gångbroar över Eksjöån. Den ena vid Sergelvillan i väster, den andra vid parkeringsplatsen i öster.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för vatten och avlopp för de byggnader som kommer att behållas enligt planen kvarliggjer med ett undantag. Vatten och avlopp för Borgmästarvillan hamnar under det nya flerbostadshuset närmast Österströmsvägens vändplan och måste läggas om. Det ansluts till ny VA-ledning i entrévägen till de nya byggnaderna. Även i övrigt anläggs nya VA-ledningar i entrévägarna till nya bostadshus som ansluts till bef. huvudnät.

Området kommer att försörjas med fjärrvärme. Befintlig fjärrvärmeledning byggs ut för anslutning till ny bebyggelse. Befintlig och ny fjärrvärmeledning som inte ligger i gatumark skyddas i planen av u-område.

Eldistributör i området är Eksjö Energi AB. Befintlig nätstation på Östanåskolan beräknas kunna försörja planområdet. Varje byggnad förses med egen servis med fördelning till lägenheterna inom byggnaden.

Befintligt optiskt fibernät ägs av Eksjö Elnät AB. Det har flyttats i samband med att exploateringen påbörjats och de två i samband med detta byggda fiberbrunnarna beräknas kunna betjäna hela planområdet.

Bostäderna skall utformas så att källsortering av avfall underlättas. Varje byggherre ansvarar för eget avfall. För Eksjöbostäders hyresgäster anordnas en delvis nergrävd s.k. molok för restavfall samt källsorteringsbyggnad för papper, glas och metall i anslutning till parkeringen vid Österströmsgatans vändplats.

Insatstiden för räddningstjänsten till området är mindre än 10 minuter. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enl. BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader skall vara lätt tillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon än 50 m. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 m. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg.

GENOMFÖRANDE BESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Samhällsbyggnadsutskottet beräknas ta remissbeslut om detaljplanen 2010-12-08. Planen beräknas antagas av kommunfullmäktige i juni månad 2011

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Eksjö kommun kommer att vara huvudman för gator och allmänna platser. Ansvaret för utbyggnad av området fördelas mellan kommunen vad gäller allmänna platser och gator och byggherrarna vad gäller all husbyggnad med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Eksjö kommun och Eksjö Kommunfastigheter AB.

Erforderlig ny fastighetsbildning skall ske för två befintliga villor vid åkanten mot sydost i kv. Norrström enl. plankartan. Ett område i den mellersta östra delen av Kv. Norrström kommer att bli föremål för ny fastighetsbildning med annan byggherre. Området är avsett att rymma nya flerbostadshus som redovisas på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas och bekostas av Eksjöbostäder.

Det planeras att upprätta ett marköverlåtelseavtal för del av Gamla Stan 1:4 mellan markägaren Eksjö kommun och en privat byggherre som kommer att exploatera den nybildade fastigheten.

Beräknad ombyggnadskostnad för Österströmsvägen är ca 760 000 kr och för de två föreslagna gångbroarna över Eksjöån ca 310 000 kr. vardera.

Alla övriga anläggningskostnader inom kvartersmark kommer att bekostas av resp. exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk- och radonundersökning har utförts och bifogas planbeskrivningen.

Hydrologisk undersökning har framtagits och bifogas planbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän från plan- och byggavdelningen har varit planarkitekt Jan Åsberg och från Eksjöbostäder Thorbjörn Hammerth och Bengt Thulin

Det formella handläggandet av planarbetet har skett på plan- och byggavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret. Utformningen av detaljplanen har skett i samråd med Plan- och miljögruppen som består av berörda tjänstemän från övriga förvaltningar samt i Plan- och miljörådet som består av presidierrepresentanter.



Sverker Björklund, Enter Arkitektur
Arkitekt SAR/MSA



Anna Sandahl, Enter Arkitektur
Arkitekt SAR/MSA