

ANTAGANDEHANDLING

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Kv. Banken 1, Eksjö stad
Eksjö kommun, Jönköpings län



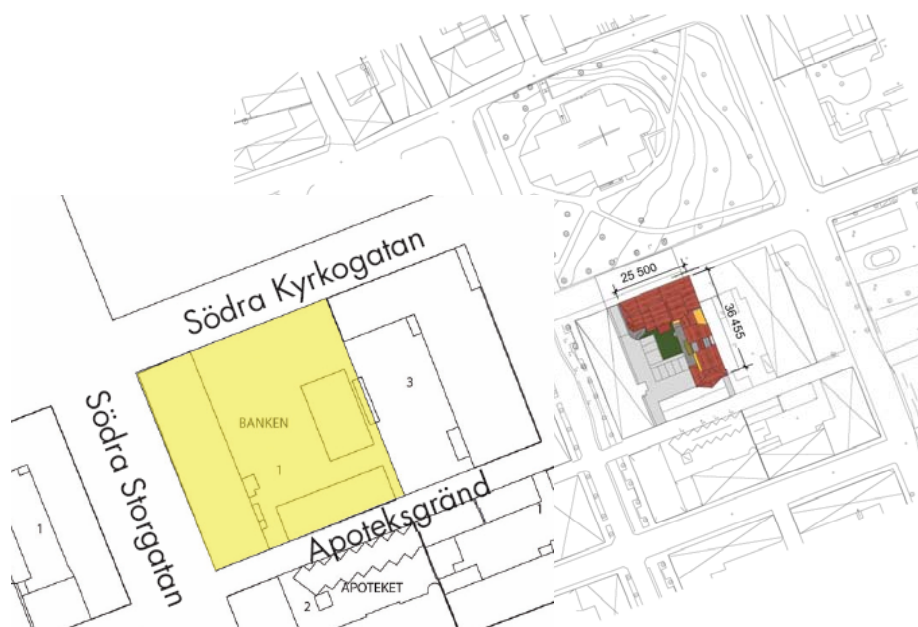
Behovsbedömning/Avgränsning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Behovsbedömningen är ett första steg i miljöbedömningen som ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Nedanstående checklista är grunden för en genomgång av de kriterier som kan innebära en sådan påverkan som innebär att en Miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. De tre inledande frågorna är föranledda av lagstiftningens direkt utpekade verksamheter och åtgärder som kräver miljöbedömning.

Checklistan ligger också som grund för beslut om avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen om en sådan skall göras.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att medge användning för bostäder samt viss handel och parkering.



5 kap. 18 § 3 stycket Plan- och Bygglagen

”En miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för :

1. Industriändamål. 2. Köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse. 3. Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar. 4. Hamn för fritidsbåtar. 5. Hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse. 6. Permanent campingplats. 7. Nöjespark eller djurpark.”

Marken planläggs inte för något av de ändamål som tas upp i PBL 5 kap 18 § 3 stycket och som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bilaga 3 Förordningen om MKB

Detaljplanen medger ändamål för bostäder och i viss mån även handel, vilka är verksamheter som inte räknas upp i förordningen om MKB, som en av de verksamheter eller åtgärder som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

CHECKLISTA FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

PLANEN	<i>Beskrivning / Påverkan</i>
Verksamheter och åtgärder	Syftet med planprogrammet är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Banken 1 samt viss möjlighet till handel i bottenplan.
Andra planer och program	Fastigheten regleras idag av gällande stadsplan för kv. Banken, fastställd 1971-03-11. Byggrätten medger ändamål för bostads- och handelsändamål, byggnadshöjd maximalt 7 m. I den fördjupade översiktsplanen pekas delar av Banken 1 ut som område för kompletterande bebyggelse.
Miljöintegration	Den aktuella platsen ligger inom centrala Eksjö med utbyggd infrastruktur och har en god integration med stad och miljö. Ny bebyggelse inom fastigheten förtätar staden och öppnar upp för fler människor att bosätta sig i lägen nära service och förutsätter inget behov av bil som transportmedel.
Miljöproblem	Bullernivåer över de rekommenderade kan komma att uppstå för bostadsbebyggelsen då den angränsar till Västra Kyrkogatan. Bullerdämpande åtgärder kan komma att krävas så att Boverkets rekommenderade nivåer för inomhusmiljö nås. En bullerutredning ska tas fram.
PLATSEN	<i>Betydelse och sårbarhet</i>
Nuvarande markanvändning	Marken är idag till stora delar asfalterad och används till parkering. De byggnader som står på fastigheten är byggnadsminnesförklarade.
Överskridna miljökvalitetsnormer	Det finns risk för att miljökvalitetsnormer vad gäller buller kan komma att överskridas då området angränsar till Västra Kyrkogatan.
Miljöproblem	Enligt Eksjö kommuns arkiv fanns det en bensinstation på den aktuella fastigheten mellan 1930-1971. Stationen drevs av Texas Oil Company AB. Tyréns har på uppdrag av SPIMFAB (SPI Miljösaneringsfond AB) undersökt förekomst av markföroreningar vid den nedlagda bensinstationen inom det aktuella planområdet. Syftet var att konstatera om det fanns markföroreningar och bedöma omfattning samt möjliga åtgärder. Inför kommande exploatering har SPIMFAB grävt provgropar för att lokalisera de eventuella cisternerna samt undersökt om de är rengjorda och sandfyllda. Efter

	ingreppet har marken återställt och asfalteras. Efter sanering och cisternkontroll bedöms det enligt Tyréns saneringsrapport daterad 2010-09-30 att det inte finns någon risk att hälsa eller miljö påverkas negativt av den tidigare verksamheten. Fastigheten bedöms som ett område motsvarande känslig markanvändning.
Kulturarv	Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt att fastigheten med sina tre byggnader är klassade som byggnadsminnen.
Friluftsliv och rekreation	Inte aktuellt för platsen.
Särdrag i naturen	Inga kända särdrag.

PÅVERKAN				
<i>Kriterier</i>	<i>Betydande påverkan</i>			<i>Kommentarer</i>
	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>	<i>Kan påverkan mildras?</i>	
Nationella och regionala miljömål		X		Ingen betydande påverkan, bullernivåer kan komma att överskridas för bebyggelsen men går byggnadstekniskt att åtgärda för att säkra en god bebyggd miljö.
Miljöpolicy för Eksjö kommun		X		Detaljplanen strider inte mot kommunens miljöpolicy.
<i>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</i>				
<i>Kriterier</i>	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>	<i>Kan påverkan mildras?</i>	
5 kap om miljö kvalitetsnorm (luft, vatten eller mark)		X		Ingen påverkan.
Anmälan eller tillståndsprovning (täkt, avfall, farligt material etc)		X		Efterbehandling av förorenat område får inte göras utan att anmälan gjorts till tillsynsmyndighet (SFS 1998:899).
Skydd (Natura 2000, naturreservat, landskapsskydd, biotopskydd, strandskydd, skyddsområde för vattentäkt, byggnadsminne)	X			Inom fastigheten finns tre byggnader som är byggnadsminnesförklarade. För dessa gäller följande bestämmelser: <ul style="list-style-type: none"> • Byggnaderna får inte rivas, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras. • Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det

			<p>kulturhistoriska värdet inte minskar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området får inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras. Området ska hållas i sådant skick att områdets karaktär inte förvanskas. Gatubeläggningen ska bevaras. <p>Planprogrammet redovisar ny bebyggelse där ett av uthusen idag står, dvs. den byggnad som ligger närmast fastigheten Banken 3. Tanken är att byggnaden ska flyttas vilket får utredas i kommande arbete med detaljplanen.</p> <p>Genom planerad flytt av ladan strider programförslaget mot gällande bestämmelser för byggnadsminnena, så även vad gäller att ny bebyggelse ska tillåtas inom fastigheten. Det finns dock en antagen detaljplan idag som tillåter viss bebyggelse utmed Västra Kyrkogatan.</p> <p>Enligt länsstyrelsen vore det bästa alternativet för ladan att montera ner den och återuppföra den i Kvarnarp men har inga bestämda åsikter om att ladan inte skulle kunna få en annan hemvist. Länsstyrelsen ser inga problem med att huset skulle kunna demonteras i väntan på att man vet var det ska stå och hur ett återuppförande skulle kunna finansieras. Skulle alla möjligheter på ett återuppförande rinna ut och en rivning är enda utgången så bör en komplett dokumentation göras av huset.</p> <p>Gatubeläggningen där nybyggnation är föreslagen anses inte vara av bevarandevärde då marken till stora delar är asfalterad.</p>
Naturvårdsprogram/Naturvårdsplan		X	Ingen påverkan.
Fornlämningar	X		<p>Fastigheten ligger inom ett fornminnesskyddat område, RAÄ- nr 134 (Kulturlager och bebyggelse lämningar från medeltid och 1600-1700-tal.)</p> <p>En arkeologisk förundersökning av del av fornlämning RAÄ-nr 134 har genomförts. Den arkeologiska</p>

förundersökningen skedde i form av antikvarisk schaktningsövervakning i samband med planerad grävning beträffande föroreningar inom kvarteret Banken. Syftet med förundersökningen var att fastställa omfattningen av bevarade byggnadslämningar och kulturlager från framförallt 1700- och tidigt 1800- tal samt om det under dessa fanns eventuella lämningar eller spår från förhistorisk tid eller medeltid.

Jönköpings läns museum skriver i Arkeologisk rapport 2010:28 att man bedömer att hela det skrafferade området har schaktats ur i samband med att bensinstationen byggdes och att några ytterligare antikvariska åtgärder inte anses nödvändiga inom det skrafferade området. Däremot kan det mycket väl finnas rester av äldre bebyggelse väster och söder om det nu aktuella området, där det idag är parkeringsplats och infart till densamma. Även under det uthus som står på tomten och som ska flyttas kan det finnas äldre bebyggelselämningar.

En arkeologisk förstudie skall därför tas fram som omfattar det område som ligger utanför det skrafferade området. Även marken under det uthus som planeras att flyttas ska ingå i utredningen. Tillstånd krävs för ingrepp i fornminnesområdet.



Bilden ovan visar det skrafferade området där en arkeologisk schaktövervakning skett. Bilden är hämtad ur Arkeologisk rapport 2010:28.

<i>RIKTLINJER</i>			
Kommunala policys program eller planer.		X	
Skyddsavstånd		X	Inte aktuellt.
<i>HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</i>			
3, 4 kap om hushållning av mark och vatten (Riksintresse)	X		Planprogrammet berör område som ligger inom riksintresse för kulturmiljö.
Avsevärd förändring av mark- och vattenanvändning	X		Ny planerad bebyggelse tar i anspråk större delen av fastigheten och kommer att avsevärt förändra stadsrummets karaktär då ytan idag används för parkering.
Alternativ lokalisering, markanvändning		X	Inte aktuellt.
Uttömning av icke förnyelsebar naturresurs		X	Ingen påverkan.
Rekreation (förbättring/försämring)		X	Ingen påverkan.
<i>MILJÖPÅVERKAN</i>			
<i>Kriterier</i>	<i>Ja Nej Kan påverkan mildras?</i>		
Mark (förorening, erosion)		X	Ingen påverkan
Vatten (flödesriktning, grundvattenkvalitet, vattentillgång etc)		X	Ingen påverkan
Luft och klimat (luftrörelse)		X	Närheten till Västra Kyrkogatan kan påverka luftförhållanden i bostäderna vilket får lösas byggnadstekniskt.
Vegetation (införande av ny växtart, minskning av hotad växtart eller införande av art)		X	Inga kända hotade arter.
Djurliv (förändring av sammansättning, antal, minskning av hotad djurart eller införande av art, gräns)		X	Inga kända hotade arter.
Landskaps- och stadsbild	X		Stadsbilen kommer att förändras med ny bebyggelse inom fastigheten, tanken är att ny bebyggelse bland annat ska förläggas utmed Västra Kyrkogatan där det idag är parkering. Föreslagen bebyggelse redovisar att delar bebyggelsen kommer upp i en höjd som få byggnader i Eksjös stadskärna gör vilket förändrar siluetten av staden.
Miljöpåverkan från omgivande verksamhet	X		Närheten till Södra Kyrkogatan kan

			påverka luftkvalitet och bullernivåer. Evenemang på Stora Torget och dess omnejd kan under begränsade tider vara störande för bostadsbebyggelse men får anses vara acceptabelt i stadens stadskärna.
Transporter/Kommunikation (minskning eller ökning, investering)	X		En marginell ökning till området, anslutning från Västra Kyrkogatan. Parkeringsfrågan är ännu inte löst och ska utredas vidare i det kommande arbetet med detaljplanen.
<i>HÄLSOEFFEKTER</i>			
Ljus (bländande ljussken)		X	Ingen påverkan.
Luftkvalitet (luftföroreningar, lukt, partiklar, allergirisk)		X	
Buller och vibrationer	X		Ny bebyggelse kan komma att ligga inom riskområde för bullernivåer över de rekommenderade.
Otrygghet		X	Ingen påverkan.
Risk (explosionsrisk, utsläpp, radon, elektro-magnetisk strålning)		X	En radonutredning presenteras i planbeskrivningen.
<i>ÖVRIGT</i>			
<i>Kriterier</i>		<i>Ja Nej Kan påverkan mildras?</i>	
Uppstår kumulativa eller tillfälliga miljöeffekter		X	Ingen påverkan
Motverkas ekologiskt hållbar utveckling (energi, material, avfallsmängd)		X	Ingen påverkan
Betydande miljöpåverkan i närliggande kommuner eller land		X	Ingen påverkan

Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att en MKB inte ska upprättas. Påverkan på riksintresset anses försumbar och motiverat inte en vidare utredning, det anses däremot viktigt att detaljplanen styr byggnationen i enlighet med riksintressets syften.

Under detaljplaneskedet har en bullerutredning tagits fram, en markradonundersökning har utförts och en arkeologisk studie ska utföras innan byggskedet.

Medverkande tjänstemän

Upprättad Januari 2012



Mikael Klaesson
Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektorn
Eksjö kommun