

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Banken 1, Eksjö stad

Eksjö kommun, Jönköpings län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning



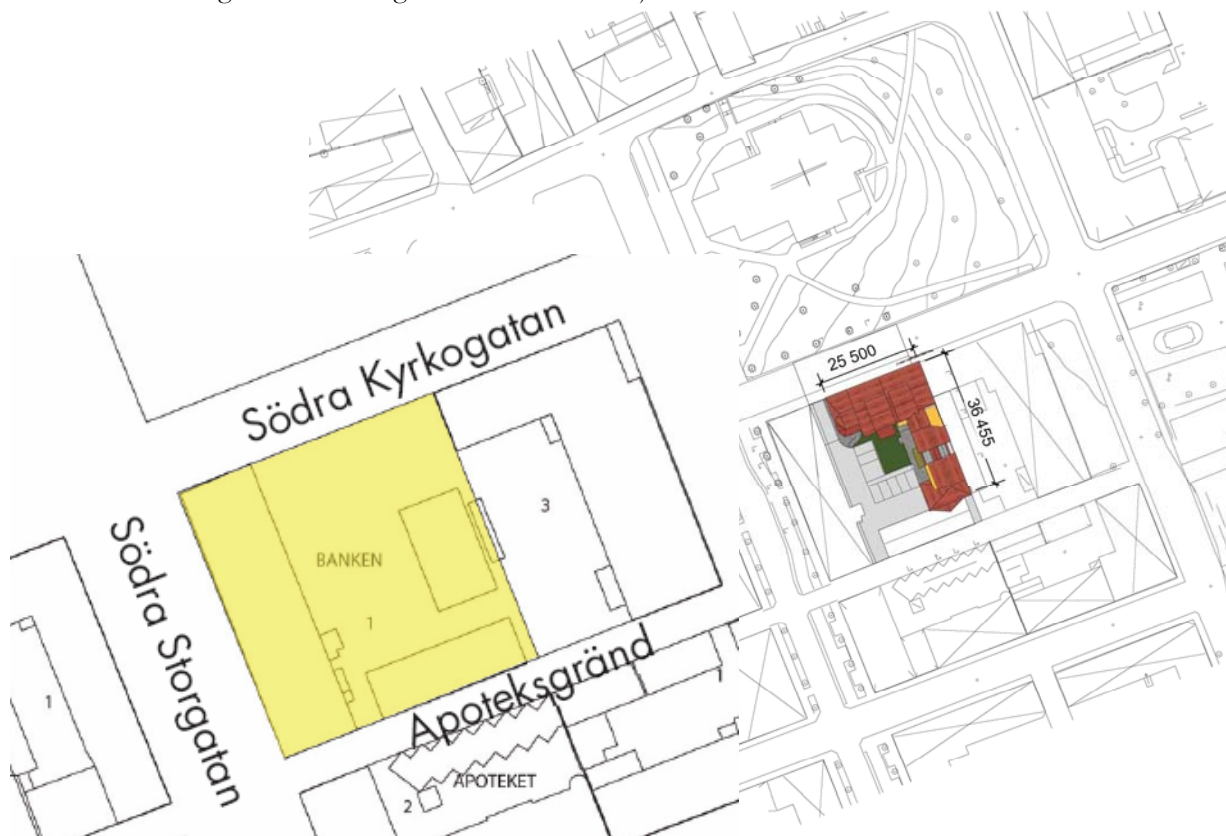
Bilden visar förslag till fasadutformning längs med Västra Kyrkogatan. Bakom bygget man det "torn" som skjuter upp över takåsarna.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3	GATOR OCH TRAFIK	7
PLANDATA	3	Gator	
Areal		Parkering	
Markägoförhållanden		Trafikmängder	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3	Kollektivtrafik	
Översiktsplan		Gång- och cykelvägnät	
Detaljplan		STÖRNINGAR, HÄLSA OCH	7
Planprogram		SÄKERHET	
Behovsbedömning		Buller	
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR	4	Radon	
Strandskydd		Föroreningar	
Grönstruktur		Miljö kvalitetsnormer	
Geologi		Brandskydd	
Riksintresse för kulturmiljö/fornlämningar		MILJÖMÅL	9
BEBYGGELSE	6	God bebyggd miljö	
Bostäder		TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Gestaltning		Vatten och avlopp	
Verksamheter/arbetsplatser		Uppvärmning och energi	
Offentlig och kommersiell service		Brandvatten	
Arkitektens vision		Avfall	
Stärk stadens attraktivitet		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Stadsbilden		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10
NATUR OCH FRIYTOR	7		
Lek och rekreation			
Naturområden			

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick den 19 augusti 2009 i uppdrag av Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Banken 1, med syfte att utöka byggrätten i huvudsak för bostadsändamål. Den tänkta bostadsbebyggelsen föreslås bygga vidare på Eksjös kvaliteter och skala, en genuin bebyggelse med fokus på trästaden och dess anor. Föreslagen grönyta inom fastigheten med plantering av vårdträd knyts an till den som idag återfinns i de gamla kvarteren i Eksjös Gamla stan.



Gul markering visar planområdet

PLANDATA

Areal

Markytan som avses bebyggas är ca 916 m² och den tänkta bebyggelsen ligger i vinkel utmed Södra Kyrkogatan och mot angränsande fastighet Banken 3.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Eksjöbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

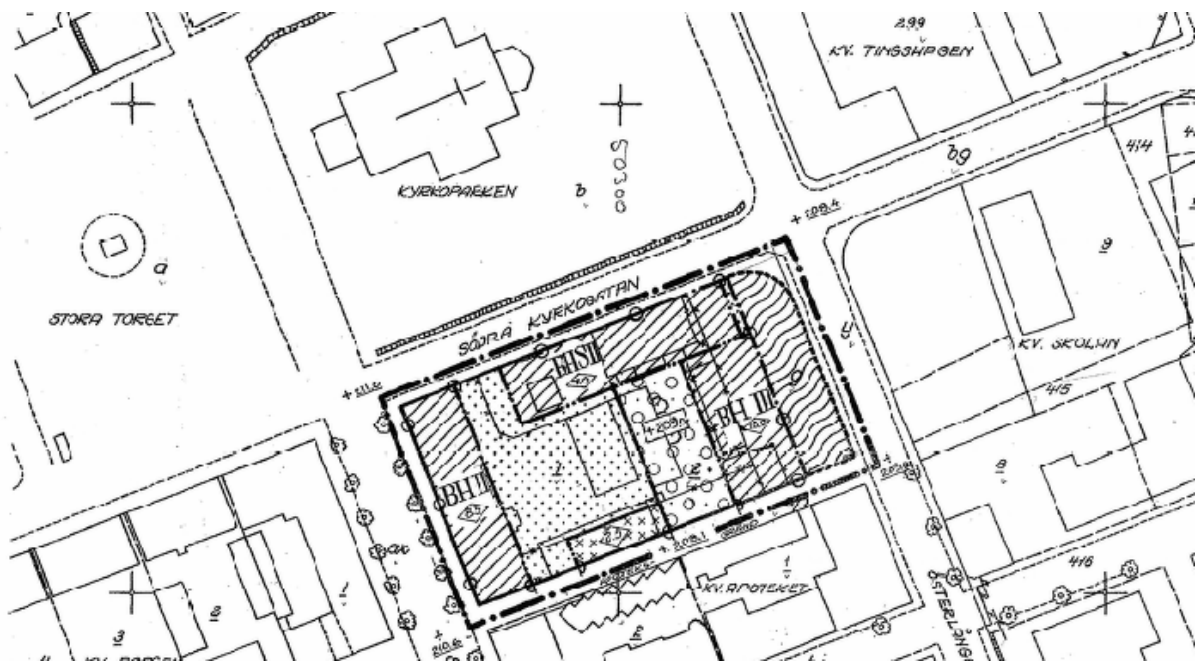
I den fördjupade översiktsplanen, antagen 1995-08-24 återfinns en klar politisk vilja.

”Eksjö stadskärna skall bevaras som ett levande, mångfaldigt stadscentrum genom en blandning av handel, verksamheter och boende. Kravet på bevarande av den historiska miljön ska inte eftersättas.”

I den fördjupade översiktsplanen pekas delar av Banken 1 ut som område för kompletterande bebyggelse.

Detaljplan

Fastigheten regleras idag av gällande stadsplan för kv. Banken, fastställd 1971-03-11. Byggrätten medger ändamål för bostads- och handelsändamål, byggnadshöjd maximalt 7 m.



Utdrag ur underliggande detaljplan för kv. Banken.

Fastighetsplan

FRM: 0686K-38

Fastighetsplan med laga kraft datum från 1857-03-06 upphävs i den del som omfattas av planförslaget i enlighet med 6 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987:10).

Planprogram

Under planprogramsskedet lämnades följande rekommendationer:

- Planområdet ska omfatta fastigheten Banken 1.
- Byggnadshöjder bör regleras och begränsas i detaljplanen. Mot Södra Kyrkogatan är rekommendationen att ny bebyggelse inte ska tillåtas bli högre än vad befintlig bebyggelse är utefter gatan. Vad gäller höjder inne på fastigheten ska det analyseras i kommande arbete med detaljplanen om högre bebyggelse kan tillåtas utan att det sker på bekostnad av upplevelsen av riksintresset.
- Bestämmelse om plantering av träd på innegården ska föras in som planbestämmelse i detaljplanen.
- Förtätning och nybyggnad ska ske med hög arkitektonisk kvalitet i samspel med ortens identitet. Det är viktigt att den nya bebyggelsen knyter an till den äldre med hänsyn till material, färgsättning och detaljrikedom. Den nya bebyggelsen ska inte kopiera den äldre men det är viktigt att den harmoniserar med sin omgivning och samtidigt visar på vår tids arkitektur.

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR

Grönstruktur

Närmaste park är Kyrkparken som enligt kommunens grönplan är en viktig mötesplats för alla åldrar. Större parkområde återfinns i Vildparken som ligger längs med Eksjöån nordväst om planområdet. Närmaste kommunal lekplats finns i Finlandsparken. Föreslagen grönyta inom fastigheten med plantering av vårdträd knyts an till den som idag återfinns i de gamla kvarteren i Eksjös Gamla stan.

Geologi

Marken på fastigheten är asfalterad och används idag som parkeringsyta. Vid provtagning konstaterades att jordarten i den nära omgivningen består av fyllnadsmassor underlagrade av siltig lerig morän. Fastigheten lutar svagt åt öster och det är regn som infiltrerar och bidrar till grundvattenbildningen bedöms ha östlig riktning.

Riksintresse för kulturmiljö/fornlämningar

Fastigheten ligger inom ett fornminnesskyddat område, RAÄ-nr 134 (Kulturlager och bebyggelse lämningar från medeltid och 1600-1700-tal.) Tre byggnader står idag på fastigheten och är kulturhistorisk värdefulla enligt inventering som gjordes i juni 1981. Dels är det Södra kyrkogatan 14 med bostads- och affärshus samt uthus från omkring 1860 uppfört i 1-2 vån. Fastigheten består av en huvudbyggnad utefter Södra Storgatan och två gårdsbyggnader. Huvudbyggnaden är uppförd strax efter stadsbranden 1856 och gårdsbyggnaderna uppfördes 1807 på Qvarnarp för exercisskvadronen. Byggnaderna återuppfördes senare på kvarteret Banken. Enligt Kulturhistoriskt handlingsprogram för Eksjö stad, antaget 2010-03-25 har samtliga fasader mot gata och gård ett kulturhistoriskt värde och utgör en del av helheten i det betydelsefulla bebyggelseområdet. Samtliga byggnader inom fastigheten är timrade. Huvudbyggnadens fasader i bottenvåningen är hyvlad, spontad och har liggande panel. Andra våningen har stående hyvlad panel med locklist i halvrund profil. Gårdsbyggnaderna är opanelade och rödfärgade. Samtliga fönster i huvudbyggnaden har kopplade bågar i sentida konstruktion. Takbeläggningen på huvudbyggnaden utgörs av tvåkupiga betongpannor, medan gårdsbyggnaderna har lertegel som takbeläggning. De tillkomna skyltfönstren är småskaliga och deras placeringar följer byggnadens arkitektoniska uppbyggnad.

För hela centrum och ett område väster och sydväst därom gäller förbud mot schaktning utan tillstånd från länsantikvarien. Förbudet gäller all schaktning, inte enbart i samband med byggande utan också vid ledningsarbete, gatubyggnad och grävning på tomt som kan innehålla kulturlager. Avsikten med förbudet är att en arkeologisk utgrävning ska kunna göras innan schaktningsarbetet förstör lagren. På detta sätt kan ett antal fynd ge en samlad bild av hur den äldre staden såg ut, och hur livet i den gestaltades. Det är fastighetsägarens skyldighet att bevaka detta och att söka tillstånd. En arkeologisk förundersökning av del av fornlämning RAÄ-nr 134, Eksjö socken, inom kvarteret Banken har genomförts. Den arkeologiska 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 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 bebyggelse lämningar. En arkeologisk förstudie ska tas fram för den mark som ligger utanför det skrafferade område som schaktats ut inom fastigheten.

Fastigheterna inom kvarteret Banken blev byggnadsminnesförklarade 1999. Med beslutet följer föreskrifter enligt följande;

- Byggnaderna får inte rivras, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Området får inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras.
- Området skall hållas i sådant skick att områdets karaktär inte förvanskas.
- Gatubeläggningen skall bevaras.

BEBYGGELSE

Bostäder

Programförslaget innefattar totalt 16 lägenheter varav 1 lokal för handel. Lägenheterna fördelar sig enligt byggnadsförslaget på följande sätt;

- 1 st. 1 rok.
- 7 st. 2 rok.
- 7 st. 3 rok.
- 1 st. etagélägenhet
- 1 st. lokal för handel

Gestaltning

Den tänkta bostadsbebyggelsen föreslås bygga vidare på Eksjös kvaliteter och skala, en genuin bebyggelse med fokus på trästaden och dess anor. Föreslagen grönyta inom fastigheten med plantering av vårdträd knyts an till den som idag återfinns i de gamla kvarteren i Eksjös Gamla stan.



Verksamheter/arbetsplatser

Området ligger mitt i Centrum och det finns därför en grundtillgång på arbetsplatser. Inom området planeras inga nya kontorslokaler men en utökning av handeln kan i liten skala vara möjlig.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger mitt i centrum och innehar ett brett serviceutbud inom korta avstånd.

Arkitektens vision

Vari ligger stadens själ? Vad är det som gör Eksjö? Hur ska man kunna bygga ett hus som känns nytt, samtidigt som man ska känna att detta hus har växt fram hur den historiska kontinuiteten och är förankrat i "Eksjökänslan"?

Pål Dunér började sitt arbetet med att sitta långa stunder i kyrktornet och blicka ut över staden. Han slogs av det taklandskap som breddade ut sig. Samtidigt som stadsplanemönstret är ter sig vara en väldigt välordnad stad finns det fullt av "tillfälligheter". Att ett uthus växte fram som det gjorde berodde kanske på grannens synpunkter osv. Dunér fick känslan av att staden växt fram genom ständiga diskussioner grannar emellan.

Huset består av ett antal volymer som förhåller sig till varandra på ett inte helt okomplicerat sätt. Dunér ville få känslan av en "myrstack", det skulle gå att finna något nytt runt varje hörn. Lägenheterna är alla olika och har sina egna specialiteter. Ljuset har varit en viktig del i arbetet med utformningen av lägenheterna då de flesta har ljus från tre håll.

Huset har flera "ansikten". Mot kyrkan är det lite mer lågmält och pratar försiktigt med sina grannar medan det mot gården blommar ut i färg och volym. Längst in finns ett litet torn som inte syns från gatorna, men som framträder när man kommer in på gården. Materialet i huset är trä, arkitekten tänker sig slätspont i breda, varierande dimensioner målade med varm grå färg. Inspiration är hämtad från fasaden på Qvarnarps gård. Fönstren är smala och sirliga och ligger i liv med fasad. Tanken är att det inte ska finnas något foder eller dylikt. Materialet i träet ska framträda. Taket tänker sig Dunér ska täckas med begagnat lertegel samt på vissa delar plåt.

Pål Dunér ser huset som en lerklump vars form har knådats fram, ibland har han gräpt ur en bit av leran, ibland skulpterat en liten detalj eller lagt till en lerbit.

Stärk stadens attraktivitet

Genom att bygga nytt i en stadskärna som Eksjös skapas ytterligare möjligheter för människor att bo i miljöer med kulturhistoriska anor. Att ta fram en ökad byggrätt på Banken 1 stärker stadens attraktivitet och ger ett livfullt centrum och visar samtidigt på ambitionen att fokusera på ny bebyggelse istället för parkeringsplatser på byggbara ytor i centrala lägen.

Stadsbilden

Bebyggelsen runt torget karaktäriseras av bebyggelse med före detta handelsgårdar, som är grupperade kring slutna innegårdar. Arkitekten som tagit fram ritningar för den föreslagna bebyggelsen har inspirerats av stadens mönster och föregående beskrivning av innegården och dess roll.

NATUR OCH FRIYTOR

Lek och rekreation

Närmaste park är Kyrkparken som enligt kommunens grönplan är en viktig mötesplats för alla åldrar. Större parkområde återfinns i Vildparken som ligger längs med Eksjöån nordväst om planområdet. Närmaste kommunal lekplats finns i Finlandsparken.

Naturområden

Förslaget innebär inga konsekvenser för något naturområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gator

Fastigheten matas från Södra Kyrkogatan. Idag finns även begränsade möjligheter att använda sig av matning från Apoteksgränd.

Parkering

Enligt aktuell parkeringsnorm för Eksjö stad skall ett minimum av 0,8 boendeparkeringsplatser/lägenhet anordnas på kvartersmark om inte särskilda skäl kan uppvisas. Parkering för handelsverksamhet hänvisas till allmänna parkeringsytor i staden.

Trafikmängder

2011 gjordes den senaste trafikmätningen på Södra Kyrkogatan, mätpunkten låg precis utanför fastigheten och uppmätte ca 2600 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Det är nära avstånd till busstation vid Stora Torget eller vid Södra Kyrkogatan ett stycke ner på gatan, där bussar mot bl.a. Nässjö, Anneberg, Aneby/Tranås går regelbundet. Eksjö station med tågförbindelser mot Nässjö och Hultsfred finns på 5 minuters promenadavstånd.

Gång- och cykelvägnät

Fastigheten ligger i direkt anslutning till befintligt GC-nät.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller - trafik

Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dB(A). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn.

Bullerriktvärden

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 gäller följande huvudregler vid planering av nya bostäder:

- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Aktuella bullerkällor

2011 gjordes den senaste trafikmätningen på Södra Kyrkogatan, mätpunkten låg precis utanför fastigheten och uppmätte ca 2600 fordon/dygn.

Bedömning

Resultat av beräkningar och ljudmätningar samt mätning av trafikintensiteten visar att föreskrivna maximala bullervärden kan klaras.

- Avgörande för slutresultatet är husets konstruktion och sovrummets lägen.
- Dygnsmedelvärdet beräknas till under 49 dB(A) vid fasaden (norm max 55).
- Medelvärdet på 30 dB(A) inomhus klaras om dämpningen hos vägg och fönster är på minst 35 dB.

Hänsyn till detta skall tas vid projekteringen.

- Maximalt nattvärde på 45 dB(A) inomhus klaras om trafikbullertopparna inte är högre än 80 dB(A) vid rekommenderad väggdämpning på minst 35 dB.
- Värdet 70 dB(A) vid uteplatsen kan klaras trots reflexioner mot motstående hus. Balkongen ut mot gatan på tredje våningen kan tidvis nå över 70 dB(A).

Åtgärdsförslag

- Beräkningarna bör ses som vägledande vid beslut om etablering av fastigheten.
- För att klara dygnsmedelvärdet på max 30 dB(A) inomhus så krävs väggar och fönster med bra dämpning av buller. Eventuella vädringsfönster förses om möjligt med ljuddämpning.
- Sovrummen bör planeras in mot gården för minskad störningsrisk.
- Gräsytan vid vårdträdet kommer att fungera som en gemensam uteplats. Här skall inte bullernivån överstiga 70 dB(A). Åtgärder kan behöva vidtas för att nå ner under denna nivå. Även balkongerna mot innergården berörs.
- En planerad generell sänkning av hastigheten i tätorten från 50 till 40 km/h skulle sänka bullernivåerna från aktuell gata.
- Placera inte ventilationsventiler ut mot gatan. Det släpper in buller i huset.
- Kontrollmätningar bör ske av bullernivåerna ute och inne vid verkliga förhållanden efter uppförande av fastigheten.

Radon

Radonundersökning utförd under september månad 2011 visar på en radonhalt i jordluften mellan 10 och 50 kBq/m³ vilket klassificeras som normalradonmark, byggnation ska därför utföras radonskyddat.

Undersökning av radonhalten enligt Boverkets karaktärisering av radonrisker utgör mark med radonhalter understigande 10 kBq/m³ s.k. lågrisk. Vid radonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³ klassificeras marken som normalrisk och vid mätvärden över 50 kBq/m³ s.k. högrisk. På mark med radonvärden inom normalriskintervallet skall ett radonskyddat byggande tillämpas medan en byggnation inom område med högriskmark skall utföras radonsäkert.

Föroreningar

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 på Södra Kyrkogatan 13, vilket avser det aktuella planområdet. Syftet var att konstatera om det finns 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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Från och med 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon. Länsstyrelsen Kalmar län (Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt) har beslutat om föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet. Enligt vattenmyndighetens statusklassificering har sträckan Torsjöån - Kvarnarsån - Eksjöån, som är recipient för dagvattnet från planområdet, ”Måttlig ekologisk status” och ”God kemisk ytvattenstatus”. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

Brandskydd

Enligt planförslaget medges en högsta byggnadshöjd om 17 meter på delar av fastigheten. Om delar av kommande bebyggelse utförs med en höjd till karmunderstycket på fönster avsedda för utrymning, överstigande 11 meter måste åtkomlighet med Räddningstjänstens höjdfordon beaktas. Alternativt måste byggnaden utföras med förhöjd säkerhet.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 miljö kvalitetsmål. Miljö målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är miljö mässigt hållbara på lång sikt.

Av planförslaget berörs miljö målen ”God bebyggd miljö”

God bebyggd miljö

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bland annat följande:

- Den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas.
- En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas, både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse.
- Boende- och fritidsmiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, uppfyller samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång till solljus, rent vatten och ren luft.
- Natur- och grönområden med närhet till bebyggelse och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses.
- Den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.

Konsekvenser/åtgärder

Miljömålet "God bebyggd miljö" påverkas på flera olika sätt.

- Positivt eftersom man skapar attraktiva boendemiljöer med närhet till såväl centrum och skola samtidigt som området har närhet till både parker och lekrområden. Byggnaden skulle försköna en plats som idag används som parkeringsyta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker via det kommunala dagvattensystemet i direkt anslutning till planområdet.

Uppvärmning och energi

Området kan anslutas till el, bredband och fjärrvärme via Eksjö Energi AB.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Verkan på fastighetsplan

Del av fastighetsplan som omfattas av kvarteret Banken 1 med laga kraft datum 1857-03-06 upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft i enlighet med 6 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987:10).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN



Mikael Klaesson
Planarkitekt

Upprättad Januari 2012
Eksjö kommun

