



Illustration: Arkitekthuset

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KV LUNDEN M:FL.
EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN

FASTIGHETERNA BOKEN 12-17, LUNDEN 1-2, DEL AV STOCKSNÄS 1:1,
VÄSTANÅ 5, KÄLLTOMTEN 1, SAMT BRYGGAREN 3-4

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning

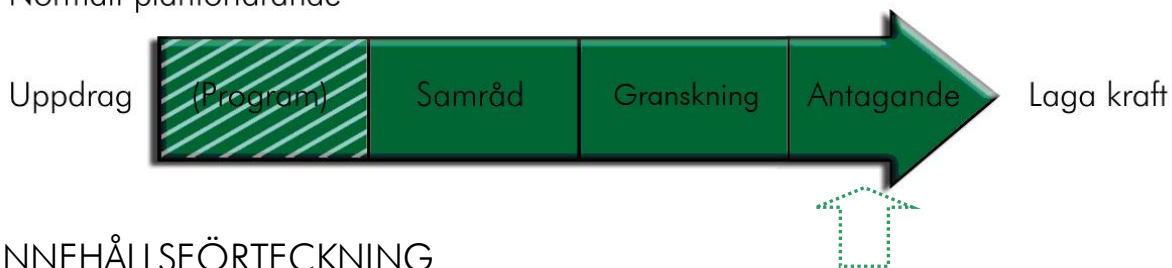
PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen har föregåtts av skissförslag för att hitta den lämpligaste utformningen av platsen.

Samrådsskedet pågick mellan 2013-10-19 och 2013-11-18. Yttranden och kommentarer är samlade i Samrådsredogörelsen. Granskningskedet pågick mellan 2014-03-21 och 2014-04-14. Yttranden är kommenterade och samlade i utlåtande efter granskning.

PLANPROCESSEN

Normalt planförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3	Gång- och cykelvägnät	9
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
Areal	3	Vatten och avlopp	9
Markägoförhållanden	3	Dagvatten	9
Områdesbeskrivning	3	Avfall	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Energi	10
Översiktsplan	5	Säkerhet	10
Detaljplan	5	STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	10
Riksintressen	5	Buller	10
Parallella skissförslag	7	Vibrationer	12
KULTURMILJÖ	7	Farligt gods	12
Arkeologisk utredning	8	Föroreningar	13
BEBYGGELSE	9	Miljökvalitetsnormer	14
Bostäder	9	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
Verksamheter/arbetsplatser	9	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
Offentlig och kommersiell service	9	EKONOMISKA FRÅGOR	16
GATOR OCH TRAFIK	9	Planekonomi	16
Gator	9	Övriga avgifter och kostnader	16
Kollektivtrafik	9		

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick den 2009-10-14 i uppdrag av Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta detaljplan för kvarteret Lunden samt del av Stocksnäs 1:1 med syfte att säkerställa markanvändningen för främst bostadsändamål men även i viss mån utbildning.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

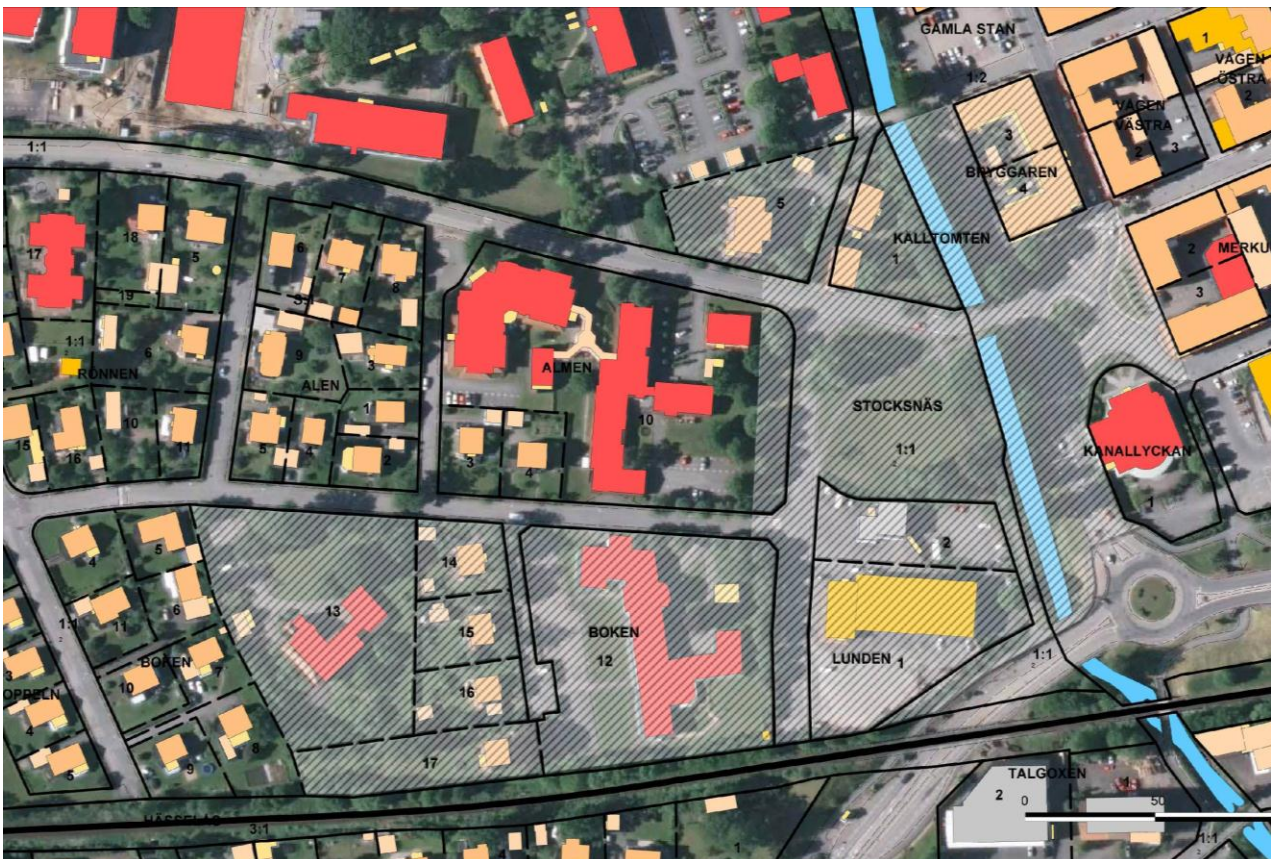
Planområdet omfattar ca 5 ha (50000kvm)

Markägoförhållanden

Marken ägs i huvudsak av privata markägare. Eksjö kommun äger allmänna gator och vägar samt fastigheten Stocksnäs 1:1 (2) som delvis avses säljas till förmån för bostadsbebyggelse.

Områdesbeskrivning

Områdesbeskrivningen delas in efter kvartersnamnen från väst till öst enligt nedanstående karta.



Detaljplanens område inom redovisad skräffering

Kvarteret Boken 12-17

Området består av fyra villatomter längs Björkvägen och två dominant byggnader i Sofieholm på fastighet 13 och det som i folkmun kallas Tingsrätten på fastighet 12 utmed Sofieholmsgatan. Området har ett lugnt trafikklimate trots en belastning från järnvägen söder om området.

Kvarteret Lunden 1-2 samt del av fastigheten Stocksnäs 1:1 (2)

Området består idag av en grönyta i norra delen och i söder av en tidigare bensinstation samt lättare industrier och ett fåtal bostäder som omvandlas till utbildningslokaler och bostäder. Området avgränsas i väster av Sofieholmsgatan. I söder återfinns järnvägen och riksväg 40. I norr löper Breviksvägen och i öster avgränsas området av Eksjöån. Området sluttar ner mot Eksjöån. Området har en befintlig infart från Breviksvägen in till Sofieholmsgatan vilken i ena sträckningen är en säckgata och slutar i planområdets södra del intill fastighet Lunden 1. Gatorna och även ytan runt bebyggelsen på Lunden 1 och 2 är belagda med asfalt, några andra hårdgjorda ytor finns inte i området i dagsläget utöver cykel- och gångbanan som löper över grönytan på Stocksnäs 1:1. Infarter sker från Sofieholmsgatan.

Västana 5



Historik

Byggnaden uppfördes 1911 och invigdes som tingshus 1913. En omfattande ombyggnad genomfördes 1960 följt av flera mindre interiöra moderniseringar. Mot väster har det funnits en större envånings tillbyggnad, som inrymde tingsalen.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är troligen uppförd i någon form av resvirke, möjligen spontat. Takbeläggningsen är lertegel. Fönster är i originalutförande på andra våningen och på vinden medan bottenvåningens är utbytta i sentida utseende och konstruktion, men monterade i befintliga karmar. Ytterdörrar förefaller vara originalutförande. Huvudentrétrappan är original och monumental till sin karaktär.

Kulturhistoriskt skyddsvärt

Hela byggnadens exteriör, såsom dess huvudform, originalfönster, ytterdörrar och den magnifika entrétrappan.

Skyddsnivåer

Nivå 3, medveten hänsyn.

Byggnadens exteriörer.

Nivå 4, hänsyn.

Invändiga förändringar.

Källtomten 1



Historik

Ursprungsbyggnaden, den södra, uppfördes troligen under andra halvan av 1800-talet, möjligen omkring 1880. 1981 moderniserades byggnaden invändigt och omputsades exteriört. Putsarbetet utfördes med kulturhistoriska ambitioner. Nuvarande utseende överensstämmer sannolikt med det ursprungliga utseendet. I samband med moderniseringen byttes samtliga fönster och nuvarande utseenden överensstämmer sannolikt med ursprungsfönstren, med undantag av materialdimensionerna. De nya fönstren monterades i befintliga karmar. Ytterdörren är sentida.

Kulturhistoriskt skyddsvärt

Den södra bostadsbyggnadens klassicistiska detaljer och arkitektoniska uppbyggnad.

Skyddsnivåer

Nivå 3, medveten hänsyn.

- Bostadsbyggnadens exteriör.

Nivå 4, hänsyn.

- Invändiga förändringar.

Bryggaren 3-4

Byggnaderna bildar ett halvslutet kvarter i tre våningar som öppnar sig mot Eksjöån. Kvarteret består i huvudsak av bostäder men även kontors och samlingslokaler. Mot ån finns parkering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen antagen 2013-09-29 ingår planområdet som lämpligt för bostadsändamål.

Detaljplan

I idag gällande detaljplan för området, antagen 1979-04-26, är markanvändningen på Lunden 1 och 2 satt till garageändamål och där så är lämpligt för motorserviceändamål. Planområdets norra del är markerad som allmänt tillgänglig grönyta.

Riksintressen

Kulturmiljö RK50

Eksjö är en av landets mest välbevarade småstäder som i planmönster och bebyggelse speglar stadsbyggandet från 1500-talets slut till 1900-talets tidigare del. Den präglas av den dubbla funktionen som handelsstad, och från 1900-talets början som regementsstad.

Stadens äldsta delar anses ha tillkommit omkring år 1400 på en plats, Bykvarn, strax sydväst om det som nu är centrum. Eksjö fick troligen stadsrättigheter omkring 1400 av Erik av Pommern. 1568 brändes delar av staden ned.

Under Erik den XIV's tid fick en holländsk ingenjör i uppdrag att planera staden som kom att ligga ca 500 meter nordost om den ursprungliga platsen. Staden flyttades för att vattentillgången blev bättre och staden lättare att försvara på den nya platsen. Vid sidan av stadens handel och hantverk var jordbruket en viktig del av försörjningen för människorna i den framväxande staden.

Under flera hundra år gällde här självhushållningens princip vilket avspeglas i den gamla stadens gårdsbebyggelse. 1856 drabbades staden av en ny brand och stora delar av den södra delen förstördes. Bränder var den främsta orsaken till att regleringar av stadskärnor genomfördes. Vid återuppbyggandet efter stadsbränder strävade man efter en brandsäkrare och luftigare struktur. En ny stadsplan i modern rutnätstyp ritades. Än i dag präglas den södra centrumdelen av denna plan.

Efter 1856 års stadsbrand dominerades Eksjö av breda gator, större kvarter och bebyggelse i trä men med stenstadskaraktär. Eksjö är unikt i den bemärkelsen att vissa delar av den äldre staden undgått brand. Därför finns välbevarad, småskalig trästadsbebyggelse med handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talen.

Stadens 1900-talshistoria präglas framförallt av militär verksamhet till följd av 1901 års värnplikssystem. Villabebyggelsen i stadens utkant uppfördes under 1900-talets tidigare del och speglar stadens expansion sedan Smålands husarregemente och Kalmar regemente förlagts till Eksjö. Bebyggelsen påverkades av det tidiga 1900-talets internationella trädgårdsstadsrörelse.

Bedömning

Den befintliga bostadsstrukturen föreslås bevaras och samtidigt kompletteras med ett nytt tillskott i form av en väl avvägd komposition bestående av en kvartersstruktur inspirerad av norra centrum blandat med volymstorleken från södra centrum kombinerat med ett modernt uttryck som visar vår tids avtryck i stadsbilden. Kvarteret Lunden tar staden över ån och ramar in entrén till Eksjö. Planens genomförande bedöms därför påverka riksintresset i positiv bemärkelse.

Riksintresse för kommunikation

Väg Rv40

Rv 40 Enligt ”Regional transportplan för Jönköpings län 2010-2021” är riksväg 40, som går mellan Västervik och Göteborg via Eksjö Kommun, ett viktigt stråk i östra Götalands regionen. Denna väg är viktig ur pendlingsavseende mellan framför allt orter i Jönköpings län (främst Nässjö och Jönköping) men även pendling till orter längre bort från kommunen.

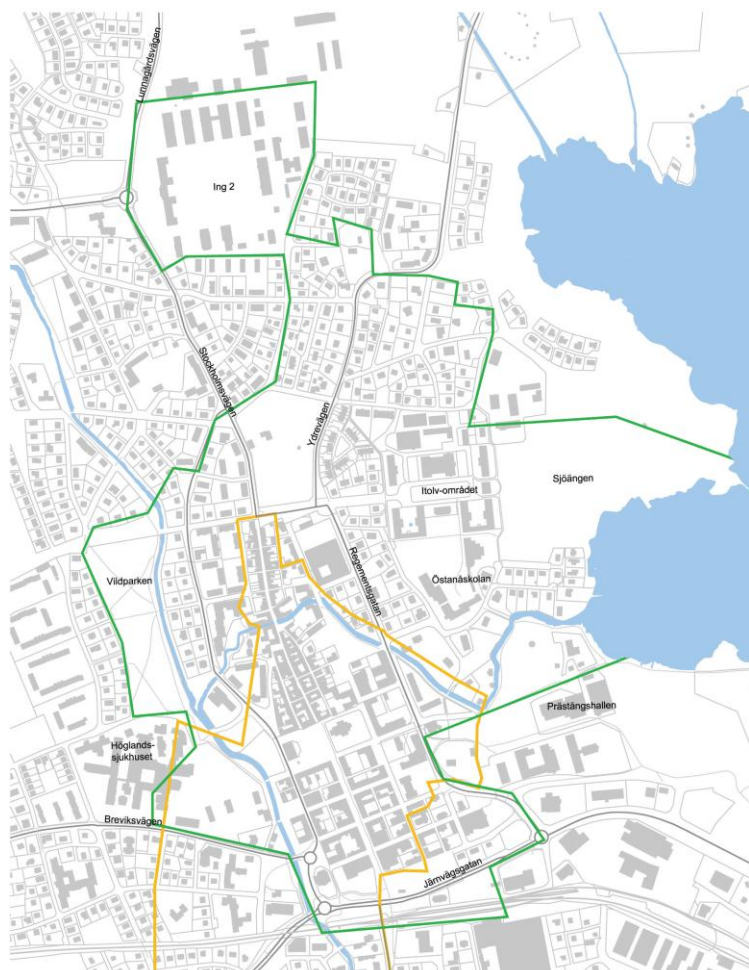
Järnväg

Järnvägen som löper längs hela kommunen i väst/östlig riktning ingår i riksintresse för kommunikation. Även järnvägsstationerna i Eksjö, Hult, Bruzaholm, Hjaltevad, Ingatorp och Mariannelund finns utsatta på Trafikverkets karta över riksintressen i kommunen. Järnvägen har varierande kvalitet och den högsta hastigheten längs sträckan ligger under 100 km/h.

Parallella skissförslag

Inför framtagandet av ny detaljplan har fyra arkitektbolag fått i uppdrag av Eksjö kommun och Eksjö bostäder AB att genomföra parallella skissförslag för Kv Lunden. Det skissförslag som ansågs passa bäst in i staden och på platsen ligger till grund för detaljplanen.

Kulturmiljö



Området inom grön linje utgör riksintresse- och utredningsområdet. Området inom gul linje är del av fornlämningsområdet.

SFS 1988:950

Lag om kulturmiljö mm.

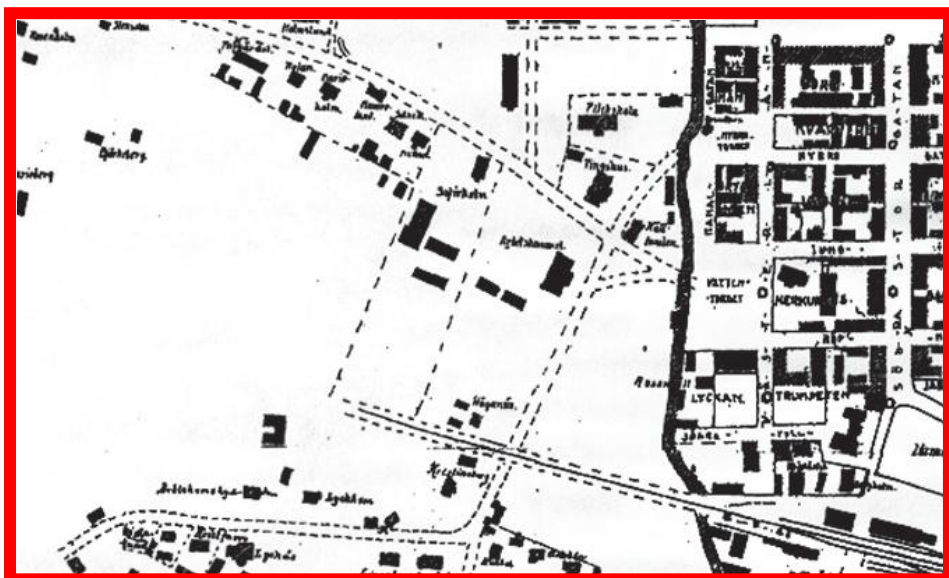
På kartan ovan, finns markerat med gul färg fornminnesområdet inom Riksintresseområdet. Inom fornminnesområdet gäller nedanstående lagtext.

Utdrag Ingrepp i fast fornlämning

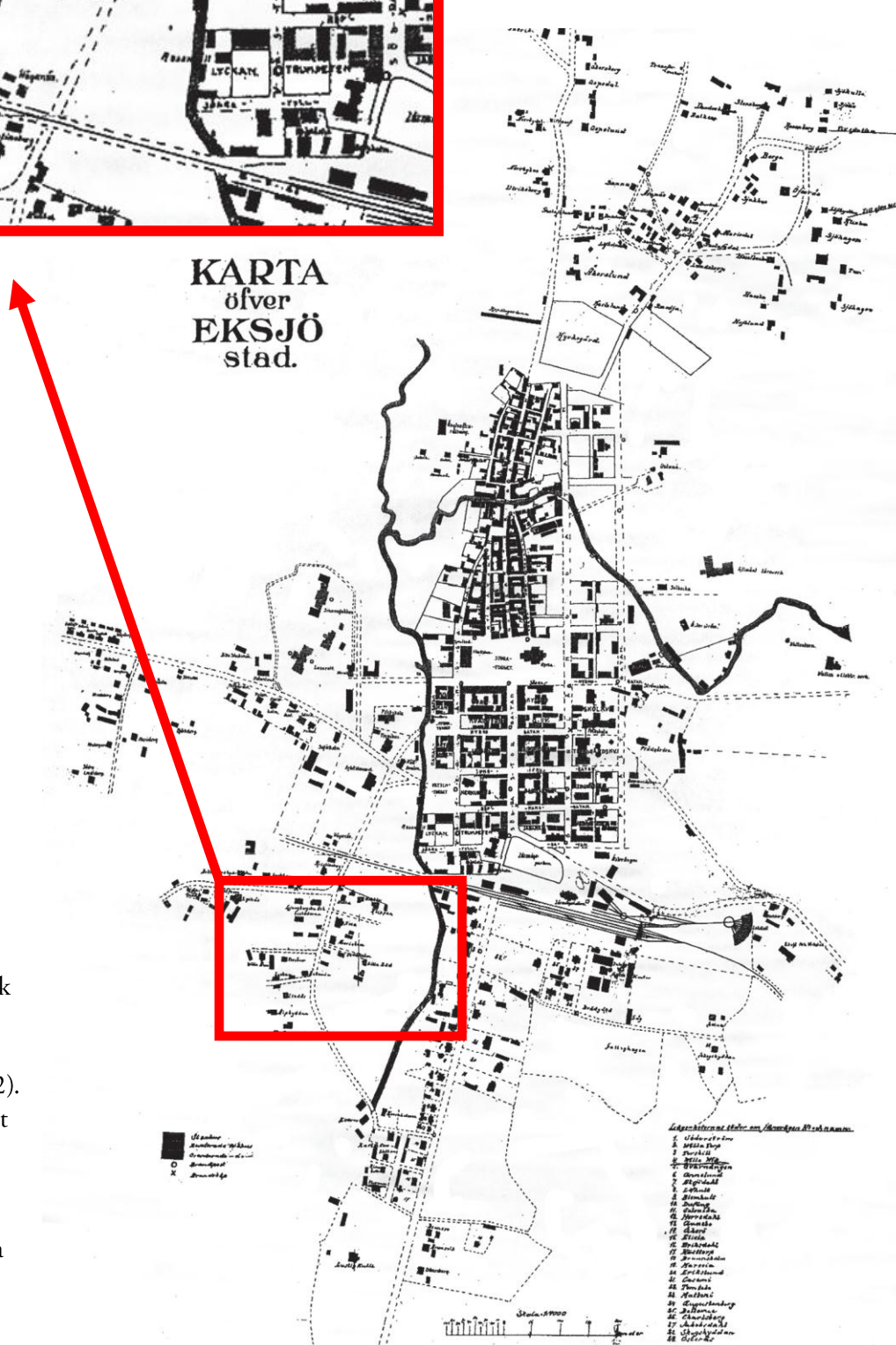
10§ Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

12§ Den som vill rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning skall ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. O.S.V.



KARTA
öfver
EKSJÖ
stad.



Arkeologisk utredning
För att säkerställa att inga
fornlämningar finns inom
planområdet har en arkeologisk
förundersökning gjorts i
planområdet för fastigheterna
Lunden 2 och Stocksås 1:1 (2).
Denna undersökning visade att
inga ytterligare utredningar
krävs.

Fullständig rapport finns att ta
del av på www.eksjo.se

BEBYGGELSE

Bostäder

För beskrivning av den befintliga bebyggelsen se s.3-5. Den planerade bebyggelsen på fastigheterna Lunden 2 samt del av Stocksån 1:1 ska byggas i en sluten kvartersform med varierande höjder från 2-6 våningar. Upplåtelseformen förväntas i huvudsak bli hyrerätt. Bostadsparkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Eksjö kommuns parkeringsnorm på minst 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Verksamheter/arbetsplatser

I anslutning till planområdet återfinns en av kommunens största arbetsgivare, Högländssjukhuset. Eftersom området är beläget på en av de mer centrala platserna i Eksjö stad finns gott om arbetsplatser och verksamheter i dess närhet. Dock inte på ett sådant avstånd att det kan störa området.

Offentlig och kommersiell service

All offentlig och kommersiell service som erbjuds i Eksjö stad finns att tillgå i närheten av området.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Trafik matas via Sofieholmsgatan med infart från Breviksvägen. Utfarter direkt från området mot Breviksvägen tillåts ej. Ut- och infarter från fastigheter sker mot lokalgata, Sofieholmsgatan.

Kollektivtrafik

Det finns bra knutpunkter för kollektivtrafik i närheten av planområdet både vid Resecentrum, Stora torget, vid busshållplats söder om planområdet utmed riksväg 40 och vid sjukhusets entré.

Gång- och cykelvägnät

Inom området finns separata gång- och cykelstråk utbyggda och löper parallellt med Eksjöån. Detaljplanen medger utbyggnad/ändrad sträckning av gång- och cykelnätet för att utöka möjligheterna till vattenkontakt utmed Eksjöån.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

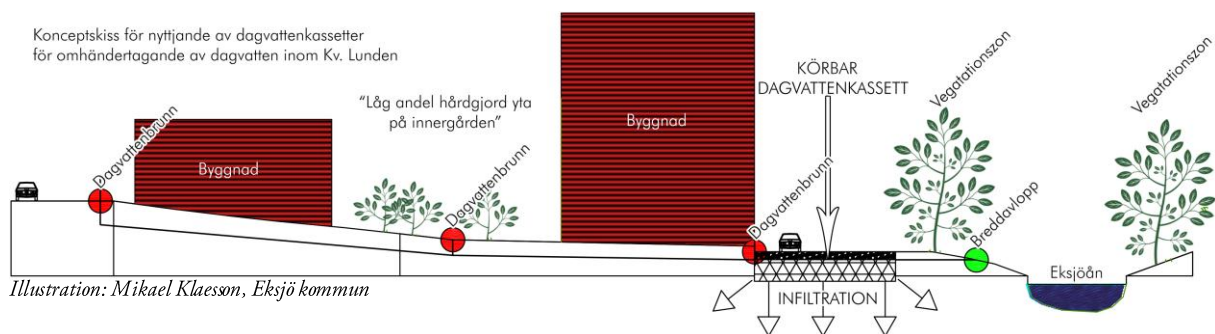
Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor ska i möjligaste mån omhändertas lokal. Fördröjning av dagvatten ska ske innan det når källan (Eksjöån). För att inte orsaka höga kostnader för omhändertagandet ska ett minimalt nyttjande av ogenomsläppliga markbeläggingsmaterial eftersträvas inom området. Eksjö kommuns VA-policy ska följas.

Förslag till fördröjningsåtgärd

Dagvattenkassetter gör att man kan infiltrera ut dagvattnet i marken, istället för att leda det till reningsverket eller ut i sjöar och vattendrag och vidare ut i havet. Dagvattenkassetter är en vidareutveckling på den traditionella ”stenkistan” som fungerar som ett fördröjningsmagasin som infiltrerar ut dagvattnet i marken i den takt som marken kan ta emot det.



Dagvattenkassetten fungerar i detta fall som dels ett fördröjningsmagasin vid häftiga skyfall och hjälper då till att minska belastningen på Eksjöån och minska översvämningsrisken, dels som en infiltrationsanläggning för större och tyngre partiklar som stannar i kassetterna. Svårigheterna i området som kan tala emot anläggningen är ett högt grundvattenstånd som gör att infiltrationen går långsamt.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

Energi

Eksjö energi erbjuder fjärrvärme i området.

Säkerhet

I de byggnader där våningsantalet överstiger tre eller där höjden från steguppställningsplats till underkant fönster/balkongräcke överstiger 11 meter måste trapphusen utformas enligt standarden TR2 enligt BBR 2012.5:246. det vill säga att utrymning ska säkerställt kunna ske via trapphusen och inte via fönster/balkong.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller

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. Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån per dygn.

Eksjö kommun har givit ÅF Ljud & Vibrationer i uppdrag att beräkna hur buller från väg- och spårburen trafik kommer att påverka planerat bostadsprojekt inom Detaljplan Lunden m.fl. i Eksjö kommun.

I denna rapport redovisas resultatet av utförda beräkningar av buller från väg- och spårburen trafik vid planerade byggnader inom Kv. Stocksnäs 1:1 i Eksjö kommun.

Dygnsekvivalenta ljudnivåer

Trafikbullerutredningen visar att dygnsekvivalenta trafikbullernivåer på fasad beräknas överstiga riktvärdet 55 dBA för den norra och södra byggnaden. Den högsta sammanvägda dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och tågtrafik beräknas som mest till 60 dBA. Då det är fråga om förtätning av centrala delar av Eksjö bör avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kunna tillämpas. Denna säger att "Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.", se kapitel 3.2.

För de aktuella bostäderna finns goda möjligheter att åstadkomma ljuddämpade fasader mot innergård för de planerade bostadshusen.

Maximala ljudnivåer på uteplats.

Beräknade maximala ljudnivåer från väg- och tågtrafik kommer att uppgå som mest till 78 dBA på uteplats/fasad. Enbart på det sydligaste av de tre planerade bostadsbyggnaderna har uteplatser planerats på fasad där maximalnivå överstiger 70 dBA. Delvis avskärmning av uteplats ger goda möjligheter till att innehålla riktvärdet om 70 dBA på uteplats. . Det finns goda möjligheter till dämpade uteplatser mot kvarterets innergård.

Kommentar från Boverkets allmänna råd :

Om planen medger att varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden bör den uppfylla huvudregeln. Där riktvärdet på uteplats inte uppfylls i direkt anslutning bostad kan uteplats som inte uppfyller riktvärdena vara ett komplement till en uteplats som uppfyller riktvärdet. En uteplats kan vara enskild eller gemensam. En helt inglasad balkong eller uteplats erbjuder inte utevistelse och bör därför inte accepteras som metod för att uppnå dessa allmänna råd. Normalt bör halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats accepteras som åtgärd för att begränsa bullret.

Fullständig rapport finns att ta del av på www.eksjo.se samt i kommunhuset, våning 2.

Huvudregel vid planering av nya bostäder

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.

Kommentar: Planen säkerställer ovanstående.

- Planen bör även 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.

Kommentar: Planen säkerställer att 95 % av bostädernas uteplatser klarar 55 dBA ekvivalentnivå och 90 % av fasadytorna klarar 55 dBA ekvivalentnivå.

- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Kommentar: Planen säkerställer att 95 % av bostädernas uteplatser klarar 70 dBA maximalnivå.

Bedömning

Utifrån konsultens *ÅF Ljud & Vibrationer* rapport samt Boverkets allmänna råd kan inte ljudnivåerna anses vara skäl för att begränsa eller förändra plankartans utformning. Det finns dock anledning att starkt trycka på nödvändigheten att göra åtgärder på kommande bebyggelse enligt råden i rapporten. Den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA överskrids endast marginellt i två områden; utmed Breviksvägen samt i den östra delen av det planerade 6-våningshuset och kan lösas tekniskt. Den maximala ljudnivån överskrids endast i den södra delen då godstågen far förbi 1-2 gånger per dygn) samt vid Breviksvägen och Sofieholmsgatan dagtid då andelen tungtrafik kan förväntas som mest intensiv. Nattetid 22-06 förväntas inga problem. Även problematiken med maximal ljudnivån kan lösas tekniskt och bostadsändamålet kan därför anses lämpligt på platsen.

Avslutningsvis är det viktigt att poängtera att fortsatt projektering av byggnader beaktar val av fasadkonstruktion, ventilationsdon och fönster avseende ljudisolerande förmåga. Tyst eller ljuddämpad

sida är ofta enda sättet att nå riktvärdena i befintlig tätortsmiljö och därför bör planlösningen ritas utifrån den förutsättningen.

Vibrationer

Eksjö kommun har låtit Bergsäker AB mäta och bedöma riskerna med vibrationer i området. Vid mätning har två punkter använts. En är belägen på sydvästra hörnet av byggnaden på fastigheten Lunden 1 och en på sydöstra sidan av byggnaden på fastigheten Lunden 2. Mätningarna som utfördes under en veckas tid visade mätvärden långt under den nivå som bedöms som måttlig störning.

Fullständig rapport finns att ta del av på www.eksjo.se samt i kommunhuset, våning 2.

Farligt gods

Rv 40 och järnvägen är transportleder för farligt gods. På de sträckor som berör planområdet rörs sig trafiken i låga hastigheter vilket höjer säkerheten. I övrigt finns en bro för spårtrafiken som är en potentiell risk samt en konfliktpunkt i form av en rondell på rv 40 som även den kan klassas som en potentiell risk. Trafiken på järnvägen förväntas öka de kommande åren men det är dock oklart om transporter med farligt gods ökar. Transporterna för farligt gods på rv 40 förväntas sjunka kraftigt den dag en förbifart söder om Eksjö finns tillgänglig. Om förbifarten inte byggs kan en ökning förväntas och därmed en högre sannolikhet för olyckor.

Sammanfattning av riskanalys för farligt gods (utförd av ÅF 2014-11-10)

I riskutredning undersöktes hur risker orsakade av transport av farligt gods på närliggande riksväg 40 samt järnväg (Bockabanen) kan påverka människor i omgivningen. Detta då Länsstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsavdelning i ett granskningsutlåtande efterlyst en mer detaljerad beräkning över riskerna. Beräkningarna är sammanställda i aktuell rapport, som nu fungerar som beslutsunderlag för införande av riskreducerande åtgärder.

I aktuell utredning fokuserades på *individriskberäkning* då persontätheten är förhållandevis låg i kombination med att det gods som transporteras på väg respektive järnväg i området inte bidrar till någon större spridning av farliga ämnen. Individriskmålet bör alltså kunna ge en fullgod bild av risknivån för området. Bedömningen görs att ett samhällsriskmått inte tillför någon ytterligare nytta utifrån aktuella förutsättningar. Aktuella beräkningar visar att det generella skyddsavståndet 70 meter från väg/järnväg för bostadsbebyggelse kan minskas.

Följande åtgärder gäller om människor *vistas stadigvarande* (bostäder, kontor, affärslokal etc) eller om *övrig betydande brandspridning kan ske* (övrig byggnad, tex förråd eller garage) inom angivna avstånd:

· Riskreducerande åtgärder *ska* ske 5 meter in i planområdet i närhet av *väg* om byggnad uppförs här. Dessa åtgärder kan till exempel vara obrännbar fasad och brandklassade ej öppningsbara fönster på byggnad eller strålningskärm eller nedsänkt väg i förhållande till planområde etc.

Åtgärd: Byggnadsförbud råder inom föreskrivet avstånd.

· Riskreducerande åtgärder *ska* ske 15 meter in i planområdet där *väg och järnväg möts* om byggnad uppförs här. Dessa åtgärder kan till exempel vara obrännbar fasad och brandklassade ej öppningsbara fönster på byggnad eller strålningskärm eller nedsänkt väg i förhållande till planområde etc.

Åtgärd: Endast uthus och garage tillåts inom denna zon och byggnader måste beklädas med icke brännbart fasadmaterial.

· Riskreducerande åtgärder *bör* värderas cirka 5-15 meter in i området från **väg** om byggnad uppförs här. Risknivån ligger inom ALARP-området och de riskreducerande åtgärderna får värderas utifrån geografi, topografi, stadsbild och kostnad.

Åtgärd: Byggnadsförbud råder inom föreskrivet avstånd.

· Riskreducerande åtgärder *bör* värderas cirka 20 meter in i området från **järnväg** om byggnad uppförs här. Risknivån ligger inom ALARP-området och de riskreducerande åtgärderna får värderas utifrån geografi, topografi, stadsbild och kostnad.

Åtgärd: Endast uthus och garage tillåts inom denna zon och byggnader måste beklädas med icke brännbart fasadmaterial.

Diskussion

För olycka på väg är det antal farligt godstransporter som är dimensionerande för risknivån. Det är tyvärr svårt att få mer detaljerad data för mängden farligt gods i de befintliga undersökningar/underlag som finns. Om en mer specifik undersökning av mängden farligt gods genom Eksjö kan genomföras torde detta minska risknivån. Det är möjligt att risknivån då hamnar helt inom ALARP-området. För olycka på väg ligger individriskkurvan mellan 5-15 meter in i området över eller precis under övre toleransnivå. Slutsats blir då att åtgärder *ska* utföras 5 meter in i området, och att åtgärder *bör* värderas 5-15 m in i området från väg. Vår bedömning är att risknivån för olycka på väg är mycket konservativ i aktuella beräkningar. Därför dras slutsatsen att trots att risknivån ligger nära övre toleranskriterium kan rådet ges att enbart värdera skyddshöjande åtgärder, och att dessa alltså inte måste utföras. Det är främst strålningsrisker som kan förekomma eftersom konsekvensen är strålning från pölbrand. Skyddsåtgärder för strålning kan till exempel vara strålningsskärm, att vägen ligger nedsänkt i förhållande till planområdet (då minskar flammen som kan stråla mot området och total strålningsnivå minskar). Det kan även vara åtgärder på byggnader i form av obrännbar fasad och brandklassade ej öppningsbara fönster.

Föroreningar

Den tidigare bensinstationen ska rivas och marken saneras innan nybyggnation tillåts på fastigheten Lunden 2. Inga andra kända föroreningar finns i området. Statoil har uppdraget att sanera marken ner till mindre känslig markanvändning. Exploatören kommer sedan att ansvar för den vidare saneringen ner till känslig markanvändning som är nödvändig för att kunna nyttja detaljplanen. En ekonomisk kalkyl kan dock inte göras innan befintlig byggnad på fastigheten Lunden 2 är riven och provtagning kan göras under byggnaden.


Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger i direkt anslutning till Eksjöån.








MKN-vatten *utdrag från www.viss.lst.se*

Ekjsöån-Nybroån

Parameter namn





Parameter namn	Klassificering
- Ekologisk status	 Måttlig
- Ekologisk potential	
- Kemisk status (exklusive kvicksilver)	 God
Risk att Ekologisk status/potential inte uppnås 2015	 Risk
Risk att Kemisk status (exklusive kvicksilver) inte nås till 2015	 Ingen risk

Miljöproblem




	Klassning
Försurning	 Nej
Övergödning	 Nej
Miljögifter	 Ja
Miljögifter (exklusive kvicksilver)	 Nej
Främmande arter	 Nej
Vattenuttag	
Flödesförändringar	
Kontinuitetsförändringar	 Ja
Morfologiska förändringar	 Ja

Torsjöån-Kvarnarpsån-Eksjöån

Parameter namn

Parameter namn	Klassificering
- Ekologisk status	 Otillfredsställande
- Ekologisk potential	
- Kemisk status (exklusive kvicksilver)	 God
Risk att Ekologisk status/potential inte uppnås 2015	 Risk
Risk att Kemisk status (exklusive kvicksilver) inte nås till 2015	 Risk

Miljöproblem

	Klassning
Försurning	 Nej
Övergödning	 Ja
Miljögifter	 Ja

Miljögifter (exklusive kvicksilver)	 Ja
Främmande arter	 Nej
Vattenuttag	
Flödesförändringar	
Kontinuitetsförändringar	 Ja
Morfologiska förändringar	 Ja

Pågående projekt

Torsjöprojektet

Möjliga åtgärder

Minska andelen hårdgjord yta, (infiltration)

Exempel: Genomsläppliga markbeläggningar. Armerat gräs, grus eller genomsläpplig asfalt på parkeringsplatser.

Minska andelen tillkommande takyta

Exempel: Bygg till uppåt istället för utåt.

Dagvattenmagasin (fördröjning)

Exempel: Damm (inte lämplig i detta område då ytor inte finns tillgängliga). Öppna diken (kan åstadkommas och kan även bidra till områdets utformning). Dagvattenkassetter (kan byggas under körytor eller parkytor för att samla upp dagvatten och separera partiklar innan dagvattnet når recipienten.)

Förslag till fördröjningsåtgärd (se s.10)

Dagvattenkassetter gör att dagvattnet infiltrerar ut i marken, istället för att ledas till reningsverket eller ut i åar och floder och vidare ut i havet. Dagvattenkassetter är en vidareutveckling på den traditionella ”stenkistan” som fungerar som ett fördröjningsmagasin som infiltrerar ut dagvattnet i marken i den takt som marken kan ta emot det.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Stocksnäs 1:1 (2) som avses säljas till förmån för Lunden 2. Del av fastigheten Källtomten 1 avser kommunen förvärva till förmån för Stocksnäs 1:1. Ett antal servitut av olika slag måste upprättas för att säkerställa framkomligheten till tekniska anläggningar via kvartersmark. Kommunen avser förvärva del av fastigheten Lunden 1 inom område SKYDD för anläggande av skyddsåtgärd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Eksjö kommun är huvudman för allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun. Full planavgift debiteras i samband med bygglov.

Övriga avgifter och kostnader

VA-avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Arkeologisk undersökning har bekostas av Eksjöbostäder och Eksjö kommun i lika delar. Parallella skissupdrag avseende ny bostadsbebyggelse har bekostats av Eksjöbostäder och Eksjö kommun i lika delar.

Planförfattare



Mikael Klaesson

Planarkitekt

Plan- och byggavdelning

Eksjö kommun

