



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SJÖHAGEN,
FASTIGHETEN SVINHUSABERGET 1 M FL.
EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

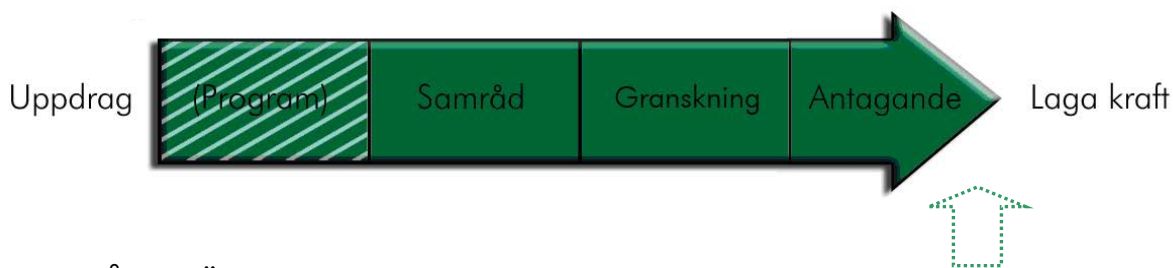
Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. PBL. I 5 kap. 7§ framgår att standardförfarandet inte kan tillämpas för ett detaljplaneförslag som: - är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Eksjö kommun anser att området är av stor vikt för allmänheten varför det utökade förfarande tillämpas.

Planuppdraget har föregåtts av en planbeskedsprocess där sökanden har fått ett positivt besked.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3		
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
Areal	3	Vatten och avlopp	7
Markägoförhållanden	3	Dagvatten	7
Områdesbeskrivning	3	El	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3	Uppvärmning och energi	8
Översiktsplan	3	Avfall	8
Detaljplan	3	Fiber/Bredband	8
Riksintresse för kulturmiljövården	3	STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	8
BEBYGGELSE	6	Buller och trafik	8
Bostäder	6	Föroreningar	9
Verksamheter/arbetsplatser	6	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
Offentlig och kommersiell service	6	EXPLOATERINGSFRÅGOR/AVTAL	13
GATOR OCH TRAFIK	6	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
Gator	6	Planförfarande	14
Kollektivtrafik	6	Genomförandetid	14
Gång- och cykelvägnät	6	EKONOMISKA FRÅGOR	14
Trafikmätning med scenario efter planens genomförande	6		

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick 2013-06-12 i uppdrag av Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Svinhusaberget 1, med syfte att pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse i området.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Markytan som avses planläggas är ca 30 500m².

Varav:	Bostäder och Bostäder och Centrum med hantverk	~22000m ²
	Lokalgata	4100m ² varav ny gata 2800 m ²
	Natur	2100 m ²
	GC-väg	1200 m ²

Markägoförhållanden

Fastigheten Svinhusaberget 1 ägs av Itolv AB.

Områdesbeskrivning

Området består i dagsläget i huvudsak av olika typer av lagerverksamhet. Planområdet angränsar i öster och söder till Sjöängen som är stadens största parkområde. Kolonigatan löper längs områdets västra sida och avgränsar planområdet. I öster avgränsas planområdet av Kaptensgatan. I Sjöängen återfinns promenadslingor och fotbollsplan. Delar av området har utsikt över sjön Hunsnäsen. I områdets nordöstra hörn finns en kulle, i övrigt är sluttar området svagt åt öster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är utpekad i översiktsplanen, antagen 2013-09-26, som område lämpligt för bostadsändamål.

Detaljplan

Planområdet ingår i gällande detaljplan för Del av gamla I12-området, Hantverksområdet som tillåter icke miljöförstörande hantverk och småindustrier inom det aktuella planområdet. Den del av gällande detaljplan som berör planområdet upphör att gälla i och med denna detaljplans antagande.

Riksintresse för kulturmiljövård (Rk50)

Riksintresseområdet syftar i huvudsak till att skydda stadens centrala delar men även Eksjöns militärhistoria och därför innefattar riksintresseområdet även I12-området. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock inte påverka riksintresset negativt. Detaljplanen medger maximala taknockshöjder om 9 meter närmast kasernbyggnaderna vilket ska bidra till att kasernerna även fortsättningsvis ger det dominerande intrycket. Byggnaderna som direkt påverkas av detaljplanen är uppförda från 70-talet eller senare och har inte samma arkitektoniska kvalitéer och heller inte samma historiska anknytning till I12-området som många andra byggnader inom I12-området.

I samband med detaljplanläggning av I12-området 1996 då ”Detaljplan för del av gamla I12-området, hantverksområdet” togs fram gjordes följande bedömning av området:

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det kulturhistoriska värdet hos en byggnad eller bebyggelsemiljö låter sig inte entydigt definieras. Vissa värden kan förefalla mera objektivt beskrivningsbara medan andra kan tyckas mera subjektivt formulerade. En viktig utgångspunkt är att kommunen betraktar bebyggelsemiljön från 1920-talet som kulturhistoriskt värdefull och väl värd att vårda och bevara inför framtiden.

I nedanstående uppställning görs en sammanfattande redovisning av I12-områdets kulturhistoriska värden.

Dokumentvärden

Dvs värden som har betydelse för forskning och kunskap om historiska förhållanden.

Samhällshistoriskt värde

I12-området som välbevarat kasernområde, byggt omkring 1920 och i bruk som infanteriregemente under 75 år.

Socialhistoriskt värde

75 årgångar värnpliktiga har utbildats av flera generationer befäl i en militärorganisation som genomgått många förändringar.

Personhistoriskt värde

Bebyggelsemiljön ger konkret bakgrund till de många personer som varit betydelsefulla eller intressanta för främst regementets utveckling men också varit gestalter i stadens historia.

Arkitekturhistoriskt värde

En mycket välbevarad kasernmiljö som väl representerar kasernbyggnaderna för 75 år sedan: Med anknytning till avklingande nationalromantik är byggnaderna grupperade symmetriskt, i klassiskt militär monumentalitet. Byggnaderna är sparsmakat utformade med resning och skärpa i detaljutformningen.

Upplevelsevärden

Dvs värden som är knutna till allmänhetens, kommuninnevånarens eller besökarens upplevelse av I12-området.

Miljöskapande värde

I12-området är väl integrerat i staden – en välkänd bebyggelsemiljö med klar och tydlig avgränsning mot omgivningen. Stora träd runt området förmedlar på ett vackert sätt övergången till stadens mera småskaliga bebyggelse.

Arkitektoniskt värde

Bebyggelsen exemplifierar möjligheten att med klassiska material i relativt stora byggnader skapa balans (harmoni) i en måttfull skala. Omsorgsfull detaljutformning ger byggnaderna resning och specifik karaktär.

Värden knutna till kontinuitet, tradition och identitet

Att känna igen sig, ger möjlighet att återvända, låta byggnader stimulera minnesbilder är kvalitéer som är av värde inte bara för Eksjöbor i skilda generationer utan även för alla de som under viktiga ungdomsår eller under delar av sitt yrkesliv vistats på I12.

Som allmänt stöd för kommunens uppfattning om området som kulturhistoriskt värdefull kan tilläggas att kasernområdets bebyggelse idag framstår som mycket väl bevarad med få yttre förändringar sedan tillkomsten. De delar av I12-området som kommunen anser ha kulturhistoriskt värde (enligt sammanställningen ovan) har i detaljplanen tecknats med Q, dvs område med kulturhistoriskt och ur stadsbildsynpunkt värdefull miljö.

Beteckningen markerar att det är helhetsmiljön som ges ett särskilt värde. Bestämmelsen ger en särskild tyngd åt tillämpningen av Plan- och bygglagen 3:12 resp 3:13 som stadgar att byggnader inom sådana områden vid ändringar eller underhåll ej får förvanskas.

Inför bygglovprövning och fastighetsägarens underhållsåtgärder har miljö- och byggnämnden upprättat ett "Program för detaljutformning och färgsättning av I12-området". Åtgärder enligt detta program skall godtas vid lovprövning eller vid underhållsåtgärder.

Programmet klargör kommunens uppfattning om hur de kulturhistoriska och miljömässiga värdena skall kunna tas tillvara inför framtiden. I korthet innebär detta att byggnadernas nuvarande materialanvändning, detaljutformning och färgsättning bibehålles. Vid ändringar skall tilläggen utformas och behandlas i princip lika befintligt.

För den yttre miljön tillåter detaljplanerna betydande förändringar i och med att den stora grusade kaserngården får omvandlas till trafikmiljöer med angöringsgator och parkeringsplatser. Dessa åtgärder har ansetts nödvändiga för att skapa förutsättningar för de nya funktioner som skall fylla bebyggelsen.

Bedömning av påverkan på riksintresset RK50

Tidigare bedömningen beskriver en tydlig klassning av områdets byggnader där varken byggnader inom Kasernen 9, 10 eller Svinhusaberget räknas in. Däremot beskrivs igenkänningsfaktorer och tradition som viktiga värden och det är därför viktigt de kan spela en roll i gestaltungsfasen av de enskilda byggnaderna framöver.

Eksjö stad en av landets bäst bevarade småstadsmiljöer som speglar byggande från 1500-talets slut till 1900-talets tidigare del. Detta riksintresse syftar till "att säkerställa 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." Den senare delen av beskrivningen gäller särskilt för detta område.

I12-områdets byggnader är välbehållna och området är idag en livfull stadsdel integrerad i Eksjö stad. Området har förändrats tydligt i sina ytterområden med bland annat tillkomsten av bostadsområdet på den så kallade bevaringsparkeringen. Nu är siktet inställt på att omvandla det gamla motorområdet. Området har sedan tidigare genomgått en förändring då privata företag har använt området för en blandning av verksamheter. Områdets absolut viktigaste värden består av kasernbyggnaderna och de kommer inte påverkas negativt utan snarare framhävas på ett bättre sätt när detaljplanen genomförs.

Ändamålet bostad anses vara det lämpligaste för att säkerställa hela I12-områdets attraktivitet och värde. Nuvarande situation gör det även omöjligt för nya verksamheter att etablera sig då nya miljötillstånd inte kan medges då bostadsbebyggelsen ligger dikt an. Detaljplanens avgränsning och tydliga planmönster sammanfaller väl med de inom I12-området och det mönstret får anses som den tydligaste anknytningen till riksintresset. Att ställa särskilda utformningskrav i detaljplanen har inte ansetts nödvändiga då området är tydligt avgränsat och riksintresset framhävs tydligare av en väntad kontrast mellan gammalt och nytt.

BEBYGGELSE

Bostäder

Inom planområdet tillåts bostäder i två plan. Genom att skapa möjlighet för bostäder inom planområdet ansluter sig området till angränsande bostadsområden i väst och nordöst.

Verksamheter/arbetsplatser

Det finns både verksamhetsområde/arbetsgivare inom gång- och cykelavstånd till området.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget med närhet till Eksjö centrum vilket innebär tillgång till all offentlig och kommersiell service som finns där. Förskola finns inom Itolv-området.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Området matas i huvudsak från Ydrevägen via Trädgårdsgatan. Utfartsförbud redovisas på plankartan. I kurvan där Trädgårdsgatan övergår i Kolonigatan föreslås en trafikö som ökar kurvans vinkel i syfte att sänka hastigheterna.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikpunkt finns på Norrtull mellan Willys och St Lars kyrkogård (ca 300 meter).

Gång- och cykelväg

I närheten av området finns separata gång- och cykelstråk vilka leder dels genom Sjöängen och vidare runt Hunsnäsen, dels in mot Eksjö centrum.

Trafikmätning med scenario efter planens genomförande

Trafikmätning jämförelser Trädgårdsgatan mellan år 2009, 2010 och 2015.

ÅDT			Va			V85			Vmax		
2009	2010	2015	2009	2010	2015	2009	2010	2015	2009	2010	2015
609	505	411	31	33	30	43	42	40	76	67	66

Antal fordon inkl MC/Cykel:		
2009	2010	2015
2456	2974	2879

Personbilar			Lastbil och bussar			Långträdare		
2009	2010	2015	2009	2010	2015	2009	2010	2015
2011	2495	2531	213	254	115	26	15	9

Anm.

År 2009 mättes trafik endast 5 vardagar, år 2010 5 vardagar och 1 helgdag samt 2015 7 dagar. ÅDT-jämförelsen ovan har tagit hänsyn till antal mätta dagar. Antal fordon totalt och per kategori skulle dock för 2009 och 2010 vara högre om även här mätning skett hel vecka.

Trafikmätning på sidan sex är utförd efter det att Taxi Nyberg flyttat från fastigheten Svinhusaberget 1 och är en del av förklaringen för de positiva siffrorna. Trafiken som genereras inom området påverkar Trädgårdsgatan i stor utsträckning men den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen skulle ge en positiv effekt i jämförelse med nuläget under vardagarna då befintliga verksamheter skulle flytta. Trafikintensiteten förväntas öka mellan 07:00-09:00 samt 16:00-18:00 men minska mellan 09:00-16:00. På helger sker en trolig liten ökning.

Infart kommer att ske via Kolonigatan i huvudsak från Trädgårdsgatan även om direkt norrgående trafik kommer att förekomma.

Antal bostäder beräknas till mellan 20 och 30 och dessa bedöms maximalt generera ett trafikflöde 100 rörelser per dygn. Det centrala läget och direktkontakt med bra gång- och cykelvägar ger dock förutsättningar för bilfritt färdstätt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala Va-systemet. En lägsta höjd för färdigt golv bestäms för att avledning av avloppsvatten med självfallsteknik ska kunna nyttjas. Brandpost placeras i samråd mellan räddningstjänsten och Eksjö energi i samband med exploatering av området. En lämplig placering är inne i området i anslutning till gång- och cykelvägen som löper genom området.

Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor omhändertas lokalt. Utmed kullens södra sida löper ett öppet dike som kan nyttjas för dagvattenhantering. Detta dike löper sedan öster in i Sjöängen.

VA-policy ska följas.

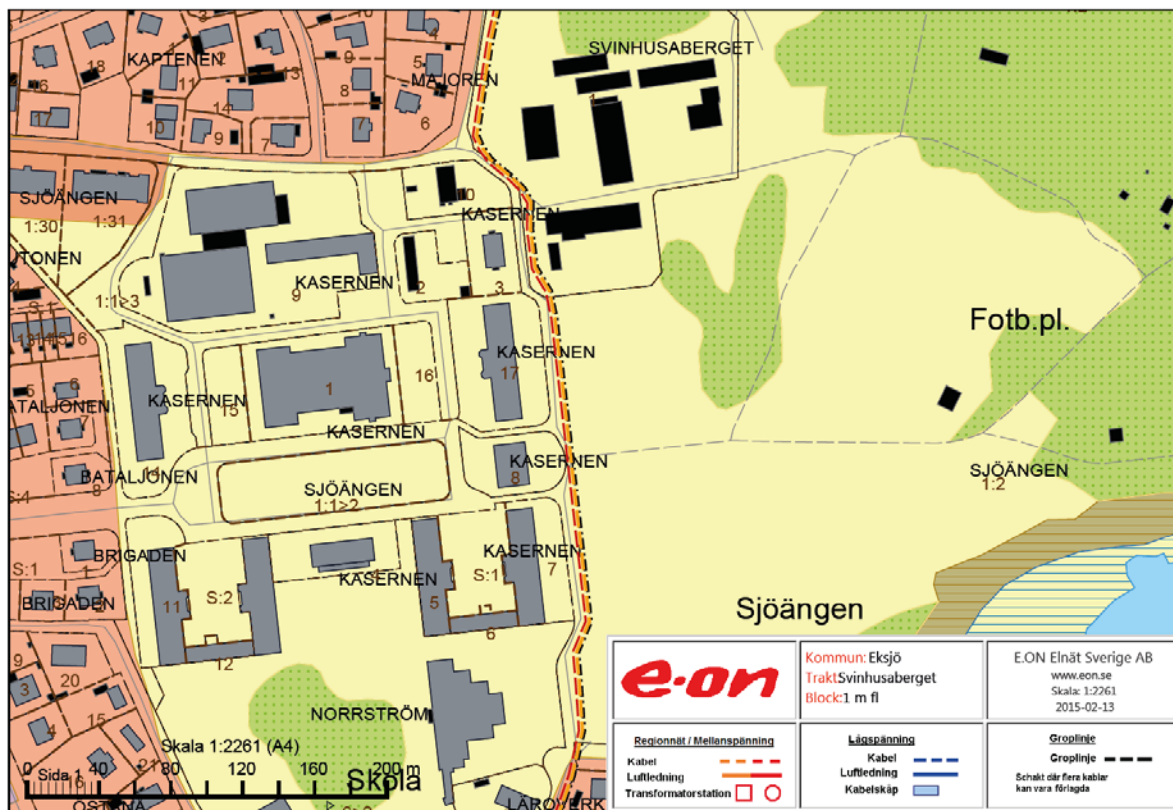
El

Området är el-försörjt och ansluts via Eksjö energi.

E.ON Elnät vill upplysa om avsikten att bibehålla regionalt och lokala ledningsnät i befintlig sträckning och utförande. Om det är aktuellt med flytt av regionnätskabeln så informerar E.ON om att för att detta ska kunna genomföras krävs bl.a. ny koncession. E.ON understryker att en koncessionsansökan är en lång process, som kan ta flera år att få beviljad. Då ombyggnad av regionnätledningarna är omfattande både tidsmässigt och kostnadmässigt är det viktigt att förutsättningarna för ombyggnad klarläggs tidigt. E.ON förutsätter i så fall att samtliga ombyggnadskostnader inklusive kostnader för koncessionshantering/ansökan tas av den som så begär. Avtal om sådana åtgärder ska i så fall träffas så snart som möjligt och det är en förutsättning att avtal finns. E.ON Elnät fastslår att det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ON Elnät, om det är aktuellt med flytt av jordkablarna.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att E.ON Elnät inte drabbas av några kostnader till följd av genomförandet av planen.

Kartan nedan visar ledningens befintliga sträckning. Avsikten är att kabeln ska ligga kvar i nuvarande sträckning. Där kabeln med 5 meters skyddsavstånd på ömsesidor påverkar kvartersmark är marken markerat med u-område dvs. ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.



Uppvärmning och energi

Området kan kopplas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

Fiber/bredband

Området kan anslutas via Eksjö Energi Elit.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller - trafik

Buller, d v s 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.

Varken den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa vilstandes i området eller förorsaka åtgärdsbehöv som kan försvåra planens genomförande.

Föroreningar

Marklager inom områden som ska kunna bebyggas med bostäder ska uppfylla kraven för känslig markanvändning. Att marken kan saneras till en rimlig kostnad är en förutsättning för att planen ska kunna antas. Markens beskaffenhet och lämplig saneringsmetod samt totalbedömning redovisas i bilaga 1: Miljöteknisk markundersökning på del av tidigare I12, Eksjö kommun
Daterad: 2014-12-19

Sammanfattning av

Miljöteknisk markundersökning på del av tidigare I12, Eksjö kommun
Utförd av Ebba Rocklind på NIRAS Sweden AB

Inför planerat bostadsbyggande på del av fastigheterna Svinhusaberget 1 och Kasernen 9 har NIRAS Sweden AB fått i uppdrag att genomföra en miljöteknisk markundersökning motsvarande en MIFO 2. Syftet med undersökningen är att utreda om föroreningar föreligger. Tidigare kända föroreningar på området består av petroleumkomponenter från en tidigare drivmedelsanläggning, där en sanering genomfördes år 2004 (Johan Helldén AB 2004). Därutöver finns inga kända föroreningar eller historik av förorenande verksamheter. Det är dock möjligt med historisk förekomst av okända verksamheter då området är en del av en tidigare militär anläggning. I samband med den miljötekniska undersökningen har även en mindre geoteknisk undersökning utförts med syfte att fastställa om betongfyllnadsmassor förekommer i det saneringsschakt som resulterade vid sanering och nedmontering av den tidigare drivmedelsanläggningen på Svinhusaberget 1.

Genomförd undersökning har omfattat skruvborrprovtagning med uttag av jordprover, av vilka ett urval analyserats på laboratorium. I samband med provuttag har jordart, syn- och luktintryck note-rats. Mätning av VOC och metaller på uttagna prover har gjorts med PID- respektive XRF-instrument. Analysresultaten från laboratorieanalyser har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), framtaget för områden med känslig markanvändning som bostäder, förskolor och liknande områden där risken för att människor blir exponerade för förekommande föroreningar är hög. Samt mot Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är motsvarande riktvärde för områden med mindre känslig markanvändning som industrier, naturmarker och liknande områden där människors exponering vid föroreningsförekomst är begränsad (Naturvårdsverket 2009).

Av de analyserade proverna har föroreningar över KM påvisats i två punkter. I ytterligare en punkt påvisades tunga alifater i halter överskridande MKM. Förekomst av tunga alifater, PAH-H samt bly har påvisats. Iakttagelser vid provuttag tyder på att de tre punkterna med föroreningsförekomst inte är sammankopplade, utan att de har skilda föroreningskällor. Föroreningsutbredningen är begränsad då flertalet analyser påvisar halter under KM och under rapporteringsgränserna.

Vid skruvborrning på fastigheten Svinhusaberget 1 påträffades ytligt grundvatten på nivåer mellan 1,7–3,0 meter under markytan i 7 av 14 undersökta punkter. I övriga punkter och på fastigheten Kasernen 9 påträffades inget grundvatten vid skruvborrning till 3 meters djup. I det tidigare saneringsområdet förekommer betong i den lösa jorden inom det tidigare saneringsområdet. I en av punkterna, punkt 23, påträffades ett block, eventuellt bestående av betong, på ca 1,5-2 meters djup. Enligt vad ansvarig entreprenör nu minns från saneringen 2004 så återfylldes schaktgroparna med krossad betong från de fundament som då revs.

Vid kommande schaktarbeten rekommenderas att en extern miljökontrollant bistår med experthjälp på plats under pågående schaktning på vissa delar av undersökningsområde 1 och 2. Vid schaktning på de delar av undersökningsområde 1 och 2 där förorening inte bedöms föreligga rekommenderas inga andra åtgärder än beredskap för omhändertagande av eventuellt förekommande ytligt grundvatten.

Bedömning av markens lämplighet utifrån marklagrens status.

Den miljötekniska markundersökningen visar på ett oregelbundet mönster där föroreningarna återfinns punktvis och det är därför svårt att bedöma exakt vilka mängder och kostnader det handlar om. De påträffade föroreningstyperna tyder däremot på att omhändertagandet av förorenade massor kan ske på konventionellt vis. Eksjö kommun förordar även att en extern kontrollant medverkar vid grävning och schaktning. Detta ska framgå som ett krav i samband med det tekniska samrådet. Den markundersökning som gjorts indikerar inte på några exceptionellt svåra föroreningstyper vilket stärker markens lämplighet för bostadsändamål. Sanering är generellt dyrt och miljonbelopp är att räkna med men en mer nogräknad kostadsbedömning anses inte möjlig och kostnadsspannet skulle uppfattas irrelevant. Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår i samband med sanering för att uppfylla kraven känslig markanvändning (KM).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter som särskilt berörs av planens genomförande

Svinhusaberget 1

Fastigheten avses styckas i flera tomter och den mark som benämns som allmänplats övergår till Eksjö kommun och fastigheten (Sjöängen 1:2). När detaljplanen är genomförd finns inte Svinhusaberget 1 inom planområdet.

Sjöängen 1:2

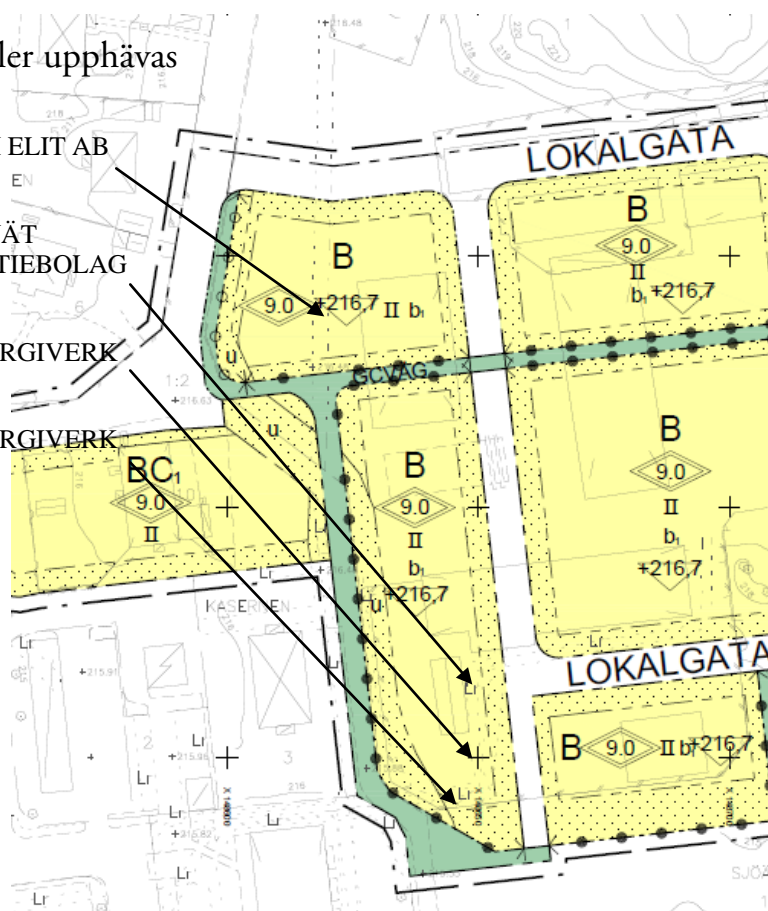
Del av planområdets södra och östra del berör Sjöängen 1:2. Dessa delar säljs i ett initialt skede till förmån för Svinhusaberget 1.

Sjöängen 1:1

Delar av Sjöängen 1:1 övergår till Sjöängen 1:2 mellan Kasernen 9 och 10 dock ej den del som omfattas av kvartersmark BC₁. I samband med denna förrättning bör åtagande om att överföra resterande gatuområde till Sjöängen 1:2 enligt gällande detaljplan i området söder om detaljplaneområdet.

Ledningsrätter som föreslås ändras eller upphävas

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| FRM-akt | Förmån |
| 1. 0686-1276.14 | EKSJÖ ENERGI ELIT AB |
| 2. 0686-611.1 | GULLSPÅNG NÄT
SMÅLAND AKTIEBOLAG |
| 3. 0686-611.2 | AB EKSJÖ ENERGIWERK |
| 4. 0686-611.3 | AB EKSJÖ ENERGIWERK |



Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
F	0686-1276.14	Ledningsrätt	Levande	RÄTT ATT SE TILL, UNDERHÅLLA, REPARERA OCH BYGGA OM FIBERLEDNING, SE AKT 0686-1276.

Aktdetaljer

Åtgärd Datum Senast ändrad Under ajouurf Karta och status

LEDF 2012-08-08 N

Anmärkning/beskrivning:

RÄTT ATT SE TILL, UNDERHÅLLA, REPARERA OCH BYGGA OM FIBERLEDNING, SE AKT 0686-1276.

Förmån

EKSJÖ ENERGI ELIT AB

Last

[KASERNEN 3 EKSJÖ](#)

[KASERNEN 8 EKSJÖ](#)

[KASERNEN 10 EKSJÖ](#)

[KASERNEN 17 EKSJÖ](#)

[KASERNEN S:1 EKSJÖ](#)

[SVINHUSABERGET 1 EKSJÖ](#)

Kommentar: Ledningsrätten med tillhörande kablage föreslås flyttas väster ut i eller i närheten av Kolonigatan alternativt öster ut i föreslagen Lokalgata i samband med exploatering av området. Exploatören står för kostnader som uppkommer för att justera ledningens och ledningsrättens läge.

Övriga ledningsrätter inom

Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
-----	---------	---------------	--------	---------

F	0686-611.1	Ledningsrätt	Levande
Akt detaljer			
<i>Åtgärd Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
LEDF 1998-09-23		N	
Förmån			
GULLSPÅNG NÄT SMÅLAND AKTIEBOLAG			
Last			
SVINHUSABERGET 1 EKSJÖ			
Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status Ändamål
F	0686-611.2	Ledningsrätt	Levande
Akt detaljer			
<i>Åtgärd Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
LEDF 1998-09-23		N	
Förmån			
AB EKSJÖ ENERGIVERK			
Last			
SVINHUSABERGET 1 EKSJÖ			
Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status Ändamål
F	0686-611.3	Ledningsrätt	Levande
Akt detaljer			
<i>Åtgärd Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
LEDF 1998-09-23		N	
Förmån			
AB EKSJÖ ENERGIVERK			
Last			
SVINHUSABERGET 1 EKSJÖ			

Kommentar: Listade ledningsrätter måste lokaliseras och nödvändigheten måste bedömas. Initialt är förslaget att upphäva ledningsrätterna och riva ledningarna eftersom byggnaden som ledningarna försörjer försvinner även nyttan med ledningsrätten och de kan därför upphävas i de delar som inte längre är nödvändiga.

EXPLOATERINGSFRÅGOR/AVTAL

Gata

Detaljplanen medger yta för nya gator. Nya gator inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö kommun.

Gång- och cykelväg

Nya gång- och cykelvägar inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö kommun.

Trappor och ramper

I planområdets östra del är höjdskillnaden en utmaning. Trappor och eventuella ramper inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö kommun.

Vatten och avlopp

Nya ledningar inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö Energi.

El

Nya ledningar inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö Energi.

Fiber

Nya ledningar inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö Energi Elit.

Fjärrvärme (möjlighet)

Nya ledningar inom området bekostas av exploatören medan drift och underhåll sköts av Eksjö Energi.

Träd

Hantering av träd i samband med fastighetsförändringar regleras genom avtal. Träd som ligger inom allmänplatsmark ägs och sköts av Eksjö kommun och kan endast fällas genom överenskommelse med markägaren (Eksjö kommun). Inställningen till fällning av träd och särskilt ekar i området ska vara restriktiv.

Exploateringsavtal

Detaljplanen ligger till grund för ett exploateringsavtal som ska skrivas mellan Itolv AB och Eksjö kommun där bland annat ovanstående punkter särskilt behandlas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

Planen hanteras med utökat förfarande enligt 5 kap. PBL.

Genomförandetid

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal. Endast 30 % planavgift debiteras i samband med eventuella bygglov.



Mikael Klaesson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadssektorn
Planenheten

