



Illustration: White arkitekter

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN HÖGLÄNDSJUKHUSET

FASTIGHETEN Västana 4 m.fl.



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

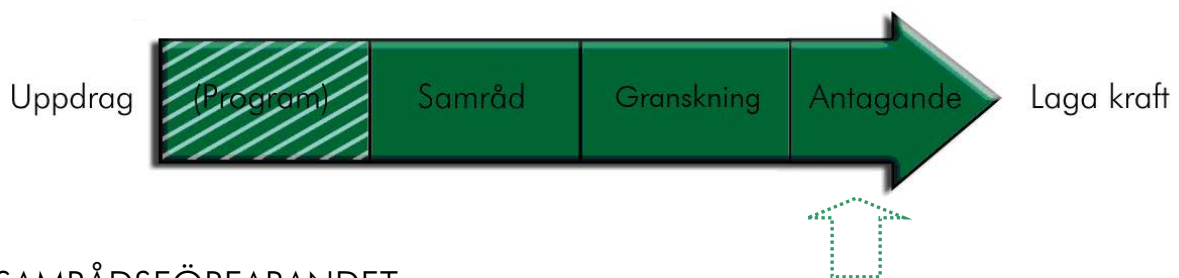
HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 1 Solstudie
- Bilaga 2 Trafikbullenberäkning

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.



SAMRÅDSFÖRFARANDET

Samrådet påbörjades 2015-09-19 och avslutades 2015-10-19.

Ett allmänt samrådsmöte hölls i Olsbergs Arena den 1 oktober.

Granskningskedet påbörjades 2016-01-23 och pågick till och med 2016-02-15.

I ”utlåtande efter samråd” har inkomna yttranden redovisats och besvarats.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING	4
Areal.....	4
Markägförhållanden	4
Områdesbeskrivning.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Kulturhistoriskt handlingsprogram för Eksjö stad.....	6
KULTURMILJÖ	7
Arkeologiska utredningar.....	8
Kulturhistoriskt handlingsprogram för Eksjö stad.....	9
Riksintresse	11
BEBYGGELSE	14
Arkitektur	14
GATOR OCH TRAFIK	15
Gator och vägar.....	15
Parkering.....	15
Kollektivtrafik	15
Gång- och cykelvägnät	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Ledningar	16
Vatten och avlopp	17
Dagvatten.....	17
El-försörjning.....	17
Avfall.....	17
Energi	17
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ	17
Buller	18
Förorenad mark.....	20
Översvämning och skyfall.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	26
Planförfarande.....	26
Genomförandetid.....	26
Huvudmannaskap	26
EKONOMISKA FRÅGOR	26
Planekonomi	26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick 2014-06-17 i uppdrag av dåvarande Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ny detaljplan för Högländssjukhuset. Detaljplanen syftar till att utveckla sjukhusområdet i enlighet med generalplanen samt möjliggöra byggnation av parkeringsdäck eller parkeringshus inom fastigheten Eksjö Västanå 4.

Utdrag

Sbu § 135 Dnr 2014-0331

Detaljplan Västanå 4, (Högländssjukhuset)

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

att mot bakgrund av begäran från Landstinget i Jönköpings län lämna planbesked enligt plan- och bygglagen 5 kap. 2 § med syfte att utveckla sjukhusområdet i enlighet med landstingets generalplan samt möjliggöra parkeringsdäck, samt

att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att upprätta förslag till detaljplan för ändamålet.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Planområdet omfattar ca 5ha (50000kvm)

Markägförhållanden

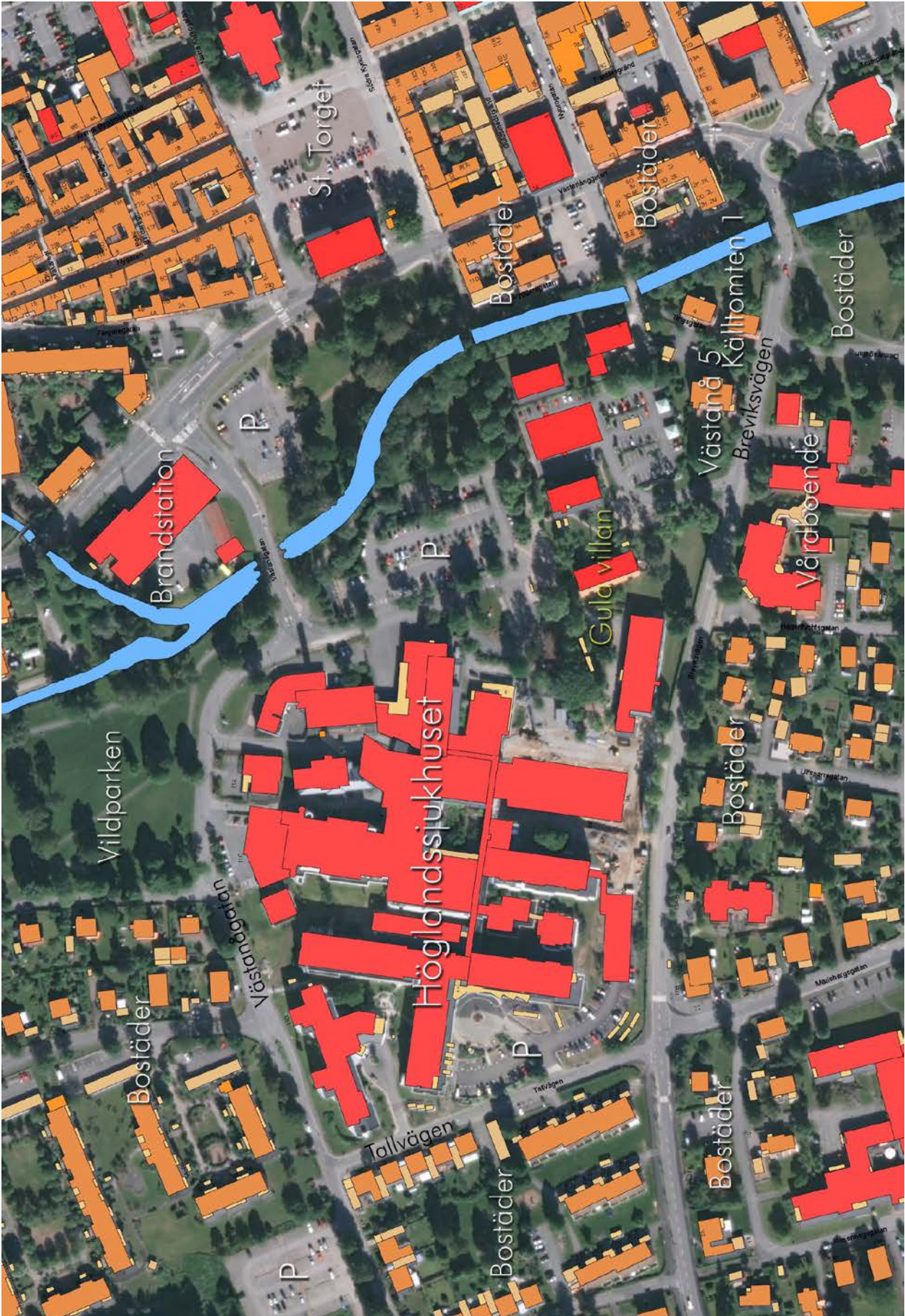
Fastigheten Västanå 4 som detaljplanen i huvudsak behandlar ägs av Region Jönköpings län. Eksjö kommun är huvudman för allmän plats.

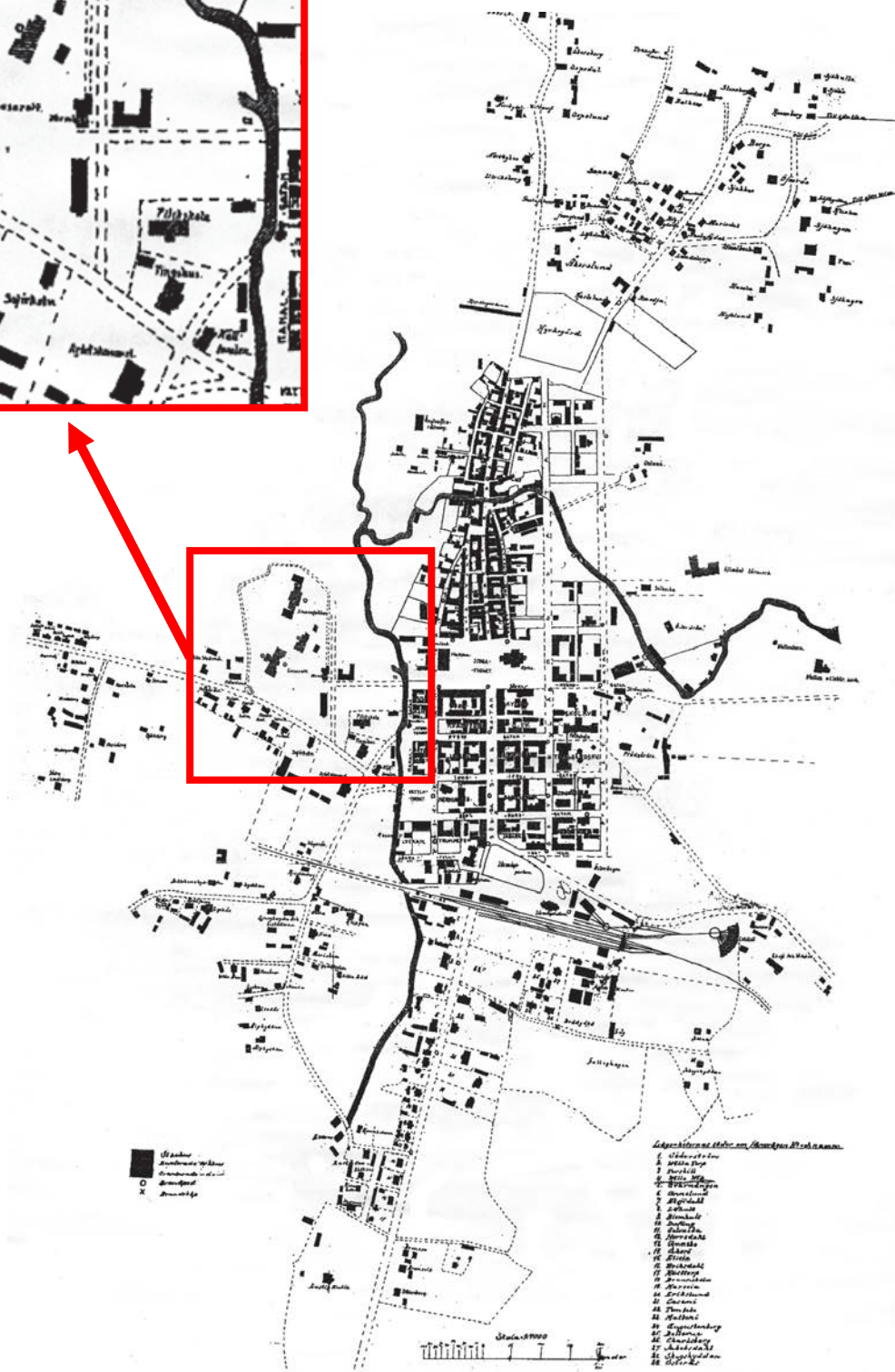
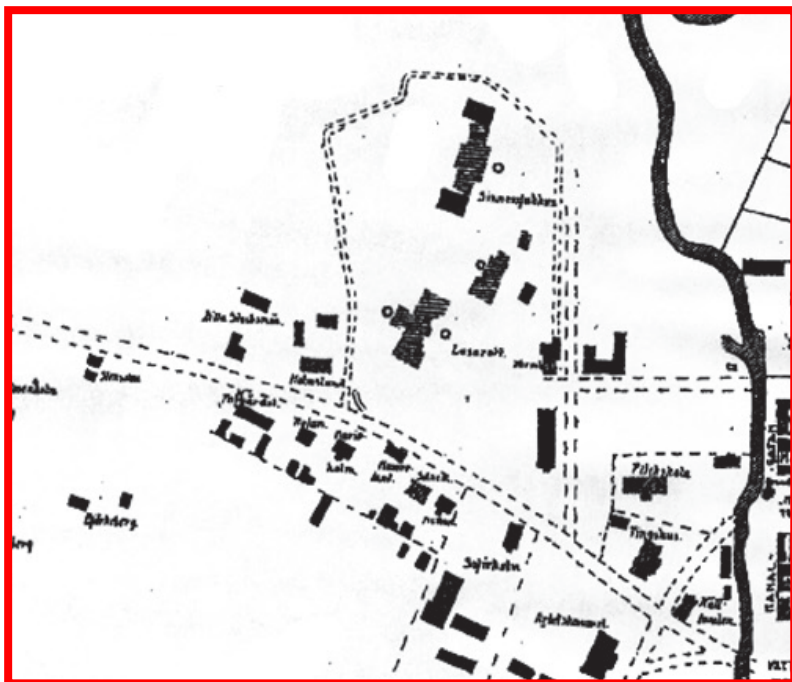
Områdesbeskrivning

Se karta sidan 5. Högländssjukhuset är avgränsat av Västanågatan i norr, Tallvägen i väster, Breviksvägen i söder och av Eksjöån i öster. Högländssjukhuset ligger centralt i Eksjö stad och till skillnad från de andra sjukhusen i Jönköping län är tomten väldigt trångbodd. I direkt anslutning finns flera bostadsområden med både villor, radhus och flerbostadshus. För personal och besökande finns välutbyggd kollektivtrafik och gc-väg i området och flera parkeringsytor att välja på. Högländssjukhuset ligger delvis inom fornlämningsområdet för Eksjö stad och riksintresset för kulturmiljövård Rk 50 Eksjö stad och det finns ett fåtal särskilt intressanta byggnader i och direkt anslutning till området.

Högländssjukhuset i Eksjö är ett modernt akutsjukhus och ett av de största länsdelssjukhusen i Sverige. Här bedrivs planerad och akut specialistvård dygnet runt, alla årets dagar. - <http://www.rjl.se/> Sjukhuset har anor från mitten av 1800-talet i och med uppförandet av Ulfsparre-Hägerflychtska sjukhuset i Eksjö.

Översiktskarta





Arkeologiska utredningar
 1. Arkeologisk förundersökning
 inom fornlämning 134:1
 inför nybyggnation och
 ledningsdragning, Västanå 4,
 Eksjö socken och stad,
 Jönköpings län.

Endast en rapport har funnits
 gällande fastigheten Västanå 4.

Lag gällande ingrepp i fast
 fornlämning måste
 uppmärksammas.

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

Kulturhistoriskt handlingsprogram för Eksjö stad

I det kulturhistoriska handlingsprogrammet för Eksjö stad nämns följande tre objekt.

Västana 4 S.k. Gula villan



Fasad mot öster och norr



Fasad mot väster

Historik

Byggnaden uppfördes sannolikt omkring 1785. Byggnaden är uppförd av timmer, och har genomgått en mångfald förändringar, såväl exteriört som interiört. Byggnaden var från begynnelsen uppförd för Kronobränneriets räkning. Byggnaden har varit, under tidigt 1800-tal, bostad åt bl. a. Georg Ulfsparre fram till 1865 (LH) Ulfsparre donerade fastigheten till lasarett. Från början hade byggnaden 20 sängar men 1880 övergick antalet vårdplatser till 35 stycken. I jämförelse med en tuschteckning från 1785 (Eksjö 1700-tal) med dagens utseende så överensstämmer endast byggnadens huvudform, yttermått och takets utformning med skorstenar och takkupor samt ytterdörrarnas placering.

Kulturhistoriskt skyddsvärt

Kulturhistoriskt skyddsvärt är byggnadens yttre former och dess historia.

Skyddsnivåer

Nivå 3, medveten hänsyn.

Byggnadens arkitektur, form och färgsättning.

Nivå 4, hänsyn.

Invändiga förändringar.

Skydd i detaljplan

Byggnaden skyddas med följande skyddsbestämmelser.

q₁-Byggnaden får inte rivas

q₂- Område som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Befintlig byggnads fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

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 tingssalen.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är troligen uppförd i någon form av resvirke, möjligen spontat. Takbeläggningen 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.

Riksintresse

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.

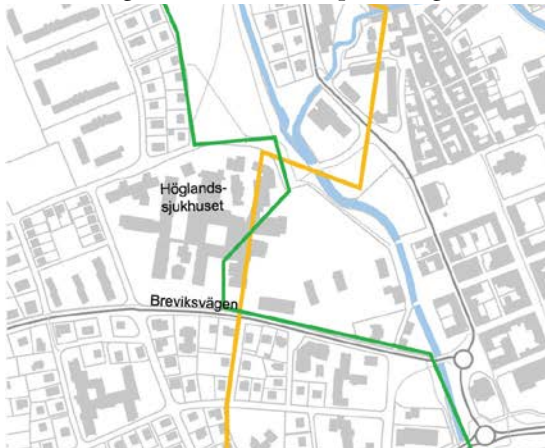
Under flera hundra år gällde här självhushållningens princip vilket avspeglas i den gamla stadens gårdsbebyggelse. 1856 drabbades staden av en ny brand och stora delar av den södra delen förstördes. Bränder var den främsta orsaken till att regleringar av stadskärnor genomfördes. Vid återuppbyggandet 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 värnpliktssystem. Villabebyggelsen i stadens utkant uppfördes under 1900-talets tidigare del och speglar staden expansion sedan Smålands husarregemente och Kalmar regemente förlagts till Eksjö. Bebyggelsen påverkades av det tidiga 1900-talets internationella trädgårdsstadsrörelse.

Bedömning

Planområdets östra del berörs av riksintresseområdet men är samtidigt visuellt avskilt från stadskärnan av Eksjöån och dess vegetationszon. Inom området ligger ett par viktiga byggnader som skyddas i detta planförslag samt redan gällande detaljplan söder om planområdet (Västana 5). Området som kan ändra karaktär tydligast är parkeringsytan närmast ån som i planförslaget ges möjlighet att bebyggas. Min bedömning är att effekten av planens genomförande inte påverkar riksintressets syften.



Området öster (höger) om grön linje utgör riksintresse- och utredningsområdet. Området öster (höger) om gul linje är del av fornlämningsområdet.

På flygfotot nedan syns tydligt hur sjukhusområdet och stadskärna visuellt avskärmas av den viktiga vegetationszonen utmed Eksjöån. Vegetationszonen ligger utanför planområdet och är i gällande plan inte skyddad.



Flygfoto 2013-05-30

På bilderna nedan redovisas en byggnadsvolym enligt detaljplanens maximala byggrätt skulle uppträda. Illustrationerna visar vikten av vegetationszonen avskärmande effekt.



Bilden är tagen från Södra Kyrkogatan söder om Stadshotellet mot sjukhusområdet.
ANTAGANDEHANDLING



Bilden är tagen från Västerlånggatan väster om Stadshotellet mot sjukhusområdet.



Bilden är tagen från Norra Kyrkogatan norr om Stadshotellet mot sjukhusområdet.

BEBYGGELSE

Arkitektur

I december 1867 togs den första byggnaden i bruk vid Högländssjukhuset i Eksjö. Generalmajor George Ulfsparré hade i sitt testamente donerat stadsägan Västanå med tillhörande åbyggnader, trädgård och park till en sjukvårdsanstalt. Det visade sig snart att den befintliga byggnaden inte var lämplig som sjukhus och det beslutades att ett nytt lasarett samt en upptagningsanstalt för sinnessjuka skulle uppföras. Det nya lasarettet invigdes 1899. En omfattande renovering av lasarettet genomfördes på 1930-talet. Sedan dess har en eller två nya huskroppar byggts varje decennium och kopplats samman med korridorer och kulvertar till det som idag är Högländssjukhuset.

Sjukhusets styrka idag är att byggnationen är organiserad kring ett tydligt huvudstråk. Stråket förbinder huvudentrén i öster med entré Tallvägen i väster. Detta ger förutsättningar för ett sjukhus med goda samband mellan verksamheter och som det är lätt att orientera sig i. Glasade fasader längs huvudkorridorerna längsidor och entrén mot Tallvägen ger god dagsljusbelysning och förstärker orienterbarheten genom utblickar mot innergårdar och omgivning. Huvudstråket finns i tre våningsplan: transportplan, besöksplan och sängplan. Båda entréerna ligger på plan 2 som är transportplanet och besökare måste alltså förflytta sig en våning upp för att komma till besöksplanet, vilket ur tillgänglighetssynpunkt inte är optimalt.

Huvuddelen av byggnaderna har en tydlig modernistisk karaktär med ljusa fasader, stora glasytor och rena linjer. De senaste om- och tillbyggnaderna har tagit fasta på denna funktionalism och har genom sin arkitektur anslutit sig till och utvecklat kvalitaterna.



Utformning av ny entré. Illustration: White arkitekter

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Breviksvägen

Breviksvägen kommer i större utsträckning påverkas av busstrafik när den genomgående bussgatan utanför entrén är klar. I huvudsak kommer sträckan mellan vattentorgsrondellen och den nya infarten att påverkas.

Västanågatan

Västanågatan förväntas inte påverkas av förändringarna.

Tallvägen

Tallvägen förväntas inte påverkas av förändringarna.

Västerlånggatan

Busstrafiken kommer att i huvudsak försvinna på sträckan mellan vattentorgsrondellen och Södra Kyrkogatan vilket är klart positivt då både luft- och ljudkvaliteten är negativt påverkad där.

Vattentorgsrondellen

Vattentorgsrondellen förväntas inte påverkas av förändringarna dock kommer bron strax väster om rondellen i början av Breviksvägen bli tyngre belastad. Bron ska förbättras.

Parkering

Parkering kommer finnas tillgänglig i direkt anslutning till sjukhuset på tre platser;

- Vid huvudentrén
- Vid entrén vid Tallvägen
- Stocksnäsparkeringen

Parkering finns redan nu även tillgänglig på Bryggeritomten där Eksjö kommun tillhandhåller parkering. På Bryggeritomten liksom på parkeringen vid huvudentrén finns möjlighet att bygga parkeringshus. Stocksnäsparkering kan utökas betydligt åt väster.

Det finns gott om parkering runt sjukhuset och utbyggnadsmöjligheterna är stora. Dock bör satsningar på kollektivtrafik och uppmuntrande åtgärder för samåkning och cykling prioriteras framför nya parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Hållplats högländssjukhuset

Det finns sedan ett antal år ett förslag på hur busstrafiken skulle kunna ledas på ett rakare och körmassigt säkrare och effektivare sätt genom området som ger fortsatt anslutning till huvudentré och apotek vid Högländssjukhuset.

Förslaget går ut på att bussarna, som idag måste passera bron vid räddningstjänsten två gånger för att angöra Högländssjukhuset, skulle kunna köra rakt söderut via en nyanlagd hållplats i närheten av entrén för att komma ut på Breviksvägen och därmed spara tid och körkilometer vilket är gynnsamt för både miljö och ekonomi.

Linje 150, 301, 321, 330, 356, 360 samt 631 angör idag sjukhuset.

Sammanlagt utförs ca 110 000 på- och avstigningar per år på den aktuella hållplatsen vilket gör den till den andra mest frekventerade hållplatsen efter Resecentrum inom Eksjö kommun.

Nedan listas en sammanställning på de besparingar länstrafiken och därmed regionen gör förutom de trafiksäkerhetsvinster och komfortfördelar som uppstår för resenärerna.

- Ca 131st bussangörningar per vardag hela trafikdygnet.
- 16 000 körkilometer = ca 160 000 kr (400 meter per tur).
- 1000 arbetstimmar = ca 240 000 kr (1,5 minuters tidsvinst per tur).
- Genom åtgärden besparas miljön förbränning av ca 5000 liter drivmedel per år.

(Källa: Länstrafiken)

Gång- och cykelvägnät

Inom området finns separata gång- och cykelstråk utbyggda och löper parallellt med Eksjöån samt utmed Breviksvägen. För att uppmuntra framförallt personal men även besökare att använda cykel bör säker cykelparkering placeras i strategiska lägen nära entréerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Markområden viktiga för allmänna ledningar är markerade med u-område på plankartan. De allmänna ledningarna är i huvudsak säkrade med ledningsrätter. För mer information och förslag på justeringar av ledningsrätter läs i kapitlet FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.



Markeringarna på kartan visar dom viktigaste anslutningspunkterna för vatten, avlopp, dagvatten och el. Den interna ledningsinfrastrukturen för sjukhuset kommer inte att redovisas i planhandlingarna.

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.

Trafikbullerberäkning

ÅF Ljud & Vibrationer har fått i uppdrag av Eksjö kommun, att utföra trafikbullerberäkningar för gator i anslutning till Eksjö sjukhus. Beräkningarna har gjorts för en nulägesituation och en framtida situation där Höglandssjukhuset har byggts ut enligt detaljplan. Fullständig rapport finns på www.eksjo.se och gäller som en bilaga till detaljplanen.

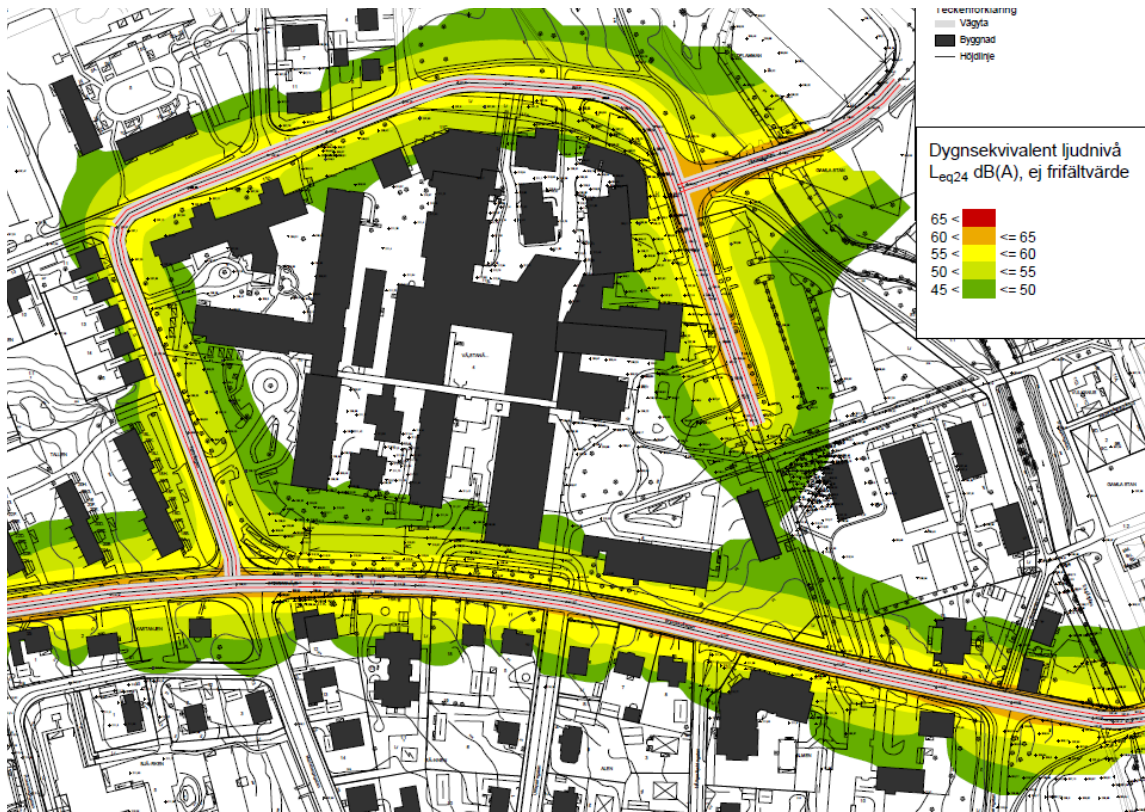
Beräkning har gjorts av dygnsekvivalent (Leq24) och maximal ljudnivå (LFmax) i dBA utomhus. Beräkning har gjorts dels för ljudutbredning (färgfältskartor) och dels med beräkningspunkter på fasad. Beräkningspunkterna redovisas på fasad som en vit prick. Beräknad ljudnivå i dBA redovisas med siffervärde i en färgad ruta kopplad till varje beräkningspunkt. Grön och ljusgrön färg innebär att riktvärdet för trafikbuller klaras. Gul-röd färg innebär att riktvärdet överskrids. Beräkningsresultaten visas på fyra bilagor, bilaga 1-4.

För nulägesituationen beräknas riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus att överskridas vid nio hus som ligger utmed Breviksgatan. Ljudnivåerna ligger i intervallet 56-60 dBA. Vid övriga gator beräknas 55 dBA klaras. De maximala ljudnivåerna beräknas överskrida riktvärdet 70 dBA på uteplats för huvuddelen av husen som ligger nära gatorna. Huvuddelen av husen får nivåer inom 71-75 dBA. För cirka 15 hus beräknas maxnivåer mellan 76-83 dBA.

För utbyggnadssituationen beräknas ljudnivåerna att öka jämfört med nuläget. Det innebär att riktvärdena kommer att överskridas vid fler hus. 55 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas för utbyggnadssituationen att överskridas vid cirka 14 hus. Även maximala ljudnivåer beräknas öka och det blir något fler hus som får nivåer som överskrider riktvärdet på uteplats 70 dBA maximal ljudnivå. Även de hus som exponeras för högre maxnivåer, 76-85 dBA, beräknas öka i antal till cirka 14.

Kommentar

Då flertalet hus beräknas exponeras för maximala ljudnivåer över riktvärdet 70 dBA på uteplats finns risk för störning, framför allt inomhus. Det gäller främst de hus som får högre nivåer, över cirka 75 dBA. Vid bedömning av störning utgår man normalt från hur många gånger som riktvärdet överskrids. Normalt brukar man acceptera högst 5 passager där 70 dBA maxnivå överskrids på uteplats under max trafiktimma dagtid. I beräkningen har vi antagit att uteplats är placerad mot vägen. I verkligheten kan uteplatsen vara placerad på den tystare sidan av huset. Inomhus i sovrum gäller högst 5 passager nattetid där 45 dBA maxnivå överskrids. Det är framför allt buller från tunga fordon som ger upphov till de höga ljudnivåerna. För gatorna med låg andel tunga fordon kan antal passager vara för få för att de skall vara dimensionerande. Istället kan bedömning då göras mot buller från personbilar. Eksjö kommun ska genomföra en övergripande trafikbullerberäkning. Visar det sig att bostäder kring sjukhuset och Breviksvägen är särskilt utsatta för buller bör området prioriteras och invändiga mätningar utföras. Åtgärder som kan bli aktuella är avskärmningar, fönsterbyten, tyst asfalt och andra trafikdämpande åtgärder mm.



Nuläge. Fullständiga beräkningskartor finns på www.eksjo.se/detaljplaner

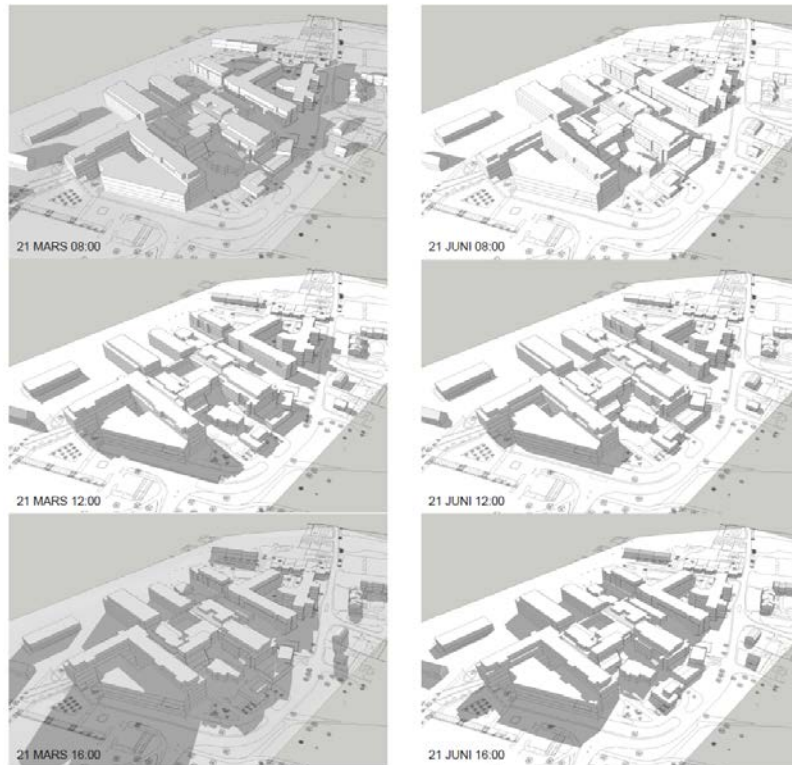


Beräkning efter utbyggnad. Fullständiga beräkningskartor finns på www.eksjo.se/detaljplaner

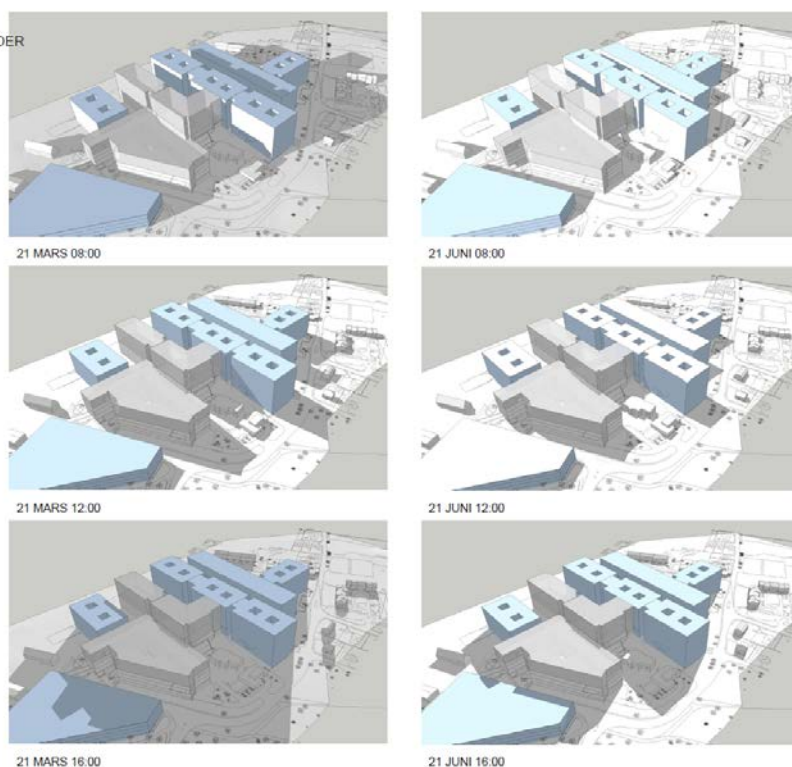
Skuggning

En solstudie har tagits fram för att visa ett scenario med ett fullt utbyggt sjukhus med de begränsningar som detaljplanen medger. Nedan visas först ursprungsläget och sedan ett maximerat utbyggnadsalternativ. Skuggstudien finns med flera alternativ som en bilaga på Eksjö kommun och på kommunens hemsida www.eksjo.se/detaljplaner. En maximal byggnation kommer att innebära en ökad skuggning på flera bostadsfastigheter. Den största påverkan sker under tidig vår och sen höst medan påverkan sommartid är begränsad.

SOLSTUDIE FÖR DETALJPLAN
SOLSTUDIE - URSPRUNGLÄGE
VY FRÅN NORDÖST
WHITE 2015-06-26



SOLSTUDIE FÖR DETALJPLAN
SOLSTUDIE - UTBYGGNAD ALTERNATIVA HÖJDER
VY FRÅN NORDÖST
WHITE 2015-06-26



Förorenad mark

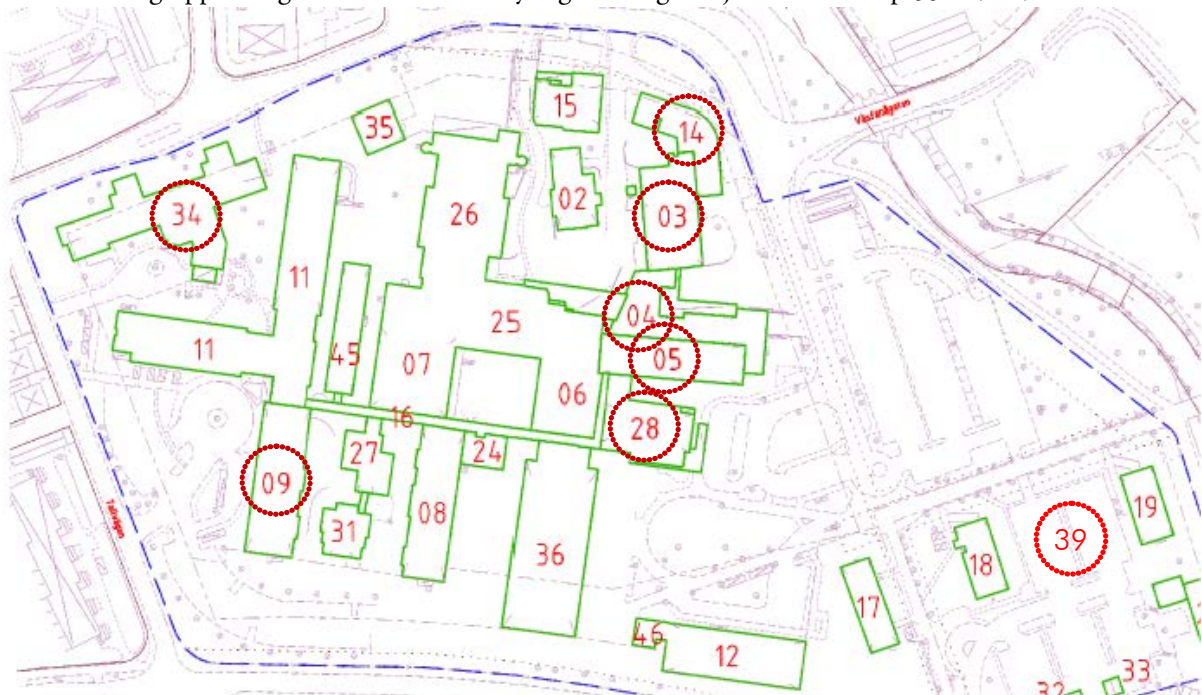
I hus 03 finns det oljecisterner för reservkraft, 70 m³, där det finns risk för förorenad mark. Det finns också mindre cisterner, i hus 14, 34 och 35, och dessa är mindre, placerade inomhus, ovan mark, och har kontrollerats noga att de inte har läckt. Därmed är risken minimal att det finns en markförorening under dessa byggnader.

Husen med dagtankar som är sammanbundna med markförlagda ledningar vilka tillsammans med hus 03 är en risk för markförorening. Då ny medicentral är uppförd skall hus 14, 03, 04, 05 och 28 att rivas under 2015 och alla dagtankar att plockas bort. I samband med rivningen kommer en eventuell markförorening ifrån hus 03 att upptäckas och kunna saneras. Markförlagda rörledningar kommer att rengöras och kontrolleras att inga läckage har förekommit. I hus 03 är det hus där det förekommit verkstadsarbeten/mechanisk verkstad. En materialinventering har genomförts men provtagning visade att betong etc. endast var yligt förorenade, dvs. ingen har passerat betongen ner i marken. Dessutom kommer huset att rivas, vilket kommer att sanera en eventuell förorening.

Känt är att det finns kemikaliska nedbrytningsprodukter (BAM) i grundvattnet, vilket har påvisats i Regionens grundvattenhål vid hus 34 och 09. Orsaken till denna förorening är enligt Länsstyrelsen att det tidigare har funnits ett större växthus inom området. Exakt placering är inte känd. I samband med grundläggningen av hus 39 upptäcktes vid hus 18 en oljecistern. Denna plockades bort och marken undersöktes att det inte fanns markförorening.

Annan förorening är eventuella kvicksilveravlagringar i spillvattenledningarna. Då kvicksilver inte längre hanteras i sjukvården och att ledningarna är rengjord är bedömningen inte att dessa är en risk för förorening.

Om förorening upptäcks gäller underrättelseskyldighet enligt miljöbalken 10 kap §§ 11, 12, 13 och ev 14.



Översvämning och skyfall

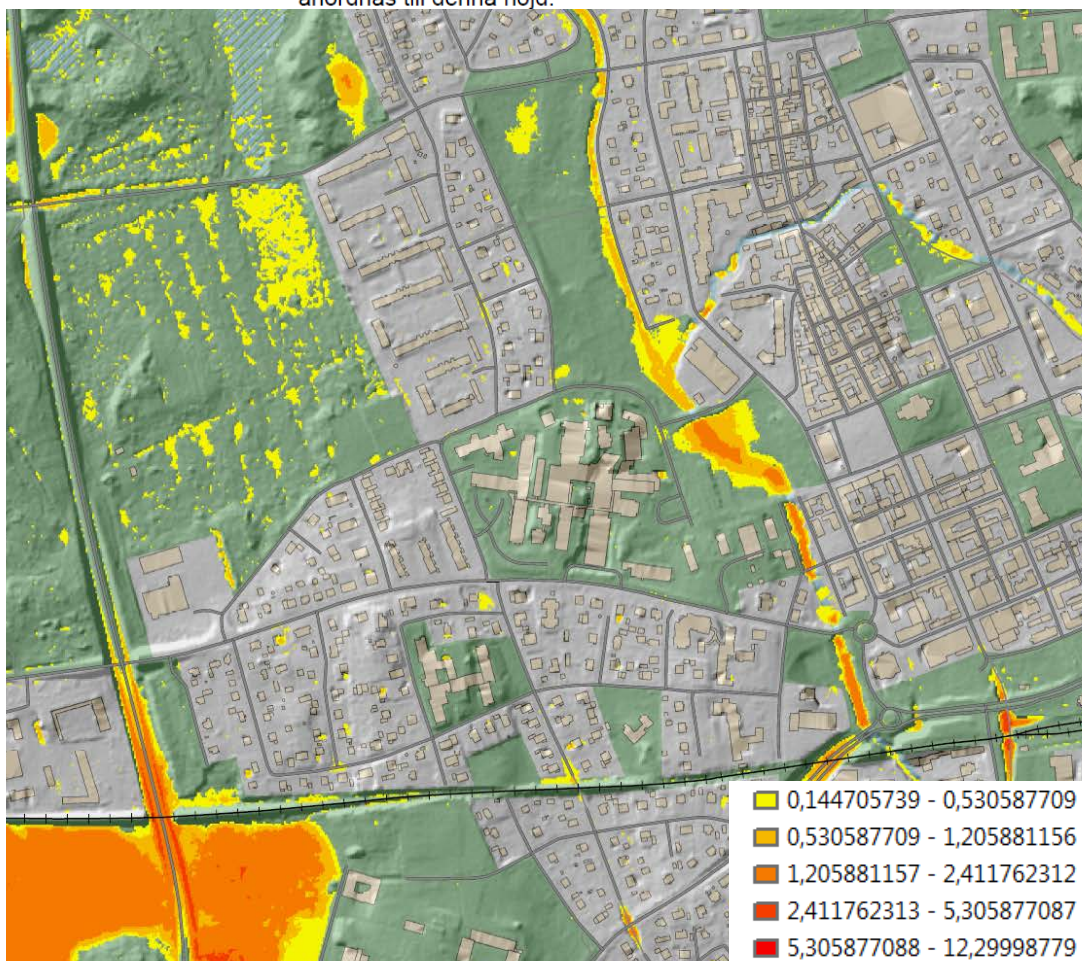
Eksjö stad har vid flera tillfällen haft häftig och ihärdiga regn som resulterat i översvämningar. Översvämningarna i närtid har lärt oss var problemen blir som störst och dokumentation av händelserna har stämts av i samband med framtagandet av Länsstyrelsens skyfallskartering. Anledningarna till att översvämningar är en risk i Eksjö är dels att sjön Hunsnäsen har flera tillflöden men bara ett frånflöde som är Eksjöån. Eksjöån har en relativt liten kapacitet och inom staden är hög andel av marken hårdgjord och med få fördröjningsmagasin fylls ån väldigt snabbt. Vid ett hundraårsregn som illustreras nedan kan mindre störningar lokalt ske inom sjukhusområdet. Parkeringsplatser och vissa tillfartsvägar kan drabbas av vattnet och ge framkomlighetsproblem dock drabbas inte alla tillfartsvägar så sjukhuset kommer kunna nå även om någon av tillfartsvägarna måste stängas tillfälligt. Det finns inga punktsatser inom planområdet som skulle minska översvämningens risk eller effekten av ett skyfall. Finns det däremot möjlighet att använda genomsläppliga markmaterial, sedumtak, fördröjningsmagasin eller andra dagvattenlösningar är det självklart positivt.

För att minska risken för att en översvämning ska påverka kommande bebyggelse gäller följande egenskapsbestämmelse inom område för PIID (parkering och vård).

Byggnadsteknik



Lägsta nivå för färdigt golv och öppningar i nya byggnader ska vara +206.0 meter över nollplanet om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd.



Kartan visar var vattnet hamnar vid ett kraftigt regn dvs ytavrinningen. Värdena redovisas i decimeter vilket innebär att de gula områdena innehåller stående vatten på mellan 1,4 och 5,3 centimeters djup och de röda (värsta) områdena innehåller ståendevatten på mellan 53 och 123 centimeters djup.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger i direkt anslutning till Eksjöån.

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

Eksjöån-Nybroån

Parameter namn

- Ekologisk status

Klassificering

 Måttlig

- 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

Flödesförändringar

Kontinuitetsförändringar

 Ja

Morfologiska förändringar

 Ja

Torsjöån-Kvarnarpsån-Eksjöån

Parameter namn

Klassificering

- Ekologisk status

 Otillfredsställande

- 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

Flödesförändringar

Kontinuitetsförändringar

 Ja

Morfologiska förändringar

 Ja

Pågående projekt

Torsjöprojektet –Syftar i huvudsak till att reducera och fånga upp kväve och fosfor.

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, parkeringsytor eller parkytor för att samla upp dagvatten och separera partiklar innan dagvattnet når recipienten(Eksjöån).)

Lokalt ombändertagande av dagvatten (sk LOD) från hårdgjorda ytor bör i första hand alltid övervägas om så är möjligt, först när detta inte är möjligt kan teknik som oljeavskiljare användas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen innebär inga justeringar av fastighetsgränser däremot föreslås ändringar av ledningsrätter inom området. Nedanstående sammanställning redovisar ett förslag och det är ledningsrättshavaren som i detta fall är Eksjöenergi som måste avsäga sig rätten. Gällande ledningsrätter som avses bevaras är markerade med "u"- marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar." Så länge en ledningsrätt inte är justerad eller upphävd är ledningsrättens område att likställa med byggnadsförbud. Förslagen till förändringar är redovisade på Lantmäteriets förrättningskarta.

(Källa: Lantmäteriet Inskrivningsdatum:1981-11-25 Dnr:91801).

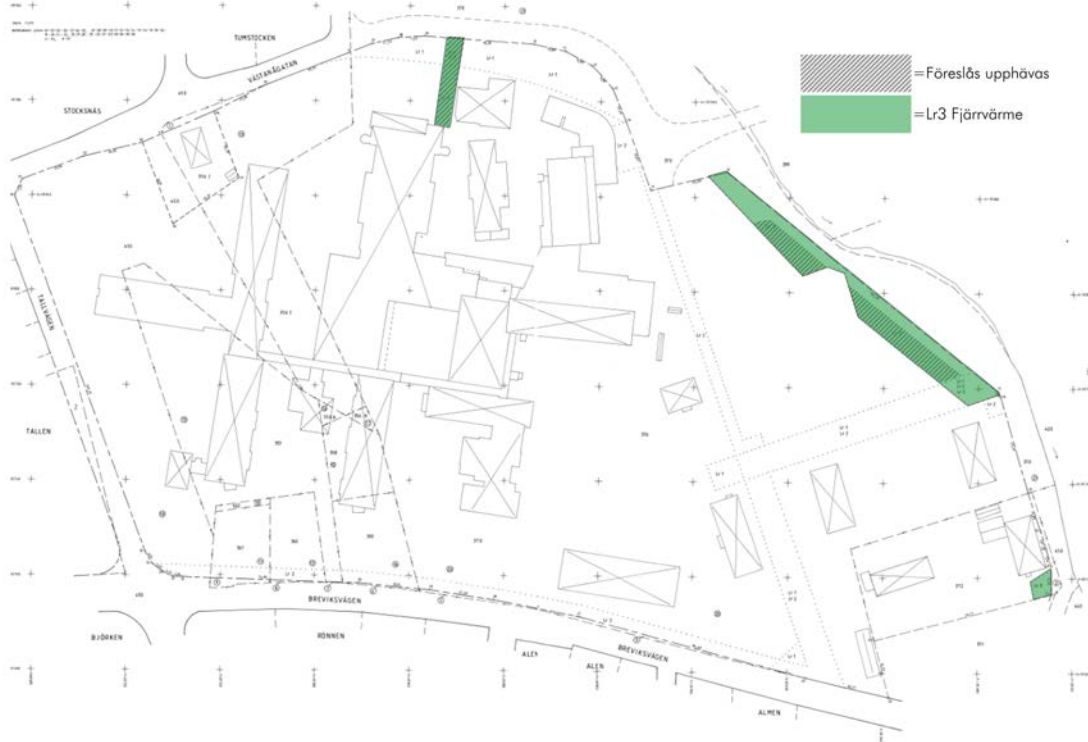
Lr1 - avseende underjordiska ledningar för vatten, spillvatten och regnvatten.



Lr2 - avseende underjordiska elkablar och transformatorstationer.



Lr3 - avseende fjärrvärmeledning.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Eksjö kommun är huvudman för allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Regionfastigheter. Kostnaderna för detaljplanen regleras i plankostnadsavtal tecknat mellan Eksjö kommun och Regionfastigheter. Endast 30 % planavgift debiteras i samband med efterföljande bygglov.

Mikael Klaesson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadssektorn

