

Plan- och genomförandebeskrivning
Standardförfarande
Laga handling

Diarienummer: SBN 2021-1145
Upprättad: 2021-10-13
Antagen: 2022-06-08
Laga kraft: 2022-07-06



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan

**Förslag till ändring av stadsplanen
för kv. Snickaren (Vävaren 3 m.fl.)**

(Smeden 10, Eksjö centrum)

Innehållsförteckning

Planbeskrivning Ändring av detaljplan	1
Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Snickaren (Vävaren 3 m.fl.)	1
Innehållsförteckning	2
Disposition	3
Detaljplan	3
Vad är en detaljplan?	3
Processen för att ta fram en detaljplan	4
Avsnitt 1.....	7
Detaljplanens syfte och huvuddrag	7
Avsnitt 2.....	13
Befintliga förhållanden	13
Avsnitt 3.....	15
Planförslag och förändringar.....	15
Beskrivning av ändringar	15
Sammanlagda konsekvenser av planförslaget	17
Genomförande av planförslaget.....	20
Ekonomiska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	20

Disposition

Först följer information om vad en detaljplan är, vilket planförfarande som har valts samt tidplanen för processen. Planbeskrivningen följer därefter i tre delar eller avsnitt.

I den första delen behandlas syftet med detaljplanen. Syftet är viktig genom planprocessen och är grundläggande för all reglering som detaljplanen innebär, liksom vid tolkning och vid genomförandet av detaljplanen. I samma del ges bakgrund till varför projektet har initierats, vilket område som omfattas och vilka tidigare beslut som finns. Det anges hur dessa antingen är förenliga eller motstridiga i förhållande till syftet med detaljplanen. Exempel på sådana beslut kan vara översiktsplan eller program. *I den andra delen* ges en nulägesbeskrivning av planområdet utifrån faktorer som är relevanta för projektet. Den är information som överväganden och slutsatser av utredningar som legat till grund för regleringen i detaljplanen. Det kan innebära att detaljplanen varit tvungen att utformas med hänsyn till risker, kulturmiljöer eller riksintressen. *I den tredje delen* redovisas sådant som krävs för att den lagkraftvunna detaljplanen ska kunna genomföras (genomförandebeskrivning). Här framgår hur planbestämmelser är tänkta att tolkas, vilket syfte de har i sammanhanget vid exempelvis fastighetsbildning eller bygglovsprövning.

Detaljplan

Vad är en detaljplan?

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen är en av detaljplanens obligatoriska delar och syftar underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och konsekvenser. Den ska vägleda genomförandet samt redovisa lämpligheten av det som prövas. Vid detaljplanering ska kommunen göra en lokaliseringsprövning utifrån allmänna och enskilda intressen (2 kap. plan- och bygglagen) och bedöma om marken är lämplig för avsett ändamål. För att kunna göra sådana bedömningar krävs normalt olika former av utredningar/planeringsunderlag. Genom redovisningen och sammanställning av materialet framgår både förenlighet och konfliktpunkter med andra ställningstaganden. På det sätt görs en lämplighetsbedömning som ligger till grund för beslutet att anta planen. Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet och domstolar som överprövande instanser ska av planbeskrivningen kunna utläsa vilka underlag kommunen grundar sin bedömning på.

Plankartan

Den handling som är själva detaljplanen är plankartan. Det är också denna som vinner laga kraft. Plankartan anger det område som berörs (planområdet) och reglerar området med hjälp av planbestämmelser. Kartan redovisar både rättigheter och skyldigheter, såsom rätten att använda viss mark för visst ändamål eller skyldighet att uppföra en byggnad på ett visst sätt. En plankarta gäller fram tills dess att den upphävs eller ersätts av en annan detaljplan.

Ändring av detaljplan

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av en detaljplan och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla detaljplanens användbarhet. Med mindre justeringar kan den anpassas till nutiden utan att ta fram en ny detaljplan. Metoden benämns *ändring av detaljplan*, så kallad ÄDP. Ändring av detaljplan omfattar i huvudsak förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett redan detaljpanelagt område.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt exempelvis 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att möta dagens behov och standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör exempelvis ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen, såsom markanvändning, är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver inte prövas på nytt. Detta gör att planbeskrivningen är begränsad och koncentrerad till att beskriva ändringarna och konsekvenserna av dessa.

Processen för att ta fram en detaljplan

Val av planförfarande

En detaljplan tas fram genom en demokratisk planprocess som kan föras med olika förfaranden, som väljs bland annat beroende på hur betydande dess syfte är för allmänheten och miljön.

Standardförfarandet

Detaljplanen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7 §, då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Planförslaget kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen har löpt ut, och de justeringar som görs är inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringarna är inte av sådan omfattande karaktär att ny planläggning för motsvarande syften är motiverade.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett förslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådsskedet. Synpunkter dokumenteras i en samrådsredogörelse som ligger till grund för eventuell revidering av planförslaget. Den reviderade versionen sänds sedan ut för granskning där berörda på nytt ges tillfälle att yttra sig om förslaget. Granskningsskedet sammanställs i ett granskningsutlåtande. Därefter prövas detaljplanen för antagande och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat beslutet.

Tidplan

Eksjö bostäder AB ansökte om planbesked i slutet av september år 2021 för fastigheten Smeden 10, i syfte att få gällande detaljplan ändrad till att medge bostadsbyggnader i tre våningars höjd, för att kunna addera ett våningsplan till de befintliga tvåplanshusen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 oktober år 2021 att lämnade positivt planbesked samt att planläggning ska initieras. Planförslaget togs fram under vintern år 2021 och samråd hölls mellan 15 februari och 8 mars år 2022. Granskning pågick mellan 21 april och 5 maj. Planförslaget antogs av sbn den 8 juni 2022, och vann laga kraft den 6 juli år 2022, ca 3 veckor efter att protokollet justerats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i ett inledande skede, och finns som bilaga till planförslaget. Sammanfattningsvis görs bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller leda till överskridande av miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen har under samrådet och granskningen delat kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för luftkvalitet, vattenkvalitet och trafikbuller. Normerna för vattenkvalitet utgår ifrån nuvarande status och formuleras som mål, exempelvis *God kemisk status för grundvatten år 2027*. Härutöver ges ett avsnitt kring trafikbuller där det finns riktvärden som inte bör överstigas vid bostadsbyggnader eller uteplatser invid bostaden.

Grund- och ytvatten

Kvalitetskraven till år 2027 för grundvattenförekomster är satta till *god kvantitativ status* samt *god kemisk grundvattenstatus*. Statusklassning 2017–2021 innebär god ekologisk status samt god kvantitativ status.

Statusklassning 2017–2021 för Eksjöån/Nybroån som är recipient innebär måttlig ekologisk status, och kemisk status som ej uppnår god status. Kvalitetskraven till år 2027 är satta till *god ekologisk status* samt *god kemisk ytvattenstatus*. Undantag finns formulerade angående tidsfrist och kontinuitet samt morfologiska förändringar. Undantag finns för kemisk status, som innebär mindre stränga krav med anledning av dels kvicksilver och kvicksilverföreningar. Avrinningsområdet som helhet uppnår ej god kemisk status, och har måttlig ekologisk status.

- Planområdet utgörs av bostadshus i tätbebyggd centrummiljö, som i regel har ytterst låg inverkan på grundvattenkvalitet. Det finns ingen anledning att befara ökad risk för en påverkan eller att ökad kvalitet äventyras av planförslaget.

Luftkvalitet

I närtid har inga luftkvalitetsmätningar gjorts. Det har inte funnits skäl till misstanke om avvikelser i det ordinära centrumkvarteret. Motortrafik på Västerlånggatan utgör enda riskkällan. Vägen trafikeras i normal omfattning sett till dess läge, *ca 4500–5000 (2016–2017) fordon ÅDT*. Det finns i närområdet inga verksamheter som riskerar bidra till avvikelser från god luftkvalitet.

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar högsta accepterade bullervärden vid bostadsbyggnader, och tillämpas vid detaljplanering. Värdet gäller vid fasad, d.v.s. i det läge som byggrätt prövas. Förordningen har tillkommit efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft. Markens lämplighet har prövats utefter den då gällande lagen, och det görs ingen omprövning i detta planförslag. En studie har gjorts för översyn av området och hänsynsskal.

- Ur Boverkets promemoria ”Frågor och svar om buller” 2016-06-01:
I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte kraven på bullerberäkningar utomhus avseende omgivningsbuller. Detta gäller även om bullerfrågan inte har prövats i detaljplanen (s 5).
Om det är ett bygglov som ska prövas på en detaljplan som beslutades innan den 2 januari 2015, så är inte trafikbullerförordningen tillämplig. I äldre planer så är markens lämplighet för bebyggelse redan prövad, inklusive från bullersynpunkt, och om en byggrätt finns, så gäller den (s 2, 5).

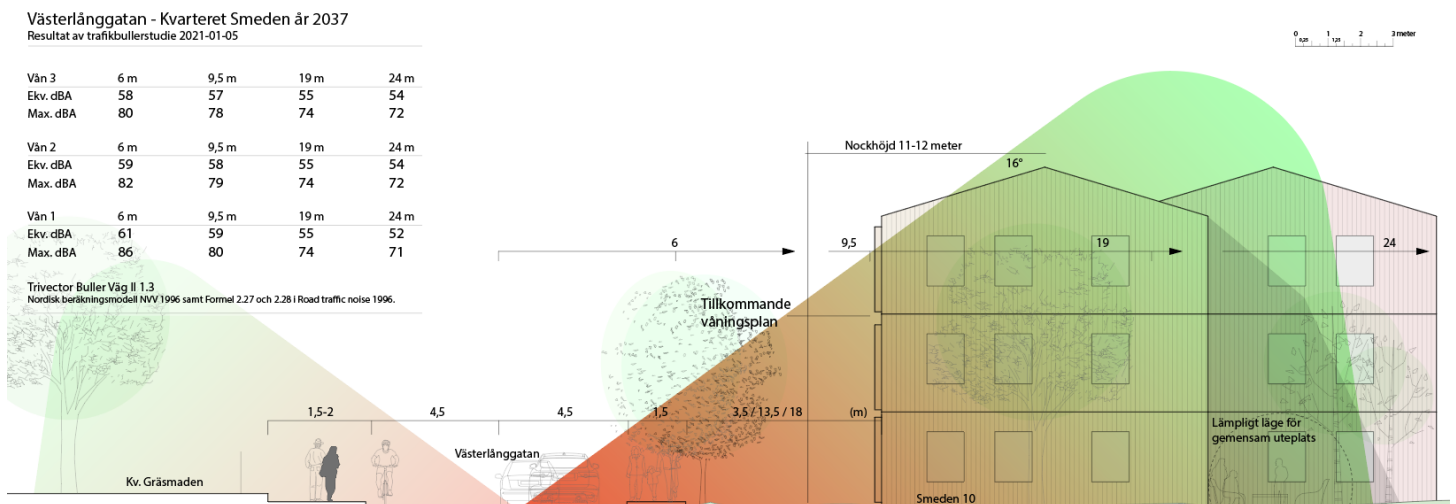
Resultat av trafikbullerstudie

Inom körbanan och det direkta närområdet, ungefär 0–6 meter från vägmitt, ses höga värden av både ekvivalent och maximal ljudnivå. Denna del utgör vistelsemiljö för gående och cyklister samt omfattar trottoar och början till förgårdsmarken för kvarteret Smeden. Utöver en mindre andel gräsmatta där alléträden finns planterade är all mark hårdgjord inom detta område, vilket gör att bullerspridningen inte begränsas från ytterligare spridning österut med hänsyn till marktyp.

Vid 9–9,5 meters avstånd från vägmitt finns byggrätt. Det är vid detta avstånd det sydligaste/västligaste huset finns i nuläget. Avståndet innebär ca 5 meter från den östra vägkanten. Även här ses höga värden, dock inte på den nivå att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids. Detta innebär att det inte finns anledningar till åtgärder eller anpassningar, såsom att placera viss andel rum i planlösningen bort från vägen. Förordningen om trafikbuller anger att det endast vid överträdelse av 60 dBA ekvivalent ljudnivå motiveras åtgärder.

Det finns en svag trend mot att bullernivåer avtar vid de övre våningsplanen. Det mellersta huset ligger ca 19 meter från vägmitt. Vid detta avstånd har både ekvivalent och maximal ljudnivå stabiliserats och är lika i höjddled. Värdena innebär 55 dBA ekvivalent respektive 74 dBA maximal ljudnivå. Detta är att betrakta som ordinära värden i centrala stadsområden, medan de värden där byggrätt som närmst ges (ca 9 meter) är att betrakta som höga – trots att de understiger de gällande riktvärdena. Vid 25 meters avstånd från vägområdet (fritt område) har den maximala ljudnivån sjunkit till en nivå där en uteplats kan förläggas helt öppet i ett läge där riktvärdet om 50 dBA ekvivalent samt 80 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Det slutna kvarteret ger dock möjlighet att förlägga helt skyddade uteplatser åt öster, i befintlig innergård.

Genom att anordna plank istället för det nuvarande staketet skulle en hög andel av bullret begränsas inom bostadskvarteret. I nuläget färdas bullret fritt genom staket och över hårdgjorda ytor. Det kan även finnas anledning att studera den interiöra ljudnivån för bostäder åt väster inom bygglovsprocessen. Trafikbullerstudien finns i sin helhet som bilaga (2022-01-10).



Utdrag ur trafikbullerstudie 2022-01-10.

Avsnitt 1

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Ändringarna syftar medge huvudbyggnader av tre våningars höjd.

Bakgrund och uppdrag

Detaljplanen för kvarteret Smeden togs fram under början av 1980-talet inför nybyggnation av den bebyggelse som finns i området idag. Utnyttjandegraden bestämdes utefter det som redan fanns ritat, fyra sammanbyggda huvudbyggnader i två våningars höjd. Idag drygt 40 år senare finns ett utvecklingsbehov inom kvarteret. Eftersom marken i stort sett är fullt ianspråktagen återstod att bygga högre – vilket inte medges enligt gällande detaljplan. Efter att fastighetsägaren studerat möjligheten att addera ett våningsplan på byggnaderna, ansöktes om planbesked för att möjliggöra åtgärden. Det är i ett första skede de tre byggnaderna åt väster som byggs till.

En ändring av detaljplan (ÄDP) bedömdes tidigt vara mer rimlig jämfört med att ta fram en ny detaljplan. Detta då det inte handlar om ändrad markanvändning eller justering av byggrätten i stort, utan endast mindre anpassningar krävs för att göra den befintliga detaljplanen användbar. Det finns i nuläget ingen tanke kring att fastigheten lämnar kommunal ägo (då andra behov av planläggning kan uppstå). Angående markanvändning för Allmänt ändamål skriver Boverket:

- Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A - Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte längre krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för annat än yttre och inre ändring. Däremot får bygglov bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte få bygglov ges.

Lägesbeskrivning

Området ligger i västra delarna av centrumområdet öster om Västerlånggatan och väster om den äldre bebyggelsen som karaktäriserar gamla stan. Det centrala läget gör området lättillgängligt från alla håll oavsett transportsätt. Angöring för motortrafik finns norrifrån via Snickaregatan, och parkering finns i västra delarna mot Västerlånggatan. Placeringen gör fastigheten lämplig för bostäder (befintligt ändamål) då service, handel, rekreationsområden, parker och stadens generella utbud finns i närområdet.

Från söder finns en bro över Eksjöån som förbinder planområdet med bostadskvarteret Färgaren. Kvarteren binds samman med ett mindre parkområde inom allmän plats och kommunens fastighet Gamla stan 1:1. Mot öster finns gårdsmiljö tillhörande bostäderna inom kvarteret Smeden. Trafikseparerade gångvägar finns härifrån vidare in mot centrumkvarteren.

Planområdets egenskaper

Planområdet utgörs av fastigheten Smeden 10, som är ca 7000 kvm stor. All mark inom planområdet är inom kommunal ägo. Fastigheterna som ingår är Smeden 10 (södra skiftet, 10:2), ägs av Eksjö bostäder AB och rymmer trygghetsboende Snickaren. Fastigheten Gamla stan 1:1 ägs av Eksjö kommun och rymmer allmän plats, park- och naturområden, gator med mera.

Planområdet omges i sin helhet av fastigheten Gamla stan 1:1, i form av parkområde i söder, Snickaregatan i norr och Västerlånggatan åt väster och Östra Bakgatan i öster. Närmst liggande kvartersmark är bostadsfastigheterna Vävaren 1 i söder och Fogden 1 och 2 i öster. Norrut finns annat skifte av fastigheten Smeden 10 (10:1), som rymmer flerbostadshus med samma ägare. Söder om parkområdet och Eksjöån finns fastigheten Färgaren 3 som också rymmer bostäder. Väster om Västerlånggatan ligger kvarteret Gräsmaden. Kvarteret utgörs av nio bostadsfastigheter, varav majoriteten är villor. Fyra av dessa vetter mot öster och blir grannar till fastigheten Smeden 10, avskilda av vägen. Fastigheterna nämnda ovan utgör den huvudsakliga samrådsretsen för planarbetet.

Inom fastigheten Smeden 10 finns tre ledningsrätter. Akterna 0686-1276.9 och 0686-1055.3 löper genom fastighetens östra och södra del och omfattar teleledning/fiber som ägs av Eksjö Energi AB. Längs med fastighetens västligaste del finns ett rättighetsområde för vatten- och avloppsledningar. Även dessa ägs av Eksjö Energi AB.



Översiktskarta med förutsättningar, översvämningssrisk, ledningsrätter m.m.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från år 2013 anger området som befintlig bostadsstruktur. Det aktuella projektet stämmer överens med intentioner i gällande översiktsplan och detaljplan (se nedan).

Gällande detaljplan

Underliggande och gällande detaljplan är: *Förslag till ändring av Stadsplanen för kv. Snickaren (Vävaren 3 m.fl.)* från år 1982 (laga kraft 1982-05-19. Akt: 0686-P26: Snickaren), med kommunalt löpnummer 108. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut. Som grundregel får en detaljplan *inte* ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång (PBL 4 kap. 39 §).

Detaljplanen reglerar den södra delen av kvarteret Smeden. Fastigheten hette vid tiden Vävaren 3. Området regleras för Allmänt ändamål med utnyttjandegrad till 3100 kvm byggnadsarea och byggnader i två våningars höjd. Mot väster och Västerlånggatan finns en bestämmelse om utfartsförbud samt stängselskyldighet. Markanvändningen Allmänt ändamål är en idag förlegad planbestämmelse som avsåg verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Verksamhetstypen är inte definierad.

I samband med att gällande detaljplan vann laga kraft och den dittills gällande detaljplanen från 1967 ersattes, avregistrerades även tidigare gällande tomtindelning.

Beslut om ny detaljplan

Det aktuella projektet initierades den 13 oktober år 2021 genom att Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked på ansökan om ändring av detaljplan. Inom samma beslut gavs samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Huvudsyftet är att medge bebyggelse i tre våningsplan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Emån och därmed inom riksintresseområdet för skyddade vattendrag enligt miljöbalkens 4 kap. Skyddet innebär att: *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.* Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Kvarteret ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård enligt miljöbalkens 3 kap. § 6. Bebyggelsen inom kvarteret Smeden är inte angiven med särskilt skydd eller restriktioner. Området ska därför förhålla sig till det generella skyddet för riksintresset, och utformas med varsamhet och generell stor hänsyn till stadsbild, arkitektur och kulturmiljön. Varsamhetskrav formuleras i plan- och bygglagen, 2 kap. 6 §, 4 kap. 4 § och 8 kap. 17 §. Varsamhet skall iakttas vid alla ändringar av befintliga byggnader. Kravet på varsamhet gäller i princip all slags bebyggelse, ny såväl som gammal. Varsamheten syftar bland annat till att behålla egenarten i den befintliga miljön. Kravet avser inte enbart traditionellt kulturhistoriska värden, utan omfattar alla byggnader och deras karaktärsbärande uttryck. Planförslaget förankrar byggrätten till området och skyddet. Därmed ökas hänsynsgraden.

Kulturvärden, kulturhistoria och fornlämningar *Riksintresseområdet för kulturmiljövården*

Riksintresset omfattar stadsområdet och beskrivs som: ”Småstadsmiljö, en av landets mest välbevarade trästäder, som i planmönster och bebyggelse speglar stadsbyggandet från 1500-talets slut till 1900-talets tidigare del”. Områdets identitet som handels- och regementsstad, i kombination med dess fysiska struktur är huvudsakliga skäl för intresset. *Det oregelbundna planmönstret i stads kärnans norra del, välbevarade, småskaliga trästadsbyggnader med handels- och hantverksgårdar.*

Kulturhistoria och sammanhang

Området omfattar ingen bebyggelse av definierade värden. Kvarteret har tidigare varit bebyggt till en tydlig del av gamla stan och rymt byggnader i kvartersstruktur, i likhet med norra delarna av nuvarande gamla stan. Även norra delen av kvarteret Smeden rymde småskalig bebyggelse i friare kvarter fram till ca 1960-talet, innan flerbostadshusen byggdes.

Kvarteret Smeden benämndes tidigare Väwaren och har, liksom många fastigheter i gamla stan, rymt en rad olika verksamheter genom åren. Bland annat sågverk. Södra och västra delen av området har fram till ca 1960–70-talet rymt villabebyggelse, i likhet med den som finns på västra sidan Västerlånggatan. I nuläget avviker kvarteret kraftigt från den äldre bebyggelsen och karaktären i gamla stan. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ligger söder och öster om området, och relationen till den kulturhistoriskt värdefulla miljön är som starkast åt dessa riktningar. Kvarteren Färgaren och Trädgårdsmästaren tar vid söder om kvarteret Smeden, på andra sidan vattendraget. Områdena förbinds med en bro och sammanfaller i gårds- och grönområden. Åt öster finns kvarteren Väwaren och Fogden längs med Östra Bakgatan. Miljön övergår till smala gränder med smågatsten, täta kvarter med trähus i livfulla färger och i sammanhängande struktur.

- Särskilt viktigt är att utveckla bebyggelse med hänsyn till övergångar i dessa lägen. Kontraster och skillnader mellan kvarter måste ske gradvis för att behålla den flytande karaktären i gamla stan. Bebyggelse eller karaktärsdrag som avviker kraftigt från närliggande kvarter ska alltid undvikas i dessa miljöer.
- Särskilda karaktärsdrag att förhålla sig till inom planområdet, med hänsyn till kulturmiljön, är fortsatt byggnation i träfasad Fasader och detaljer eller tillbehör, såsom entréer, balkonger m.m. bör hållas fortsatt diskreta eller sparsamma. Önskvärt är fortsatt sadeltak, gärna med takpanna eller plåt, samt i brantare takvinkel än den befintliga. Färgsättning hanteras oftast i samband med bygglov.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom det så kallade stadslagret för fornlämningar. Lagret täcker centrum och södra stadsområdet och omfattar den äldre stadens utbredning. Arkeologiska undersökningar har utförts inom endast delar av området, och där råder därför en generell försiktighet vid markarbeten. Det aktuella planområdet är sedan 1980-talet omvandlat sett till den ursprungliga kvartersbilden. Marken har schaktats och bearbetats kraftigt. Det har bedömts vara överflödigt med utgrävningar för det aktuella planarbetet. Krav på sådana kan dock uppkomma i samband med bygglov/marklov vid framtida projekt inom planområdet.

Närområdets karaktär

Kommunen har under år 2021 i en byggnadsinventering kartlagt och värderat bebyggelse i staden. En stor mängd byggnader inom närområdet har angivits som kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta i olika grad. Det finns därför anledning att förhålla sig till den stil som dominerar vid nybyggnationer. Just då dessa byggnader sannolikt även fortsättningsvis kommer utgöra områdets karaktär. Kvarteren Gräsmaden och Hammaren, väster om Västerlånggatan, rymmer en mängd villor av *allmänt värde* enligt definition i plan- och bygglagen 8 kap. 17 §. Flerbostadshusen i kvarteret Trädgårdsmästaren är av *högre allmänt bebyggelsevärde*.

Karaktärsdragen från omgivningen norrut: Flerbostadshus i tre våningars höjd, tätt placerade i rektangulära mönster som bildar gårdar. Byggnaderna har röda sadeltak av tegel, med flacka till mer branta vinklar. Sten, puts och trä används i kombinationer tillsammans med en varierad fönsterplacering och med fönster av olika storlek. Balkonger finns oftast indragna eller ibland utkragande av trä. Färgsättningen är ljus och något diskret, gul, vit, grå eller beige av ljus nyans.

Karaktärsdragen från omgivningen västerut: Villor av stadsmässig och större karaktär.

Byggnaderna är oftast av sten och i höjd som motsvarar tre våningsplan. Exempelvis källare, två våningsplan samt vindsvåning. Sadeltak eller mansardtak med branta vinklar dominerar. Rött tegel eller svart plåt utgör täckningen. Det finns oftast minst en takkupa samt utkragande balkong av trä. Färgsättningen är ofta livfull i klar gul, rött, vitt eller grått. Gemensamt för hela omgivningen är de generösa grönyrtorna inom tomten. Där finns ofta större, äldre lövträd och rikligt av buskage som ramar in gårdarna.



Foto (Google maps oktober 2020) av bebyggelse väster om Västerlånggatan.



Foto (Google maps oktober 2020) av bebyggelse norr om Snickaregatan.

Karaktärsdragen från omgivningen österut: Kvarteret Smeden sammanfaller med den äldre bebyggelsen inom gamla stan österut, via Snickaregatan och Bleckslagaregränd. Kontrasten mellan den äldre delen och 1980-talskvarteren är drastiskt annorlunda. De äldre delarna av staden har bildat baksida mot kvarteret Smeden. Här finns carports, parkeringsplatser och en tydlig känsla av bakgata. Bleckslagaregränd är istället för asfalt lagt i gatsten, och leder till mer täta kvarter, kantade av trä- och stenhus i livfulla färger. Byggnaderna är oftast i två eller tre våningars höjd med branta sadeltak av rött eller svart tegel och plåt. Takkupor är vanligt, och balkonger finns ofta i lägen mot gårdar.

Karaktärsdragen från omgivningen söderut: Kvarteret Färgaren utgörs av varierade byggnadstyper, både i stil och ålder. Den till kvarteret Smeden närmst liggande är av motsvarande typ, flerbostadshus av 1980-tals karaktär, i två våningars höjd, med stående träpanel, flacka sadeltak i rött tegel och utkragande balkonger av trä. Invid byggnaderna finns tidigare trähus som är mer karaktäristiskt för gamla stan. Inom kvarteret finns tydliga relationer mellan byggnaderna, men också mjuka övergångar i de delar där karaktärerna skiljer sig åt. Ytterligare söderut ligger kvarteret Trädgårdsmästaren, som utgörs av fler sammanbyggda huskroppar av sten, puts och trä. Byggnaderna är i tre våningars höjd, med ibland inredd vind och brantare takvinklar. Fasaderna är i livfulla färger, grön, blå, grå, röd eller gul.



Foto (Google maps oktober 2020) av bebyggelse öster om kvarteret Smeden och Östra Bakgatan.



Foto (Google maps oktober 2020) av bebyggelsen söder om kvarteret Smeden och Åvallagatan.

De gemensamma karaktärsdragen som appliceras i byggrätten för Smeden 10, utifrån omgivningen är: möjlighet till att bygga med brantare takvinkel samt takkupor. Ett brutet tak blir tvingat. Färgsättningen bör vara av motsvarande färg som återfinns i närmst liggande kvarter, rött, gult eller grått.

Avsnitt 2

Befintliga förhållanden

Områdets användning och karaktär

Planområdet utgörs av södra delen av fastigheten Smeden 10 (Smeden 10:2). Fastigheten är fördelad i två skiften som skiljs åt av Snickaregatan. Området rymmer fyra sammanhängande huvudbyggnader med bostäder för ett så kallat trygghetsboende. Bostadsområdet benämns Snickaren och omfattar i nuläget 48 lägenheter.

Bebyggelse

Byggnaderna är uppförda under 1980-talet i ordinär radhusstil. Gemensamma entréer, sparsamma detaljer, fasader av träpanel och indragna balkonger ger tillsammans med det flacka sadeltaket ett diskret intryck i stadsbilden. Kvarteret utgörs av fyra huvudbyggnader som byggts samman i kortsida. Längsidorna ligger mot väster, och härifrån finns förgårdsmark och parkeringsplatser. Byggnadskroppen bryts mot nordöst i vinkel mot Snickaregatan. Entréer finns i huvudsak norrifrån. Den östra delen utgörs av gårdsmiljö invid Eksjöån.

Huvudbyggnaderna inom kvarteret är jämnhöga, ca 6 meters byggnadshöjd och 9 meters nockhöjd, med sadeltak på ca 18 graders lutning. Den norra huvudbyggnaden har ca 1200 kvm byggnadsarea, medan byggnaderna längs med Västerlånggatan är ca 700 kvm stora vardera. Fasaderna är i stående träpanel, målade i gult eller rött med vita detaljer.

På västra sidan av Västerlånggatan finns villabebyggelse av äldre och större karaktär, samt mindre flerbostadshus på mindre trädgårdar, placerade med ett linjärt förhållande till Västerlånggatan. Norr om planområdet finns ett större flerbostadshuskvarter, av sju lamellhus i tre våningars höjd. Bebyggelsen mot väster och norr är jämnhög, medan det aktuella planområdet är tydligt lägre. Även det söderliggande bostadskvarteret Trädgårdsmästaren är av högre karaktär. Detta har bidragit till att motivera en högre byggnadshöjd även inom planområdet.

Trafik

Västerlånggatan avgränsar fastigheten åt väster. Vägens östra sida är försedd med en smalare trottoar, och det finns ett övergångsställe i korsningen Västerlånggatan/Snickaregatan i fastighetens nordvästra del. Området angörs via Snickaregatan norrifrån, och parkeringsplatsen ligger i nordsydlig riktning längs med Västerlånggatan direkt väster byggnadskroppen. Mot väster råder enligt gällande detaljplan utfartsförbud. På grund av det högst centrala läget är området direkt anslutet till gång- och cykelvägar och centrumområdets funktioner. På grund av bostadstypen finns behov av i besöks- och personalparkering.

Allmänna platser

Kvarteret Smeden är helt omgivet av allmänna platser. Västerlånggatan i väster, Snickaregatan i norr och Östra Bakgatan i öster är allmänna lokalgator med kommunalt huvudmannaskap. Öster- och söderut övergår gårdsmiljön för bostäderna till en allmän park. Eksjöån löper genom grönområdet i nordsydlig riktning och kantas av lövträd, som även sprider sig västerut. Området är tillgängligt främst österifrån via bron över ån, eller norrifrån via en mindre passage mellan kvarteren Smeden och Vävaren, från gamla stan sett.

Naturmiljö, växtlighet och biotoper

Biotopskydd, alléträd

En ca 130 meter lång allé av lövträd (lind) finns i gräsen mellan fastigheten Smeden 10 och Västerlånggatan. Allén löper i nordsydlig riktning längs med trottoaren. För alléer råder allmänt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 § samt, bilaga 1 till *förordningen* (1998:1252) om *områdesskydd* enligt miljöbalken m.m. Alléerna utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden, och har ofta också höga värden för kulturmiljövården genom att de visar hur landskapet har påverkats av olika typer av landskapsarkitektur.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet (miljöbalken 7 kap. 11 §). Dispensansökan vid eventuella åtgärder görs genom länsstyrelsen. Planförslaget berör inte skyddet. Ytterligare information om biotopen finns hos naturvårdsverket¹.

Naturmiljö och växtlighet

Växtligheten är med hänsyn till det stadsmässiga läget varierad inom området. Odlad trädgård, planteringar, buskage och rabatter finns åt väster. Vid gårdsmiljön österut finns större och äldre lövträd tillsammans med vattendrag för Eksjöån. Västerut är Vildparken lättillgänglig.

Markens förutsättningar

Det har vid tidigare byggnationer inte funnits misstanke eller noterats några avvikelser kring markmiljön. Planförslaget som följer inverkar inte på markens förutsättningar, och ställer inga krav på ytterligare utredningar.

Förorenad mark

En identifiering av risk för förorenad mark finns inom fastigheten, baserad på kännedom om tidigare verksamheter inom området, senaste sågverk utan doppling/impregnering med ytbehandling av trä. Generellt är denna typ av indikator i kartmaterial kopplad till historisk bebyggelse eller verksamhet, och inte relaterad till vad som gjorts i området senare. Markområdet är kraftigt modifierat sedan tidigare verksamhet genom bebyggelse, asfaltering och mycket mer. Vid eventuella framtida markarbeten bör en undersökning göras. Bekräftas förekomster råder i alla lägen anmälningsplikt till kommunens miljökontor.

Översvämningsrisk

Enligt vattenmyndigheternas hydromorfologiska svämplan, samt översvämningskartering från MSB finns en översvämningsrisk av fastigheten vid ett simulerat 100-årsflöde, motsvarande ca 1,5 meters vattenhöjning i Eksjöån. Ån omger fastigheten från söder, väst och öst. Eftersom detaljplanen inte gör någon lokaliseringssprövning, eller omprövning av markens lämplighet – då denna redan är prövad genom gällande detaljplan – gäller de generella reglerna angående riskhantering vid nybyggnation och bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur har sedan tidigare byggts ut. Planförslaget ger inte upphov till ändrade förutsättningar kring teknisk infrastruktur.

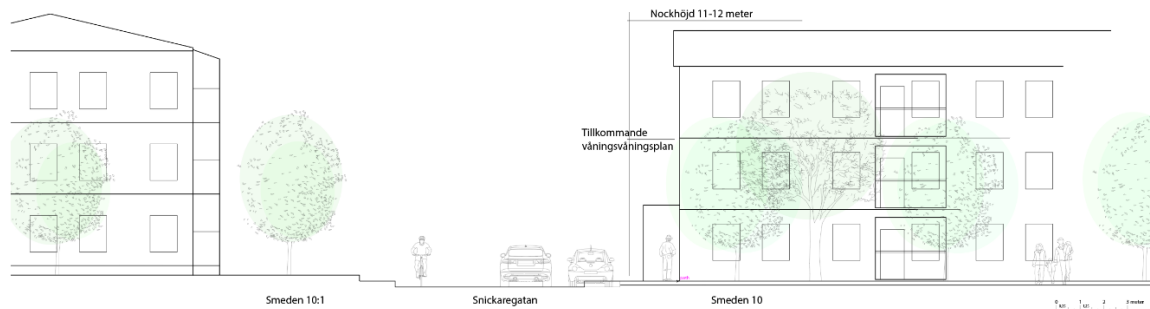
¹ [Beskrivning och vägledning för biotopen Allé i bilaga 1 till förordningen \(1998:1252\) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. \(naturvardsverket.se\)](#)

Avsnitt 3

Planförslag och förändringar

Detaljplanens syfte

Ändringarna syftar medge huvudbyggnader av tre våningars höjd.



Vy åt öster. Planområdet har illustrerats till höger bild med byggnader med ett tredje våningsplan.

Beskrivning av ändringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning av kvartersmark, utnyttjandegrad

Prickmark

Bestämmelsen för prickmark betecknas i gällande detaljplan *Mark som inte får bebyggas*. Denna ändras till att betecknas *Marken får inte förses med byggnad*. Bestämmelsen ändras i legenden på gällande plankarta, och gäller således över hela det område som detaljplanen reglerar.

Motivet till justeringen

I plan- och bygglagen infördes kring år 2015 legaldefinitioner och ordet bebygga fick en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen av prickmarken formuleras bestämmelsen numera *Marken får inte förses med byggnad*. Enligt den äldre beteckningen skulle exempelvis en parkeringsplats kunna ses som planstridig till följd av nya definitionen av begreppet bebygga, även om så vid tiden inte var avsikten (plan- och bygglagen 1 kap. 4 §).

Våningsantal

Den bestämmelse i gällande plankarta som reglerar högsta antal våningar justeras från högst två till högst tre. Vindsvåning medges utöver angivet högsta våningsantal.

Takvinkel

Lägsta respektive högsta takvinkel för huvudbyggnader anges till 15 respektive 50 grader.

Nockhöjd

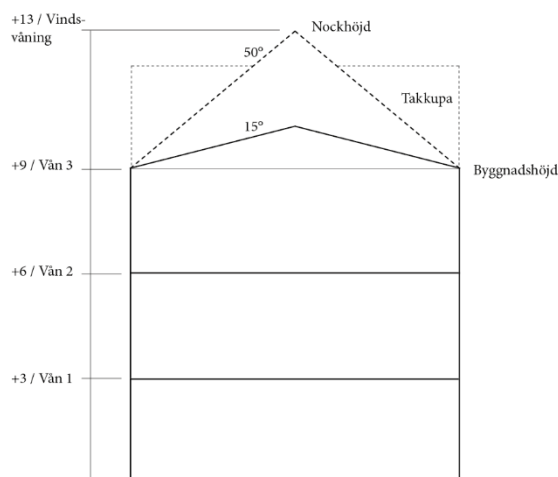
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 14 meter.

Motivet till justeringen

Justeringen om våningsantal behövs för att möjliggöra det aktuella projektet, utbyggnad av bostadsområdet från två till tre våningars höjd. Detta har bedömts vara lämpligt även utifrån stadsbilden där närliggande byggnader är av tre plans höjd eller motsvarande. Kringliggande byggnader har generellt sadeltak, vilket motiverat att även Smeden 10 bebyggs på sådant sätt. För att ge en faktisk höjdbegränsning regleras högsta nockhöjd.

Konsekvensen av justeringen

Justeringarna innebär att byggnader medges till tre våningars höjd. Dessa får uppföras till högst 14 meters nockhöjd. Det ger utrymme för ett sadeltak till högst 50 grader. Tak tvingas utformas till sadeltak som förhåller sig till angivet vinkelspann 15–50 grader, i kombination med den högsta tillåtna nockhöjden.



Utformning av kvartersmark, utformning

En bestämmelse om byggnaders utformning läggs till på plankartan. Bestämmelsen anges f och formuleras: Endast sadeltak medges, med röd falsad plåt eller takpanna.

Motivet till justeringen

Utformningsbestämmelsen anges för att tydligare förankra, den hittills fria, byggrätten till riksintresseområdet för kulturmiljövården. Byggnationer ska ske med hänsyn till omgivande stadsbild och kvarter på ett harmoniserande sätt. Kontraster och skillnader mellan kvarter måste ske gradvis för att behålla den *flytande* karaktären i gamla stan.

Konsekvensen av justeringen

Det blir vid nybyggnationer tvingande att förhålla sig till bestämmelser om utformning.

Genomförandetiden

Genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år.



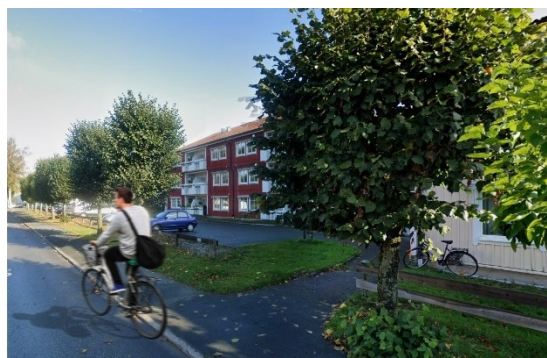
Bilden illustrerar en möjlig volym i enlighet med byggrätt angående höjd och takvinkel.

Sammanlagda konsekvenser av planförslaget

Stadsbild och kulturmiljö

Justeringarna som görs i gällande detaljplan ger i huvudsak utslag på våningsantalet. Det tredje planet är tänkt som en ren kopia av det första och andra. Det blir därmed ingen estetisk förändring i fasad och material, utan skillnad kommer av att *volymen* blir annorlunda, större. Justeringarna i plankartan ger en maximal nockhöjd (eftersom en våning inte är ett mått) i kombination med en lägsta respektive högsta takvinkel. Även taket är i det aktuella projektet tänkt att vara av samma typ som det befintliga. Men detaljplanen förankrar på detta sätt andra möjligheter till byggnation. Det ges därmed möjligheter snarare än skyldigheter angående volymen. Byggrätten förses med utformningsbestämmelser angående material, färgsättning och detaljer i fasad. Bestämmelsen säkerställer att den befintliga bebyggelsen inte blir drastiskt annorlunda, samt att den utformas i relation till sin omgivning. Ambitionen har varit att nå en utformning som förhåller sig väl till gamla stan och riksintresseområdet för kulturmiljövården. Den mer detaljerade utformningen, färgsättningen av fasader m.m. hanteras alltid inom bygglovsprocessen inom det aktuella området. Planbestämmelserna har därför lämnats förhållandevis öppna, för att göra byggrätten flexibel och tid. Den omgivande bebyggelsen har studerats för att vägleda byggrätten för Smeden 10. Kvarteret Smeden är i nuläget avvikande i sitt sammanhang, och bedöms kunna smälta samman bättre i stadsbilden genom att vara jämlik andra byggnader. Sammantaget bedöms möjligheterna till god utformning vara hög, och det finns ingen risk till negativ inverkan på riksintresseområdet för kulturmiljö av det aktuella projektet.

Marken är i princip fullt ianspråktagen av bebyggelse, gårdsmiljö, parkeringsytor och gångvägar. En utökning av antalet bostäder sker därför naturligt i höjdlid. Platsen har tidigt bedömts tåla eller vara lämplig för högre byggnader. Projektet har generellt bedömts som välanpassat, och att arbeta med kompletteringar inom befintliga kvarter på detta sätt är på både kort och lång sikt mer hållbart jämfört med en fortsatt utbredning på mark. Utöver den visuella inverkan innebär byggnationen ett betydande tillskott av lägenheter.



Bilderna ovan ger vyer åt söder respektive norr av samma åtgärd.

Ljusinsläpp och skuggbildning

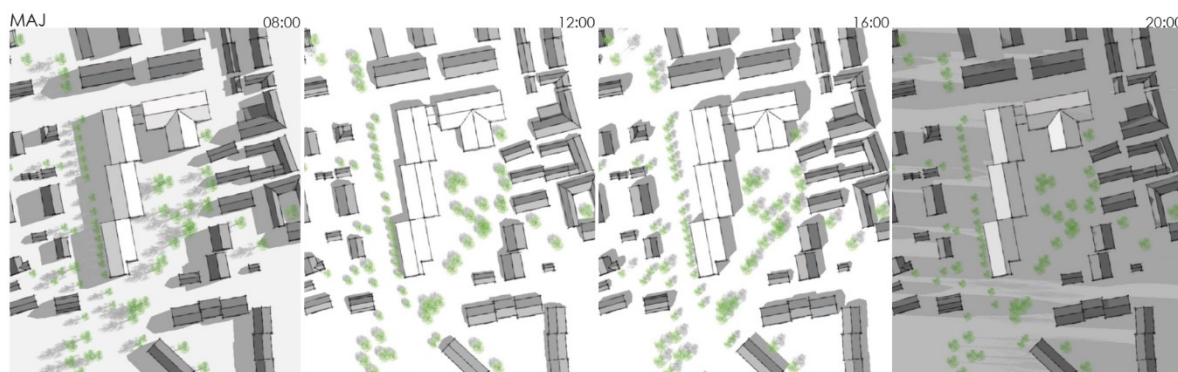
En skugg- och solstudie har tagits fram för projektet i syfte att studera skuggbildning av trevåningshus inom egna fastigheten samt i förhållande till kringliggande byggnader. Även hur den egna gårdsmiljön öster om byggnaderna påverkas har varit aktuellt. Studien redovisar eventuell inverkan på bostäder både inom och utanför den egna fastigheten, mellan januari och december vid de fasta klockslagen 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00. Detaljplanen ger givetvis utformningsmässig bygggrätt för även andra byggnadsformer än den som redovisats. Studien utgår dock ifrån den åtgärden som detaljplanen i nutid syftar möjliggöra - *att befintliga byggnader byggs till med ett tredje våningsplan*. Samtliga fyra byggnader inom fastigheten har angetts i tre våningsplan. I praktiken är det de tre västra byggnaderna som avses byggas till.



Studieområdet visualiserat åt nordväst, i september klockan 16:00.

Resultat

Eftersom gårdsmiljöerna inom fastigheten Smeden 10 ligger åt öster ger åtgärden och bebyggelsen en låg skuggbildning i dessa områden. På grund av kvarterets irreguljära form kan dock lägre våningsplan inom egna huset drabbas av mer skugga än tidigare. Effekten är dock sammantaget låg, det fortfarande handlar om förhållandevis låg bebyggelse. Det gör att inga närliggande fastigheter drabbas av ökad skuggbildning. Sol- och skuggstudien finns i sin helhet som bilaga till planförslaget (2022-01-07).



Parkeringsplatser

Kvarteret rymmer i nuläget 48 bostäder. Tillbyggnad av ytterligare våningsplan, på i första skedet tre av byggnaderna, väntas ge ett tillskott på ca 20–25 lägenheter. Eksjö kommuns parkeringsnorm är föråldrad men gällande. Den innebär för lägenheter inom centrum 0,7 plats per lägenhet för boende samt 0,1 för besökande. *Totalt 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.*

Idag finns 28 antal parkeringsplatser inom fastigheten. Enligt normen skulle det behöva finnas 58 parkeringsplatser knutna till kvarteret. Besöksparkering sker i nuläget till större del längs med Snickaregatan eller vid den så kallade hotellträdgården ca 150 meter söderut.

Det motiveras avsteg från normen i det aktuella fallet. Det handlar om en förtätning i centralt läge, där mark för denna typ av upplåtelse inte finns. Men anledning av områdets karaktär är stadsbilden värd att beakta. Parkeringsplatser inverkar uteslutande negativt på denna och är därför något som generellt vill undvikas, utöver det nödvändigaste inom gamla stan och riksintresseområdet för kulturmiljövården. Boendeformen (trygghetsboende) som bedrivs alstrar också lägre trafik än ett ordinärt flerbostadshusområde. Kommunen har i övrigt strategier och riktlinjer som förespråkar en nedprioritering av motortrafik. Bilismen behöver ges mindre utrymme i staden snarare än mer, och i synnerhet inom centrumområdet där andra färd sätt behöver bli högre prioriterade. Exploatören utreder parallellt möjlighet till att skapa viss mängd ytterligare parkering samt etablering av bilpool.

Genomförande av planförslaget

Planförslaget utgörs av följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2021-10-13
- Plankarta med ändringar, 2021-10-13
- Trafikbulerstudie; *Smeden 10 och Västerlånggatan, Eksjö centrum/gamla stan*, 2022-01-10
- Sol- och skuggstudie; *Smeden 10 med omgivning, Eksjö centrum/gamla stan*, 2022-01-07
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-01-04

Genomförandetid

Genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år, från och med den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

- Som grundregel får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång (plan- och bygglagen 4 kap. 40 §).

Befintliga avtal

Ett planavtal har tecknats mellan ägaren till Smeden 10, Eksjö bostäder AB och Plan- och byggheten, Eksjö kommun. Avtalet reglerar kostnader, ansvar och tidplan för projektet.

Ansvarsfördelning

Eksjö kommun ansvarar för att det aktuella planförslaget tas fram för att möjliggöra syftet. Eksjö Energi AB ansvarar som ledningsägare för teknisk infrastruktur inom området till eller inom området (ledningsrätter).

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för färdigställande av byggnationer som detaljplanen möjliggör, samt för att ansöka om bygglov eller andra beslut inför ett genomförande.

Bygglovsprövning

Vid ansökan om bygglov inom planområdet sker dialog angående utformning av bebyggelse med anledning till fastighetens placering inom riksintresseområdet för kulturmiljövården.

Ekonomiska frågor

Beställare för planarbetet är Eksjö bostäder AB, som betalar för framtagandet av detaljplanen och tillhörande arbetsmoment. En planavgift tas ut i samband med prövning av lov, såsom bygglov. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen eller områdesbestämmelserna är till nytta för fastigheten (plan- och bygglagen 12 kap. 8–9 §). Till följd av tecknat planavtal reduceras planavgiften till att vara 30% av det fulla beloppet.

Fastighetsrättsliga frågor

Det uppstår inga fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget.

