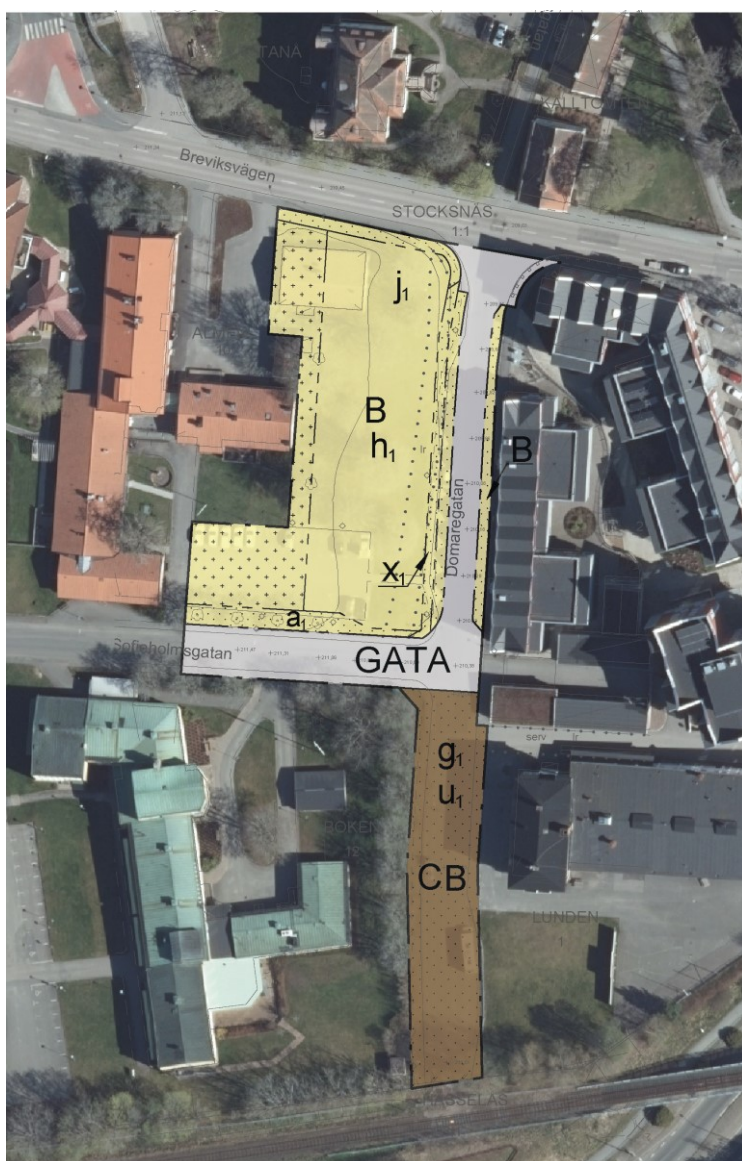


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Almen 10 m.fl., Eksjö
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer 209

Status: Laga kraft

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-09-27

Antagande: 2024-09-04

Laga kraft: 2024-09-28

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2023-1256

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	6
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen.....	6
Detaljplanens syfte	7
Syfte.....	7
Beskrivning av detaljplanen	8
Beskrivning av planområdet.....	8
Hela detaljplanen.....	9
Genomförandetid	9
Allmän plats	9
GATA	9
Huvudmannaskap.....	9
Kvartersmark.....	10
Bostäder (B)	10
Centrum (C)	10
Egenskapsbestämmelser.....	10
Gång- och cykeltrafik.....	11
Befintligt.....	12
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar.....	13
Motiv till reglering.....	13
Allmän plats.....	13
Kvartersmark	13
Planeringsförutsättningar	15
Fysisk miljö	15
Kommunala	15
Detaljplan.....	15
Planbesked.....	16
Översiktsplan	17
Riksintressen.....	17
Skyddade vattendrag.....	17
Kulturmiljövård	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17

Miljö kvalitetsnormer	18
Luft	18
Vatten	18
Buller	18
Miljö	18
Biotopskydd	18
Dagvatten	19
Hälsa och säkerhet	19
Omgivningsbuller	19
Risk för olyckor	20
Risk för översvämning	20
Risk för höga temperaturer	21
Geotekniska förhållanden	22
Förorenad mark	22
Radon	23
Hydrologiska förhållanden	24
Kulturmiljö	24
Teknik	27
Trafik	27
Genomförandefrågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Förändrad fastighetsindelning	29
Rättigheter	29
Tekniska frågor	31
Utbyggnad av allmän plats	31
Utbyggnad vatten och avlopp	31
Ekonomiska frågor	31
Planekonomisk bedömning	31
Plankostnadsavtal	32
Gemensamhetsanläggningar	32
Drift allmän plats	32
Organisatoriska frågor	32
Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter	33
Stadsbild	33

Kulturmiljö.....	34
Natur.....	34
Grönområde.....	34
Miljö.....	35
Miljöbedömning.....	35
Miljö kvalitetsnormer	35
Vatten.....	35
Hälsa och säkerhet.....	35
Översvämning.....	35
Trafik.....	35
Planeringsunderlag	36
Kommunala	36
Detaljplan.....	36
Översiktsplan	36
Utredningar.....	36
Bullerutredning	36
Dagsljus och skugga.....	36
Geoteknisk utredning	36
Markmiljöutredning	36
Arkeologisk förundersökning.....	37
Medverkande tjänstepersoner	37

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark) och hur bebyggelsen ska regleras. Till varje detaljplan ska också en planbeskrivning finnas (detta dokument) som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir när planen genomförs.

Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handlades med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planförslaget prövas slutligen för antagande av samhällsbyggnadsnämnden, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.



Figur 1: Bild av de olika stegen inom ett standardförfarande (Illustration: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål. Ny detaljplan syftar även till att reglera Domaregatans utformning.

Beskrivning av detaljplanen

Kapitlet beskrivning av detaljplanen redovisar detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det är bra att ha plankartan nära till hands när man läser detta kapitel.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är cirka 5400 kvadratmeter stort område beläget i västra Eksjö. Planområdet består till största del av ett grönområde som sträcker sig från Breviksvägen i norr till Sofieholmsgatan i söder. I planområdet ingår även Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan.



Figur 2: Kartbild med röd linje som illustrerar planområdet.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar reglera Domaregatans utformning samt det intilliggande grönområdet på fastighet Almen 10. Grönområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål, men utifrån gällande detaljplans utformning finns begränsningar som hindrar en önskvärd exploatering och därför tas en ny detaljplan fram för området. Ny detaljplan gör det möjligt för en annan utformning av Domaregatan med bland annat ett förändrat gaturum och en snävare infart från Breviksvägen i syfte att öka trafiksäkerheten och samtidigt möjliggöra för mer kvartersmark för bostadsändamål.

Ny detaljplan har utformats med stöd av exploatörens projektskisser. Markanvändningen i detaljplan regleras i huvudsak till bostäder och gata. I södra delen av planområdet regleras markanvändningen även till kvartersmark (bostäder och centrum) för att göra det möjligt att bland annat upprätta privat parkering.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Allmän plats

GATA

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Här ingår utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Den gata som planläggs i detaljplanen är Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan. Syftet med att planlägga dessa befintliga gator med ny detaljplan är att reglera dess bredd och omfattning.

För Domaregatan regleras bredden till 6 meter förutom i ytan närmast Breviksvägen. Där Domaregatan är som smalast är avsedd endast för biltrafik. Längsgående parkering samt gång- och cykelväg kommer i denna plan att till största del ingå i kvartersmark. Detta för att möjliggöra upprättande av icke allmänna parkeringar längs med bilvägen. För Sofieholmsvägen blir bredden densamma som idag där bilväg samt trottoar ingår i allmän plats gata.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket i denna detaljplan innefattar markområdena för gata.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Centrum (C)

Användningen Centrum anges på plankartan med versalt C och brun färgläggning. Användningen används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen så som parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande tre till fyra våningsplan. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h" och anger att högsta tillåtna nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket som skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt begränsas inte av nockhöjden.

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Prickad mark används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Prickmark gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Korsmarkerade områden (korsmark) anger markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk. På korsmark är det möjligt att bygga mindre komplementbyggnader så som sophus, förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar betecknas "u₁" på plankartan och reglerar yta avsedd för underjordiska allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

På plankartan finns även bestämmelse om markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta regleras med ett "x₁" på plankartan och syftar till att säkerställa yta och planstöd för upprättande av en gång- och cykelväg längs Domaregatans västra sida.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g₁" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensam angoringsväg från korsningen Domaregatan/Sofieholmsgatan och in på kvartersmark. Det finns idag officialservitut för väg som ansluter till kommunal gata och som kan behöva uppdateras efter denna detaljplan då delar av tidigare allmän plats (gata) planläggs som kvartersmark. Bestämmelsen möjliggör även för andra gemensamma ändamål som exempelvis en gemensam parkering.

Stängsel, utfart och annan utgång

En bestämmelse om utfartsförbud ritas in i plankartan med ett "j₁" och anger att utfart inte får anordnas mot Breviksvägen. Bestämmelsen finns till för att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert via Domaregatan eller Sofieholmsgatan.

Ändrad lovplikt

En bestämmelse om utökad marklovspflicht ritas in i plankartan med ett "a₁" och anger att marklov krävs för fällning av träd längs Sofieholmsgatan. Träden utmed Sofieholmsgatan utgör en del av en allé som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, varpå kommunen ställer krav på utökad marklovspflicht. Bestämmelsen finns för att skydda träden. Om träden riskerar att komma till skada under planens genomförande eller behöver tas bort krävs att man ansöker om marklov till kommunen och får en biotopskyddsdispens beviljad av Länsstyrelsen.



Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att delar av sammanhängande vägar för gång- och cykeltrafik i planområdet hamnar på antingen allmän plats (gata) eller kvartersmark (bostäder). I plankartan ges planstöd för allmännyttig gång- och cykeltrafik med ett x-område utritat längs Domaregatans västra sida. På den östra sidan av Domaregatan (utanför planområdet) finns redan planstöd för detta ändamål. För att underlätta tolkning av plankartan har en illustration tagits fram som illustrerar de sammanhängande vägarna för gång- och cykeltrafik i området.

Mer information om hur allmän plats (gata) och x-område avses genomföras och ansvar för drift och underhåll finns under genomförandefrågor.

Teckenförklaring

- Allmän plats
- - - Kvartersmark

Figur 3: Illustration sammanhängande vägar för gång- och cykeltrafik på allmän plats (gata) eller kvartersmark (bostäder).

Befintligt

Inom den norra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som ska rivas i samband med ny exploatering.



Figur 4: Förtydligande om vilken byggnad som ska rivas i samband med exploatering.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från fastighetsägare för Almen 10 och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av Almen 10 med flera.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

GATA - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten. I GATA inryms ett vägområde med utrymme för bland annat bilväg samt gång- och cykelväg.

Kvartersmark

Bostad (B) - Motivet till användningsbestämmelsen Bostäder är att möjliggöra planens syfte.

Centrum (C) - Motivet till användningsbestämmelsen Centrum är bibehålla markanvändningsreglering från tidigare detaljplan samt möjliggöra att ytan kan användas för centrumändamål. Exempelvis möjliggör markanvändningen centrum i kombination med bostäder att ytan kan användas som parkering för både bostäder och verksamheter.

Egenskapsbestämmelser

a₁ (Marklov krävs även för fällning av träd) - Motivet till denna reglering att utöka lovplikten för nertagning av alléträden längs Sofieholmsgatan. Träden är biotopskyddade och kräver biotopskyddsdispens för nedtagning. Genom bestämmelse om utökad lovplikt i detaljplanen förstärks tydligheten för fastighetsägaren om trädens värde och skydd.

h₁ (Högsta nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse passar med omgivningen. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

g₁ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Motivet till denna reglering är att ge planstöd för bildandet av gemensamhetsanläggningar.

j₁ (Utfart får inte anordnas mot Breviksvägen) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att nytt kvarters angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot Breviksvägen.

x₁ (Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten med gång- och cykel längs Domaregatan.

u₁ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) - Motivet till denna reglering är att säkra område på kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Prickmark (Marken får inte försees med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Motivet till prickmark närmast gata är generellt för att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Motivet till prickmark närmast Domaregatan är att byggnadsmöjligheter på ytan och att säkerställa att området används för långsgående parkering eller liknande funktioner.

Korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Motivet till korsmark är att begränsa markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk som sophus, förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön i planområdet består av ett gräsbevuxet område med ett fåtal lövträd. Gräsområdet sluttar svagt mot Domaregatan som är en belyst gata med parkering och trottoar på bägge sidor. Gatan sträcker sig i nordsydlig riktning och som efter korsningen med Sofieholmsgatan slutar som gata och blir en asfaltsyta. Söder om gräsområdet finns en asfalterad parkeringsplats följt av några träd som löper i linje med Sofieholmsgatan.



Figur 5: Vy från Domaregatan i riktning mot Sofieholmsgatan.

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet gäller två detaljplaner. Den västra delen av planområdet regleras av detaljplan nummer 153 - Detaljplan för del av kvarteret Almen med flera. Detaljplan 153 reglerar fastigheten Almen 10 i sin helhet och att fastigheten får bebyggas med med vård och bostad i maximalt två våningar. Den östra och södra delen av planområdet regleras idag av detaljplan 192 - Detaljplan för Lunden med flera. Detaljplan 192 omfattar och reglerar bland annat Domaregatan, delar av Sofieholmsgatan och det gräsbevuxna området. I det gräsbevuxna området ger detaljplanen rätt till byggnation av bostad, centrum och vård. Det finns dock mycket prickad mark i det gräsbevuxna området med bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar som försvårar byggnation. Detta är en av anledningarna till att en ny detaljplan tas fram.

I detaljplan 192 regleras även den södra delen av Sofieholmsgatan, direkt söder om Domaregatan, som övergår till kvartersmark (centrum). Ny detaljplanen avser att planlägga detta område med

Planbesked

16

Översiktsplan

Planområdet ligger i vad som räknas som det "yttre stadsområdet" i Eksjö stad enligt gällande översiktsplan. Enligt de planeringsriktlinjer som finns för det yttre stadsområdet är det i detta område lämpligt för fortsatt utveckling med blandande upplåtelseformer som passar in i dess närmiljön. Det kan vara villor, radhus och kedjehus, men vara storskaliga projekt av flerbostadshus och punkthus. I översiktsplanen anges också att byggnader i yttre stadsområdet behöver vara av högre karaktär för att kunna tillvarata markens värde och undvika utglesning av stadsområdet.

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan samt utgöra ett bra exempel på den typ av förtätning som eftersträvas i översiktsplanen för Eksjös yttre stadsområde.

Riksintressen

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, fastställt genom miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner: Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom fornlämning L1974:6667 Stadslager. Eksjö stad grundades troligen under 1400-talet. Dess läge, där två viktiga genomfartsvägar möttes, gör att staden var en kommunikationspunkt. Det finns belägg för olika verksamheter inom staden från både 1300- och 1500-tal. Från 1300-talet har det förekommit kvarndrift i anslutning till den medeltida staden. Från 1500-talet finns det belägg som talar för att staden har varit en marknadsplats. I det arkeologiska materialet lyser den medeltida staden till stor del med sin frånvaro, de flesta observationer som har gjorts kan dateras till 1600-1800-tal. Runtom nu aktuellt förundersökningsområde har ett flertal arkeologiska arbeten genomförts dock har väldigt lite av arkeologiskt intresse påträffats. Det är omrört inom området men kulturlager har påträffats i norr vilket gör att det finns potential att påträffa intakta kulturlager och anläggningar.

Till detaljplanen har en arkeologisk förundersökning genomförts. Mer information om förundersökningen finns under rubriken planeringsunderlag.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning (Miljöbalken 3 kap. 1 §). Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra byggnation av bostäder på ett centralt markområde jämfört med att planlägga någon annanstans längre utanför tätorten. Ytan är sedan tidigare planlagd för detta ändamål och står idag tom i väntan på rätt tillfälle för exploatering. Området bedöms av kommunen även vara ett attraktivt boendeyråde och exploatering i detta område kan tillskapa ett bra tillskott av eftertraktade bostäder i Eksjö, där det idag råder bostadsbrist. Genom förtätning kan redan utbyggda tekniska system användas och planområdet samordnas med bostadskvarteret Lunden som också ägs av Eksjöbostäder AB. Planförslag kan således utformas på ett sätt som ger mervärde för befintliga boende på Lunden samtidigt som det möjliggör för nya bostäder i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Detaljplanens genomförande kommer inte bidra till att kommunen överskrider miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området avrinner via ledningsnät till recipienten Eksjöån (Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt till grundvattenförekomsten Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Eksjö V är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Buller

Eksjö kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljökvalitetsnormer för buller.

Miljö

Biotopskydd

Biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper. Det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för

hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för omväxling i landskapet.

Biotopskyddsområden skiljer sig från till exempel naturreservat genom att det är ett antal namngivna biotoptyper som får skyddas som biotopskyddsområde. Det finns två olika former av biotopskyddsområde. Den ena innebär ett generellt skydd för vissa biotoptyper, och den andra att skydd för en särskild biotop beslutas i varje enskilt fall. Ett exempel på en biotop med generellt skydd i hela landet är allé. En allé definieras vanligtvis som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

I planområdet finns fyra träd vid Sofieholmsgatan som ingår i ett större sammanhängande allétråk av träd. För att ta ner dessa träd krävs beviljad biotopskyddsdispens av Länsstyrelsen.

Dagvatten

Planområdet ligger idag inom verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet har idag en anslutningspunkt till det kommunala dagvattenledningsnätet. I samband med bostadsprojektet kommer delar av befintliga dagvattenledningar att läggas om med ny dragning i Domaregatan. Ny exploatering förses med en ny anslutningspunkt i den sydöstra hörnet på fastigheten Almen 10. Området avvattnas idag till det kommunala ledningsnätet via rännstensbrunnar och ledningar längs Domaregatan. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska så mycket som möjligt av dagvatten hanteras lokalt av fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller från tre kommunala vägar, Breviksvägen, Domaregatan och Sofieholmsgatan samt buller från järnväg bedöms ge upphov till viss omgivningsbuller som påverkar planområdet.

Vid planläggning tillämpas *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i PBL 2 kap. 6 a § är uppfyllt. Förordningen innebär i klartext att trafikbuller (ljudet från kontakten mellan däck och körbana) inte får överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå i det läge där byggrätt ges. Skulle det vara så att bullernivån är högre, så behöver planlösningen i respektive bostad fördelas så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot en fasad där bullervärdet är lägre. Det ska inom planområdet kunna pekats ut minst en yta där en uteplats kan anordnas i ett läge där 70 dBA maximal *samt* 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider. Skulle det vara så att denna plats inte finns, så kan en plats accepteras där överskridandet sker högst fem gånger i timmen mellan 06:00 och 22:00.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) 8 § ska, vid beräkning av bullervärden, även hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen beaktas. Enligt Boverket finns ingen vägledning eller standardiserad metod. I regel görs en framskrivning av cirka 20 år.

Till detaljplanen har bullerberäkningarna utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 (väg och järnväg) då planerad exploatering är genomförd. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58-59 dBA som fasad mot norr mot Breviksvägen beräknas få. Beräkningarna visar även att det finns stora ytor där riktvärdena för uteplats

klaras och att riktvärdena klaras på privata balkonger/uteplatser mot väster. Mer information om bullerutredningen finns under rubriken planeringsunderlag.

Risk för olyckor

Planområdet angränsar till järnvägsfastighet och Bockabanan i söder. Planområdet ligger också i närheten av riksväg 40. På båda dessa transporteras farligt gods. Järnvägsbanan är enkelspårig i höjd med planområdet. Väg 40 har en körbana i vardera riktning.

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom, om de inte hanteras på rätt sätt under en transport. Bestämmelser som reglerar detta heter ADR och RID. Regler finns för vem som får transportera farligt gods, hur transportererna ska genomföras, var dessa transporter får ske och hur godset ska vara emballerat och vilka krav som ställs på fordon för transport av farligt gods. Alla dessa regler syftar till att minimera risker vid transport av farligt gods.

Det finns många olika typer av farligt gods som transporteras med olika trafikslag. Farligt gods kan till exempel ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper. Godset har farliga egenskaper, var för sig eller i kombination med andra ämnen, som gör att de kan medföra olika typer av risker på olika platser och i olika planeringssammanhang. Exempel på farligt gods kan nämnas bensin, diesel, gasol, cigarrettändare, svavelsyra, arsenik, fyrverkerier, sprayburkar, krockkuddar, litiumbatterier och vattenförorenande ämnen.

Under åren har flertalet riskutredningar om farligt gods på Bockabanan och riksväg 40 genomförts i närområdet vid framtagande av nya detaljplaner. Bland annat genomfördes en utredning fram 2014 av ÅF-Infrastructure AB i samband med framtagande av "Detaljplan för Lunden m.fl." och en utredning 2016 av ÅF-Infrastructure AB i samband med framtagande av "Detaljplan för Nannylund, Nannylund 4 m.fl.". Med hjälp av bland annat dessa utredningar går det att i detta projekt kunna göra en bedömning om de risker som finns kopplade till farligt gods i planområdet.

Av riskutredningarna framgår det att finns risker kopplat till olyckor med farligt gods. Enligt dessa är det endast utsläpp av brandfarliga vätskor som leder till pölbränder som bidrar med någon risk kopplat till farligt gods. Det kan förekomma andra typer av transporter av farligt gods med dessa mängder har bedömts som ringa och av andra klasser som medför att sannolikheten för en sådan olycka skulle inträffa är mycket liten. Riskutredningarna har landat i att det generella riskavstånden som råder för bland annat bostäder på 70 meter i fler fall kan reduceras, men att inga byggnader fortsatt är lämpliga inom 30 meter från järnväg/riksväg utan vidare utredning. I aktuell plan ges byggrätt för bostad först vid 93 meter från järnväg. Området närmast järnväg ger ingen byggrätt för byggnader utan enbart för gemensamma ändamål såsom exempelvis gemensam parkering vilket är enligt utredningarna ett exempel på en lämplig markanvändning inom 30 meter från järnväg/väg.

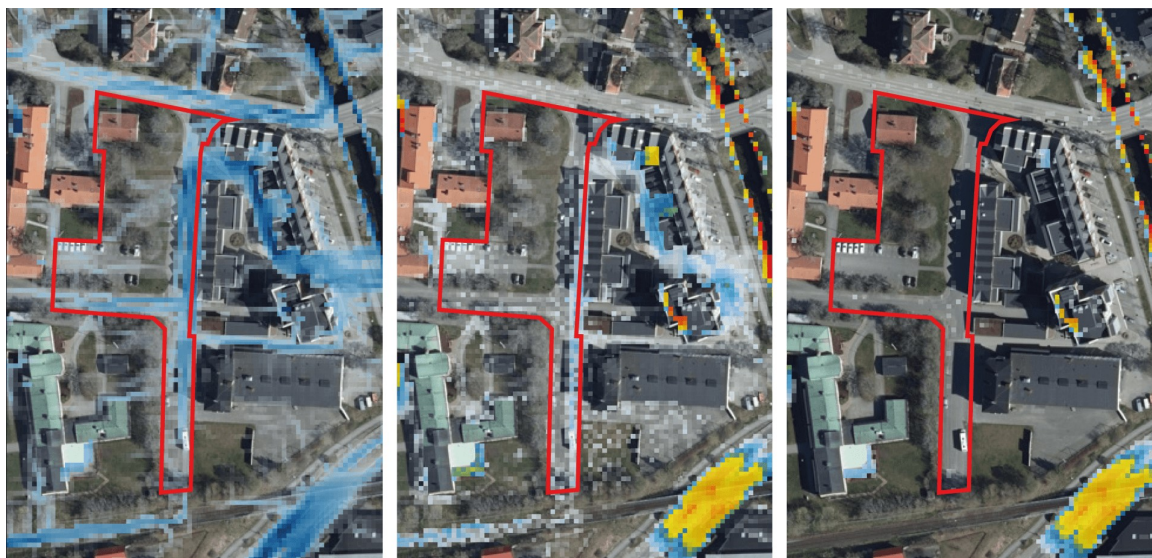
Järnvägens och riksvägens utformning medför även det en minskad risk för att brandfarliga vätskor skulle kunna spridas till planområdet. Detta då riksvägen inte ligger i nivå med planområdet utan under planområdet samt att järnvägen närmast planområdet går på en järnvägsbro med öppning åt båda sidor dit vätskan med stor sannolikhet skulle hamna och således inte nå planområdet.

Risk för översvämning

Eksjö kommun tillhandahåller en skyfallskartering för Eksjö tätort framtagen av WSP 2021 på uppdrag av Länsstyrelsen Jönköpings län. Skyfallskarteringen simulerar ett CDS-regn med åtta timmars varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup

efter åtta timmar. Enligt karteringen omfattas planområdet av en relativt låg översvämningsrisk från ett 100-årsregn.

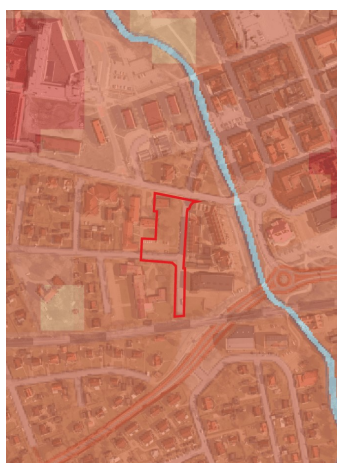
Vid extrem nederbörd rör sig större vattenmängder via Domaregatan och Breviksvägen till Eksjöån. En del av vattenmängderna går genom kvarteret Lunden innan det når Eksjöån. Karteringen *maximalt vattendjup* och *maximalt vattendjup efter åtta timmar* visar att vatten i planområdet enbart ansamlas på asfalterade gator och att vattennivåerna är så pass låga att vattnet hinner rinna undan efter åtta timmar, vilket har att göra med planområdets höjdläge och lutning mot Eksjöån.



Figur 7: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger).

Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens ytemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort finns det risk för höga temperaturer inom planområdet och hela kvarteret. Detta beror sannolikt på att majoriteten av området består till största del av bebyggda kvarter. Vid ett genomförande av planen kan medeltemperaturen och risken för höga temperaturer i området öka på grund av att ett gräsbevuxet område med ett fåtal träd bebyggs med fler byggnader. Det finns dock förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Bland annat kan byggnader utformas med gröna tak och utemiljön kan utformas med skugga i form av exempelvis trädplantering.



Figur 8: Kartbild från kommunens ytemperaturkartering. Ju rödare ett område är desto mer är risken för höga temperaturer.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är karterat att vara av isälvsediment enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta, vilket stämmer med ganska så väl tidigare undersökningar som gjort i området. Exploatören har genomfört en geoteknisk undersökning (1143-PM-01 Geoteknik, 2023-08-22) för sitt projekt. Resultatet från undersökningen visar att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem i området med dagens terrängförhållanden.

Jordprofilen bedöms från ytan bestå av mulljord och/eller fyllning. Mulljordens mäktighet varierar mellan cirka 0 och 0,5 m. Fyllningen består av en variation av mulljord, sand, grus, silt, lera/lermorän samt sten och har en mäktighet om cirka 1 – 2,5 m. Ställvist förekommer det tegel och plast i fyllningen. Under fyllningen bedöms naturligt lagrad lermorän vila med mäktighet om cirka 0 – 3 m. Lermoränen är sandig och siltig. I utförda jord- och bergsonderingar har bergöverytan påvisats på djup 2,7 – 5,2 m under markytan.

Grundläggning av nya byggnader rekommenderas av den som utfört geoteknisk utredning att utföras med ytgrundläggning på den naturligt lagrade sanden eller lermoränen alternativt via ett lager med packad friktionsjord eller sprängsten. Grundläggning på fast jord kan utföras med platta-på-mark, med sula eller på plintar beroende på lastfördelningen.

Då fyllningens sättningsegenskaper och mäktighet varierar inom undersökningsområdet rekommenderas det att nya massor packas och kontrolleras med plattbelastning.

Vid grundläggning på lösare jordarter och fyllning kan utskiftning krävas för att erhålla jämn och likvärdig mark över grundläggningen. Organiskt innehåll har också påträffats i fyllningen.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt och konstaterade områden med föroreningar (EBH-stödkarta) har det ej förekommit verksamheter inom undersökningsområdet vilka skulle kunna ge upphov till föroreningar i mark.

De flesta närmaste potentiella områden som kan bidra till föroreningar är lokaliserade öster om det aktuella undersökningsområdet. I tabellen nedan återges en sammanställning från EBH-stödet kring potentiellt förorenade områden i närområdet tagen från den översiktlig miljöteknisk markundersökning som genomförts av Ensucan AB (2023-10-20).

Nr.*	MIFO -id	Riskklass /status	Primär/sekundär branschklass	Potentiella branschspecifika föroreningar i mark
1	154166	-/ Åtgärd (MKM)	Drivmedelshantering; Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier	Alifatiska kolväten (Hexan, Oktan), Aromatiska kolväten (Bensen, Xylen, Toluen); PAH (Antracen, Naftalen, Benso(a)pyren)
2	154137	-/ Identifiering	Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier	Alifatiska kolväten, PAH

3	154185	-/ Identifiering	Drivmedelshantering	Alifatiska kolväten, Aromatiska kolväten
4	154186	-/ Identifiering	Drivmedelshantering	Alifatiska kolväten, Aromatiska kolväten
5	154134	-/ Identifiering	Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel; Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier	Alifatiska kolväten, PAH
6	185087	-/ Identifiering	Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier	PAH
7	183483	-/ Identifiering	Kemtvätt - med lösningsmedel	Klorerade alifater (Tri- och Tetrakloreten, Dikloreten), Alifatiska kolväten

En översiktlig provtagning har också genomförts i det gräsbevuxna området påvisade föroreningar i nivåer överskridande generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Eftersom bostäder ska byggas i området behöver därmed saneringsåtgärder genomföras. Provtagning har visat att det förekommer halter av bly, zink och kvicksilver i marken som behöver åtgärdas.

En saneringsanmälan har inkommit till kommunen och saneringsåtgärder har genomförts. Eftersom spridningsrisken bedöms vara minimal kommer de områden som påvisar halter av zink, kvicksilver och bly att grävas ut och fyllas med rena massor. Sanering av området väntas vara klart innan detaljplanen kommer att antas.

Som förtydligande till den översiktliga miljötekniska undersökningen har EBH-objekt öster om Eksjön (bland annat EBH-objekt 183483) ej bedömts utgöra risk för aktuellt område. Detta med motivering att det är högst osannolikt rent geologiskt att förorening skulle spridas förbi ytvattenförekomsten västerut. Med tanke på de storskaliga höjdskillnaderna och topografin i området är det mer sannolikt att eventuell förorening transporterats söderut från aktuell fastighet och har därmed ej varit relevant att inkludera i den utredning som genomförts för fastighet Almen 10 i Eksjö kommun.

Radon

SGU:s geofysiska urankarta visar på normala till låga värden inom området. Urankartan baseras på en flygburen gammaspektrometrisk mätning och visar en generell bild av uranhaltens fördelning i jord och berg. I uranets sönderfallskedja återfinns radium som i sin tur sönderfaller till radon.

Markradonundersökning har utförts med spårfilm i kanister. Uppmätt radonhalt klassificerar undersökningsområdet som högradonmark. Uppmätta radonhalter i respektive punkt redovisas i den geotekniska utredningen.

Eksjö kommuns rekommendation är att exploatören minst bygger radonsäkert i det planerade området. Det gäller för alla former av boende eftersom radonhalten enligt strålsäkerhetsförordningen inte bör

överstiga 200 Bq/m³ i bostäder, skolor och allmänna lokaler som referensnivå i befintliga lokaler och som gränsvärde vid nyetablering av bostäder. Gränsvärdet återfinns även i Boverkets byggregler.

Radonsäker byggnation innebär att man dels bygger tätt mot mark men även att man förbereder för åtgärder exempelvis radonsug om mätning skulle visa på värden över referensnivå. Det är normalt sett enkla och relativt billiga åtgärder i byggskedet men svårare och dyrare om de behöver göras i efterhand.

Radonmätning utförs under mätsäsong oktober-april i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning, mätning av radon i bostäder. Mätningen ska ske senast mätsäsongen efter att bostäderna färdigställts och driftsatts. Resultatet ska efter det redovisas till kommunens byggnadsnämnd.

Hydrologiska förhållanden

I den geotekniska utredning som genomförts på platsen (1143-PM-01 Geoteknik, 2023-08-22) har två grundvattenrör installerats inom undersökningsområdet för mätning. Grundvattenmätning har endast utförts i juni månad 2023 där ingen grundvattenyta har observerats.

I tidigare geoteknisk undersökning har två grundvattenrör installerats vid fastigheten öster om aktuellt undersökningsområde. Grundvattenmätningar utförda 2014-05-16 visar en grundvattennivå på cirka 1,8 till 3,9 meter djup under markytan vid rören. Ingen fri vattenyta i öppna borrhål har observerats i tidigare utredning.

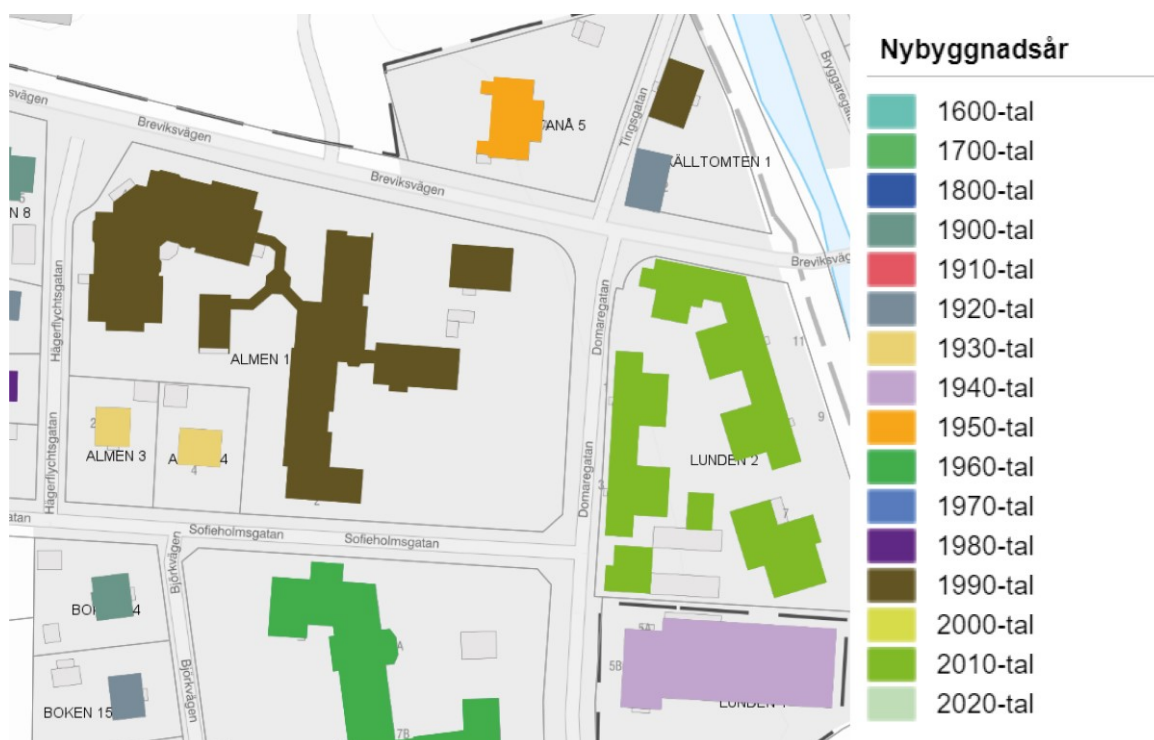
Sanden i planområdet anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Lermoränen bedöms utgöra en akvitard (lågpermeabla massor) och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark.

Kulturmiljö

Kvarteret Almen består av hus från fyra olika arkitekturperioder. Vårdboendet Almgården utgör merparten av ytan, förutom ett välbevarat flerbostadshus från 1940-talet och en villa från 1970-talet vars karaktär idag är förändrad.

Den äldre delen av den befintliga bebyggelsen inom området för vårdboendet byggdes på 50-talet och är en fin representant för sin tids arkitektur. Den gestaltades med omsorg och har fått behålla sina tidstypiska detaljer, förutom ett antal fönster som har bytts ut under de senaste åren. Eftersom 50-tals byggnaderna är nästan helt i sitt ursprungliga skick anses de ha kulturhistoriska, byggnadstekniska och arkitektoniska värden.

Övriga delar av boendet består av hus med byggnadsår 1994. Även dessa har fått behålla sina särdrag, varför de också anses vara kulturhistoriskt intressanta och har en betydelse för platsens historia.



Figur 9: Kartan visar bebyggelsens ålder i området.

När området innanför tullarna ansågs vara färdigbyggt expanderades staden utanför dessa gränser. Byggnader som innehöll samhällsviktiga funktioner restes upp på den platsen där Eksjö låg tills det brändes ned 1568. I början av 1900-talet tillkom till platsen ett tingshus, ett pandemisjukhus och ett större lasarett. I samband med att dessa funktioner förlades till området byggdes även påkostade villor till stadens välbärgade familjer.

Det gamla tingshuset ligger norr om området för den nya detaljplanen och är ett av Eksjöns ståtligaste byggnader. Förutom att ha byggts för att inrymma en samhällsviktig funktion är huset mycket välbevarat. Tvåvåningsbyggnaden är reveterad och står på en hög naturstenssockel. En takryttare med en tingsklocka krönte det branta mansardtaket. En påkostad dörromfattning av sten markerar entrén som är förlagd till en framskjutande mittsalit och nås via en monumental svängd dubbeltrappa. På baksidan av huset sticker smala sidorisalit ut. Takryttaren finns dessvärre inte kvar idag.

På kvarteret Källtomten, nordöst om kvarteret Almen, ligger ett mindre flerbostadshus med gula putsade fasader. Huset är troligen byggt under andra hälften av 1800-talet och har klassicistiska detaljer och en arkitektonisk uppbyggnad som har bevarandevärden.



Figur 10: Till vänster - Gamla tingshuset. Bildkälla: Eksjö museum. Till höger - Bostadshus på kv Källtomten.

Eksjös gamla pandemisjukhus, det idag kallat Sofieholm, byggdes 1906. Det ritades av den välkände arkitekten G.A. Nilsson, vilken också ritade Röda Skolan och gamla vattentornet. Sofieholm är en 2-vånings träbyggnad med ett brant valmtaket beläget på en parkliknande tomt.

Den praktfulla tegelbyggnaden som inrymde Hägerflychtska lasarettet revs 2010 för att bli ersatt av ett nytt modernt sjukhus. Det gamla tingshuset, pandemisjukhuset och ett antal villor finns däremot fortfarande. Dessa är välbevarade och utgör en kulturmiljö att ta hänsyn till vid planering av nybyggnation inom området.

Förutom vårdhemmet Almgården byggdes på 50-talet ett nytt tingshus söder om kvarteret Almen. Eksjös nya tingsrätt är uppförd i två till tre våningar med fasader av gult tegel och ett sadeltak täckt med grönärgad kopparplåt. Huskroppen som rymmer entréhallen och den stora tingssalen höjer sig en våning över den övriga byggnaden och har avfasade hörn med höga fönster som markerar salens placering. Den uppglasade huvudentrén vetter mot öster och nås via en arkad av släta naturstenspelare.

Det nya tingshuset har blivit om- och tillbyggt vid flera tillfällen. Eftersom åtgärderna inte gjorts med varsamhet har byggnadens arkitektoniska kvaliteter påverkats på ett negativt sätt. Dess karaktär står dock kvar.



Figur 11: Till vänster - Sofieholm, tidigare Eksjös pandemisjukhuset. Bildkälla: Eksjö museum. Till höger - nya tingshuset

Öster om kvarteret Almen finns ett relativt nybyggt bostadskomplex, kvarteret Lunden, som består av ett punkthus och flera 2- och 3-våningshus. Dessa har ett skarpare modernt formspråk, men för samtidigt tankarna till de panelklädda husen i Gamla stan, vars fasader ofta är falurödfärgade.

Övrig bebyggelse omkring kvarteret Almen består av framförallt villor byggda från 20- till 70-talet.



Figur 12: Vy över kvarteret Lunden från Breviksvägen.

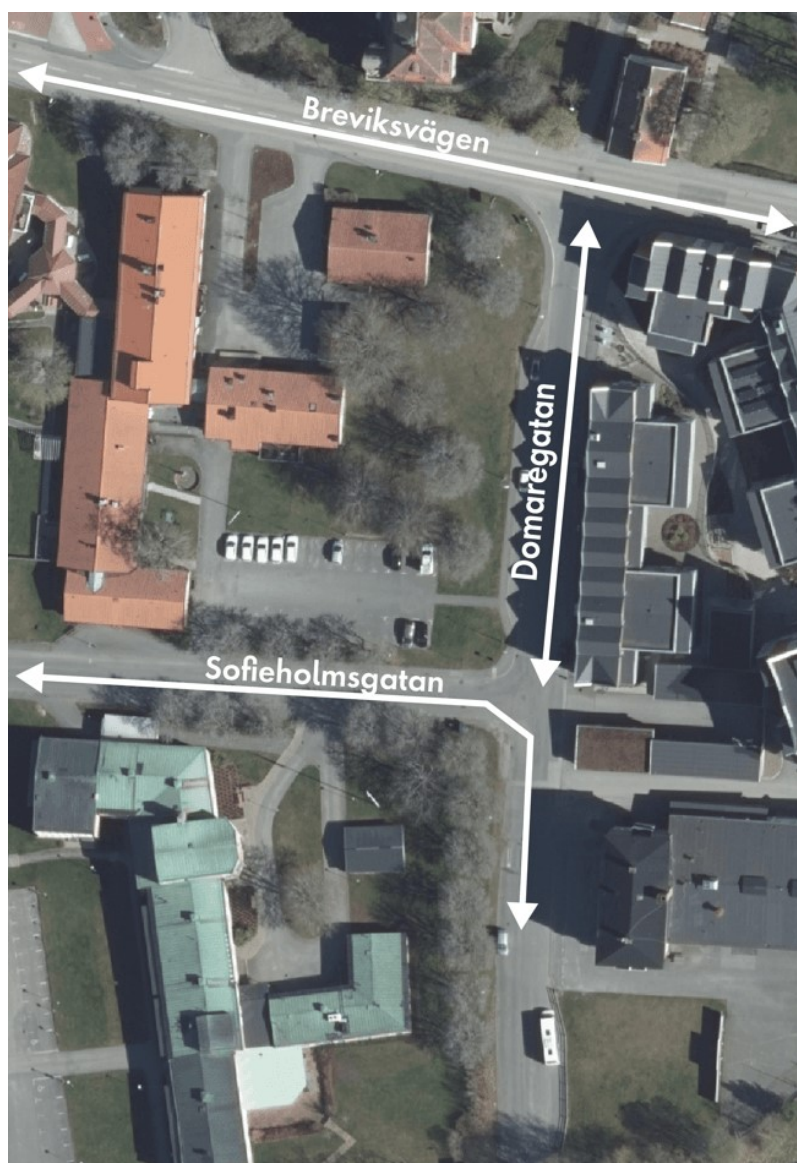
Teknik

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar, VA-ledningar, el-ledningar och kommunala fiberledningar som förser bostäder i området.

Trafik

Planområdet påverkas av tre kommunala gator: Breviksvägen, Domaregatan och Sofieholmsgatan. Breviksvägen ligger i anslutning till planområdet och är en större kommunal gata med mycket genomfartstrafik mot centrum. Gatan består av en 7 meter bred bilväg med cirka 2-3 meter breda trottoarer på vardera sida. Innanför planområdet går Domaregatan och delar av Sofieholmsgatan. Vägarna är något mindre än Breviksvägen och trafikmängden är betydligt mindre. Skyltad hastighet för samtliga gator är 40 km/h. Domaregatan är också utformad med långsgående parkering på vardera sida om vägen.

Sofieholmsgatan sträcker sig från planområdets sydligaste del och svänger västerut i korsningen vid Domaregatan. I planområdets sydligaste del används Sofieholmsgatan som infart, återvändsgränd och parkering. Denna sträcka är idag detaljplanerad som kvartersmark (centrum) men används idag mer som allmän plats, vilket beror på att Eksjö kommun inte har sålt av området utan fortsatt äger och sköter om hela vägen som om det vore allmän plats.



Figur 13: Illustration gator och gatunamn.

Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, kostnader, kostnadsansvar och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av planen bör kvartersmark för bostäder i planområdets västra del styckas av till en ny fastighet, avskilt nuvarande fastighet Almen 10. Till det nya bostadsområdet finns en längsgående yta planlagd som kvartersmark (bostäder) på det som idag är allmän plats (gata) som kan köpas och överföras från den kommunala fastigheten Stocksnäs 1:1 till att ingå i den nya bostadsfastigheten. Samma sak gäller den östra sidan av Domaregatan där delar av den längsgående sidan av gatan planläggs som kvartersmark (bostäder) och som kan köpas och överföras från fastighet Stocksnäs 1:1 till att ingå i fastighet Lunden 2.

Kvartersmark i planområdets södra del planlagd som centrum och bostad kan även den styckas av till att ingå i en annan fastighet, avskilt den kommunala fastigheten Stocksnäs 1:1. Detaljplanen ger endast möjligheter och inga krav på en viss typ av fastighetsbildning.

Rättigheter

Inom eller i angränsning till planområdet finns bland annat följande rättigheter:

- Ledningsrätt för Fjärrvärme
- Officialservitut för väg
- Avtalsservitut för parkering

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

För att detaljplanen ska vara fullt genomförbar behöver fjärrvärmeledningar flyttas till allmän plats (gata) samt till markerat u-område inom kvartersmark i planens södra del. Eksjö Energi AB:s fjärrvärmeledningar kommer att flyttas till dessa områden. Även flera av Eksjö Energis andra ledningar i området kommer att förflyttas till mer lämpliga områden i samband med att området bebyggs och Domaregatan grävs upp.

Planförslaget innebär även att befintligt officialservitut för väg (06-EKS-325) kan behöva omprövas då detaljplanen reglerar tidigare allmän plats (gata) till kvartersmark och medför att servitutet inte längre kommer ligga i anslutning till kommunal gata (Sofieholmsgatan).

Avtalsservitut för parkering som belastar Almen 10 till förmån för Lunden 2 behöver upphävas, eventuellt omprövas eller nybildas beroende på hur planen genomförs. Avtalsservitutet gäller för delar av den del av Almen 10 som avses styckas av till en ny fastighet. Utfallet kommer bli att ny fastighet och fastighet Lunden 2 kommer få samma fastighetsägare. Beroende på hur fastighetsägaren väljer att dela upp parkering mellan dessa fastigheter kan detta påverka avtalsservitutet.

Skanova (Telia Company) AB har osäkrade tele-ledningar i området som påverkas av planförslaget. Delar av dessa ledningar behöver läggas om. Skanova har i samrådsskedet angett att om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Då de delar av Skanovas ledningar som påverkas av planförslaget ligger på allmän plats (gata) är Eksjö kommun, via Eksjö Energi AB, skyldiga att samråda med Skanova och eventuellt bekosta åtgärden. Vill Skanova trygga sina ledningar görs detta med ledningsrätt.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.

Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse, till exempel ett servitut, till förmån för en kommunal fastighet. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken även om någon rättighet inte bildas. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas. I denna detaljplan finns initialt inget motstånd till x-området då detta berör kommunens bostadsbolag och tagits fram i samråd med Eksjö kommun. X-området är av ett gemensamt intresse och en förutsättning att exploatören (Eksjöbostäder AB) ska kunna mark för långsgående parkering av Eksjö kommun.

Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta. Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.

När kommunen skapat rättighet för x-området är kommunen skyldig att sköta underhåll och renhållning inom detta område.

Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

För att planen ska vara genomförbar behöver alltså ett nytt servitut för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-området) bildas på ny fastighet till förmån för den kommunala gatufastigheten Stocksås 1:1.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Det som utges för att vara allmän plats inom planområdet är gator och de tekniska anläggningarna kopplade till dessa områden. Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur, exempelvis gatubelysning, åläggs Eksjö Energi AB.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning om fastigheten har behov av detta.

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas. Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eksjö Energi AB ansvarar för iordningställande, drift och skötsel av kommunala allmänna gator.
- Eksjö Energi AB ansvarar för flytt av ledningar inför exploatering.
- Eksjö kommun, via Eksjö Energi AB, ansvarar för att samråda med Skanova om flytt av deras ledningar samt bekosta detta om ingen annan överenskommelse görs.
- Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23, Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Placering av brandposter samt dimensionering på sådan avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.
- Rättighet för x-område kommer att bildas i kommande avstyckning och fastighetsreglering genom lantmåteriförrättning och säkerställa kommunens intresse av x-område. Nytt servitut för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-området) kommer att belasta ny fastighet till förmån för den kommunala gatufastigheten Stocksås 1:1.

- Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi AB angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.
- Exploatören/fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande, flytt av ledningar och förrättningskostnader förknippade med detta. Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas även det av exploatören/fastighetsägaren.
- Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp bekostas av Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och Eksjöbostäder AB, som också initierat planprocessen. Exploatören ersätter kommunen för nedlagt arbete, utredningar och övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet. Eksjö kommun bekostar administrativa kostnader och övriga kringkostnader som uppstår vid framtagande av detaljplan och tar ut en planavgift på 30 procent i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastighetsägare tillsammans; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

Beroende på hur planen genomförs kan det även vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (centrum och bostäder) för gemensam väg, vändplats och parkering. Planförslaget ställer inga krav för bildande av gemensamhetsanläggningar. Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Drift allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

Organisatoriska frågor

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att delar av nuvarande fastighet Almen 10 kan komma att styckas av till en ny fastighet för bostadsbyggnation och att delar av fastighet Stocksnäs 1:1 kan överföras till den nya bostadsfastigheten och andra befintliga fastigheter.

Eksjö Energi AB har idag fjärrvärmeledning i det gräsbevuxna området som påverkas av detaljplanen. Ledningsrätt för fjärrvärmeledning finns men ledning/ledningar kommer ändå att flyttas till allmän plats (gata) för att möjliggöra exploatering. För de delar av planen som tidigare har varit allmän plats (gata) och nu blir kvartersmark finns u-områden utritade i plankartan som ger planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätter i området kan behöva bildas eller omprövas för att säkerställa ledningsägarens intresse och rättigheter på kvartersmark.

Planförslaget innebär även att befintligt officialservitut för väg (06-EKS-325) kan behöva omprövas då detaljplanen reglerar tidigare allmän plats (gata) till kvartersmark och medför att servitutet inte längre kommer ligga i anslutning till kommunal gata (Sofieholmsgatan).

Planförslaget innebär att avtalsservitut för Parkering som belastar Lunden 2 behöver upphävas, omprövas eller nybildas då detta berörs av en avstyckning av fastighet Almen 10.

Planförslaget innebär även att ett nytt servitut för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-området) kommer att bildas på ny fastighet till förmån för den kommunala gatufastigheten Stocksnäs 1:1.

Stadsbild

Nuvarande användning av området som en privat gräsmatta och dess centrala läge har gjort att området blivit intressant exploatera. Områdets potentialer sett till stadsutveckling är stora, och att arbeta med denna typ av förtätningsytor är resurseffektivt och korrelerar med kommunens vägledande planeringsdokument. Området kan inrymma flertalet bostäder och bygga vidare på den stadsstruktur som utvecklats vid kvarteret Lunden. Detaljplanen bedöms möjliggöra ett hållbart projekt där resurser tas tillvara, utan att ge negativ miljöpåverkan eller allt för stor inverkan på andra intressen.

All förändring och nybyggnation innebär en kontrast till sitt närområde. Planförslaget innebär att fler kan bosätta sig i centrala Eksjö vilket är positivt för kommunen som helhet. För närboende blir dock konsekvensen att ett närliggande grönområde, som just nu är öppet för allmänheten att beträda, försvinner och att man får nya grannar. Det är en vanlig konsekvens av förtätning och när en stad växer.

Ambitionen med projektet är att möjliggöra för ny bebyggelse som passar in i området men ändå har en förhållandevis tät och markeffektiv struktur, där en viss känsla av *luftighet* ändå finns kvar. Det finns även möjlighet att i genomförandeprocessen kunna göra fler åtgärder som gör boendemiljön bättre för både tillkommande och redan bosatta i området.



Figur 14: Illustrationer från arkitektbolag Norconsult AB.

Kulturmiljö

Området för den nya detaljplanen omges av bebyggelse med varierade funktioner och karaktär, vilket speglar platsens historia genom olika arkitektoniska stilar. Ett nytt bostadshus på Almen 10 är tänkt att utföras med ett modernt formspråk enligt sin tidsarkitektur, vilket innebär att kulturmiljön på platsen berikas med en ny årsring. Genom sin skala, form och placering förhåller sig det nya huset till sin miljö med respekt, samtidigt som det har sin egen identitet. Fasadmaterialet, gultegel, samspelar med sina närmaste grannar Almgården och nya tingshuset. Byggnadens placering omsluter kvarteret, vilket gör att en tydligare rumslighet skapas både mot Domaregatan och Sofieholmsgatan.

För att uppföra ett nytt bostadshus på denna plats kommer ett mindre befintligt hus på fastigheten Almen 10, den minsta av alla byggnader inom det ursprungliga komplexet som byggdes på 50-talet, behöva rivas. Husets värde ligger i att den är en del i helheten, men arkitekturen är av enklare karaktär och har inga speciella detaljer som är värda att bevara, som till exempel boendets huvudbyggnad har. Då inverkan i kulturmiljön inte blir påtaglig om huset rivs bedöms de positiva effekterna som ett nytt flerbostadshus på denna plats medför gå före.

Natur

Grönområde

Planförslaget medför att nuvarande privata gräsbevuxna område med ett fåtal mindre träd förvandlas till ett bostadsområde. Mycket av området kommer att exploateras, men resterande delar kommer att innehålla viss mängd grönska som idag med anlagd gräsmatta och mindre träd.

Trädallé längs Sofieholmsgatan påverkas inte av planförslaget.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en undersökning göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). Planförslaget har genom undersökningen *inte* bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt av ny detaljplan. Området som planläggs ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och får därmed minimal påverkan på Eksjöån. Nya dagvattenledningar förläggs i Domaregatan och kan dimensioneras upp utefter projektet. Planförslaget gör det även möjligt för att vissa delar av området fortsatt kan användas för infiltration av dagvatten genom öppna gräsytor och träd. Även andra åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt i planområdet (gröna tak, dagvattenkassetter, etcetera).

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Majoriteten av planområdet består idag av ett gräsbevuxet öppet område med ett antal träd som både uppehåller och infiltrerar dagvatten. Vid fysisk förändring av detta område och mer hårdgjord yta kommer mer vatten att rinna bort från området och ner till Eksjöån. Detta kan leda till konsekvenser av att mer vatten från skyfall rinner i de rinnvägar som finns idag ner till Eksjöån genom bland annat kvarteret Lunden eller via kommunala gator. Enligt kommunens skyfallskartering råder det ingen risk för att planområdet påverkas negativt av skyfall utifrån rådande förutsättningar. För att minska risken för negativ påverkan av skyfall bör området utformas så att så mycket vatten kan infiltreras naturligt på platsen och att lågpunkter bör undvikas.

Trafik

Trafiksituationen bedöms inte påverkas negativt, sett till säkerhet och kapacitet. Trafiken kommer att öka på grund av fler bostäder i området. Samtidigt bedöms trafiksituationen i området bli bättre genom att Domaregatan utformas med en smalare utformning till fördel för mer yta till trottoarer och långsgående parkering samt en smalare och mer trafiksäker in och utfart till Breviksvägen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för del av kvarteret Almen med flera (detaljplan 153) - laga kraft
- Detaljplan för Lunden med flera (detaljplan 192)

Översiktsplan

Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

Utredningar

Bullerutredning

Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 då planerad exploatering är genomförd. Bullerutredningen är genomförd av Norconsult Sverige AB.

Enligt Förordning (2015: 216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns det inget riktvärde för den maximala ljudnivån att förhålla sig till. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58-59 dBA som fasad mot norr mot Breviksvägen beräknas få.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Väster om byggnaden finns stora ytor där riktvärdena för uteplats klaras. Riktvärdena klaras även på privata balkonger/uteplatser mot väster.

Dagsljus och skugga

Till projektet har aktiebolag Norconsult AB tagit fram en skuggstudie som bilagas till detaljplanen. Skuggstudien visar hur skuggbilden faller beroende på tidpunkt på året och dygnet.

Geoteknisk utredning

Till projektet har geoteknisk utredning tagits fram av Awe Geoteknik (Awer Sverige AB) 2023-08-22 på uppdrag av exploatören Eksjöbostäder AB. Geotekniska undersökningen är uppdelad i två dokument - ett PM och en MUR. I dessa finns markundersökningar berörande bland annat markstabilitet, hydrologi och radon.

Markmiljöutredning

Ensucon AB har 2023-10-20 på uppdrag av Awer Sverige AB upprättat föreliggande rapport som beskriver miljökontrollen och redovisar resultaten från den miljötekniska markundersökningen inför kommande exploatering inom del av fastigheten Almen 10 i centrala Eksjö. Syftet var att kontrollera den östra delen av fastigheten där en tidigare översiktlig provtagning påvisade föroreningar i nivåer

överskridande generella riktvärdet för KM. Uppdraget syftar till att undersöka markens lämplighet för exploatering samt inkomma med rekommendationer utifrån analysresultatet.

Arkeologisk förundersökning

Arkeologisk förundersökning är genomförd av Jönköpings läns museum. Rapporten är dock inte klar i samband med att detaljplanen sänds ut på granskning. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande angivit att vidare arkeologiska insatser inte är nödvändiga inom detaljplaneområdet. Eventuell kompletterande dokumentation av kulturlager i Domaregatan görs av Jönköpings läns museum i samband med att Eksjö Energi flyttar befintliga ledningar i gatan.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Rafah Al-Hindi, projekteringsingenjör
- Tommy Nilsson, trafikingenjör
- Lucia Botero Fridholm, stadsarkitekt
- Björn Malmgren, VA-ingenjör Eksjö Energi AB