

LAGA KRAFT 2000-01-20

Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för

KV RIDHUSET M M i Eksjö stad

Upprättad av miljö- och byggförvaltningen 1999-08-25 med normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Detaljplanen består av formell plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

2. PLANDATA

Planområdet ligger ca 150 meter öster om Stora torget. Planområdet är ca. 1,7 ha stort. Fastigheten Ridhuset 1 ägs av HSB:s i Eksjö bostadsrättsförening Ridhuset. Övrig mark ägs av Eksjö kommun.

3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för tre garagebyggnader och ett "miljöhus" för återvinning och kompostering åt bostadsrättsföreningen, samt iordningställa en gång- och cykelväg utmed Eksjöån.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Avtal om detaljplan

Ett avtal om detaljplan har upprättats 1999-06-08 mellan bostadsrättsföreningen och miljö- och byggförvaltningen. Avtalet syftar till att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplan.

Riksintresse

Planområdet utgör en del av riksintresset för kulturminnesvården för Eksjö centrala stad, vilket omfattar ett område från Ing 2 i norr till järnvägsstationen i söder.

Fördjupad översiktsplan för Eksjö stad

I fördjupad översiktsplan för Eksjö stads centrum antagen av kommunfullmäktige 1995-08-24 anges i huvuddrag för området:

- att bebyggelsen kring centrum inklusive de båda regementsområdena, är huvudsakligen utbyggda från år 1900 och framåt.
- Regementsgatan redovisas som en del av centrumringen med en trafikfrekvens på ca 7000 fordon per dygn 1998.
- öster om planområdet redovisas ett utvecklingsområde, betecknat Norrström
- den östra delen av planområdet, vilken redovisas som grönområde i gällande plan, föreslås i fördjupningsplanen som trädbevuxet område av betydelse för stadsbilden.

Plan för gång- och cykelstråk, Eksjö kommun

I plan för gång- och cykelstråk, Eksjö kommun, antagen av kommunfullmäktige 1988-06-21, anges att ny gc-väg anläggs mellan kv Ridhuset och Eksjöån. Det redovisas som ett huvudstråk för gång- och cykeltrafiken i centrala staden.

Gc-planen är en del av beslutade trafiksaneringsåtgärder, vilket bl.a. innebär att skapa särskilda gång- och cykelvägar, som förbättrar framkomligheten och säkerheten, och därmed skapar goda förutsättningar för eksjöborna att gå och cykla.

Gällande detaljplaner

Hela planområdet omfattas av äldre detaljplaner. Följande berörs: nr 8, fastställd av Kungl Majt 1944-07-07, nr 21, länsstyrelsen 1956-09-15, nr 121, länsstyrelsen 1988-03-09.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden har 1999-06-02 beslutat att uppdra åt miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för kvarteret.

Schaktningsförbud

Hela planområdet ingår i område inom vilket det inte är tillåtet att schakta utan tillstånd från och samråd med länsantikvarien. Förbudet gäller hela centrum och gäller all schaktning, även ledningsarbete, gatubyggnad och grävning på tomt, som kan beröra kulturlager, enligt kulturminneslagen 2 kap 1 och 6 §§. Avsikten är att ett antal fynd kan ge en samlad bild av hur den äldre staden såg ut, och hur livet i den gestaltades. Det är fastighetsägarens skyldighet att bevaka detta och söka tillstånd. Se områdesavgränsning på kartbilaga.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vegetation

Planområdet utgörs av bostadsrättsföreningens tomtmark, och resterande del mindre bra skött parkmark, enligt gällande detaljplan. Detta präglar också vegetationskaraktären, som består av gräsmatta och buskvegetation mot Eksjöån. I norra delen av planområdet finns några storgrova björkar. Längs med Storegårdsgatan finns en rad rönnar värda att skydda. Några andra solitära, storgrova träd kommer också att formellt skyddas på plankartan. Vegetation ger området sin särskilda karaktär, och motiverar särskilda skyddsbestämmelser på plankartan.

Längs med Storegårdsgatan redovisas på plankartan att ett mindre antal nya rönnar ska planteras i linje med de befintliga.

Strandskydd

För området kring Eksjöån råder ej strandskydd. Gällande detaljplaner är fastställda före 1975. Således omfattades strandområdet av detaljplan då det generella strandskyddet trädde i kraft.

Bebyggelse

I kv Ridhuset är två trevånings lamellhus belägna. De är bebyggda på 50-talet och innehåller 42 lägenheter. Tre garagebyggnader planeras på tomten. En i norr med fyra garageplatser med tillfart från Regementsgatan, samt två garagekroppar i söder med sju respektive fyra garageplatser med tillfart från Storegårdsgatan.

I direkt anslutning till södra gaveln på lamellhuset parallellt med Regementsgatan avses en miljö- och komposteringsbyggnad uppföras. Den är placerad där för att få en inom området så central placering som möjligt, samt vara lättillgänglig för bortforsling av restavfall. Den kommer att konstrueras så att lukt och andra olägenheter ej uppstår. Med korrekt skötsel ska den fungera utan störningar. Bostadsrättsföreningen är ansvarig för anläggningen. En byggrätt redovisas på plankartan för byggnaden.

Gator, trafik och gång- och cykelvägar

Planområdet gränsar i väster till Regementsgatan, som planeras genomgå trafikmiljöförbättrande åtgärder vid gatukorsningarna med Södra Kyrkogatan/Storegårdsgatan och Läroverksgatan. Österströmsvägens anslutning till Storegårdsgatan kommer, enligt gällande detaljplan, att tas bort och ersättas med ett markstråk för gång- och cykeltrafik. Österströmsvägen kommer att avslutas öster om åbron med en vändplan.

Den på plankartan redovisade gc-vägen utmed Eksjöån har huvudstråkskaraktär mellan skola och bostadsområde. Dess sträckning följer åns linje för att göra minsta möjliga intrång på tomtmarken och för att i största möjliga mån bevara den befintliga vegetationen.

Mellan åbron och Storegårdsgatan redovisas en gc-väg, som huvudsakligen kommer att nyttjas av gymnasieelever till och från busshållplatsen vid Storegårdsgatan. Denna gc-länk kommer även att trafikeras av fordon till det nya garaget och till

miljöbyggnaden. Dessa gc-vägar redovisas som allmän platsmark, där kommunen är huvudman och ansvarar för skötsel och underhåll.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Skyddsrum

Enligt kommunens antagna skyddsrumspan planeras inte för ytterligare skyddsrumspplatser i de befintliga byggnaderna i kv Ridhuset.

Avfall

Kommunen tillämpar separering av sopor vid källan. Brukarna separerar glas, papper, plåtburkar m m som omhändertas vid miljöstationer på speciella platser i staden. Köks- och trädgårdsavfall kan komposteras på tomten i en sluten kompostbehållare. Övrigt avfall hämtas av kommunens entreprenör vid fastigheten.

Representanter för bostadsrättsföreningen har i samråd med miljö- och byggkontoret och entreprenören planerat ett "miljöhus" för återvinning och kompostering. Avsikten är att alla slag av avfall ska kunna avlämnas och källsortering tillämpas. Via ett lucksystem ska soporna placeras i avsett kärl, varifrån det avhämtas och bortforslas. Det organiska avfallet som är en betydande mängd, kommer genom kompostering att minskas drastiskt, varför anläggning på sikt kommer att finansieras, samtidigt som det får en mera tilltalande hanterings- och lagringsförfarande.

Fjärrvärme, ledningssystem

Båda bostadshusen i kv Ridhuset är fjärrvärmeanslutna, och kopplade till kommunens va-ledningar.

7. MILJÖKONSEKVENSER

Ett särskilt dokument – Miljökonsekvensbeskrivning – bedöms inte nödvändigt att upprätta eftersom marken redan är planlagd och ianspråktagen, samt att aktuell gång- och cykelväg inte kan anses ha betydande miljöpåverkan.

Gång- och cykelvägen längs med ån kommer att hårdgöras med vattenavrinning mot ån. Den buskvegetation som finns huvudsakligen i de norra partierna utmed gc-vägen mot ån, kommer att behållas så intakt som möjligt. Vid den södra delen av gc-vägen mellan bron och Storegårdsgatan kommer strandkanten att restaureras och kantskos mot ån, för att förebygga markerodering.

Kantskoningen bedöms inte som tillståndspliktig enligt 11 kap miljöbalken. Vi bedömer således inte att den kommer att skada varken allmänna eller enskilda intressen. I händelse av skada av allmänna eller enskilda intressen, gäller 11 kap miljöbalken vad gäller underhållsansvar.

De befintliga tämligen nyplanterade träden, kommer att omplanteras i samband med restaureringen.

Gc-vägens tillkomst är ett led i miljöåtgärderna för staden, och att genomföra den av kommunfullmäktige beslutade gång- och cykelplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen kommer då planen vunnit laga kraft att vara huvudman för all allmän platsmark. Bostadsrättsföreningen kommer att vara huvudman för all exploateringsmark. Se genomförandebeskrivningen. Skötsel och underhåll åvilar respektive ägare och huvudman.

Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

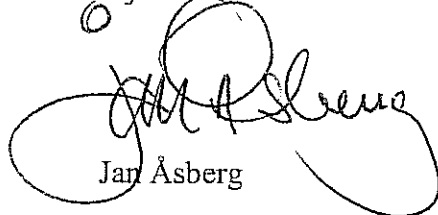
Följande fastighetsplaner upphävs i sin helhet i samband med denna detaljplan:
Kv Ridhuset i Eksjö stad, fastställd av länsstyrelsen år 1957 den 26 januari,
Kv Skolan i Eksjö stad, fastställd av länsstyrelsen år 1957 den 17 augusti,
Kv Norrström i Eksjö stad, fastställd av länsstyrelsen år 1946 den 11 mars.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits på miljö- och byggförvaltningen, enligt plan- och bygglagens regler och med de rutiner och arbetsformer som är vedertagna och formellt beprövade. Förutom erforderliga politiska beslut, har planen diskuterats i PROFYS-gruppen (berörda tjänstemän från berörda förvaltningar).

Ett flertal tjänstemän har deltagit i arbetet med planupprättandet. Särskilt kan nämnas Björn Bengtsson på tekniska kontoret som har projekterat gc-vägen och Per-Olof Fulke som utarbetat genomförandebeskrivningen. Ritarbetet har utförts av Helena Ahnstedt.

I tjänsten



Jan Åsberg

Område inom vilket schaktning är
förbjuden utan tillstånd från och
samråd med länsmantikvarien.

