



Dokumenttyp:	Bilaga till detaljplan
Detaljplan:	Detaljplan för del av Almen 10 m.fl.
Diarienummer:	Sbs 2023-1256
Beslutad av:	Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Bakgrund

Samhällsbyggnadssektorn fick 2023-09-06 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag på detaljplan för del av Almen 10 med flera. Förslag på ny detaljplan var utsänt för samråd under perioden 19/4 – 10/5 år 2024. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådsskedet

Inför samråd kungjordes information om samråd på kommunens anslagstavla. Underrättelse om samråd skickades ut till berörda remissinstanser och till de fastighetsägare och boende som initialt bedömdes vara berörda av planförslaget. Plankarta, planbeskrivning och bedömning om betydande miljöpåverkan fanns tillgänglig på kommunens hemsida under hela samrådstiden. Även fysiska handlingar fanns tillgängliga i kommunhuset under samrådstiden. Samrådsskedet varade mellan 19/4 – 10/5 år 2024.

Under samrådstiden var det möjligt att mejla, ringa och boka möte med ansvarig planarkitekt. En boende i närområdet begärde ett fysiskt möte som ägde rum den 9 maj 2024. På mötet fick den boende förtydliga sitt yttrande (se yttrande P1 nedan) och diskutera projektet med ansvarig handläggare. Totalt har det inkommit sex samrådsyttrande. Dessa har summerats och besvaras nedan, samt varit vägledande för justeringar inför granskning.

Ändringar som görs med anledning av inkomna yttranden från samrådsskedet

- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur x-området är tänkt att genomföras.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur avtalsservitut för parkering till förmån för Lunden 2 påverkas vid ett genomförande av planen.
- Plankartan kompletteras med angivet utskriftsformat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om Skanovas ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med bedömning kring risken för farligt gods samt om det finns behov av skyddsåtgärder för att säkerhetsställa markens lämplighet utifrån detta.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om förorenade områden.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om allé på Sofieholmsgatan och plankartan kompletteras med utökad markklovsplikt i syfte att skydda alléträden.
- Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och om värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information och illustration om hur gåendes och cyklisters behov av ytor säkerställs i samtliga delar av planen samt information om vem som ansvarar för drift och underhåll av dessa.
- Planhandlingar kompletteras med tydligare information om dagvatten.
- Planhandlingarna kompletteras med information om markradon.

Inkomna yttranden

Lista

Myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1	Lantmäteriet	2024-04-29
M2	Skanova (Telia Company) AB	2024-04-18
M3	Trafikverket	2024-05-08
M4	Länsstyrelsen	2024-05-10
M5	Myndighetsnämnden Eksjö kommun	2024-05-10

Privatpersoner, föreningar med flera

P1	Privatperson	2024-05-07
P2	Privatperson	2024-05-10

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1, Lantmäteriet, E-post, 2024-04-29

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

I kapitlet fastighetsrättsliga frågor – förändrad fastighetsindelning - anges att de långsgående ytorna på var sida om Domaregatan som planläggs som kvartersmark (bostäder) och som idag är allmän plats (gata) kan köpas och styckas av till att antingen ingå i den nya fastigheten/Lunden 2 eller avstyckas till egna fastigheter.

Lantmäteriets bedömning är att de långsgående ytorna på var sida om Domaregatan inte kan bilda egna fastigheter. En sådan fastighet skulle troligen inte bedömas lämplig enligt fastighetsbildningslagen och strider troligen mot planen. Parkering kan ingå som bostadskomplement i användningen bostad, men är inte ett självständigt ändamål. De aktuella markområdena kan överföras och ingå i respektive fastighet som bildas/redan är bildad för bostadsändamål enligt planen.

I samma kapitel anges också att kvartersmarken i områdets södra del som är planlagd för ändamål centrum och bostäder kan styckas av och bilda en egen fastighet. Lantmäteriets bedömning är densamma här, att detta område inte kan styckas av och bilda en egen fastighet.

Delar av planen som bör förbättras

BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- 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.
- 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.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
- 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.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom 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.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns X-område utlagda i planförslaget.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGT AVTALSSERVITUT PÅVERKAS

I fastighetsförteckningen anges att avtalsservitut för parkering till förmån för Lunden 2 (akt D201900242755:1.1) finns inom planområdet.

Det saknas redovisning av hur detta servitut påverkas vid genomförandet av detaljplanen i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Samtliga synpunkterna tillgodoses. Kommunen ställer sig dock lite frågande till huruvida det inte går att stycka av området med planlagd mark för ändamål centrum och bostäder till en fastighet om ändamålet är av gemensamt intresse så som exempelvis parkering. Exempelvis kan ny fastighet styckas av som en marksamfällighet?

M2, Skanova (Telia Company) AB, E-post, 2024-04-18

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Era ledningar beaktas. Eksjö Energi AB, som redan nu genomför flytt av ledningar till Domaregatan, har varit i kontakt med er om att lägga om några utav era ledningar i planområdet då dessa ligger där nya träd ska planteras och krokar med ny fjärrvärmeledning. Planbeskrivningen kompletteras med information om era ledningar och att dessa ska beaktas.

M3, Trafikverket, E-post, 2024-05-08

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål. Ny detaljplan syftar även till att /reglera/ Domaregatans utformning.

Vägar

Planområdet ligger ca 200 meter väster om nuvarande väg 40 och berör således inte direkt statlig infrastruktur. För sträckningen genom Eksjö finns mellan kommunen och Trafikverket en överenskommelse om att väghållningen ska förändras och efter prövning övergå till kommunen.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. Föreslagen detaljplan bedöms inte ha någon sådan påverkan.

Kommentar: Tack det noteras.

M4, Länsstyrelsen, E-post, 2024-05-10

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Plankartan möjliggör bostadsbebyggelse strax under 100 meter från järnvägen som utgör transportled för farligt gods. Länsstyrelsens generella inställning är att risker kopplat till farligt gods alltid ska beaktas vid planläggning inom 150 från farligt godsleder. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med kommunens bedömning kring risken för farligt gods samt om det finns behov av skyddsåtgärder för att säkerhetsställa markens lämplighet utifrån detta.

Förorenade områden

Det är positivt att kommunen låtit göra en markundersökning för aktuellt markområde. Länsstyrelsen kan dock inte se att det gjorts några provtagningar eller bedömningar av risken för klorerade lösningsmedel inom planområdet som skulle kunna härstamma från f.d. Citypress, EBH-objekt 183483, en kemtvätt med lösningsmedel. Den tidigare kemtvätten ligger ca 140 meter ifrån den planerade detaljplanen och klorerade lösningsmedel har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, samt att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Detta gäller även riskerna för klorerade lösningsmedel/alifater.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att träden utmed Sofieholmsgatan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna då de bedöms utgöra en del av en allé. I första hand bör biotopskyddade träd placeras inom allmän plats och planen utformas så att träden inte riskerar att skadas. Om träden riskerar att komma till skada under planens genomförande eller behöver tas bort krävs att kommunen söker och får biotopskyddsdispens beviljad av Länsstyrelsen.

Eventuella dispenser från biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra om och i så fall hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsens bedömning är att den byggnad som enligt planhandlingarna ska rivras ingår i en väl sammanhållen miljö med bebyggelse av 1950-talskaraktär, uppförda kring en gemensam öppen yta och i ett gemensamt sammanhang. Byggnaden tycks till befintliga delar vara bevarad sedan byggnadstiden. Förutom en värdering av själva byggnaden bör värderingen också ta ställning till den kontext i vilken byggnaden kan läsas in.

Arkeologi

Den arkeologiska förundersökningen är klar och Länsstyrelsen bedömer 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.

Trafik

Planbeskrivningen anger att Domaregatan regleras till en bredd om 6 meter och att ytan endast är avsedd för biltrafik. Därefter står det att längsgående parkering samt gång- och cykelväg kommer ingå i kvartersmark. För den norra delen är markreservat för gång- och cykeltrafik utlagt inom kvartersmark men det saknas i den södra delen. Det kan med fördel förtydligas i planhandlingarna hur gåendes och cyklisters behov av ytor säkerställs i den södra delen av planen.

Det kan med fördel även framgå av planhandlingarna vem som ansvarar för drift och underhåll av den gata som planläggs som kvartersmark.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Samtliga synpunkter tillgodoses. Vad gäller era synpunkter på förorenade områden har planbeskrivningen kompletterats med de resonemang och motiveringar som saknas i den översiktliga miljötekniska markundersökningen kring varför vissa ebh-objekt (bland annat objekt 183483) inte bedömts utgöra någon risk i planområdet.

M5, Myndighetsnämnden, E-post, 2024-05-10

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder där området är cirka 5400 kvadratmeter beläget i västra Eksjö. Området består till största del av ett grönområde. Myndighetsnämndens synpunkter på planen framförs utifrån den planerade byggnationerna av bostäder. Samt, eller framförallt borttagandet av grönytor som i dagsläget främjar utomhusvistelse för äldreboendet och innebär sänkta temperaturer för kvarteret och däri de äldre. Även till hur detta påverkar översvämningsrisken i närliggande kvarter och omhändertagandet av dagvatten.

Buller

Gränsvärdet för ljudnivå utomhus vid fasad är 60 dBA och högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58–59 dBA, detta anses vara väldigt nära gränsen. Bullerfrågor är lättare att hantera innan byggnation än att sätta in åtgärder efteråt.

Dagvatten

Det är oklarheter om ledningsnätet är dimensionerat för den planerade exploateringen, på sidan 27 anges att det är dimensionerat, men på sidan 19 anges att ledningsnätet kommer att byggas ut för att klara av förväntad exploatering. Dagvattenfrågan anses ej framgå tillräckligt tydligt, planen hänvisar endast till dagvattenpolicyn utan att redogöra vad de faktiska åtgärderna kommer att vara. Det står att det fortsatt kommer att kunna ske infiltration genom öppna gräsytor, men tolkningen är att majoriteten av nuvarande grönytor kommer att ersättas med hårdgjord yta.

I VA-planen anges att Eksjö kommun har åtagit sig att skapa eller bibehålla blåa och gröna strukturer i stadsmiljön, denna plan anses frångå åtagandet. Det står även att gröna områden är positivt för hälsa, ekologi, luftkvalitet och är positivt ur ett dagvattenperspektiv. Träd och gröna ytor absorberar

vatten direkt vid källan och minskar avrinning. Gröna ytor bidrar med ekosystemtjänster, det vill säga funktioner som naturligt förekommer och gynnar människors välmående och livsvillkor – naturens gratisarbete.

Fortsättningsvis anges för att minska belastningen på avloppsreningsverken kan dagvatten omhändertas lokalt enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Vid LOD leds inte dagvattnet bort i ledning, utan infiltreras lokalt. Det kan handla om att anlägga diken, svackor, infiltrationsytor, gröna tak, dammar med mera. Till stöd för utjämning kan dagvattenmagasin användas. Även om minskningen av dagvattenavrinningen från enskild tomt inte är så stor, kan den sammanlagda effekten bli väsentlig.

Denna plan anses även frångå hållbarhetsbedömning, översiktsplan för Eksjö kommun då den anger att mer hårdgjord yta ökar risken för att ofiltrerat dagvatten rinner ner till recipienten. Detta kan i sin tur påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. För att förhindra att negativa miljökonsekvenser uppstår till följd av fler hårdgjorda ytor är det viktigt att fördröja dagvattnet i dagvattenanläggningar och/eller låta det infiltreras i marken genom att säkerställa tillräcklig mängd gröna ytor. Den anger även att gröna stråk ska bevaras, likaså att friluftsområden bevaras och utvecklas då dessa miljöer möjliggör och kan uppmuntra till fysisk aktivitet. Något som borde beaktas här speciellt då grönytan som i dagsläget kan utnyttjas av ålderdomshemmet kommer försvinna.

Översvämning

Planen anger att det inte råder risk för att området påverkas negativt av skyfall, i frågan gällande hur planen påverkar omkringliggande område anses dock kvarstå. Det anses finnas en översvämningrisk för kvarteren bredvid då detta område ligger högre än omkringliggande. Även om de inte ingår i denna detaljplan anses det ge konsekvenser för omkringliggande byggnader, planerade ytor och detaljplaner vilket bör tas i beaktning.

Värme

Grönyta ersätts av hårdgjord yta, detta kombinerat med trevåningshus enligt denna plan och nybygge på andra sidan gata antas detta innebära strålningsvärme och att värmen i område kommer stiga avsevärt i förhållande till dagsläget. Då äldreboendet ligger intill och äldre är en extra utsatt grupp för värme ställer sig miljöenheten kritiska till att klämma in en byggnad i detta område. Önskar ett förtydligande hur grönstruktur och träd ersätts för att tillgodose behovet till äldreboendet. Planen anses endast konstatera att risken för höga temperaturer ökar, speciellt med bakgrund till klimatförändringar och med hänsyn till äldreboendet anses detta behöva en konkret åtgärd.

Enligt Folkhälsomyndigheten är äldre en riskgrupp och ihållande perioder av värme under sommaren kan orsaka både hälsoproblem och ökad dödlighet. Det gäller särskilt under de perioder när värmen är hög under hela dygnet. När nätterna är varma hinner kroppen inte återhämta sig och det kan vara svårt att få ned temperaturen inomhus.

Föroreningar

Det är viktigt att föroreningar i marken tas i beaktande i detaljplanen för att säkerställa att marken ska användas på ett säkert sätt för människor och miljö. I denna plan anses det saknas förtydligande gällande de föroreningar som påvisats. Det önskas förtydligande var föroreningen kommer ifrån, hur det hanteras samt hur stora mängder det är av det 5400 kvm stora området som är påverkat.

Radon

I detaljplanen saknas information om markradon.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Synpunkterna besvaras nedan.

Buller

Bullervärden klaras och därmed saknas motivering och lagstöd till att sätta högre krav i detaljplan avseende buller.

Dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information om dagvatten.

Att gröna ytor försvinner är en konsekvens av planen. Konsekvensen har vägts mot andra intressen och marken har återigen bedömts vara lämplig för bostadsändamål (vilket marken är planlagd som idag). Eftersom planområdet är privat och det gräsbevuxna området är privat är det upp till exploitören att samordna utformning med ålderdomshemmets intressen om behov och intresse finns.

Översvämning

Planhandlingarna kompletteras med information om eventuella konsekvenser på omkringliggande områden avseende skyfall.

Värme

Det myndighetsnämnden lyfter är en viktig aspekt att ta hänsyn till i byggskedet. Eftersom boendet och nytt bostadsområde ligger på kvartersmark och inte på allmän plats kan kommunen inte ställa krav på åtgärder som att plantera fler träd eller liknande. Det är upp till

verksamhetsutövaren och exploatören att genomföra de åtgärder som behövs.

Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att planen är utformad med hänsyn till höga temperaturer utifrån de förutsättningar som finns.

Byggrätten är placerad närmast Domaregatan och möjliggör för upprättandet av en skuggad utemiljö åt väst som både äldreboendet och nya bonde kan ta del av beroende på hur planen genomförs. Planförslaget möjliggör även för att befintliga träd kan bevaras.

Föroreningar

Planbeskrivningen kompletteras med mer information om föroreningar.

Radon

Planbeskrivningen kompletteras med information om radon.

Inkomna synpunkter från privatpersoner

P1, Privatperson, E-post, 2024-05-07

Mitt yttrande utgår från att vi som redan bor i området inte skall få allvarligt och onödigt försämrade boendemiljö. Synpunkterna har framförts muntligt till Eksjöbostäder hösten 2023 vid deras informationsträff inför nybyggnationen. Jag har tyvärr uppfattat att man inte tagit hänsyn till det vi närvarande framförde. Syftet med denna skrivelse är att samhällsbyggnadssektorn/-nämnden ger sådana begränsningar/ramar för utformningen av nybyggnationen så att hänsyn tas till boendemiljön för redan boende i området.

Detaljsynpunkter på detaljplanen överlämnas i särskild ordning (bilaga).

Sammanfattning

Byggnaden måste smälta in i området. Hänsyn till befintliga byggnader vid Almgården och Domaregatan 1-3 måste tas. Det betyder att tre våningar är för högt! Begränsa byggnaden till två våningar så smälter den in i befintlig miljö på ett acceptabelt sätt.

Bra boendemiljö kräver även gröna ytor. Det tar tio minuter att såga ner ett träd men 100 år att växa upp. Fram tills nu har vi haft en parkliknande oas som gett oss en fin boendemiljö. En byggnad som sträcker sig från trottoarkanten vid Breviksvägen till motsv vid Sofieholmsgatan medger inget spår av natur. En stad med bara asfalt och husfasader är ingen bra utveckling för Eksjö. Det betyder att byggnaden är för lång! Begränsa den till två trappuppgångar, så finns det möjlighet att bevara några grönytor. En utformning av Domaregatan i likhet med Österlånggatan skulle också hjälpa till att ersätta förlorad miljö.

Jag förstår att Eksjöbostäder vill få in maximal hyra på befintlig tomtyta, men med nuvarande utformning av byggnationen enligt Eksjöbostäders plan, så kommer det allvarligt påverka miljön för redan boende i området. Jag motsätter mig detta. Det finns andra värden än enbart ekonomiska att ta hänsyn till. Det måste gå att planera bygget på ett annat sätt, så att alla kan acceptera nybygget.

Trafiksituationen på Domaregatan har inte varit bra, vilket har tagits upp med Eksjöbostäder. Huruvida det framledes är deras ansvar eller kommunens är oklart för mig. All parkering längs gatan måste styras bättre. Som det har varit fram tills nu har anställda på sjukhuset, anställda på Broarps skola m.fl regelbundet parkerat längs gatan må-fr kl 08-17. Boende i området som inte hyr parkeringsplats av Eksjöbostäder parkerar regelbundet dygnet runt i flera dagar, ibland veckovis, trots bestämmelsen om max 24 tim i Eksjö. Det måste finnas möjlighet att stanna utanför sin

trappuppgång och lasta av. Det måste också finnas möjlighet att ta emot besökande osv. Max 2 tim må-fr kl 08.00-18.00 skulle lösa problemet. Detaljplanen bör även styra fastighetsägare att vid all nyproduktion installera laddstationer vid varje tänkt parkeringsplats.

Planbeskrivning

1. Varför låsning till 3-4 våningsplan? (sid 10)
2. Den bredden räcker inte för gång, cykel och dörröppningar. Ska man verkligen cykla bland gående? (sid 10)
3. Påverkan för närboende kan bara närboende avgöra! Mer än två våningsplan innebär negativ påverkan för närboende. (sid 13)
4. Se pkt 2. (sid 13)
5. Hur kan det bli ett "öppet gaturum"? Smalare gata än nu och tre våningsplan ger ju bara en motsatt bild. (sid 13)
6. Borde också gälla i nya detaljplanen. (sid 15)
7. Vad betyder "mervärde för befintliga boende"? (sid 17)
8. Var finns "luftigheten"? Vilka "fler åtgärder som gör boendemiljön bättre för både tillkommande och redan bosatta i området" menas? (sid 26)
9. Vilka delar avses? Är det något som redan boende längs Domaregatan kommer kunna ta del av? (sid 27)
10. Mer trafik men smalare gata. Då påverkas väl trafiksituationen negativ. Redan idag är det trångt att mötas. Begränsa genomfartstrafiken (sid 28)

Undersökning av betydande miljöpåverkan

11. Det kommer att påverka boendemiljön för befintligt boende. (sid 2)
12. Städer behöver träd. Såga ner träd och samtidigt ökad trafik är inte miljövänligt. (sid 4)
13. Hur kan ni säga "Ingen påverkan"? (sid 5)
14. "Buller är inget problem"? Ökad trafik ger väl mer buller och mer utsläpp! Det är inte bara dB-värden utan också mängden buller och trafik som påverkar boendemiljön. (sid 6 och 8)
15. Kommer Domaregatan att hållas öppen under byggnationen? (sid 6)
16. Då är det väl viktigt att lyssna och ta någon hänsyn till detta "motstånd". Det måste utformas så det passar in i befintlig bebyggelse. Nu upplevs det som att Eksjöbostäder vill med skohorn trycka in en för stor byggnad på disponibel mark och att ingen har tänkt på redan boende i området. Det är inte frågan om att stoppa projektet, utan medverka till en bättre lösning. Det är meningslöst om man tar del av kritiken men inte tar någon hänsyn till den. (sid 11)

17. Varför inte Vildparken om det är så viktigt att förtäta yttre stadsområdet. (sid 11)
18. En matematisk slutsats. Varje träd och varje grönområde som försvinner centrumnära är ett stort misslyckande för Eksjöborna. Dom som vill bo centrumnära vill också ha bra boendemiljö. Vad säger boende, personal och ansvariga för Almgården om projektet? Vad säger stadsarkitekten om projektet? 4Jag vet inte men det hade varit intressant att veta. (sid 11)

Trafikbullerutredning

19. Var kommer "Antal tung trafik 4% resp 1% ifrån? Vi upplever den faktiska procentsatsen som högre.

Kommentar: Tack för dina synpunkter.

Eksjö kommun delar inte din åsikt på att tre våningar skulle vara för högt. I området runt omkring ny byggnad finns byggnader i allt från 2 till 6 våningsplan. Byggnader i tre våningar finns bland annat på andra sidan Breviksvägen, på Sofieholmsgatan och i kvarteret Lunden. En byggnad i tre våningar bedöms av kommunen vara förenlig med närområdet och med övrig stadsstruktur som finns i de centrala delarna av Eksjö tätort.

Det är alltid svårt för kommunen att kommentera vad planens genomförande faktiskt blir i slutändan då det är upp till exploitören att genomföra planen. Detaljplanen ger dock byggrätt ut med nästan hela Domaregatan, vilket ökar risken för att mycket av det gräsbevuxna området närmast gatan kan försvinna. Kommunen vill förtydliga att ny detaljplan inte ger så mycket fler negativa konsekvenser som ni hänvisar till i jämförelse med gällande detaljplan för området. Det gräsbevuxna området är ett privat område och inte allmän plats, vilket innebär att fastighetsägaren har rådighet över att ta ner träden och förvandla området till det som gällande detaljplanen medger. Det är alltså inte bestämt att det gräsbevuxna området måste bestå av gräs i framtiden och att träden måste vara kvar. Det går redan idag att förvandla området till ett bostadsområde, parkeringsplats med mera.

Kommunen bedömer att nuvarande utformning av byggrätten närmast Domaregatan fortsatt är lämplig. Det är också fördelaktigt att kunna förlägga så mycket av byggnaden närmast gata som möjligt för att kunna säkerställa att det skapas bullerdämpande innegårdar. Gröna ytor kommer kunna skapas i områdets västra del. Vad gäller er önskan om trädplantering längs med Domaregatan bestäms inte detta i detaljplanen, men det är något som kommunen och exploitören för dialog om.

Vad gäller Domaregatan är parkeringar närmast det gräsbevuxna området privata parkeringar och parkeringar på andra sidan vägen närmast lunden allmänna parkeringar. Parkeringar som är allmänna är alltså inte boendeparkeringar och vem som helst får stå där förutsatt att de håller de tidsangivelser som finns för respektive parkeringsplats. Ny detaljplan syftar till att omvandla de allmänna parkeringarna längs Domaregatan till boendeparkering. Vid ett genomförande av planen kan Eksjöbostäder AB därmed köpa parkeringsytan av Eksjö kommun och omvandla denna till privat boendeparkering och/eller på- och avlastningszon för boende på Lunden.

Kommunen kan tyvärr inte i detaljplan ställa krav på laddstationer vid varje parkeringsplats. Däremot finns krav i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) om laddinfrastruktur i samband med nybyggnation.

Planbeskrivning

1. Se kommentar ovan. Högsta höjd som anges är framtagen utifrån vad som kan bedömas som rimligt på platsen utefter förutsättningar och skuggbild i området.
2. Kommunen avgör bredden på trottoarer och bedömer bredden vara tillräcklig. Detta område är avsatt för allmän gång och cykel och inte för dörröppningar och trappuppgångar.
3. Precis som ni anger bedöms påverkan på närboende bäst av de närboende. Kommunen ser över sina formuleringar kring detta. Att en ny byggnad byggs på andra sidan gatan i normal Eksjöhöjd i de centrala delarna av Eksjö kan upplevas av de närmst boende som negativt men detta är samtidigt något man som boende bör förvänta sig i en växande stad som Eksjö.
5. Som det anges i planbeskrivningen är prickmarkens funktion bland annat att säkerställa ett öppet gaturum och höja trafiksäkerheten på bland annat Breviksvägen och Sofieholmsgatan. Motivet till prickmark vid Domaregatan är att begränsa byggasfrizon och att området används för långsgående parkering eller liknande.
6. För förtydligande hänvisar ni till att detaljplan nummer 153, som en mindre del av planområdet omfattas av idag, som reglerar bebyggelse till att vara maximalt två våningar höga. Kommunen gör bedömningen att detta inte är rimligt, vilket har motiverats ovan.
7. Det finns många olika exempel på vad mervärde kan vara. Vi upplever att ni har en något negativ bild till projektet och därmed kan det vara svårt att ta till sig de positiva effekter som bostadsprojekt kan medge. Men exempel på mervärden kan vara fler parkeringsplatser, samordning av olika

tjänster och funktioner inom Eksjöbostäder, trädallé på Domaregatan och nya grannar. Ett annat exempel är möjligheten att skapa en gemensam uteplats i det nya området som även befintliga boende i kvarteret Lunden kan få ta del av. Ny detaljplan möjliggör bostadsbyggnation, men bestämmer inte hur byggnader och boendemiljön ska utformas i detalj.

8. Se kommentar på nummer 7. Med ”viss känsla av luftighet” kan den komma att upplevas från bland annat mot Sofieholmsgatan, Breviksvägen och den nya innergården. Skrivelsen är generell och handlar inte i första hand om Domaregatan.

9. Det är upp till exploatören att avgöra vad som kommer att kunna samordnas med kvarteret Lunden.

10. Kommunen delar inte ert påstående. Trafiksäkerheten blir oftast bättre, ur ett helhetsperspektiv, när bilister tvingas sänka hastigheten och visa aktsamhet. Det ökar den generella säkerheten för alla övriga trafikslag (gång, cykel med mera) som är mer utsatta i trafiken än bilister.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

11. Med ”miljöpåverkan” ligger fokus mer på miljön och inte enbart boendemiljön. Även om boendemiljö är en del av ”miljöpåverkan”.

12. Städer behöver träd. Kommunen har mer rådighet över träd på kommunens mark (allmän plats). Området är privat och den privata fastighetsägaren har redan valt att ta ner dessa, vilket kommunen inte kan påverka. Ökad trafik är normalt i en växande stad och är en konsekvens av planen. Det behövs en beteendeförändring i samhället för att minimera bilanvändandet.

13. Kommunen gör inför granskning nya ställningstaganden på sida 5.

14. Till planhandlingarna finns en bullerutredning framtagen som visar att det går att bebygga området med hänsyn till buller. Angivna bullervärden för buller finns för fasad och uteplats. Klaras dessa är buller inte ett ”problem” som behöver utredas mer i detaljplanen.

15. Det finns risk att Domaregatan kommer att vara stängd under stora delar av byggtiden. Det är inte beslutat. Inför att en kommunal gata stängs av under en längre tid skickar kommunen ut information om detta samt information om alternativa vägar eller tillfälliga ersättningsvägar att använda under tiden.

16. Kommunen gör bedömningen att planförslaget möjliggör för projekt som ”passar in” i området. Eksjöbostäder visar upp ett exempel på ett projekt som speglar området i utformning, höjd och val av fasadmateriäl och som dessutom utformas med en effektivt markutnyttjande så att det

går att skapa en bra bullerdämpande boendemiljö på innergården. Det är alltid svårt att göra alla nöjda i en detaljplan. Vi tar till oss dina synpunkter, men delar inte din bild utan tycker projektet utgör en ordinär utveckling av Eksjö.

17. Vildparken är en allmän plats som ägs av Eksjö kommun och som är avsedd att vara park. Inte ett bostadsområde.

18. Vi ger inte ut utlåtande för respektive bolag, sektor, tjänstepersoner. Varje aktör bevakar sitt intresse och framför sina åsikter direkt med Eksjöbostäder AB vid behov.

Trafikbullerutredning

19. Trafikbullerutredning bygger på trafikmätningar som är genomförda 2023 och därefter uträkningar av prognostiserad trafik.

P2, Privatperson, E-post, 2024-05-10

Som boende i XXX, XXX, så välkomnar vi planen om nybygget.

När det är klart räknar vi med att det finns några tidsbegränsade parkeringar med laddnings möjlighet för el-bilar.

I dagsläget finns inga användbara här och med tanke på att antalet elektriska bilar ökar, så är det en rimlig förväntan.

När en plats blir ledig i det underjordiska garaget kunde man också etablera en möjlighet att ladda där.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Då man i detaljplan inte kan reglera parkeringsplatsers utformning och om dessa ska vara laddplatser eller ej skickas ert yttrande vidare till exploatören. Det är upp till exploatören (Eksjöbostäder AB) att tillgodose eventuella behov av laddplatser för elbilar. Det ställs även vissa krav i lagstiftningen om att förbereda för laddplatser i samband med ny exploatering.

Samrådsmöten

S1, Fysiskt möte, 2024-05-09

Den 9 maj 2024 hölls ett fysiskt möte med en boende i närområdet. Den boende hade med sig sitt yttrande till projektet (se yttrande P1) och önskade gå igenom detta med ansvarig handläggare. Vi gick igenom yttrandet i sin helhet och diskuterade detaljplanens och planbeskrivningens utformning. Mycket av synpunkterna var riktade mot exploatören och exploatörens tidiga skisser. Dessa synpunkter noterades och skickades vidare till exploatören.

Bilagor



Eksjö kommun
sammhallsbyggnad@eksjo.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2024/022186

DATUM: 2024-04-29
KOMMUN: EKSJÖ
SKEDE: SAMRÅD
ERT ÄRENDE: 2023-1256
LÄN: JÖNKÖPINGS LÄN

Detaljplan för del av Almen 10 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I kapitlet fastighetsrättsliga frågor – förändrad fastighetsindelning - anges att de långsgående ytorna på var sida om Domaregatan som planläggs som kvartersmark (bostäder) och som idag är allmän plats (gata) kan köpas och styckas av till att antingen ingå i den nya fastigheten/Lunden 2 eller avstyckas till egna fastigheter.

Lantmäteriets bedömning är att de långsgående ytorna på var sida om Domaregatan inte kan bilda egna fastigheter. En sådan fastighet skulle troligen inte bedömas lämplig enligt fastighetsbildningslagen och strider troligen mot planen. Parkering kan ingå som bostadskomplement i användningen bostad, men är inte ett självständigt ändamål. De aktuella markområdena kan överföras och ingå i respektive fastighet som bildas/redan är bildad för bostadsändamål enligt planen.

I samma kapitel anges också att kvartersmarken i områdets södra del som är planlagd för ändamål centrum och bostäder kan styckas av och bilda en egen fastighet. Lantmäteriets bedömning är densamma här, att detta område inte kan styckas av och bilda en egen fastighet.

Delar av planen som bör förbättras

BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- 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.

- 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.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
- 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.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom 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.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns X-område utlagda i planförslaget.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGT AVTALSSERVITUT PÅVERKAS

I fastighetsförteckningen anges att avtalsservitut för parkering till förmån för Lunden 2 (akt D201900242755:1.1) finns inom planområdet.

Det saknas redovisning av hur detta servitut påverkas vid genomförandet av detaljplanen i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

För Lantmäteriet

Linn Larsson

Linn Larsson

Kopia till:

jonkoping@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller kundcenter@lm.se

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-18 12:51
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Underrättelse om samråd [ErrandId: CSY03303388] [ResponseId:5818771]
Bilagor: Outlook-signaturel.png, Underrättelse om samråd till myndigheter.pdf, Plankarta A2, Detaljplan för del av Almen 10 m.fl. - samråd.pdf, Planbeskrivning, Detaljplan för del av Almen 10 m.fl. - samråd.pdf, Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan - samråd.pdf, Bilaga - Bullerutredning inkl bilagor för Almen 10 m.fl. 2024-03-06.pdf, Bilaga - Skuggstudie 2024-04-04.pdf, TeliaSignatureLogo.jpg, teliacompanylogo.JPG, TeliaSignatureLogo

Från: Skanova-Remisser-Jönköping /Telia Sverige AB /Jönköping <Skanova-Remisser-Jonkoping@teliacompany.com>
Skickat: den 18 april 2024 12:20
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Underrättelse om samråd [ErrandId: CSY03303388] [ResponseId:5818771]



2024-04-18

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via [Ledningskollen.se](https://www.ledningskollen.se)

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com



Information om hur Eksjö kommun hanterar dina personuppgifter finns på eksjo.se/personuppgifter

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Skickat: den 8 maj 2024 13:34

Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>

Ämne: VB: Trafikverkets yttrande avseende granskningsförslag till detaljplan för Almen 10, Eksjö kommun

Från: ida.dessin@trafikverket.se <ida.dessin@trafikverket.se>

Skickat: den 8 maj 2024 13:21

Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>; jonkoping@lansstyrelsen.se

Ämne: Trafikverkets yttrande avseende granskningsförslag till detaljplan för Almen 10, Eksjö kommun

Viktig information: Detta e-postmeddelande kommer från en avsändare utanför höglandskommunerna. Klicka aldrig på länkar och öppna aldrig bifogade filer om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Trafikverkets ärendenummer: TRV 2024/47893

Er referens: Sbs 2023 -1256

Detaljplan för Almen 10 i Eksjö, Eksjö kommun

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål. Ny detaljplan syftar även till att /reglera/ Domaregatans utformning.

Vägar

Planområdet ligger ca 200 meter väster om nuvarande väg 40 och berör således inte direkt statlig infrastruktur. För sträckningen genom Eksjö finns mellan kommunen och Trafikverket en överenskommelse om att väghållningen ska förändras och efter prövning övergå till kommunen.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. Föreslagen detaljplan bedöms inte ha någon sådan påverkan.

Avsändaren har bedömt att meddelandet inte innehåller någon sekretessbelagd information enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Med vänlig hälsning

Ida Dessin

Regional samhällsplanerare

Planering Sydöstra regionen

ida.dessin@trafikverket.se

Direkt: 010-123 06 13



Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

Samråd om detaljplan för del av Almen 10 m.fl., Eksjö kommun

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2024-04-15, har översänts till Länstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länstyrelsens planberedning den 24 april 2024.

Länstyrelsens roll

Under samrådet ska Länstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Plankartan möjliggör bostadsbebyggelse strax under 100 meter från järnvägen som utgör transportled för farligt gods. Länstyrelsens generella inställning är att risker kopplat till farligt gods alltid ska beaktas

vid planläggning inom 150 från farligt godsleder. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med kommunens bedömning kring risken för farligt gods samt om det finns behov av skyddsåtgärder för att säkerhetsställa markens lämplighet utifrån detta.

Förorenade områden

Det är positivt att kommunen låtit göra en markundersökning för aktuellt markområde. Länsstyrelsen kan dock inte se att det gjorts några provtagningar eller bedömningar av risken för klorerade lösningsmedel inom planområdet som skulle kunna härstamma från f.d. Citypress, EBH-objekt 183483, en kemtvätt med lösningsmedel. Den tidigare kemtvätten ligger ca 140 meter ifrån den planerade detaljplanen och klorerade lösningsmedel har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, samt att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Detta gäller även riskerna för klorerade lösningsmedel/alifater.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att träden utmed Sofieholmsgatan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna då de bedöms utgöra en del av en allé. I första hand bör biotopskyddade träd placeras inom allmän plats och planen utformas så att träden inte riskerar att skadas. Om träden riskerar att komma till skada under planens genomförande eller behöver tas bort krävs att kommunen söker och får biotopskyddsdispens beviljad av Länsstyrelsen.

Eventuella dispenser från biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra om och i så fall hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsens bedömning är att den byggnad som enligt planhandlingarna ska rivas ingår i en väl sammanhållen miljö med bebyggelse av 1950-talskaraktär, uppförda kring en gemensam öppen yta och i ett gemensamt sammanhang. Byggnaden tycks till befintliga delar vara bevarad sedan byggnadstiden. Förutom en värdering av själva byggnaden bör värderingen också ta ställning till den kontext i vilken byggnaden kan läsas in.

Arkeologi

Den arkeologiska förundersökningen är klar och Länsstyrelsen bedömer 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.

Trafik

Planbeskrivningen anger att Domaregatan regleras till en bredd om 6 meter och att ytan endast är avsedd för biltrafik. Därefter står det att långsgående parkering samt gång- och cykelväg kommer ingå i kvartersmark. För den norra delen är markreservat för gång- och cykeltrafik utlagt inom kvartersmark men det saknas i den södra delen. Det kan med fördel förtydligas i planhandlingarna hur gåendes och cyklisters behov av ytor säkerställs i den södra delen av planen.

Det kan med fördel även framgå av planhandlingarna vem som ansvarar för drift och underhåll av den gata som planläggs som kvartersmark.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.

Skrivelse

Datum Vår beteckning
2024-05-08 2024-580.2

Plan och byggenheten

Remissvar/yttrande gällande detaljplan för fastigheten Almen 10

Bedömning

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder där området är cirka 5400 kvadratmeter beläget i västra Eksjö. Området består till största del av ett grönområde. Myndighetsnämndens synpunkter på planen framförs utifrån den planerade byggnationer av bostäder. Samt, eller framförallt borttagandet av grönytor som i dagsläget främjar utomhusvistelse för äldreboendet och innebär sänkta temperaturer för kvarteret och däri de äldre. Även till hur detta påverkar översvämningsrisken i närliggande kvarter och omhändertagandet av dagvatten.

Buller

Gränsvärdet för ljudnivå utomhus vid fasad är 60 dBA och högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 58–59 dBA, detta anses vara väldigt nära gränsen. Bullerfrågor är lättare att hantera innan byggnation än att sätta in åtgärder efteråt.

Dagvatten

Det är oklarheter om ledningsnätet är dimensionerat för den planerade exploateringen, på sidan 27 anges att det är dimensionerat, men på sidan 19 anges att ledningsnätet kommer att byggas ut för att klara av förväntad exploatering. Dagvattenfrågan anses ej framgå tillräckligt tydligt, planen hänvisar endast till dagvattenpolicyn utan att redogöra vad de faktiska åtgärderna kommer att vara. Det står att det fortsatt kommer att kunna ske infiltration genom öppna gräsytor, men tolkningen är att majoriteten av nuvarande grönytor kommer att ersättas med hårdgjord yta.

I VA-planen anges att Eksjö kommun har åtagit sig att skapa eller bibehålla blåa och gröna strukturer i stadsmiljön, denna plan anses frångå åtagandet. Det står även att gröna områden är positivt för hälsa, ekologi, luftkvalitet och är positivt ur ett dagvattenperspektiv. Träd och gröna ytor absorberar vatten direkt vid källan och minskar avrinning. Gröna ytor bidrar med ekosystemtjänster, det vill säga funktioner som naturligt förekommer och gynnar människors välmående och livsvillkor – naturens gratisarbete.

Fortsättningsvis anges för att minska belastningen på avloppsreningsverken kan

dagvatten omhändertas lokalt enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Vid LOD leds inte dagvattnet bort i ledning, utan infiltreras lokalt. Det kan handla om att anlägga diken, svackor, infiltrationsytor, gröna tak, dammar med mera. Till stöd för utjämning kan dagvattenmagasin användas. Även om minskningen av dagvattenavrinningen från enskild tomt inte är så stor, kan den sammanlagda effekten bli väsentlig.

Denna plan anses även frångå hållbarhetsbedömning, översiktsplan för Eksjö kommun då den anger att mer hårdgjord yta ökar risken för att ofiltrerat dagvatten rinner ner till recipienten. Detta kan i sin tur påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. För att förhindra att negativa miljökonsekvenser uppstår till följd av fler hårdgjorda ytor är det viktigt att fördröja dagvattnet i dagvattenanläggningar och/eller låta det infiltreras i marken genom att säkerställa tillräcklig mängd gröna ytor.

Den anger även att gröna stråk ska bevaras, likaså att friluftsområden bevaras och utvecklas då dessa miljöer möjliggör och kan uppmuntra till fysisk aktivitet. Något som borde beaktas här speciellt då grönytan som i dagsläget kan utnyttjas av ålderdomshemmet kommer försvinna.

Översvämning

Planen anger att det inte råder risk för att området påverkas negativt av skyfall, i frågan gällande hur planen påverkar omkringliggande område anses dock kvarstå. Det anses finnas en översvämningsrisk för kvarteren bredvid då detta område ligger högre än omkringliggande. Även om de inte ingår i denna detaljplan anses det ge konsekvenser för omkringliggande byggnader, planerade ytor och detaljplaner vilket bör tas i beaktning.

Värme

Grönyta ersätts av hårdgjord yta, detta kombinerat med trevåningshus enligt denna plan och nybygge på andra sidan gata antas detta innebära strålningsvärme och att värmen i område kommer stiga avsevärt i förhållande till dagsläget. Då äldreboendet ligger intill och äldre är en extra utsatt grupp för värme ställer sig miljöenheten kritiska till att klämma in en byggnad i detta område. Önskar ett förtydligande hur grönstruktur och träd ersätts för att tillgodose behovet till äldreboendet. Planen anses endast konstatera att risken för höga temperaturer ökar, speciellt med bakgrund till klimatförändringar och med hänsyn till äldreboendet anses detta behöva en konkret åtgärd.

Enligt Folkhälsomyndigheten är äldre en riskgrupp och ihållande perioder av värme under sommaren kan orsaka både hälsoproblem och ökad dödlighet. Det gäller särskilt under de perioder när värmen är hög under hela dygnet. När nätterna är varma hinner kroppen inte återhämta sig och det kan vara svårt att få ned temperaturen inomhus.

Föroreningar

Det är viktigt att föroreningar i marken tas i beaktande i detaljplanen för att säkerställa att marken ska användas på ett säkert sätt för människor och miljö. I denna plan anses det saknas förtydligande gällande de föroreningar som påvisats. Det önskas förtydligande var föroreningen kommer ifrån, hur det hanteras samt hur stora mängder det är av det 5400 kvm stora området som är påverkat.

Radon

I detaljplanen saknas information om markradon.

Information

Buller

Miljöbalken 26 kap. 9 a §

I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen. Lag (2014:901).

Dagvatten

- VA-plan för Eksjö kommun 2023–2026. Antagen av kommunfullmäktige 2023-04-20 Diarienummer: Sbn 2023-39.
- Hållbarhetsbedömning, Översiktsplan för Eksjö kommun 2040. Antagen av kommunfullmäktige 2022-12-15. Diarienummer Sbn 2019/52

Värme

- [Värmeböljor – vägledning till handlingsplaner och informationsmaterial — Folkhälsomyndigheten \(folkhalsomyndigheten.se\)](#)

Föroreningar

- [Vägledning om hantering av förorenade områden vid planering och lovgivning - Länsstyrelserna](#)

Radon

Radon ingår i miljömålet God bebyggd miljö där städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam miljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden för radon ska

kunna överskridas i en byggnad, om konstruktionen är otät mot marken.

Detta gäller även i så kallade lågriskområden. Radonhalten i inomhusluft bör mätas både i nybyggda hus och i hus som renoverats eller byggts om.

För att begränsa hälsoriskerna med radon är det viktigt att känna till markförhållandena och markens innehåll av radongas liksom egenskaperna hos det täktmaterial som används till byggnader eller som fyllnadsmassor. För att uppskatta i vilka områden markradonrisken är förhöjd har många kommuner radonriskkartor.

FÖR MYNDIGHETSÄMNDEN

Sofia Björklund
Miljö- och hälsoskyddsinspektör



Synpunkter på detaljplan för del av Almen 10

Mitt yttrande utgår från att vi som redan bor i området inte skall få allvarligt och onödigt försämrad boendemiljö.

Synpunkterna har framförts muntligt till Eksjöbostäder hösten 2023 vid deras informationsträff inför nybyggnationen. Jag har tyvärr uppfattat att man inte tagit hänsyn till det vi närvarade framförde. Syftet med denna skrivelse är att samhällsbyggnadssektorn/-nämnden ger sådana begränsningar/ramar för utformningen av nybyggnationen så att hänsyn tas till boendemiljön för redan boende i området.

Detaljsynpunkter på detaljplanen överlämnas i särskild ordning (bilaga).

Sammanfattning

Byggnaden måste smälta in i området. Hänsyn till befintliga byggnader vid Almgården och Domaregatan 1-3 måste tas. Det betyder att tre våningar är för högt! **Begränsa byggnaden till två våningar** så smälter den in i befintlig miljö på ett acceptabelt sätt.

Bra boendemiljö kräver även gröna ytor. Det tar tio minuter att såga ner ett träd men 100 år att växa upp. Fram tills nu har vi haft en parkliknande oas som gett oss en fin boendemiljö. En byggnad som sträcker sig från trottoarkanten vid Breviksvägen till motsv vid Sofieholmsgatan medger inget spår av natur. En stad med bara asfalt och husfasader är ingen bra utveckling för Eksjö. Det betyder att byggnaden är för lång! **Begränsa den till två trappuppgångar**, så finns det möjlighet att bevara några grönytor. En utformning av Domaregatan i likhet med Österlånggatan skulle också hjälpa till att ersätta förlorad miljö.

Jag förstår att Eksjöbostäder vill få in maximal hyra på befintlig tomtyta, men med nuvarande utformning av byggnationen enligt Eksjöbostäders plan, så kommer det allvarligt påverka miljön för redan boende i området. Jag motsätter mig detta. Det finns andra värden än enbart ekonomiska att ta hänsyn till. Det måste gå att planera bygget på ett annat sätt, så att alla kan acceptera nybygget.

Trafiksituationen på Domaregatan har inte varit bra, vilket har tagits upp med Eksjöbostäder. Huruvida det framledes är deras ansvar eller kommunens är oklart för mig. All parkering längs gatan måste styras bättre. Som det har varit fram tills nu har anställda på sjukhuset, anställda på Broarps skola m.fl regelbundet parkerat längs gatan må-fr kl 08-17. Boende i området som inte har parkeringsplats av Eksjöbostäder parkerar regelbundet dygnet runt i flera dagar, ibland veckovis, trots bestämmelsen om max 24 tim i Eksjö. Det måste finnas möjlighet att stanna utanför sin trappuppgången och lasta av. Det måste också finnas möjlighet att ta emot besökande osv. **Max 2 tim må-fr kl 08.00-18.00** skulle lösa problemet.

Detaljplanen bör även styra fastighetsägare att vid all nyproduktion installera laddstationer vid varje tänkt parkeringsplats.



Bilaga till Synpunkter på detaljplan för del av Almen 10

Planbeskrivning

1. Varför låsning till 3-4 våningsplan? (sid 10)
2. Den bredden räcker inte för gång, cykel och dörröppningar. Ska man verkligen cykla bland gående? (sid 10)
3. Påverkan för närboende kan bara närboende avgöra! Mer än två våningsplan innebär negativ påverkan för närboende. (sid 13)
4. Se pkt 2. (sid 13)
5. Hur kan det bli ett "öppet gaturum"? Smalare gata än nu och tre vångsplan ger ju bara en motsatt bild. (sid 13)
6. Borde också gälla i nya detaljplanen. (sid 15)
7. Vad betyder "mervärde för befintliga boende"? (sid 17)
8. Var finns "luftigheten"? Vilka "fler åtgärder som gör boendemiljön bättre för både tillkommande och redan bosatta i området" menas? (sid 26)
9. Vilka delar avses? Är det något som redan boende längs Domaregatan kommer kunna ta del av? (sid 27)
10. Mer trafik men smalare gata. Då påverkas väl trafiksituationen negativ. Redan idag är det trångt att mötas. Begränsa genomfartstrafiken och inkl tung trafik så kanske det blir bättre. (sid 28)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

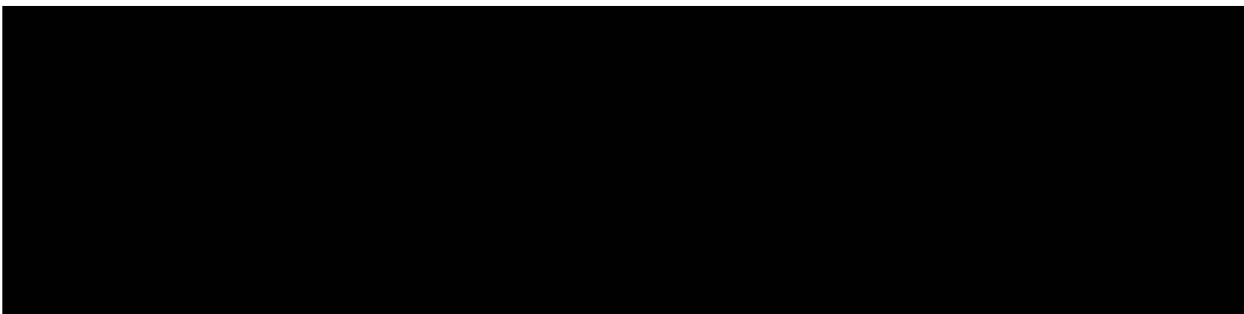
11. Det kommer att påverka boendemiljön för befintligt boende. (sid 2)
12. Städer behöver träd. Såga ner träd och samtidigt ökad trafik är inte miljövänligt. (sid 4)
13. Hur kan ni säga "Ingen påverkan"? (sid 5)
14. "Buller är inget problem"? Ökad trafik ger väl mer buller och mer utsläpp! Det är inte bara dB-värden utan också mängden buller och trafik som påverkar boendemiljön. (sid 6 och 8)

15. Kommer Domaregatan att hållas öppen under byggnationen? (sid 6)
16. Då är det väl viktigt att lyssna och ta någon hänsyn till detta "motstånd". Det måste utformas så det passar in i befintlig bebyggelse. Nu upplevs det som att Eksjöbostäder vill med skohorn trycka in en för stor byggnad på disponibel mark och att ingen har tänkt på redan boende i området. Det är inte frågan om att stoppa projektet, utan medverka till en bättre lösning. Det är meningslöst om man tar del av kritiken men inte tar någon hänsyn till den. (sid 11)
17. Varför inte Vildparken om det är så viktigt att förtäta yttre stadsområdet. (sid 11)
18. En matematisk slutsats.
Varje träd och varje grönområde som försvinner centrumnära är ett stort misslyckande för Eksjöborna. Dom som vill bo centrumnära vill också ha bra boendemiljö.
Vad säger boende, personal och ansvariga för Almgården om projektet?
Vad säger stadsarkitekten om projektet?
Jag vet inte men det hade varit intressant att veta. (sid 11)

Trafikbullerutredning

19. Var kommer "Antal tung trafik 4% resp 1% ifrån? Vi upplever den faktiska procentsatsen som högre. (sid 6)

Detaljplan för del av Almen 10 m.fl



Hej!

Som boende i Lunden, [redacted], så välkomnar vi planen om nybygget.

När det är klart räknar vi med att det finns några tidsbegränsade parkeringar med laddnings
möjlighet för el-bilar.

I dagsläget finns inga användbara här och med tanke på att antalet elektriska bilar ökar, så är det en
rimlig förväntan.

När en plats blir ledig i det underjordiska garaget kunde man också etablera en möjlighet att ladda
där.

Med vänlig hälsning

