

Jönköpings län  
Eksjö kommun  
EKSJÖ STAD

Förslag till stadsplan för del av Kvarnarpsområdet, KVARNARP B5

Upprättat av stadsarkitektkontoret 1981-06-10  
Ändrat 1981-07-01

### BESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta i två blad, bestämmelser, denna beskrivning samt program för område B5:1 med illustrationsbild.

#### PLANDATA

##### Läge och areal

Planområdet ligger omedelbart söder om tidigare planlagt område B4. Avgränsningen av förslaget överensstämmer med områdesplanen för Kvarnarps gård. Planområdets areal är ca 14,0 ha varav ca 1,9 ha utgörs av naturpark.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Befintliga planer

Planområdet betecknas enligt och ingår i områdesplanen för Kvarnarps gård (bilaga), antagen av kommunfullmäktige 1979-04-26, Kf § 76. Enligt områdesplanen skall området planläggas för ca 120 friliggande enbostadshus. Under arbetet med områdesplanen uttalades dock att västra delen av området skulle planläggas så att större valfrihet beträffande hustyp och exploateringsgrad möjliggöres.

##### Gällande stadsplaner

Planförslaget gränsar i väster till stadsplanen för Kvarnarp, område B3, fastställd 1979-02-27, och i norr till stadsplanen för områdena B2 och B4, fastställd 1979-10-09, båda genom beslut i länsstyrelsen.

#### KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Program för planarbetet

I syfte att åstadkomma en större valfrihet främst när det gäller upplåtelseformer, kombinerat med en bättre boendemiljö, upp-

rättades 1979-11-30 ett program för del av B5:1 (se plankartan), som efter beslut i ledningsgruppen för Kvarnarp samt i byggnadsnämnden tillställdes tomtkön i form av en enkät.

Resultatet av enkäten blev att stadsplanen bör utformas i enlighet med programmet kombinerat med ett antal "konventionella villatomter".

#### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

##### Terrängförhållanden, vegetation m m

Planområdet är i sin helhet obebyggd skogsmark, vilken fram till 1979 sköts enbart med utgångspunkt från skogens värde som råvara. Ett skogsparti, enligt områdesplanen avsett att utgöra naturpark mellan områdena B5, B6, B7 och B8 har därvid kalhuggits och återplanterats med barrskog. Efter 1979 släpps emellertid även lövskogsslyn fram, varför området inom en 5-årsperiod och efter viss utgallring bör utgöra ett attraktivt blandskogsområde.

Norra delen av B5:1 är bevuxen med avverkningsmogen granskog, med "öar" av blandskog. Lövskogsinslaget blir större i västra delen av området.

B5:2 ingår i den ovan beskrivna "föryngringsytan".

Öster om B5:1 finns en kulle, som i områdesplanen angivits som "speciellt vackert parti".

Hela B5-området ligger på den mest höglänta delen av Kvarnarp, och sluttar i huvudsak mot väster.

##### Grundförhållanden

En översiktlig undersökning av grundförhållandena i form av en geobildtolkning utfördes 1975 inom områdesplanearbetet. Markbeskaffenheten är i större delen av området densamma som i föregående områden inom Kvarnarp, d v s morän med relativt hög grundvattenyta, samt sporadisk förekomst av berg.

I östra delen av B5:1 finns ett isolerat område med försumpad mark med ett tunt lager organisk jord. Området bör i god tid före exploatering dräneras.

Med ledning av erfarenheterna från tidigare områden inom Kvarnarp är det planförfattarens bedömning att det inom planområdet inte går att bygga hus med källare utan extraordinära åtgärder.

##### Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar är kända inom planområdet.

##### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är kommunägd.

## PLANFÖRSLAG

### Allmänt

Planförslaget innehåller delområden av olika karaktär. Anledningen till detta är att Eksjö kommuns fastighetskontor i samråd med stadsarkitektkontoret föreslagit att kommunen i sitt utbud av tomter prövar olika möjligheter att minska kostnaderna för den enskilde byggherren, och samtidigt erbjuder en bättre miljö. Ca 40 tomter inom B5:1, fördelade på tre delområden, har efter ett inledande programskede utformats med förutsättningen att de skall vara bilfria, men varje fastighet skall ändå enkelt kunna nås med bil. Områdena skall dessutom ha en egen friyta och eget garageområde, förvaltade som gemensamhetsanläggningar. Tomtstorlekarna har minskats något i förhållande till kommunens normalutbud. Dessa tre områden nås via en gemensam angöringsgata.

Västra delen av B5-områdena kommer att trafikeras via angöringsgator, som också skall betjäna tätare exploaterad bebyggelse i områdena B6:1 respektive B6:2. Dessa områden kommer att planläggas efter ett programskede som troligtvis kommer att innefatta en arkitektävling.

I södra delen av B5:2 föreslås i enlighet med områdesplanen en kvarterslekplats. En sådan skall också förläggas i naturparken väster om B5:1.

Byggnadsnämnden har vid ett flertal tillfällen konstaterat, att det med nu gällande bestämmelser och stadsplaner är svårt att tillåta mindre verksamheter av typen småhantverk, mindre försäljningslokaler m m i anslutning till bostäder. Ofta fördrar denna typ av verksamheter att bostad och arbetslokal finns i omedelbar närhet av varandra. Stadsarkitektkontoret har fått i uppdrag att beakta detta problem i det fortsatta arbetet med stadsplaner.

Den föreslagna tomten för hantverk i nordvästra delen av B5:2 är ett litet försök att råda bot på bristen på arbetsplatser inom Kvarnarp och samtidigt uppfylla ovan nämnda krav från byggnadsnämnden.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Samtliga lägenheter inom området kommer i enlighet med områdesplanen att byggas som friliggande enbostadshus, dock med olika upplåtelseform. Totalt föreslås i området 70 tomter.

I B5:1 föreslås 39 tomter för enbostadshus indelade i tre grupper om ca 10 - 15 tomter (12 + 13 + 14), vilka enligt tidigare beskrivet program givits en särskild utformning.

De tre grupperna skall förses med var sitt gemensamt biluppställningsområde med garage och en friyta, vilka avses utgöra samfällighet för varje grupp. Eftersom antalet fastigheter i varje samfällighet blir lågt, kommer kommunen att ansvara för tekniska anläggningar och snöröjning även på de körbara gångvägar inom grupperna, vilka enbart är avsedda för tillfällig angöring med bil till fastigheten.

Tomtarean inom dessa grupper är ca 500 - 700 kvm, vilket är 200 - 400 kvm mindre än "normalt" i kommunen. Anledningen till detta är dels en omfördelning mellan privat och gemensam mark inom gruppen, dels att mark för eget garage på tomten inte erfordras, dels att göra tomten billigare för konsumenten.

Upplåtelseformen inom de tre grupperna avses bli:

- a) egenregi bygge,
- b) samordnad upphandling av samtliga hus inom en grupp (med brukarmedverkan),
- c) grupphus.

Avsikten är att den kommunala bostadsstiftelsen, STEBO, skall bygga dels grupphusen, dels de gemensamma garagen i alla de blivande samfälligheterna.

Söder om matarleden, inom B5:2, föreslås totalt 30 tomter för friliggande enbostadshus.

#### Arbetsplatser

I nordvästra delen av B5:2 föreslås ett mindre område avsett för hantverksrörelse eller dylikt. Området skall inte användas för verksamhet som kan misstänkas bli störande för omgivningen.

Områdesplanen för Kvarnarp har inte behandlat behovet av arbetsplatser inom området, vilket byggnadsnämnden konstaterat vara en allvarlig brist. Byggnadsnämndens möjligheter att understödja för samhället nyttiga nyetablerade mindre verksamheter är små genom att gällande planer normalt inte tillåter blandning av bostäder och verksamheter. Detta bör rättas till genom planläggning för sådan icke störande verksamhet i fortsättningen.

#### Skolor, förskolor m m

Enligt områdesplanen, antagen av kommunfullmäktige så sent som 1979, skulle inom de närbelägna områdena A1 och A4 byggas daghem samt deltidsförskola, en låg- och mellanstadieskola, särskola, skol- och folkbibliotek, fritidshem, fritidsgård och idrottslokal, allt i en integrerad anläggning, avsedd att dels erbjuda möjligheter för en utökad samverkan mellan skola och förskola, dels minska kommunens investering genom visst samutnyttjande av lokaler.

Redan under budgetarbetet 1980 stod det klart att kommunens ekonomiska resurser inte tillät en utbyggnad av servicen inom området i enlighet med områdesplanens intentioner. En anläggning innehållande en förskola samt en enparallellig LM-skola samt lokaler för landstingets särskola förprojekterades därför. Ar-

betet med detta var klart i december 1980.

Efter en motion i kommunfullmäktige angående behovet av skollokaler, samt efter arbetet med verksamhetsplanen för 1982 - 86, kan planförfattaren konstatera att inte någon del av de serviceanläggningar, som planerats i Kvarnarp kommer att utföras inom överskådlig tid. Boende inom området kommer att vara hänvisade till redan befintliga anläggningar, d v s Grevhagsskolan på ca 1,8 km gångavstånd från planområdet respektive stadens två daghem och ett nystartat lägenhetsdaghem i område B3. F n finns ingen planskild korsning med Vetlandavägen för gångtrafikanterna, endast en signalerad korsning.

Eftersom inte skolan byggs, kommer vissa områden att helt sakna fritidslokaler. Detta gäller framför allt områden för friliggande enbostadshus, d v s även B5. Övriga områden är försedda med egna gemensamhetslokaler som fungerar väl.

Ledningsgruppen för Kvarnarpsprojektet har begärt att kommunstyrelsen skall besluta att inte stadsplanlägga ytterligare områden på Kvarnarp förrän beslut om genomförande av centrumdelen fattats.

#### Övrig service

I Kvarnarpsområdets norra del, i område R1, finns en servicebutik med fullsortiment. Enligt avtal mellan kommunen och företaget skall denna startbutik ersättas med en fullständig butik i område A2 år 1985 eller då område B6:4 byggs ut.

Etableringen av startbutiken, vilken har öppet alla dagar 9 - 21, har bidragit till ökat öppethållande bland övriga varuhallar i staden. Det är osäkert hur denna konkurrens, samt hur etablering av en större varuhall i centrum kommer att påverka lönsamheten för servicebutiken i Kvarnarp. Stor osäkerhet råder också beträffande tid för fortsatt utbyggnad av Kvarnarp. Det är därför troligt att tidpunkten för förflyttningen förskjuts, alternativt att servicebutiken permanentas eller läggs ned, beroende på utvecklingen av kundunderlaget.

Den ytterligare service, typ post- och bankfilialer, som diskuterats är helt beroende av att övriga "centrumanläggningar" kommer till.

#### Skyddsrum

Enligt förhandsuppgift från kommunens handläggare av skyddsrumfrågor kommer det inte att ställas krav på anordnande av skyddsrum inom planområdet. Den stora bristen på skyddsrumspplatser täcks i stället inom de tätare exploaterade områdena, främst B6 och B2:2.

#### Friytor

##### Lek- och fritidsverksamheter

Fördelningen mellan mark för bebyggelse och friytor följer områdesplanen. Väster om B5:1 har således befintlig skog skötts med utgångspunkt från att den skall användas som naturpark. I detta planförslag säkras den del av parken, som inte ingår i gällande stadsplaner.

I södra delen av naturparken skall enligt områdesplanen en kvarterslekplats anordnas. Befintlig vegetation bör emellertid sparas i möjligaste mån och lekredskap placeras in i naturliga gläntor. Bollplan skall enligt gällande plan anordnas i nordvästra hörnet av parken, varför man bör kunna avstå från ytterligare en sådan i denna park. Behovet av närlekplatser inom B5:1 förutsättes tillgodoses inom de gemensamt förvaltade friytorna inom "grannskapsenheten". Även inom B5:2 har i enlighet med områdesplanen en kvarterslekplats placerats, på sydsidan av högsta punkten inom Kvarnarpsområdet, vilken föreslås utgöra park. Även en närlekplats har förlagts i kontakt med detta område.

#### Natur

Vegetationen inom planområdet skiftar starkt, från gammal granskog över blandskog till återplanterat kalhygge med lövsly. Fastighetskontoret och stadsarkitektkontoret har i samråd med Södra Skogsägarna försökt spara så mycket lövskog som möjligt i tidigare upplåtta områden inom Kvarnarp, även på tomtmark. Det har emellertid visat sig att de kvarstående större lövträden inte klarat de nya växtbetingelserna, och de nyblivna tomtägarna har inte varit speciellt benägna att bibehålla några träd på tomt.

Inom B5:1 bör liksom på tidigare områden alla större träd avverkas på blivande tomt- och gatumark.

Blivande friområden bör före avverkning utmärkas i terrängen och avverkning bestämmas på platsen, i samråd mellan fastighetskontor, stadsarkitektkontor och skogsfolket.

Det skogsparti öster om B5:1, som i områdesplanen utpekats som speciellt väckert skall givetvis lämnas orört. Vid avverkning före exploatering bör speciell omsorg ägnas åt att skapa ett bryn mot detta parti.

#### Vägar och trafik

##### Gatunät

Trafiksystemet inom Kvarnarpsområdet är uppbyggt som ett renodlat utifrånmatningssystem. B5-området ansluts således via en matarled till Kvarnarpsvägen (sekundärled), vilken norrut leder till riksväg 33 och stadscentrum.

Matarleden utgör också enligt områdesplanen en av huvudtillfarterna till de planerade, men nu ifrågasatta centrumanläggningarna.

##### Gång- och cykeltrafik

Kvarnarpsområdet ansluts via två parallella huvudstråk för gång- och cykeltrafik och tunnlar under Borgmästare Munthes väg till stråk mot stadscentrum respektive sydöstra industriområdet och, under förutsättning att en GC-tunnel byggs under riksväg 33, även mot högstadieskola, gymnasium och idrotts- och badområde vid Prästängen.

De föreslagna interna gång- och cykelvägarna är inriktade mot huvudstråken samt mot kvarterslekplatserna, och därmed även naturparkerna.

I en pågående översiktlig plan för gång- och cykelstråk har en markväg genom B5:1 österut mot Hässelås angetts som ett "rekreationsstråk". En förutsättning är dock att det går att ordna en planskild korsning med Kvarnarpsvägen.

### Kollektivtrafik

Stadstrafiken i Eksjö drivs f n med en mindre buss och med förhållandevis gles turtäthet. Antalet resande ökar dock och man bör räkna med att trafiken utökas. Närmaste hållplats är f n vid servicebutiken i R1, men turen bör förlängas till södra delen av B3 när detta område är fullbyggt och B5 påbörjat.

Gångavståndet är till nuvarande hållplats från B5:1 ca 500 - 600 meter.

### Immissioner och klimat

#### Trafikbuller

I den trafikbullerutredning, som bilades områdesplanen när den först upprättades 1972, räknade man med en trafikmängd på Kvarnarpsvägen i det aktuella avsnittet om ca 3500 fordon/årsmedeldygn (AMD) 1995. Trafikmängdsberäkningen byggde på en av Kjessler och Mannerstråle AB år 1972 upprättad trafikprognos för Eksjö stad. Beräkningarna gav ett erforderligt skyddsområde om ca 60 meter.

Trafikprognosen har därefter vid flera tillfällen reviderats med hänsyn till dels förändrad utveckling av bilinnehav dels ändrade befolkningsprognoser.

Enligt senaste revidering i november 1980 kommer trafikmängden på Kvarnarpsvägen inom planområdet att uppgå till ca 1750 fordon/VADT (= vardagsdygnstrafik, motsvarar fordon/AMD i tidigare utförda prognoser) år 1995.

En förnyad beräkning med nya ingångsvärden och utförd enligt rapport 48 från statens planverk ger ekvivalentnivån 53 dB A utomhus på föreslagen tomtmark närmast Kvarnarpsvägen.

#### Vindförhållanden m m

Förhärskande vindriktning är från sydväst och väst med en medelvindhastighet på ca 3,5 m/s. Antalet soltimmar per år är ca 1600. Del av B5:2 ligger i en mycket svag nordsluttning, medan större delen av planområdet sluttar mot väster. Eftersom Kvarnarp enligt principbeslut skall uppvärmas med fjärrvärme, kommer endast passiv solvärme att bli aktuell i området. Någon energibalansberäkning har inte utförts.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet anslutes till befintligt avlopp i område B4. VA-utredning upprättas genom gatukontorets försorg.

Ett nytt vattentorn är under uppförande, och kommer att stå färdigt innan området exploateras, vilket är en förutsättning för att området skall kunna försörjas med vatten.

Värme

Genom principbeslut av fullmäktige skall hela området värmeförsörjas med fjärrvärme från avfallsåtervinningsterminalen.

Avfall

Kommunens entreprenör hämtar sopor vid varje fastighet. I samfällighetsområdena skall enligt programmet soprum för dagligt hushållsavfall anordnas i den gemensamma garagebyggnaden.

Elkraft

I norra delen av B5:2 har efter samråd med energiverket föreslagits ett område för transformatorstation.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Tomtmark upplåtes via kommunens tomtkö.

Ett av de tre områdena med samfällighet skall bebyggas med grupphus. Avsikten är att Stiftelsen Eksjöbostäder skall svara för detta. Marken upplåtes genom markanvisningsavtal mellan kommunen och STEBO.

Tidplan och etappindelning

Enligt det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet skall 30 lägenheter påbörjas i B5:1 år 1982, medan B5:2 tas i anspråk först 1984. Programmet måste dock revideras med hänsyn till de nya förutsättningarna.


Kostnader

Kostnaderna för genomförandet finns upptagna i kommunens verksamhetsplan. Enligt rutin för planärendes behandling i kommunen antages inte en plan utan att medelsanvisning för genomförandet lämnats av fullmäktige.

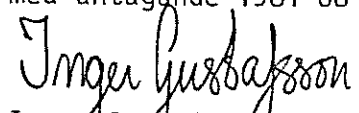
Fastighetsbildning

Särskilt samråd med fastighetsbildningsmyndigheten beträffande samfällighetsområdena har inletts.

I tjänsten

  
Jörgen Bergvall  
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens beslut med antagande 1981-08-25, § 139

  
Inger Gustafsson  
Byggnadsnämndens sekreterare



Tillhör länsstyrelsens i Jönköpings län  
beslut den 2 mars 1982, varigenom  
ifrågavarande förslag fastställts.

Jönköping som ovan

*Jens Nordlund*