

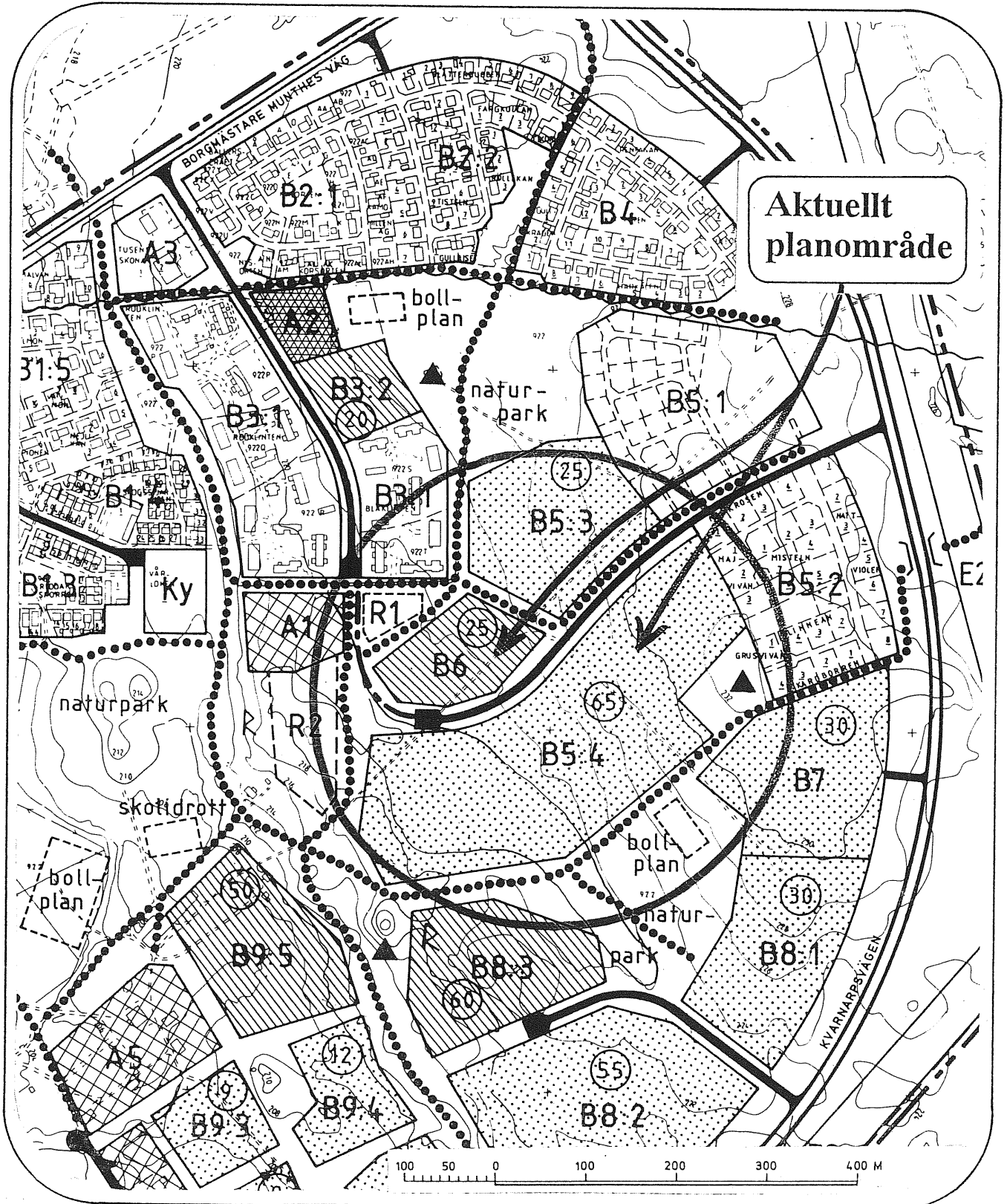
Detaljplan för

KVARNARP B5:4 område B-D, samt B6 i Eksjö stad

Upprättat av plan- och bygghkontoret 1990-12-05 med enkelt planförfarande.

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT 1991-07-03



Utdrag ur översiktsplan för Kvarnarp

1991-08-28

1990-401-217



Jönköpings län
Eksjö kommun

Detaljplan för **KVARNARP B5:4 område B-D samt B6**
i Eksjö stad

Upprättad av Plan- och bygghuset 1990-12-05

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning. Dessutom har upprättats en grundkarta och fastighetsägarförteckning.

Planens syfte

Detaljplanen upprättas för att säkerställa byggbar mark för bostadsändamål.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger ca 2,5 km från stadens centrum inom bostadsområdet Kvarnarp. Det senast exploaterade bostadsområdet ligger väster om planområdet. Avgränsningen överensstämmer med områdesplanen för Kvarnarp. Planområdets areal är ca 11 ha. All mark är kommunägd.

Grundkarta

Se plankartan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Plansammanhang

Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler om enkelt planförfarande (PBL 5 kap 28 §).

Området ingår i översiktplan för delområdet Eksjö stad med fördjupningsdelen Kvarnarp, vilken antogs av kommunfullmäktige 1988-06-21. I denna plan skall området planläggas för 65 lägenheter för delen söder om Roluffs väg och 25 lägenheter för B6.

För planområdet gäller inte någon detaljplan förutom för Roluffs väg.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt utkast till bostadsförsörjningsprogram för perioden 1991-95 beräknas området B6 vara inflyttningsklart under sista kvartalet 1991. I område B beräknas 20 lägenheter vara inflyttningsklara 1993 och 20 lägenheter 1994, samt i område C beräknas 3 småhustomter per år vara bebyggda och inflyttade fr o m 1991 till 1995.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terrängförhållanden, vegetation m m

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

Planområdet är till större delen vegetationsbeklätt. På områdena B6 och västra hälften av B och C finns högvuxen ädelövsvegetation. En viss utglesning har skett.

Övrig vegetation på den resterande marken är huvudsakligen lågvuxen barrvegetation.

Grundförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av grundförhållandena i form av geobildstolkning utfördes 1975 för hela Kvarnarpsområdet. Merparten av planområdet har en markbeskaffenhet av morän med relativt hög grundvattenyta, samt sporadisk förekomst av berg.

För västra delen av området kan försumpad mark förekomma på ett lager finkornig organisk jord. Tekniska kontoret räknar med avdränering och dikning som tillräcklig åtgärd.

Byggherren, varpå byggansvaret åvilar, bör göra kompletterande markundersökning innan grundläggningsteknik bestäms.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar är kända inom planområdet.

Skola, förskola

Strax väster om planområdet finns ett planlagt område för en skola samt daghem. Skolområdet kan nås via GC-vägar utan att de gående eller cyklande behöver korsa trafikerade gator.

Övrig service

I Kvarnarpsområdets norra del, vid Dukers väg, finns en servicebutik med fullsortiment av dagligvaror. Övrig service typ post- och banktjänster, erbjuds i stadens centrum.

BOSTÄDER

Bebyggelsetäthet, exploatering

Hela planområdet är huvudsakligen avsatt för bostadsändamål. För att variera formerna på bebyggelsen samt få olika upplåtelseformer för boendet kommer område B och D att bebyggas med flerbostadshus, område C med friliggande villabebyggelse. B6-området, kommer att bebyggas med småhus och parhus med putsad fasad.

Område B får enligt planbestämmelserna bebyggas med 3 600 kvm bruttoarea (våningsyta). Nettoexploateringstalet är 0,2. Det är ett mått vid bedömning av bebyggelsetätheten för ett område och är ett förhållande mellan bruttoarean och omgivande markyta. Man anser att ett lågt exploateringstal är att föredra framför ett högt. Vanliga exempel på exploateringstal för flerbostadshus i två våningar är 0,25 - 0,35.

Område D får enligt planbestämmelserna bebyggas med 5 800 kvm bruttoarea. Nettoexploateringstalet är 0,19.

Område B6 får bebyggas med 2 800 kvm bruttoarea. Nettoexploateringstalet är 0,2.

Område C utgör 14 ordinära villatomter, vilka kommer att delas ut efter kommunens tomtkö.

Områdena B, D och B6 redovisas på den formella planen som storkvarter. De byggherrar som kommer att exploatera dessa områden får fria händer att utforma dem, exempelvis i samarbete med arkitekt eller annan planerare. De enda begränsningar som finns, redovisas på den formella plankartan i planbestämmelserna. På den tekniska delen läggs stor vikt vid att samordna fjärrvärme- och VA-ledningssträckningar samt gång- och cykelvägar med ikringliggande områden. Byggherren bör därför så snart som möjligt ta kontakt med tekniska kontoret för samordning om detta.

Vad beträffar områdenas planutformning och husens arkitektoniska utformning förutsättes, för ett bra resultat, att byggherren samråder och helst arbetar i direkt kontakt med kommunens plan- och byggkontor. Den på illustrationsplanen föreslagna utformningen ska därför enbart ses som ett underlag vid planupprättandet.

Energiaspekter

I 2 och 3 kap PBL finns bestämmelser som syftar till att medge hushållning med energi. Bebyggelse som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämplig med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

För att beakta detta och erhålla största möjliga solinfall och vindskydd bör byggherrarna särskilt studera huskonstruktionen, husorienteringen, bebyggelsens lokalisering och vegetationens

utformning.

Tillgänglighet

I det av kommunstyrelsen antagna handikappolitiska programmet sattes bl a följande mål upp att gälla - All nybyggnad och nyplanerad yttre miljö skall vara anpassad för alla -.

Tillgänglighetsaspekterna har fått en ökad betydelse i plan- och bygglagen. Den ställer bl a upp ett antal krav.

Stor hänsyn måste därför tas till tillgänglighetsaspekter vid projekteringen av den yttre och inre miljön. Exempelvis att erforderliga handikapparkeringsplatser beaktas vid markprojekteringen.

Friytor, natur och lek

Vegetationen är av stor betydelse i ett bostadsområde. Den är rumsbildande, vindskyddande och skapar trevnad samtidigt som den ger förutsättningar för lek och annan utevistelse.

Jag har därför i samråd med kommunens skogsskötare bedömt att vissa hela partier av lövvegetation kan sparas som ett större sammanhängande vegetationsområde. Det har getts en speciell planbestämmelse, - träden skall bevaras -.

Dessa områden bör, före avverkning av vegetation för bebyggelseområdet, utmärkas i terrängen, så att inga avverkningsmiss- tag sker.

Generellt åvilar ett stort ansvar på exploatören och byggmästaren att inte onödigtvis avverka vegetation i samband med byggnadsverksamheten.

Kvarters- och närlekplats

I östra delen av planområdet redovisas ett NATUR-område som kvarterslekplats. Det överensstämmer med områdesplanen. Några lekredskap kommer inte att anläggas, utan här får barnens egen fantasi skapa lek. Det är därför nödvändigt att vegetationen sparas.

Behovet av närlekplatser kommer att tillgodoses inom respektive bostadsområde. Kostnad och skötsel åvilar respektive byggherre. Erforderligt antal samt utrustning får redovisas av byggherren vid projekteringen efter samråd med plan- och byggherrens kontor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, utformning

Trafiksystemet inom Kvarnarpsområdet är sk utifrånmatningsprincipen. Roluffs väg klassas som gata som ingår i lokalnätet och kommer att trafikmata alla områdena i planområdet. Där

Roluffs väg slutar övergår vägen till bussgata, vilken ansluter Dukers väg.

Anslutande entrégator till Roluffs väg bildar trevägskors med minst 50 meters avstånd mellan varandra.

Gång- och cykeltrafik

Områdena är väl försörjda på illustrationsplanen med interna gång- och cykelvägar. Stor vikt kommer att läggas vid samordningen av dessa mellan områdena för att skapa ett enhetligt stråk.

Sträckningen av den externa gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet, stämmer helt överens med områdesplanen för Kvarnarp.

Skyddsrum

Anläggande av skyddsrum kommer att prövas av byggnadsnämnden vid bygglovtillfället.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

Område B6 kan anslutas till befintlig VA-lening nordväst om området.

De resterande områdena söder om Roluffs väg ansluts till befintlig VA-ledning i Solrosgatan väster om.

VA-utredning upprättas av tekniska kontoret.

Värme, el, sop

Bostäderna ska uppvärmas med fjärrvärme. Två lägen för värmeväxlare har redovisats på plankartan.

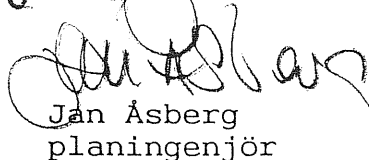
El-försörjningen kommer att ske från två befintliga transformatorer, vilka ligger i norra delen av planområdet.

Kommunens entreprenör kommer att hämta sopor vid respektive bostadsområde eller bostad.

PLANGENOMFÖRANDE

Se särskild genomförandebeskrivning.

6 I tjänsten


Jan Åsberg
planingenjör