



## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Kv. Vägtisteln, Eksjö stad



# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

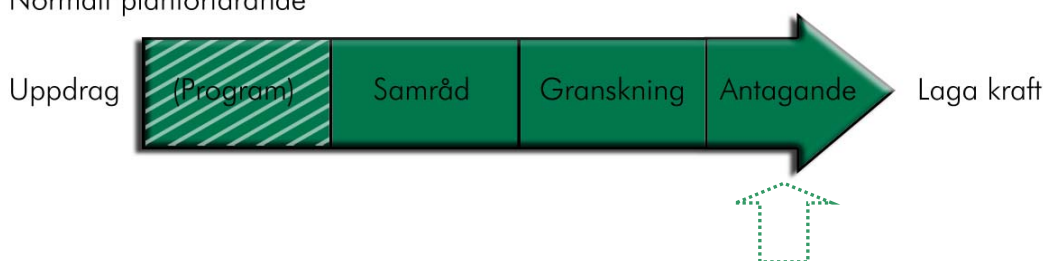
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen har föregåtts av lokaliseringsförslag för handel- och verksamhetsområdet men inte av planprogram då planens syften inte anses ha stor betydelse för allmänheten.

### PLANPROCESSEN

Normalt planförfarande



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>3</b>	<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	<b>5</b>
		Vatten och avlopp	5
<b>PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING</b>		Dagvatten	5
Areal	3	Uppvärmning och energi	5
Markägoförhållanden	3	Avfall	5
Områdesbeskrivning	3		
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>3</b>	<b>STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ</b>	<b>5</b>
Översiktsplanen	3	Buller - trafik	5
Detaljplan	3	Miljö kvalitetsnormer	5
		Radon	6
<b>NATUR</b>	<b>4</b>	<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	<b>6</b>
Översiktlig beskrivning	4	Huvudmannaskap	6
Sammanfattning av områdets naturvärden	4		
<b>KULTUR</b>	<b>4</b>	<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>6</b>
		Planekonomi	6
<b>BEBYGGELSE</b>	<b>4</b>	<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	<b>6</b>
Bostäder	4	Nödändiga förrättningar	6
Offentlig och kommersiell service	5		
<b>GATOR OCH TRAFIK</b>	<b>5</b>		
Gator och vägar	5		
Kollektivtrafik	5		
Gång- och cykelvägnät	5		

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på en obebyggd fastighet som tidigare varit planlagd för kontors- och handeländamål. Fastigheten är belägen i bostadsområdet Kvarnarp utmed Dukers väg ca 2km från centrala Eksjö. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två plan med möjlighet till tomter i varierande storlek.

## PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

### Areal

Detaljplanen omfattar ca. 0,6ha.

### Markägoförhållanden

Eksjö kommun äger fastigheten Vägtisteln 1 samt de gator, gång- och cykelvägar samt naturmark som planen behandlar. Omgivande bostäder ägs av privatpersoner och företag.

### Områdesbeskrivning

Fastigheten Vägtisteln 1 som är mål för ny planläggning är belägen i bostadsområdet Kvarnarp utmed Dukers väg ca 2km från centrala Eksjö. Fastigheten är obebyggd och består av gran, björk och aspräd. I direkt anslutning till fastigheten finns gång- och cykelväg samt bollplan.

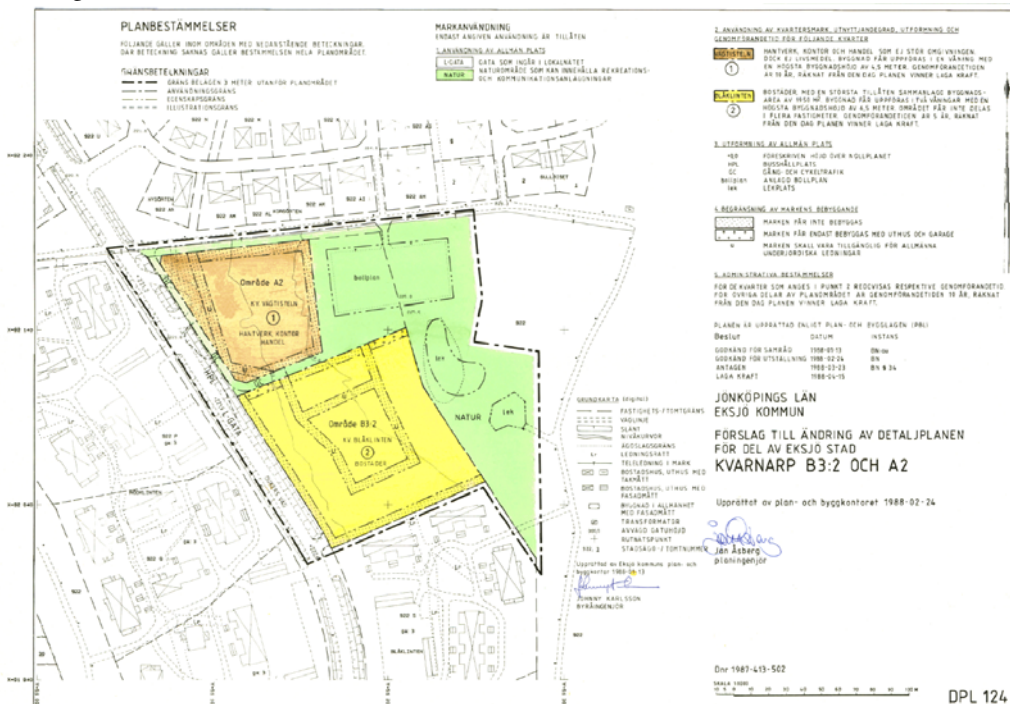
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

Översiktsplanen påtalar vikten av nya bostadsmöjligheter inom 3km från centrum.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för området medger användningarna hantverk, kontor och handel. Området som föreslås tar även i anspråk del av en bollplan inom naturmark. Bollplanen rustas upp och flyttas i östlig riktning.



Utdrag från detaljplan "Förlag till ändring av detaljplanen för del av Eksjö stad KVARNARP B3:2 OCH A2"

## NATUR

### Översiktlig beskrivning

Inom området finns inga särskilt skyddsvärda träd eller biotoper. Att kunna spara vegetation i bostadsområdets ytterkant förstärker den karaktär som finns i närliggandeområden och kan med fördel användas för upptagning av dagvatten från framförallt gång- och cykelvägen. Det är viktigt att träd kan sparas mellan nya bostäder och bollplan för att slippa alternativa skyddsåtgärder.

### Sammanfattning av områdets naturvärden

Den sammanvägda bedömning är att området saknar de naturvärden som skulle begränsa detaljplanens utformning.

## KULTUR

Inom området finns inga dokumenterade fornlämningar. På grund av områdets begränsade yta samt tidigare påverkan från exploatering och ledningsdragning i och i anslutning till tomten bedöms en arkeologisk förundersökning överflödig.

## BEBYGGELSE

### Bostäder

Området består flerbostadshus med hyreslägenheter i tvåplan samt villor i 1½- samt 2-plan. Bebyggelsen uppkom i huvudsak på 70- och 80-talet. Den nya bebyggelsen begränsas till två våningar och skulle kunna placeras enligt illustrationen på nästa sida.



## Offentlig och kommersiell service

I Kvarnarp finns busshållsplats samt barnomsorg i form av dagis. Övrig service finns centralt i Eksjö inom 2km från det aktuella området.

## GATOR OCH TRAFIK

---

### Gator och vägar

Trafik till området matas Dukers väg. Eksjö kommun är huvudman för gatan i området.

### Kollektivtrafik

Busshållsplats finns ca 500m från området.

### Gång- och cykelvägnät

I direkt anslutning finns gc-vägar som leder till bland annat Eksjö centrum.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

---

### Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten- och avloppssystem.

### Dagvatten

Vatten från tak och parkeringsytor kan omhändertas lokalt. Området kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet som i Kvarnarp delvis består av ett öppet system med hög andel naturlig infiltration. Eksjö kommuns VA-policy ska följas.

### Uppvärmning och energi

Området är el-försörjt och fjärrvärme finns tillgängligt i området.

### Avfall

Kommunen tillämpar sortering av hushållssopor vid källan.

## STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

---

### Buller - trafik

Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dB(A). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån per dygn.

Varken den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa vinstandes i området eller förorsaka åtgärdsbehov som kan försvåra planens genomförande.

Det finns inga större verksamheter i anslutning till området eller på ett sådant avstånd att det kan störa boendemiljön i området.

### Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till någon sjö eller vattendrag. Kvarnarpsjön samt vattenförekomst EU\_CD: SE639079-145114 dvs. Torsjöån - Kvarnarpsån – Eksjöån som har klassningen

otillfredställande ekologisk status ligger ca. 600 meter från planområdet. Med planområdets storlek och avstånd till recipienten görs bedömningen att miljö kvalitetsnormen varken påverkas positivt eller negativt.

Läs mer om miljö kvalitetsnormer för vatten på [www.viss.lst.se](http://www.viss.lst.se)

## Radon

Grundläggning ska utföras radonskyddad. Källarplan rekommenderas ej, främst på grund av markens siltiga jordart.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

---

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

I och med planens laga kraftvinnande upphävs ”del av ändring av detaljplanen för del av Eksjö stad Kvarnarp B3:2 och A2” (Dpl 124).

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## EKONOMISKA FRÅGOR

---

### Planekonomi

Eksjö kommun bekostar detaljplanen. 100 % planavgift ska debiteras i samband med bygglov.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

---

### Nödvändiga förrättningar

Berörda fastigheter

Kvarnarp 3:1

Vägtisteln 1

För att genomföra detaljplanen måste följande förrättningar göras:

- Den del av fastigheten Vägtisteln 1 som omfattas av lokalgata ska överlåtas till Kvarnarp 3:1.
- På de delar inom kvarteretsmark för bostadsändamål som omfattas av u-marken ska vara tillgänglig för *underjordiska ledningar* ska ledningsrätt skapas till förmån för det ledningsdragande verket. Ledningsrätt kommer att belasta minst två bostadsfastigheter.