

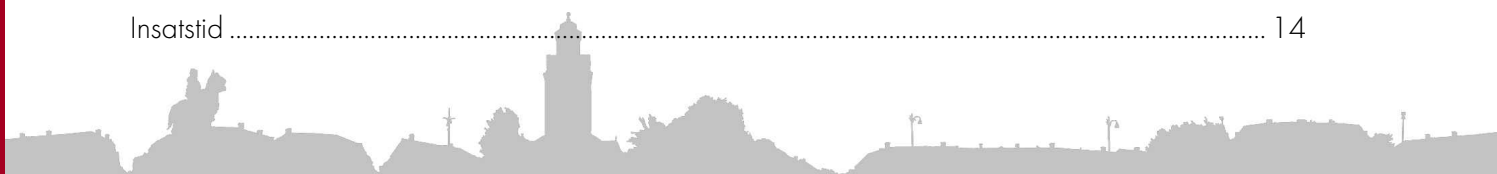


## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Vårlöken 1, Eksjö stad, Eksjö kommun

## Innehåll

SAMRÅD.....	4
GRANSKNING.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING.....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Områdesbeskrivning.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Gällande detaljplaner.....	6
NULÄGESBESKRIVNING.....	6
Natur.....	6
Topografi.....	7
BEBYGGELSE.....	8
Kvarteret Skogsstjärnan och kvarteret Riddarsporren.....	8
Kvarteren Röd- och Blåklinten.....	8
Närområdet.....	9
Föreslagen bebyggelse.....	9
RIKSINTRESSEN.....	9
Kulturhistorisk utredning.....	9
Fornlämningar.....	9
GATOR OCH TRAFIK.....	10
Vägar och trafikbelastning.....	10
Gång- och cykelvägnät.....	11
Kollektivtrafik.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
Fjärrvärme, vatten och avlopp.....	11
Avfall.....	12
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Geotekniska förhållanden.....	12
Geoteknisk undersökning.....	13
Skyfallskartering.....	13
Föreningar.....	13
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ.....	13
Radon.....	13
Föreningar i mark.....	13
Buller.....	13
Tillgänglighet.....	14
BRANDSKYDD.....	14
Insatstid.....	14

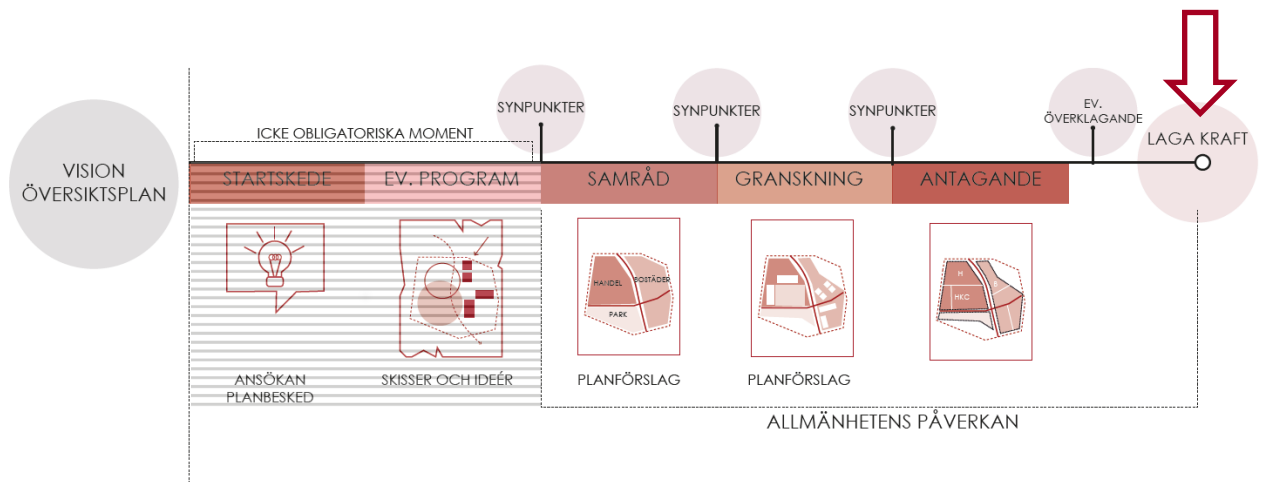


Tillgänglighet .....	14
Brandvatten.....	14
PLANFÖRSLAG .....	15
KONSEKVENSBESKRIVNING .....	17
Hushållning med mark och vatten .....	17
Utbyggnadsalternativ .....	17
Nollalternativ .....	17
Landskapsbild, stadsbild .....	17
Dagvattenhantering, avlopp .....	17
Trafik .....	17
Buller.....	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	18
Fastigheter, marksamfälligheter och ägandeförhållanden .....	18
Fastighetsbildning .....	18
Användning av mark.....	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	18
Genomförandetid .....	18
Genomförandepåverkan .....	18
Huvudmannaskap .....	18
Ansvarsfördelning.....	19
Tidplan .....	19
EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
Avtal.....	19



# PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. PBL. I 5 kap. 7§ framgår att standardförfarandet inte kan tillämpas för ett detaljplaneförslag som: - är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Eksjö kommun anser att området är av stor vikt för allmänheten varför det utökade förfarande tillämpas.



Planprocessens olika steg. I det här ärendet upprättades inget planprogram. Planprocessen är nu framme i granskningsskedet.

## SAMRÅD

Planförslaget har varit föremål för samråd mellan 2016-09-24 och 2016-10-21. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2016-09-22, annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla. Ett samrådsmöte hölls den 3 oktober i Olsbergs arena med ett 20 tal närvarande. Planförslaget redovisades och diskuterades med de närvarande

## GRANSKNING

Granskning pågår **från 2018-07-14 till 2018-08-26** Synpunkter på planförslaget ska vara skriftliga och sändas med vanlig post till Eksjö kommun, Samhällsbyggnadssektorn 575 80 EKSJÖ alternativt via e-post till [samhallsbyggnad@eksjo.se](mailto:samhallsbyggnad@eksjo.se) senast den **26 augusti**. Den som inte lämnat någon skriftlig synpunkt senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

## Kontaktpersoner

Marcus Åberg  
Telefon: 0381- 362 56  
E-post: [marcus.oberg@eksjo.se](mailto:marcus.oberg@eksjo.se)

Anna Josephson  
Telefon: 0381- 362 76  
E-post: [anna.josephson@eksjo.se](mailto:anna.josephson@eksjo.se)



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

---

Samhällbyggnadssektorn fick 2016-02-17 i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan Vårlöken 1 varvid planens utgångspunkter och mål ska anges i ett program enligt plan-och bygglagen 5 kap.10§. Syftet är att möjliggöra flerbostadsbebyggelse i blandad upplåtelse form.

## PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

---

### Areal

Planområdet är ca 1,2 ha.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Eksjö kommun.

### Områdesbeskrivning

Vårlöken 1 ligger i Kvarnarp en stadsdel ca 1800m fågelväg från Eksjö stadskärna. Området angränsar från norr kvarteret Skogstjärnan och från väst kvarteret Riddarsporren och är en del av Kvarnarpsområdet. Inkilade i ett skogslandskap ligger bostadsområdet Kvarnarp. Närheten till skogen och naturen är ständigt närvarande i området. Fastigheten Vårlöken 1 är en skogsdunge med delar av eftersatt skogsunderhåll. Det löper en naturslinga inom fastigheten.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

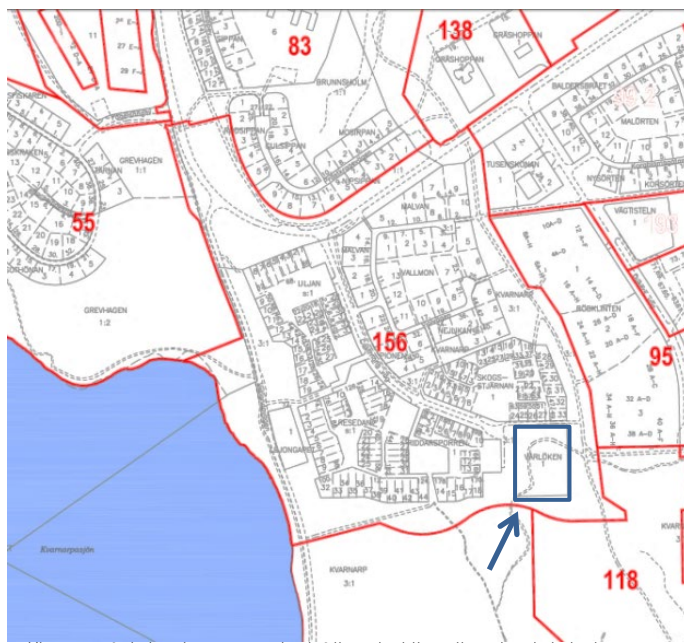
---

### Översiktsplan

Översiktsplanen lägger fast ett antal strategier och delmål som förtätning och komplettering inom nuvarande bebyggelseområden. ”Trekilometerstaden” syftar till att samla Eksjös tillväxt inom en trekilometersradie från stadskärnan. En ny översiktsplan antogs av kommunen under september 2013 där man angav Vårlöken som en del av befintlig bostadsstruktur, och man nämnde därför inga framtida planer för området. Däremot beskrevs en långsiktig strategi med att utnyttja södra delar av Kvarnarp för bostadsbebyggelse, något som även Vårlöken skulle kunna erbjuda. Eftersom området har ett avstånd kortare än tre kilometer från Eksjö stadskärna, så hade exploatering gynnat Eksjös vision om att förtäta staden och prioritera andra färdmedel än bil.

## Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan nr. 156, vann lagakraft i juli 1993 och täcker delar av Kvarnarpsområdet. Planen har en area om cirka 19ha. Vårlöken ligger i den sydöstra delen av detaljplan 156 (se blå ruta). Åt norr sträcker sig detaljplanen upp till Borgmästare Munthes väg, där den möts av Detaljplan 83 och 138 som tillåter bostäder, hantverk och vård, kontor och handel. Åt väst sträcker sig planen till Vetlandavägen och möts av Detaljplan 55, som reglerar bostadsområdet norr om Kvarnarpsjön. På motsatta sida finns plan 95 som har bostäder som ändamål. Planens södra gräns avskiljer ett i stora delar obebyggt, ej planlagt grönområde. Undantaget är detaljplan 118 där det planerades för barnomsorg.



Planområdets placering i förhållande till gällande detaljplaner

## NULÄGESBESKRIVNING

### Natur

Marken är täckt av ett tyngre lövskogsparti, en form av lund. Med undantaget av en smal stig så är det svårt att ta sig fram genom området. Täta skogspartier blandas med växtlighet i mindre gläntor. Det är en stor variation i träd och underhållet av skogen är eftersatt. Drygt 100m in i området i södergående riktning, finns tecken på att en bäck har runnit där. Skogspartiet börjar därefter skingra sig succesivt innan det övergår i öppen ängsmark. Att bevara växtligheten i så god mån som möjligt blir viktigt för att bibehålla goda kvalitéer för framtiden. Förutom att man har mycket nära kontakt med skogen så ligger området ca 500m gångväg till Kvarnarpsjön, med gångstråk längs strandkanten. De uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar ska bevaras om så är möjligt. Inom planområdet finns inga träd av den karaktären att de skyddas genom planbestämmelser. Det är dock positivt att träd som inte berörs av exploateringen sparas och används som en kvalitet till området.



Centrala delen av Vårlöken, bilden är tagen längsmed stigen i södra riktningen.



Strax söder om Vårlöken övergår skogspartiet i ängsmark

## Topografi

Vårlöken har en lätt kuperad topografi, i huvudsak längsmed cykelvägen på den östra sidan men även rakt söder om grannkvarteret Riddarsporrens parkeringsplats finns de största nivå skillnaderna. Den sistnämnda börjar ca 100m in i området och är en jämn nivåstigning mot söder.

I höjd med parkeringen på Riddarsporrens parkering växer en kulle ur marken, denna kulle består av stenblock. En liknande kulle har i Riddarsporren bevarats och tjänar som en naturlig grönyta i den inre delen av kvarteret.



Karta med höjdkurvor över Vårlöken.  
Ljusare skikt motsvarar högre markhöjd

## BEBYGGELSE

---

### Kvarteret Skogstjärnan och kvarteret Riddarsporren

De två närmaste kvarteren har speciell karaktär med små kvarter med 1- och 1 ½ - våningsradhus samt några fristående villor på 1 ½ våningar. Byggnaderna har varierande storlek, ligger tätt och skärmar av de inre delarna av kvarteren. Inom samfälligheterna Skogstjärnan och Riddarsporren finns det 49 hushåll. Även om varje byggnad har sin egen privata tomt, så upplevs stora delar av kvarteret som privat område för de som inte bor i området. Arkitekturen påminner om en traditionell svensk villa med träpanelfasad i varierande färger, vita knutar och ett 45gradigt sadeltak, vilket ger ett karaktäristiskt intryck.



*Riddarsporrens lekplats som blir kvarterets centrala mötesplats*



*Kvarteret Skogstjärnans byggnader är placerade tätt intill varandra*

### Kvarteren Röd- och Blåklinten

Kvarteret röd- och blåklinten består av radhus sammanslagna om tre i större byggnader med gult fasadtegel med träpaneldetaljer i blå och röda nyanser. Varje lägenhet har två våningar, egen ingång och egen tomt. Området är uppbyggt mellan åren 1979-1982, innehåller 138 lägenheter och är ritat av arkitekten Börje Stigwall.

Precis som vid Skogstjärnan och Riddarsporren finns gemensamma ytor mellan husen. Däremot så har grupperingen av lägenheterna lett till att byggnaderna inte är placerade lika tätt intill varandra som i Skogstjärnan och Riddarsporren vilket bidrar till att området får ett mer öppet intryck med gräsytor och lekplatser.



*Riddarsporrens lekplats som blir kvarterets centrala mötesplats*





## Närområdet

I Kvarnarpsområdet finns förskolor, närmaste förskola ligger cirka 150 meter från planområdet (Kvarnarps förskola). Norr om planområdet finns vårdcentral. Närmsta grundskola är Grevhagsskolan som ligger cirka 1 km från planområdet. Mellan skolan och planområdet finns trafikseparerad gång- och cykelväg.

## Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet föreslås bostäder. Plankartan reglerar en byggnadshöjd på 6 meter. Plankartan är utformad så att byggnaderna kan placeras fritt, men med en utnyttjandegrad som reglerar den yta byggnaderna får uppta på marken. Högsta utnyttjande grad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %. Plankarta reglerar även takvinkel och att källare inte får finnas.

Planområdet rymmer uppskattningsvis cirka 20 byggnader i form av parhus, men beroende på utformning och bostadstyp kan detta variera.

Varje kvarter i Kvarnarp har sin egen unika karaktär. Samma känsla eftersträvas på Vårlöken – en gemensam utformning skapar ett enhetligt kvarter. I gestaltningen kan de olika byggnaderna ha olika utseende, men att kvarteret som helhet har ett gemensamt uttryck.

## RIKSINTRESSEN

---

I miljöbalken finns områden utpekade som riksintressen, det vill säga områden som väger tyngre än andra allmänna och enskilda intressen. Det är ett sätt att försöka utnyttja eller bevara områden av värde med tanke på naturmiljö, kulturmiljö, friluftsliv, totalförsvaret och kommunikation. Vårlöken är inte del av kommunens utpekade riksintresseområden.

## Kulturhistorisk utredning

Området är inte del av kommunens kulturhistoriska handlingsprogram.

## Fornlämningar

I de fornlämningskyddade områden som utgör riksintresset för kulturminnesvården över Eksjö centrala stad, där schaktning är förbjuden, ingår inte Vårlöken. Det finns, enligt riksantikvarieämbetet, inga fornlämningar inom området. Däremot har man funnit en stensättningsgrav från brons- eller järnåldern med ett avstånd från Vårlöken på ca 80m i sydvästlig riktning. Länsstyrelsen har besiktat platsen 2016-11-17. Fältbesiktningen visade att planområdet knappast varit lämplig för förhistoriska boplatser eller gravar. Den kända graven, i form av en stensättning (RAÄ- nr Eksjö 271:1), ligger väl avskild från planområdet på en markant höjd. Länsstyrelsens bedömning är att en arkeologisk utredning inte krävs för denna detaljplan. Det finns således inga hinder ur kulturmiljösynpunkt mot en detaljplan i området. Länsstyrelsen påminner dock om arbetstagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML, att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om en fornlämning skulle påträffas under arbetet.

## GATOR OCH TRAFIK

---

### Vägar och trafikbelastning

Den enda väganslutning som finns tillgänglig är Castmans väg. Denna ansluter till Borgmästare Munthes väg i Kvarnarps norra del, och sträcker sig sedan hela vägen ner till kvarteren Riddarsporren och Skogstjärnan. Nästan alla kvarter längsmed denna gata har begränsat trafiken till gemensamma parkeringsytor vilket innebär att bostadsområdenas innergårdar blir bilfria. Dessa platser avskärmas sedan med garagelängor. Detta medverkar till att kvarterens centrala delar har en trygg och trevlig miljö. Kvarteret Röd- och blåklinten, som förses med trafik från Dukers väg, har samma gemensamma parkeringslösning. Att samla trafik och parkeringar utanför kvarteren kan eftersträvas på Vårlöken för att skapa en mer bilfri boendemiljö. Att förse Vårlöken med en utfart till Castmans väg kan ske med mycket små åtgärder.

En trafikmätning genomfördes över Castmans väg mellan den 28:e juni till den 5 juli 2016, där man kunde konstatera att 37 % av resenärer i området överskrider fartangivelser. På delar av Castmansväg är biltrafiken separerad mot övriga trafikanter.



*Riddarsporrens parkeringsplats längsmed Vårlökens västra gräns*



*Röd- och Blåklintens parkeringsplats med utfart till Dukers väg*

## Gång- och cykelvägnät

Det finns goda möjligheter med gång- och cykelvägar att ta sig till och från Kvarnarp, inom området finns det goda GC- vägar (gång och- cykelvägar) i nord-sydligriktning. Fastigheten Vårlöken 1 har goda förbindelser med gång- och cykelvägar. Öster om planområdet finns ett GC-stråk som binder samman Kvarnarps norra och södra delar. Via detta stråk är det möjligt att ta sig med gång- och cykel vidare mot Eksjö centrum. Väster om planområdet finns även gång- och cykelväg på delar av Castmansväg, som förbinder planområdet med Vetlandavägen som är det snabbaste stråket mot Eksjö centrum. En 500m lång förbindelse med Vetlandavägen ger en möjligheten att även ta sig västerut mot Kvarnarpsjön.

## Kollektivtrafik

En tillgänglig busslinje R301 går längsmed Vetlandavägen. Närmaste hållplatsen "Eksjö Kvarnarp" ligger går att nå tryggt på 300 m gångavstånd från Vårlöken. Denna busslinje är en regionbuss som trafikerar Nässjö-, Eksjö- och Vetlanda centrum. Bussen har avgångar mot Eksjö resecentrum varje timme eller halvtimme.

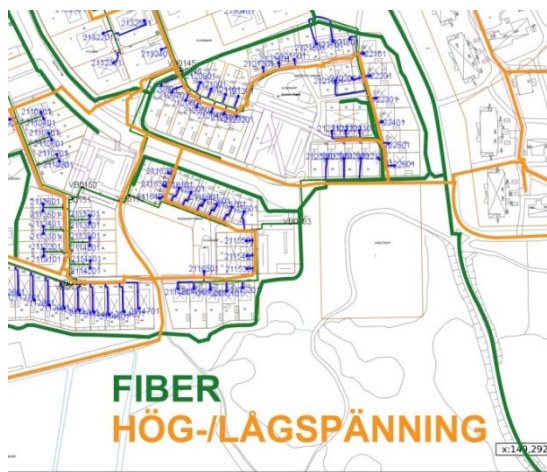


Gröna prickade linjer förtydligar gång- och cykelvägarnas rutter genom Kvarnarpsområdet. Busshållplatser är markerade med en blå busskylt.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Fjärrvärme, vatten och avlopp

Flera tekniska infrastrukturer är redan dragna i anslutning till fastigheten Vårlöken 1. Detta gjordes i samband med att grannkvarteren försågs med teknisk infrastruktur i början av 1990-talet. Nedan visas kartor över hur ledningar är dragna kring fastigheten Vårlöken 1. Även fiber är draget intill fastighetsgränsen.



Till vänster Fiber och strömkabel. Till höger fjärrvärme, vatten och avloppskarta

VA- ledningar går genom planområdet och kan vid en byggnation behöva få en ny dragnings som ej ska belasta Eksjö energi ekonomiskt. Dessa områden är utmärka med u<sub>1</sub> på plankartan och här får ej byggnader uppföras. U- området ska vara tillgängligt för reparation inspektion eller dylikt.

#### Planbestämmelse

Administrativa bestämmelser

**u** Underjordiska ledningar – område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar

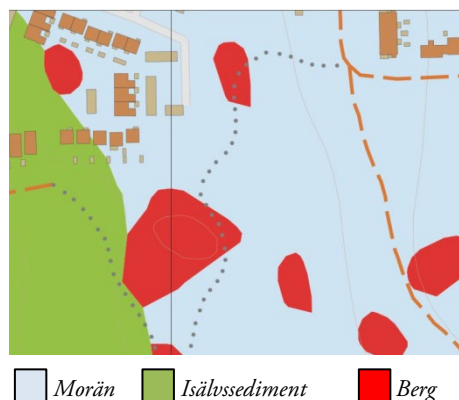
#### Avfall

Avfallshandling ska ske på den egna fastigheten. De gemensamma utrymmena och anordningar för avfallshandling skall vara anpassade för rörelsehindrade. Placering av miljöhus (soprum/skåp/ kärl etc.) ska vara placerad i utkanten av området i anslutning till anslutningspunkt, för att trafik och eventuell olycksrisk minimeras.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

### Geotekniska förhållanden

En förundersökning genom databasen för Sveriges Geologiska Undersökning, beskriver Vårlöken som ett område täckt av morän, vilket är Sveriges vanligaste jordart. Detta innebär att man kan förvänta sig underlag rikt på allt ifrån sand till lite större stenblock, vilket ofta är fallet i sådana skogspartier. Det går även att finna urberg utspritt kring Vårlöken, i synnerhet i dess nordligaste del i närhet till gränsen mot Riddarsporren men även som en naturlig avgränsning efter Riddarsporren söderut. Förutom att byggnationen får anpassas utefter dessa, så kan urberg vara ett tecken på att moränen är av en grövre typ. Eftersom det finns variationer i hur moränen är uppbyggd och hur stabil grunden blir, så är det viktigt att skaffa en bra uppfattning om platsens förutsättning och en utförlig geoteknisk undersökning bör genomföras.



□ Morän □ Isälvsediment □ Berg

Källa: Sveriges Geologiska Undersökning [sgu.se]

## Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning genomfördes 2018-06-14 av BGK, Gunnar Karlsson bygg- och geokonstruktioner AB, på uppdrag av Eksjö kommun. Undersökningen görs för att få kunskap om markens bärighet, grundläggningsförhållanden och markstabilitet och används som underlag vid utformning av detaljplanen. (bilaga till planhandlingarna, finns hos samhällsbyggnadssektorn) Undersökningen visar att marken är lämplig för bostäder, men att de östra och södra delarna av området kräver viss uppfyllnad. Preliminärt bedöms att bergschakt kan undvikas om området fylls upp i tillräcklig omfattning.

## Skyfallskartering

Dagvattenhantering ska enligt skyfallskarteringen inte vara problematiskt för Vårlöken. I Nordöstra delen av planområdet finns det antydningar till vattenansamlingar. Dessa bedöms dock inte utgöra något problem.

## Föroreningar

Vårlöken är inte utpekad bland Eksjö kommuns potentiellt förorenade områden. Det finns ingen anledning till att förvänta sig hälsofarliga ämnen inom området.



Skyfallskartering visar att det finns låglänta områden där vatten kan samlas inom fastigheten i dagsläget.

## STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

---

### Radon

En radonmätning är genomförd över Kvarnarp på 80-talet, men man mätte då aldrig inom Vårlökens gränser. Mycket av Kvarnarps resterande delar har däremot normala eller låga värden. Eftersom marken skall bebyggas med bostäder bör försiktighetsprincipen gälla, varför alla tomter bör omfattas av kravet på radonskyddad grundläggning vid byggnation.

### Föroreningar i mark

Några kända föroreningar i mark finns inte inom området. När uppgifter saknas om eventuella markföroreningar måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande av mark som redan varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

### Buller

Buller, det vill säga oönskat 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.

De närmaste tyngre trafikerade gatorna är Borgmästare Munthes väg och Vetlandavägen, där ÅF Infrastructure AB har gjort bullermätningar. Bullermätning utgick efter dygnsekvivalent ljudnivå (alltså medelvärdet över ett dygn) de närmaste intilliggande tomter utsätts inte för värden högre än 55dB. Detta är enligt Boverkets allmänna råd tillfredställande värden utan behov av några åtgärder

### Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

## BRANDSKYDD

---

### Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

### Tillgänglighet

Alla byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2011:6- BBR 18). Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsatt att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

### Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt gällande norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt ska maximalt vara 75 meter. Brandposter inom området kan nås med ett minsta flöde om 600 l/minut enligt Eksjö Energi.

## PLANFÖRSLAG

Eksjö kommuns intention med detaljplanen är att ändra användning från idag centrumverksamhet till bostäder. Det finns ett behov av nya bostäder inom Eksjö stad. Genom förtätning och byggnationer inom "tre- kilometersstaden" kan vård, skola och annan befintlig infrastruktur utnyttjas, istället för att bygga ny.



Volymkiss med exempel på hur området skulle kunna bebyggas.

### Planbestämmelse

#### Användning

**B**

**Bostäder**

I planförslaget vill Eksjö kommun skapa möjligheter för en blandad upplåtelseform. I förslaget regleras utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet till högst 30 %.

### Planbestämmelse

#### Bebyggandets omfattning

**e**

**Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %**

I planen regleras en maximal byggnadshöjd om 6 meter. Samma höjd gäller för bostäder i hela planområdet. Takvinkeln regleras för att passa in i befintlig bebyggelse i området och får vara mellan 15-45 grader.

### Planbestämmelse

#### Bebyggandets omfattning

**0,0**

**Högsta byggnadshöjd i meter**

Fastigheten Vårlokens nära läge till naturen i främst söder är aspekter som bör bevaras. En grön vision bör prägla arbetet och kommunen uppmuntrar till innovativa miljötekniska lösningar.



## KONSEKVENSBESKRIVNING

---

### Hushållning med mark och vatten

Fastigheten är idag obebyggd men har en planerad användning. Befintlig infrastruktur i gatu- och ledningsnät utnyttjas. Förslaget innebär ett tillskott av nya tillgängliga bostäder i Eksjö tätort. Planutformningen innebär en högre exploateringsgrad och därmed ett högre nyttjande av marken.

### Utbyggnadsalternativ

Planförslaget innebär en ändring av markanvändning. Förslaget berör främst stadsbilden och påverkan för omgivningen visuellt och emotionellt då skogsparti kan förändras. Planförslaget innebär att fastighetens yta blir större. Planförslaget innebär en något högre byggnadshöjd inom planområdet än mot befintlig bebyggelse. Utnyttjandegraden är satt till 30 %. Trafikmässigt bedöms en viss ökning i området ske.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär markanvändning och byggrätt enligt gällande detaljplan. Vård och centrumverksamheter i högst två våningar tillåts.

### Landskapsbild, stadsbild

Den nya bebyggelsen som planförslaget medger förändrar stadsbilden då området idag är en skogsdunge. Omsorg bör tas och bevara så mycket skog det är möjligt när området exploateras. En förändrad markanvändning säkerställer att områdets bostadskaraktär bevaras.

### Dagvattenhantering, avlopp

Dagvattnet leds till det allmänna dagvattennätet i omgivande gator.

### Trafik

Den trafikökning som utbyggnaden ger upphov till är marginell och innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön. Gatans kapacitet är utformad med tanke på gällande detaljplan som anger en vård- eller centrumverksamhet.

### Buller

Planområdet utsätts för små mängder buller från omkringgivande gator.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

---

Teknisk infrastruktur finns tillgänglig i närområdet. VA-huvudmannen (Eksjö Energi) upprättar och anvisar förbindelsepunkt för vatten- och avlopp. Byggnadshöjden om 6 meter kan innebära att tryckstegring av vatten kan behövas i fastigheten.

Fjärrvärme finns vid vändplanen på Castmans väg, skulle ytterligare effekt krävas finns ytterligare plats på Castmans väg för detta. Det finns även el och bredband i närområdet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

---

Fastigheter, marksamfälligheter och ägandeförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Vårlöken 1. (lagfaren ägare Eksjö kommun) och del av Kvarnarp 3:1 (lagfaren ägare Eksjö kommun)

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering genomförs då delar av tänkta byggnader ligger utanför befintlig fastighetsgräns. Kvartersmark kommer avyttras från den allmänna platsmarken.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar att marken får användas till bostadsändamål.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

---

Planen hanteras med utökat planförfarande enligt 5 kap. PBL. I 5 kap. 7§. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva planen.

Genomförandepåverkan

Vid exploatering av området flyttas ansvar och ägande av kvartersmark från kommun till exploatör. Kvartersmark för bostäder ansvarar exploatör för.

Ingen mark på planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Gata (Castmansväg) ägs och underhålls av kommunen. Denna används för att komma till och från planområdet men ingår inte i planområdet.

Närområde för de boende påverkas av att delar av naturmarken tas i anspråk för bostäder. Planen innebär också en mindre trafikökning till och från planområdet på Castmans väg. Denna bedöms dock inte störa eller påverka närboende negativt eller på ett sätt som skapar behov av ytterligare åtgärder på gatan. Genomförandet av planen innebär fler boende i området.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller för kvartersmark.

#### Ansvarsfördelning

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören.

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Planuppdrag	2016-02-17
Beslut om samråd SbN	2016-09-14
Beslut om granskning SbN	2018-06-13
Antagande Kf	2018-10-18
Laga kraft	2018-11-20

## EKONOMISKA FRÅGOR

---

Eksjö kommun bekostar framtagande av detaljplan. 100 % planavgift ska debiteras i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader relaterade till fastighetsbildning och utbyggnad inom kvartersmark. I avtal mellan kommunen och exploatör regleras bl. a eventuella exploateringsersättningar, anläggningsavgift för vatten, avlopp, utbyggnad av anläggningar samt eventuella servitutsupplåtelser.

Eksjö kommun äger marken exploatering föregås av markanvisning.

Exploatören svarar för anslutningsavgifter och eventuella ändringar av tekniska ledningsnät för fastigheten.

Ansökan och kostnadsansvar avseende fastighetsbildningen åligger fastighetsägaren.

#### Avtal

I överenskommelse regleras köpeskillingen för mark samt att parterna är överens om att exploatören står för kostnaden för lantmåteriförrättningen.