

Handläggare

Anna Josephson
0381-362 76
anna.josephson@eksjo.se

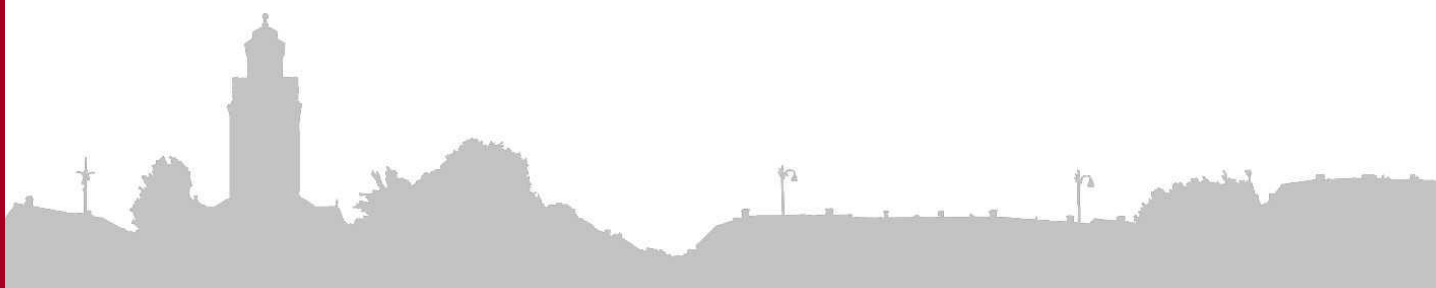


PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Trädgårdsstaden- del av Kvarnarp 3:1

EKSJÖ STAD, EKSJÖ KOMMUN



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kvalitets- och gestaltungsprogram
- PM Kulturmiljö
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Handlingar och utredningar:

Tillgängligt på samhällsbyggnadssektorn finns:

- Fastighetsförteckning 2018-09-04
- Undersökning om betydande miljöpåverkan dnr 2016- 00548
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, BGK AB 2017-11-17
- Projekterings PM 1 geoteknik, BGK AB 2017-11-17
- Planutredning 2017-12-13 Dnr: 2016-00548
- PM Kulturmiljö 2018-08-22 Dnr: 2016-00548
- Kvalitets- och gestaltungsprogram 2018-08-22 Dnr: 2016-00548
- Arkeologisk rapport 2018:6 JLM dnr: 110/17
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering och artinventering
- Övriga handlingar som hänvisas till i plan- och genomförandebeskrivningen

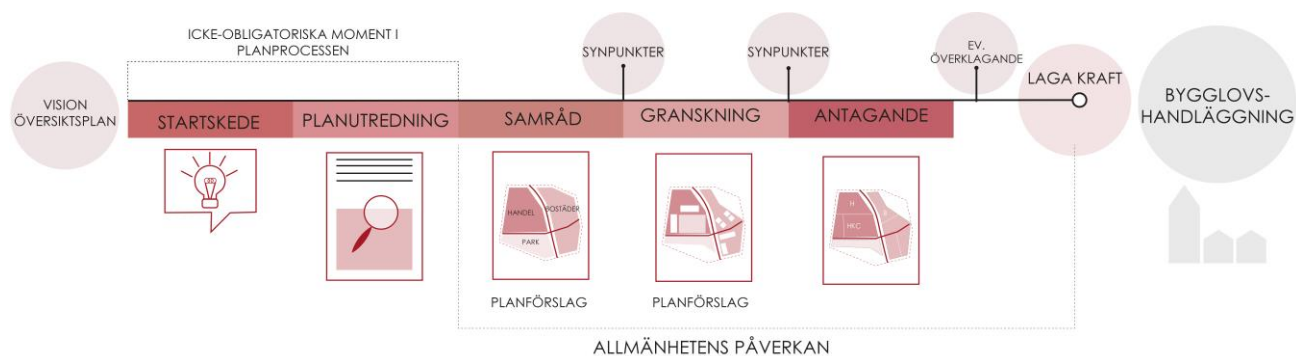
PLANPROCESSEN

Detaljplanering syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av en detaljplan är en process med syfte att involvera berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och förankra förslaget. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanarbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor innan det kan antas. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



Figur 1 Planprocessens olika steg enligt plan och bygglagen (2010:900).

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 2010:900 PBL. I 5 kap. 7§ framgår att standardförfarandet inte kan tillämpas för ett detaljplaneförslag som: inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplan för Trädgårdsstaden, del av Kvarnarp 3:1 m.fl. handläggs med utökat förfarande då delar av planområdet inte är förenligt med översiktsplanen och planen bedöms vara av stor betydelse för allmänheten.

Planutredning

En förstudie har gjorts i syfte att tidigt belysa aktuella planeringsfrågor. Planutredningen har legat till grund för den fortsatta detaljplaneprocessen. Studien är inte juridiskt bindande utan har belyst frågor kring markens beskaffenhet, naturmiljö, arkeologi, teknisk infrastruktur etc. Planutredningen godkändes 2017-12-13.

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2018-09-04 annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågick mellan 2018-09-22 till 2018-10-21. Inkomna synpunkter finns sammanställda och besvarade i *samrådsredogörelsen* (2018-11-14).

Granskning

Underrättelse om granskning sker genom utskick enligt fastighetsförteckning daterad 2018-09-04, reviderad 2019-01-22. Granskning pågick från 2019-02-09 till 2019-03-10.

Inkomna synpunkter har sammanställts i *granskningsutlåtandet*.

Detaljplan

Detaljplan består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande då planen vinner laga kraft. Till planen hör även planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa förutsättningar och syfte.

INNEHÅLL

HANDLINGAR	2
Planförfarande.....	3
Planutredning	3
Samråd.....	3
Granskning.....	3
Detaljplan.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	8
Planens syfte.....	8
Huvuddrag.....	8
Visionen för planområdet.....	8
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING	9
Lägesbeskrivning och areal	9
Runt planområdet.....	9
Planområdet	9
Angränsande planer.....	10
Historia.....	11
TÄTORTSUTVECKLING	12
Förutsättningar.....	12
Jordbruksmark	13
Tre- kilometersstaden- den täta staden!	15
Översiktlig beskrivning.....	15
Ställningstagande	16
INTRESSEN	16
Riksintresse naturvård.....	16
Riksintresse kulturmiljövård	16
Riksintresse kommunikation	16
Bedömning av riksintressen.....	16
Strandskydd	17
Särskilda skäl för upphävande inom varje delområde	17
Ställningstagande	19
Fornlämningar.....	20
Arkeologisk utredning	20
Ställningstagande	21
KULTURMILJÖ	21
Kulturhistorisk värdering av gårdsmiljön vid Kvarnarps gård.....	22
Planmässigt skydd av kulturhistoriska byggnader	22
Varsamhetsbestämmelser	23
Skyddsbestämmelser	23
Rivningsförbud	23
Karaktärsdrag	23
Ängsstugan (1)	24
Trädgårdsmästarebostaden (2)	24
Bykhuset (3).....	25
Kvarnarps gårds huvudbyggnad (4).....	25
Magasinet, arrendatorsbostaden och stallet (5a, 5b, 5c).....	27
Munkakvarn (6).....	28
Moderniserade bostadshus (7).....	28
Allén (8).....	28
NATURMILJÖ	29
Rapporteringar till artportalen.....	29
Naturvärdes- och artinventering	29
Kvarnarpsjön.....	31
Nifsarpsmaden.....	31

Växtliv	31
Biotoper	32
Skyddsvärda träd.....	33
Allé.....	34
Ställningstagande	35
GATOR OCH TRAFIK.....	36
Gator och vägar	36
Gång- och cykelvägnät	36
Trafikalstring	36
Konsekvensbeskrivning.....	36
Kollektivtrafik	37
Förbifart Eksjö.....	38
Parkering.....	39
Körbar förbindelse får inte anordnas.....	39
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	39
Vatten och avlopp	39
Fiber och el.....	40
Fjärrvärme	40
Avfall och återvinning	40
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	41
Geotekniska förhållanden	41
Område A	42
Område B	42
Område C	42
Grundläggning	42
Markberedning.....	43
Radon	43
Föroreningar i mark	43
Fastighet Nifsarp 1:17.....	43
Bedömning av lämplig markanvändning	43
Buller	43
Grundvatten	45
Dagvatten.....	46
Markavvattning	46
Förslag till dagvattenhantering	47
Skyfallskartering.....	48
Förslag till fördröjningsåtgärd	49
Kvarnarpasjön.....	50
Miljö kvalitetsnormer	50
Miljö kvalitetsnormer för luft	50
Miljö kvalitetsnormer för vatten	50
Bedömning	50
BRANDSKYDD	50
Insatstid.....	50
Tillgänglighet.....	50
Brandvatten	50
KLIMATANPASSNING.....	51
Högre temperaturer.....	51
Ökad nederbörd.....	51
Ras, skred och erosion.....	51
FOLKHÄLSA	51
God bebyggd miljö.....	51
Trygghet och jämställdhet.....	51
Tillgänglighet.....	51
Barnperspektivet.....	52

PRINCIPER FÖR UTFORMNING AV TRÄDGÅRDSSTADEN.....	53
Den moderna trädgårdsstaden	53
Hållbar stadsutveckling.....	53
Social och ekonomisk hållbarhet.....	54
Trädgårdsstadens ideal.....	54
Principer för den moderna trädgårdsstaden.....	54
UTFORMNING	55
Kvartersstruktur.....	55
Byggnadernas form, färg och material	56
MARKANVÄNDNING ALLMÄN PLATS	57
Trafikområde- GATA.....	57
Gata 1- Huvudgata.....	57
Gata 2- Lokalgata	58
Gata 3 -Allé	58
Gång- och cykelväg.....	58
Vattenområde.....	58
Natur.....	58
Park	59
Strandpromenad	59
MARKANVÄNDNING KVARTERSMARK.....	60
Bostäder	61
Friliggande hus	61
Radhus/ Parhus	62
Flerbostadshus	62
Skola	63
Friyta för lek för förskola och skolor.....	63
Buller	63
Ängstugan.....	63
Användningen för Kvarnarps gård.....	64
B- bostäder	64
K - Kontor.....	64
O - Tillfällig vistelse	64
R- Besöksanläggning.....	64
Z - Verksamhet.....	64
Odling.....	65
MILJÖBEDÖMNING.....	65
Undersökning.....	65
Ställningstagande	65
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN.....	65
Utbyggnadsalternativ.....	65
Nollalternativ.....	65
Genomförandepåverkan	65
Fastigheterna Nifsarp 1:28 och 1:32.....	66
Fastighetsägare	66
Inledning.....	67
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	67
Tidplan	67
Genomförandetid.....	67
Huvudmannaskap.....	67
Ansvarsfördelning	67
Biotopskyddsdispens.....	67
Övrigt	68
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	68
Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden.....	68
Servitut	68

Bonderydsvägen.....	68
Markförsörjning.....	68
Ledningsrätt.....	68
Arrendator.....	68
Hysesavtal.....	68
Markanvisning.....	69
EKONOMISKA FRÅGOR.....	69
Planekonomi.....	69
Utredningar.....	69
Biotopskyddsdispens.....	69
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.....	69
Byggnation och rivning.....	69
Markföroreningar.....	69
Ersättningskyldighet.....	69
Genomförandebeskrivningsrättsverkan.....	70

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick 2017-12-13 (SBN §251) uppdrag att upprätta förslag för detaljplan för Trädgårdsstaden, del av Kvarnarp 3:1 m. fl.

Planens syfte

Planens syfte är att skapa en ny modern stadsdel utifrån den moderna trädgårdsstadens ideal med fokus på en långsiktig hållbar stadsutveckling. Planen möjliggör ett område med bostäder, skola och som på sikt även kan inrymma service för medborgaren.

Huvuddrag

Området planläggs för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på tidigare obebyggd mark i södra utkanten av Eksjö stad. En yta som omfattar ca 29 ha består av kvartersmark för bostadsändamål och kommunalservice samt odling. Resterande markanvändning fördelas på allmän platsmark för gator, park och natur, samt vattenområde.



Figur 2 Målbild

Visionen för planområdet

Målsättningen är en långsiktig hållbar stadsutveckling där stadsdelen utformas på ett miljöanpassat sätt, innovativt och med ett hållbart byggande, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser samt en social- och kulturell livskvalitet. För att nå en långsiktigt hållbar stadsutveckling har delmål tagits fram för att synliggöra de faktorer som stadsdelen kan bidra med för att nå miljömålet god bebyggd miljö. I den nya stadsdelen ska förutsättningar för gröna, hälsosamma och trygga miljöer där människors möts finnas. Gaturummen har en viktig social funktion i området där möten mellan människor sker, det läggs därför stor vikt vid utformningen av dessa. Vidare är det av vikt att skapa en stadsdel som rymmer såväl individualism som kollektiva lösningar. Med olika boendeformer är det möjligt att bo kvar när ens livssituation förändras, vilket kan ses som en del i hållbar utveckling.

DELMÅL	INNEBÖRD					
 GEMENSAM IDENTITET FÖR OMRÅDET	Styrning av viktiga gemensamma förmedel	Sociala rum, sociala funktioner - mötesplatser				
 BOSTÄDER I NÄRA ANSLUTNING TILL VATTEN OCH REKREATION	Betona vattnets närvaro i området	Siktlinjer mot Kvarnarpasjön	Göra vattnet mer tillgängligt - strandpromenad			
 ATTRAKTIV MILJÖ	Utgå från de naturvärden som finns	Urbana och gröna rum i samspel	Anpassning till kulturlandskapet och terrängen	Gröna gatusektioner med trädplanteringar		
 MILJÖEFFEKTIVT MED MILJÖANPASSADE LÖSNINGAR	Minimera energibehovet	Hantering av vatten/dagvatten	Naturlig infiltration av dagvatten	Öppet dagvattensystem med fördröjningsmöjligheter	Avfallslösningar lokalt	

Figur 3 Definition av målen för planområdet

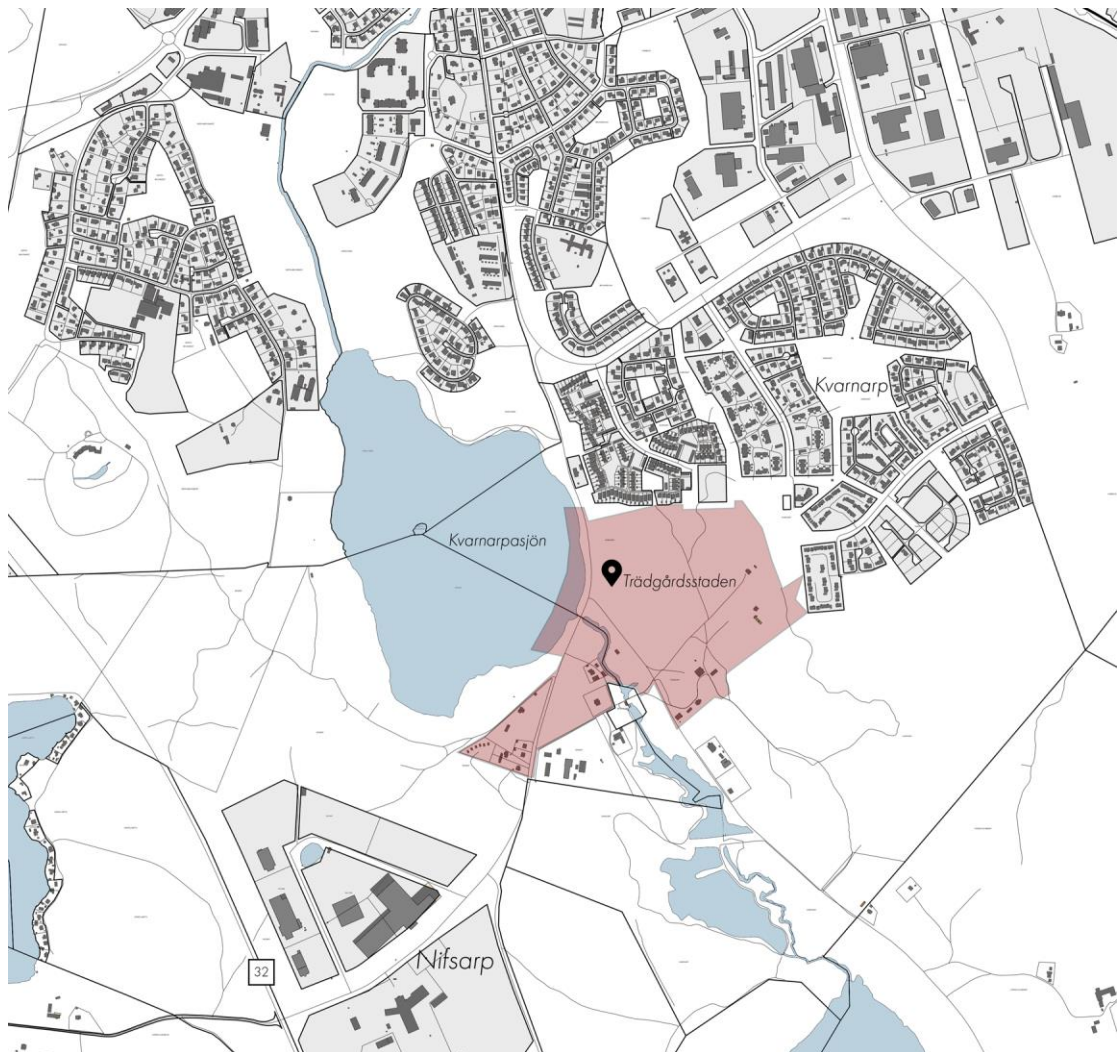
PLANINFO OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Lägesbeskrivning och areal

Det aktuella planområdet är beläget i utkanten av södra Eksjö, söder om bostadsområdet Kvarnarp. Planområdet är ca 29 ha stort, markanvändningen är fördelad på cirka 18 ha kvartersmark, 10 ha allmänplats och 1 ha vattenområde. Från planområdet är det cirka 2,5 km till Eksjö centrum. Området nås med bil via Vetlandavägen eller med cykel via de gång- och cykelvägar (GC- vägar) som finns i anslutning till planområdet. Till Eksjö centrum finns det fler trafikseparerade GC- vägar.

Runt planområdet

Norr och öster om planområdet ligger befintligt bostadsområde Kvarnarp. I bostadsområdet finns blandade boendeformer, förskolor och vårdcentral. Sydväst om planområdet ligger ett inhägnat område som tidigare tillhört vägverket men som idag är Eksjö fordonsutbildning. Längre söderut på Nifsarpsvägen ligger Nifsarpskolan och industriområde.



Figur 4 Planområdets placering i Eksjö. Kartan visar endast en illustration av planområdet, dess exakta utformning och utbredning redovisas i plankartan

Planområdet

Området är i huvudsak ett naturområde med åkermark och mindre skogsområden. Inom planområdet finns ett fåtal befintliga bostäder, Föreningen för Organisk-Biologisk Odling (FOBO) och Kvarnarps gård med tillhörande komplementbyggnader. Området ligger sjönära, med Kvarnarpasjön i väster som mynnar ut i Kvarnarpaån som går genom planområdet. Söder om planområdet ligger Nifsarpsmaden. Norr och nordost om planområdet ligger befintligt bostadsområden, det finns även ett mindre antal bostäder i

områdets sydvästra del. I områdets östra del finns även Södra Vedbo Biodlarförening, som bedriver sin verksamhet i och runt byggnaden benämnd Ängstugan.

Området nordost om ån består av öppna fält uppdelade av avvattningsdiken. I dikena finns träd och undervegetation som, sommartid när träden är lövbeklädda, skapar rum mellan de olika fälten. Längst norrut på planområdet finns ett naturområde med tätskog främst bestående av lövträd. Mellan skog och jordbruksmark finns en slätteräng. Området är kuperat och stiger gradvis från Kvarnarpsjön mot befintligt bostadsområde i öster.

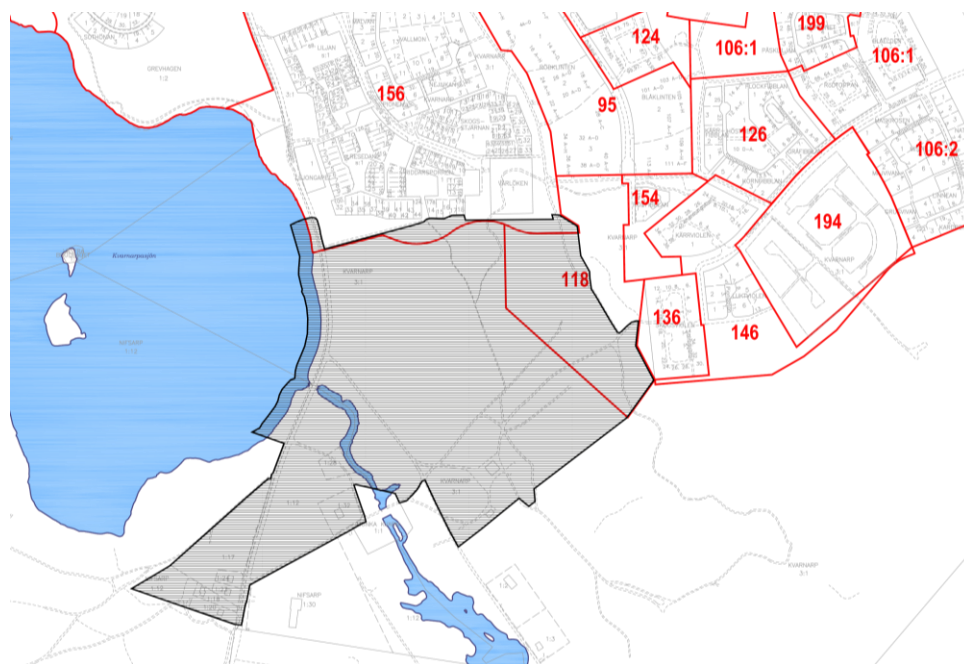
Området sydväst om Kvarnarpaån är delvis bebyggt och delvis öppen jordbruksmark. Planområdet går 20 meter ut i Kvarnarpsjön mätt från strandkanten. De nordöstra och sydvästra delarna av planområdet förbinds med ett gångstråk via Munkakvarn över en träbro, eller via Vetlandavägen/Nifsarpsvägen.



Figur 5 Flygfoto över planområdet

Angränsande planer

I norr ligger detaljplan 156, "Kv. Resedan m.fl." Detaljplanen antogs 1993 (Dnr: 1992-326-216). Norr om planområdet, i slutet av Castmans väg ligger detaljplanen för *Vårlöken 1*, som antogs och vann laga kraft 2018 (Dnr: 2016-000467). I öster ligger detaljplan 118, "Utvidgning av stadsplanen för Eksjö stad, område A1 och R2". Detaljplanen antogs 1986 (Dnr: 1986-035-502). Detaljplanen för Trädgårdsstaden, del av Kvarnarp 3:1 m.fl innebär att delar av detaljplan 118 och 156 släcks ut och ersätts med ny plan. Den nya detaljplanen påverkar inte byggrätter.



Figur 6 Angränsande detaljplaner

Historia

Planområdet utgör ett öppet, till stora delar uppodlat landskap i utkanten av Eksjö stad. Området norr om Kvarnarpaån (tidigare Munkaån) har ursprungligen hört till gården Kvarnarp och området söder om ån till byn Nifsarp. Kvarnarp är en gammal gård och omnämns första gången i Gustav Vasas jordebok 1542, men gården är sannolikt äldre än så. Nifsarp omtalas som ett klosterhemman hörande till Vadstena kloster i jordeböckerna från sent 1500-tal, men med tanke på fornlämningsbilderna har byn sannolikt också äldre ursprung. Området utgör en rik kulturbygd med goda odlingsförutsättningarna och närhet till vatten. I området finns flera arkeologiska lämningar som vittnar om att platsen varit bebodd redan under äldre järnåldern. På höjden i områdets norra del finns gravlämningar och vid Munkabron vid Kvarnarpsjön (tidigare Munkasjön) stod tidigare en runsten, vilken anger att vägsträckningen utmed sjöns östra sida har en lång hävd i landskapet. Allt detta bidrar till att ge en historisk tyngd till området.

Centralt i området intill Kvarnarpaån ligger Munkakvarn, en kvarnplats som använts åtminstone sedan 1500-talet. Namnet Munkakvarn tyder på att kvarnen under någon tid hört till ett kloster, sannolikt Alvastra kloster. I området har det under åren funnits flera olika verksamheter, som mjölkvarn, sågverk, smedja, tegelbruk och benstamp, varav den senare ännu finns bevarad.

Strax öster om Munkakvarn ligger Kvarnarps gård, vilken troligen fått sitt namn från kvarnplatsen. Gården har en rik och relativt väl dokumenterad historia. Under sent 1700-tal ägdes gården av Eksjö stads borgmästare Johan Lorentz Munthe. Åren 1809-1834 var gården övningsplats för exerciskvadronen vid Smålands husarregemente. En manskapsbarack låg sydväst om vägen mot Bonderyd, medan ridhus, stall och övningsplats låg sydost om gården. Kvarnarp ägdes från 1795 av överstelöjtnanten, sedermera överste, Gustav Adolf Rappe. Han lät under 1810-talet riva den dåvarande bostadsbyggnaden och uppföra en ny huvudbyggnad på gården. Gården återgick efter 1830-talet åter till att fungera som jordbruk och privatbostad, men under 1940-talet kom den att hysa Jönköpings läns hemvärnsskola. År 1956 köptes Kvarnarps gård av Eksjö kommun och under åren 1964-1991 bedrevs hushållsskola på gården. Under 1900-talet anlades även en handelsträdgård i området nordost om huvudbyggnaden, idag har FOBO verksamhet i området. Under 1990-talet bedrevs Byggnadsvård Qvarnarp på platsen och flera restaureringsåtgärder genomfördes av byggnaderna och i den omgivande miljön.

TÄTORTSUTVECKLING

Samhällsbyggnadssektorn fick 2016-11-16 (SBN §238) i uppdrag att påbörja en planutredning för bostadsändamål för området. Planutredning ligger till grund för det fortsatta arbetet med den formella processen för att ta fram en detaljplan för Trädgårdsstaden, del av Kvarnarp 3:1 m.fl. Planutredningen är inget juridiskt bindande dokument, syftet är att i ett tidigt skede belysa aktuella planeringsfrågor vilket kan underlätta planarbetet om det är en komplicerad detaljplan som berör många frågor. Planutredning redovisar bland annat markens beskaffenhet, naturmiljö, kulturmiljö, arkeologi, teknisk infrastruktur, målbild och förslag på stadsmodell samt utförande av en ny stadsdel. Samhällsbyggnadsnämnden godkände planutredningen som underlag för detaljplanen 2017-12-14 (SbN251).

Förutsättningar

Miljöbalkens 3 kap. innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida om bestämmelserna i detta kapitel.

Planområdet omfattar cirka 29 ha varav knappt 8 ha är jordbruksmark, uppdelat på åtta fält, redovisade i Figur 7. I förslaget till detaljplan tas sju av dessa fält i anspråk för bostadsbyggnation (A-F, samt H). Enligt Miljöbalkens 3 kapitel 4§ får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med brukningsvärd mark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3). För att ta marken i anspråk för bebyggelse krävs således att den behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på annan mark.



Figur 7 Område A-H är odlingsbarmark idag, knappt 8 ha jordbruksmark är fördelat på 8 åkrar.

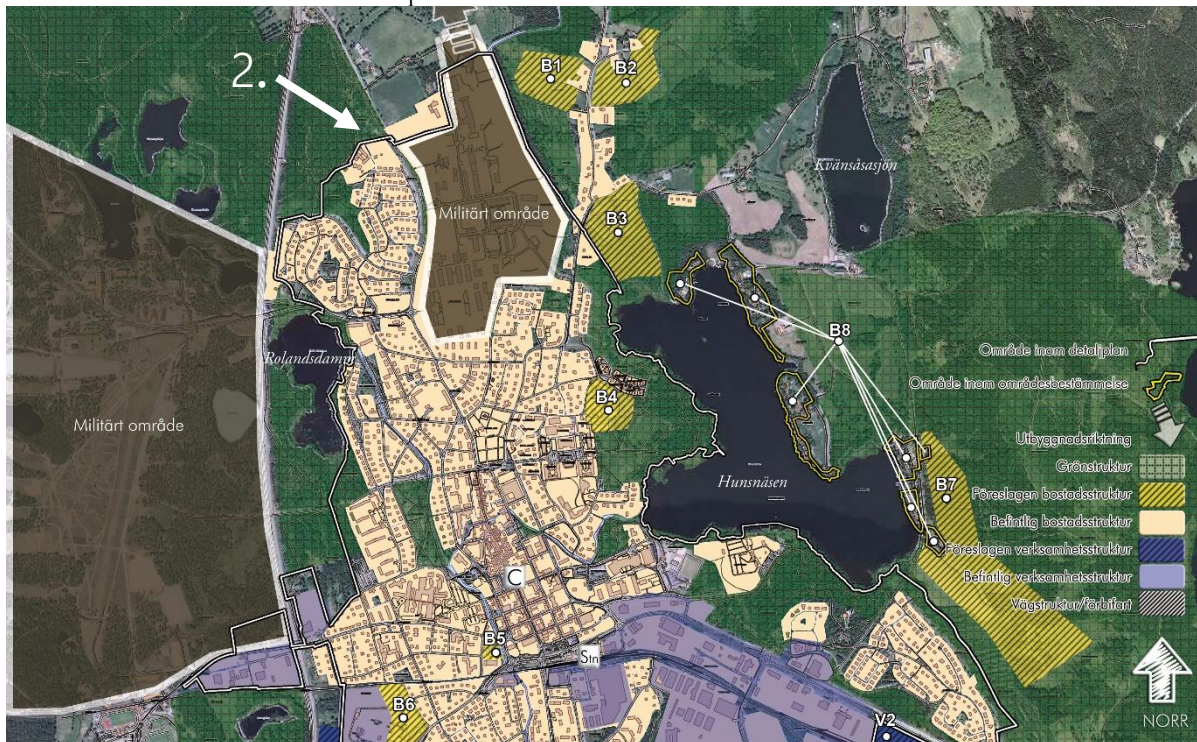
I Eksjö tätort är det betydelsefullt att mark för bostadsändamål kan tillskapas. Idag finns det endast ett fåtal tomter för kvar till försäljning. Kommunens bostadsförsörjningsprogram pekar ut behovet av 500 bostäder fram till 2025, befolkningsprognos visar på 1000 nya invånare till 2025. Sedan 2012 har Eksjö haft en befolkningsökning på 860 nya invånare. Ett fåtal mindre ”infill- projekt” finns i planeringsfasen, men planområdet är det området som kan fylla en större utbyggnad och skapa en ny stadsdel över tid. Eksjö tätorts förutsättningar redovisas nedan för att ge en ökad förståelse för val av plats.

Jordbruksmark

På planområdet är cirka 8 ha jordbruksmark. Marken brukas av arrendator för att producera foder/vall. Området är jämfört, med storskaliga jordbruk, inte lika effektivt och produktivt då marken är uppdelad på 8 icke sammanhängande fält. För framtida produktion bedöms större jordbruk utanför Eksjö tätort vara viktigare för vår matförsörjning/självförsörjning. Ett av de åtta fälten är i översiktsplanen utpekade för bostäder. Tätortsutvecklingen bedöms väga högre än jordbruksmarken på det aktuella området. En redovisning av lokaliseringen finns att läsa nedan.

Planområdet omfattar jordbruksblocken: 63914506472, 63914506677, 63914505680, 63914505285, 63914504681, 63914506488, 63914505796, 63914515801, 63914515909, 63914504465 och 63914503261 (geodataportalen). Inte alla block påverkas av planerad exploatering utan planläggs som *natur*, *park* eller *odling*.

Redovisade områden från översiktsplanen

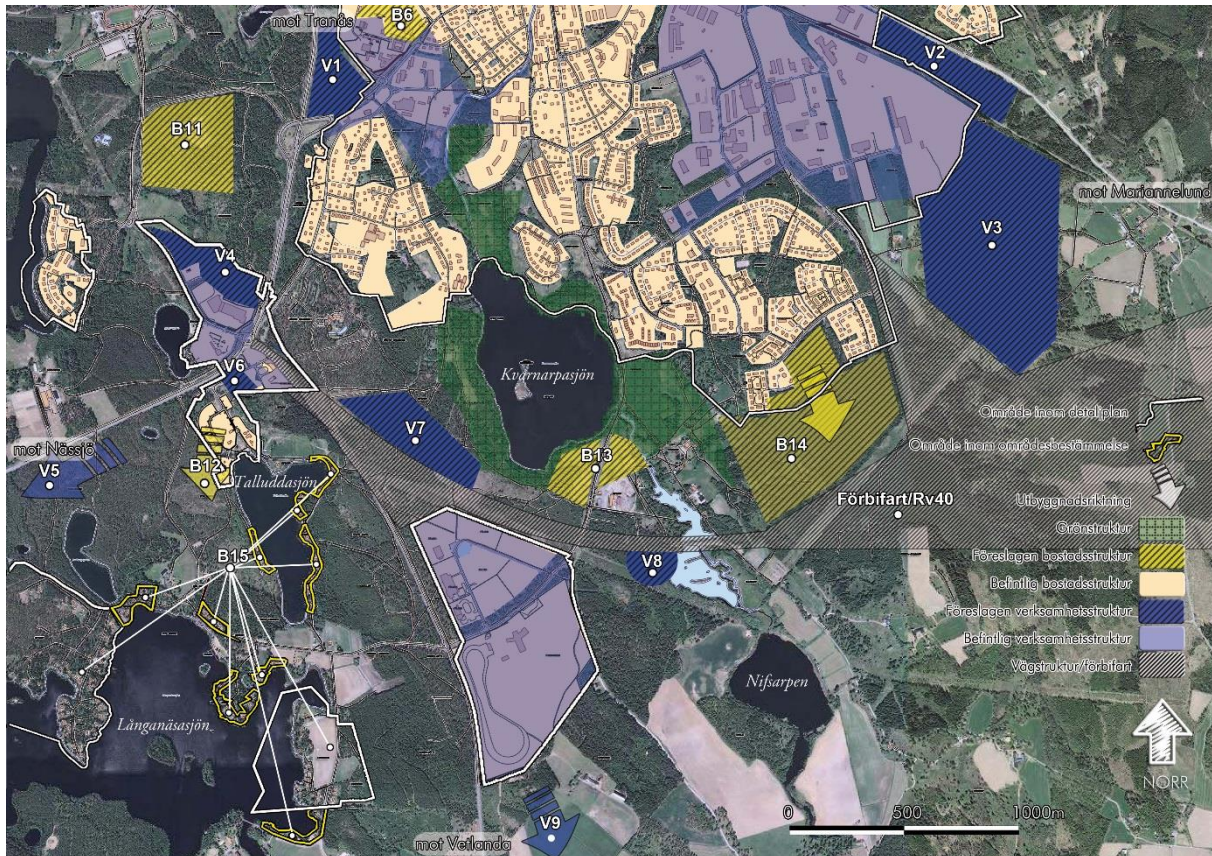


Figur 8 Markanvändningskarta för norra Eksjö

Nedan följer i punktform redovisade områden från Översiktsplan.

- Väster om riksväg 32 ligger riksintresse för totalförsvaret Eksjö skjutfält. Försvarmakten redovisar att de kommer vara mycket restriktiv i sin bedömning av tillkommande lov- och planärenden som avser störningskänslig bebyggelse inom influensområdet för Eksjö skjutfält. Detta innebär i praktiken allt väster om riksväg 32.
- Norra Eksjö (2.). I samband med detaljplanering av Orrhaga 1:2 framkom det att Försvarmaktens inställning är att inte tillåta byggnation inom fastigheten. Planarbetet har avbrutits.
- Nordöstra Eksjö (B1-B2 i ÖP) Området ligger på jordbruksmark och tillhör ett mer sammanhängande jordbruksområde än utredningsområdet gör.
- Öster om Eksjö stad ligger sjön Hunsnäsen. Östra sidan av Hunsnäsen har varit föremål för utbyggnadsplaner men där har ingen framgång nåtts med befintliga fastighetsägare, vidare bedrivs det där idag befintligt jordbruk i större skala än på planområdet.
- Sjöängen (område B4) är ett förtätningsprojekt som genomförs av Eksjö hus, området är slutsålt, inflyttning under 2019.
- Kolonilotterna (område B3), området utreds för bostadsändamål, området används idag som hästhagar och koloniområde.

- Nannylund (område B6), Nannylundsområdet planläggs för flerbostadshus, detaljplanarbetet pågår.
- Kv. Lunden, (område B5) nybyggnation av flerbostadshus inflyttning i sista etappen sker under hösten 2018.
- Del av Eksjöholm (B7 i ÖP) nordost om Kaffekullen, området är utpekade i översiktsplan för bostadsstruktur. Till området behövs ny infrastruktur byggas och området är inte kollektivförsörjt. Utpekade område ligger delvis även det på jordbruksmark. Tidigare försök med markägaren om försäljning har inte varit framgångsrika.

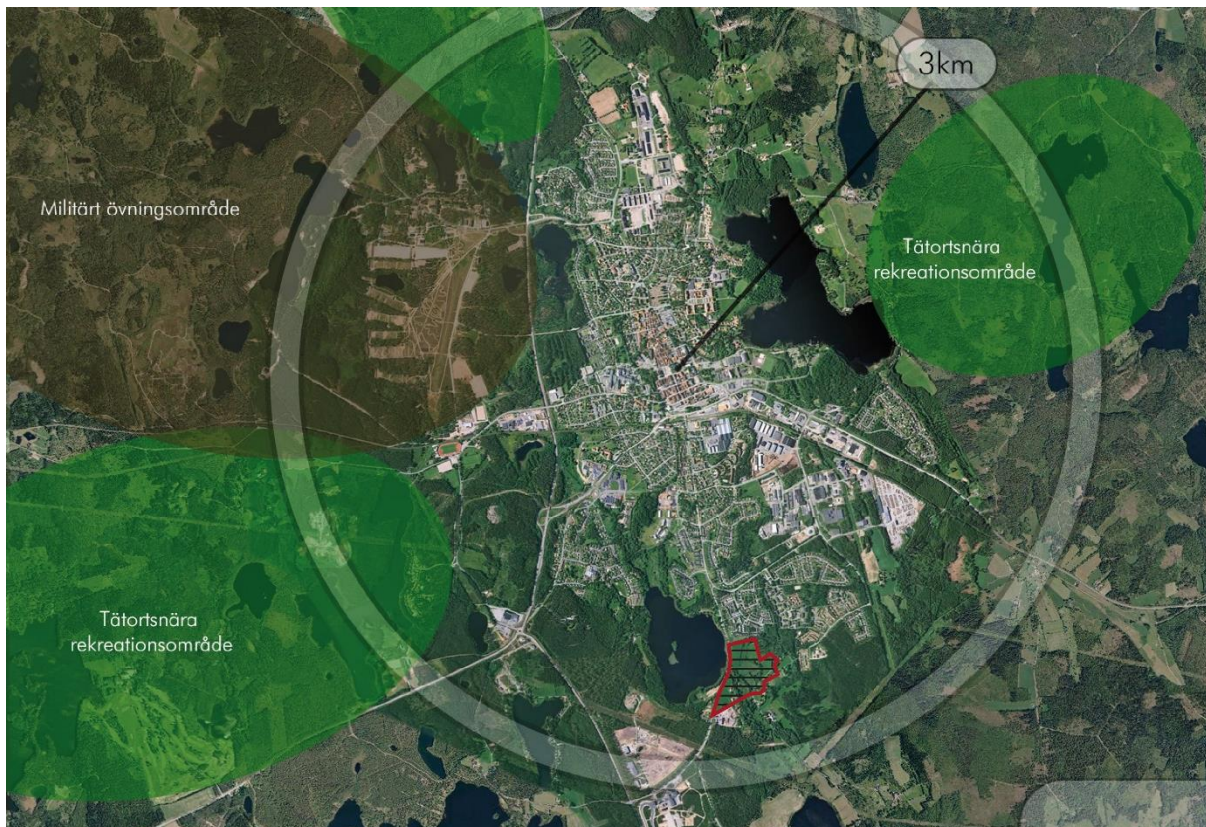


Figur 9 Markanvändningskarta från Översiktsplan för södra Eksjö

- Kråkebergsområdet (B11 i ÖP) är utpekade i Översiktsplan som föreslagen bostadsstruktur, men tydliga indikationer från Försvarsmakten tyder att området inte anses lämpligt för bostäder då det påverkar influensområdet från riksintresset Eksjö skjutfält.
- Söder om Kvarnarp (B13 i ÖP) är området utpekade som möjligt område för förtätning och utveckling av bostäder. Området ligger inom planområdesgränsen för denna detaljplan.
- Södra Kvarnarp (B14 i ÖP), ligger i anslutning till ny förbifart (riksväg 40) som Trafikverket utreder. Innan besked om dragning och byggstart av ny väg bedöms område B14 vara svårt att utveckla och exploatera. Området saknar idag infrastruktur och kräver stora utbyggnader. En exploatering är lämplig på sikt, men området är beroende av den statliga processen för ny förbifart och bör därför planeras i samband med ny förbifart, ny trafikplats och förlängning av Kvarnarpvägen.
- Talludden (område B12), kommunen är inte markägare och nuvarande markägare har inga avsikter på att påbörja en exploatering.
- Strandnära tomter (område B15), runt Långanässjön och Talluddasjön där pågår omvandling av fritidshus till permanentboende. Kommunen är inte markägare.

Tre- kilometersstaden- den täta staden!

Eksjös tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom trekilometersradie från stadskärnan. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar hög tillgänglighet utan att för den skall vara transportintensiv. Täthet gör också staden resurssnål och ger förutsättningar för effektiva tekniska system. De korta avstånden skapar synergier, en rationell hantering och minskar transportbehoven vilket får goda effekter på vår lokalmiljö och bidrar till att uppnå våra klimatmål. Den täta staden gynnar barn och ungdomar, samt, framförallt äldres rörlighet i staden. En väl definierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Eksjö stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens hållplatser kan utnyttjas (Översiktsplan 2013 Eksjö kommun).



Figur 10 Trekilometers-staden beskriven från översiktsplan 2013, utrednings område markerat i söder

Översiktlig beskrivning

Delar av den föreslagna markanvändningen i planförslaget går inte i linje med Översiktsplanens (ÖP) utpekade markanvändning. Området nordost om ån är utpekad som grönstruktur i gällande översiktsplan. Vid framtagningen av översiktsplanen redovisades tänkta utbyggnadsområden, och annan markanvändning, tankarna kring förtätning av befintliga områden togs inte med, utan fick istället en markanvändning av grönstruktur. Eksjö översiktsplan antogs 2013, och aktualitetsprövades 2015. Sedan dess har en hel del förändringar skett bland annat en befolkningsökning och försvarsmaktens syn på riksintresset Eksjö skjutfält har förändrats markant. Vilket har lett till områden som tidigare har ansetts varit Eksjö tätorts markreserv för bostäder nu ligger under influensområde för Eksjö skjutfält. En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan en



viljeriktning som kommun har stakat ut vid en given tidpunkt. En översiktsplan är på en övergripande nivå och kan inte gå in på alla eventualiteter och detaljfrågor därför anser samhällsbyggnadssektorn att avsteg från ÖP kan göras utifrån de förutsättningar som finns kända idag. En sammanhållen bebyggelse inom Eksjö tätort är att föredra.

Ställningstagande

Vid en exploatering av området kan befintliga vägar och GC-vägar nyttjas. Trädgårdsstaden ligger nära två busshållplatser och är ett av få områden i Eksjö med närhet till kollektivtrafik. En ny exploatering skapar underlag för olika typer av service i Kvarnarp och för hela södra Eksjö.

I kommunens översiktsplan redovisas kommunens viljeinriktning för bland annat bostadsbyggande. En önskan är att ny bostadsbebyggelse ska ligga naturskönt i nära anslutning till staden och följa tre-kilometersstadens avsikter. Vidare beskrivs att det ska inriktas på att finna attraktiva boendelägen med flexibla tomtstorlekar och med boendekvaliteter såsom sjökontakt och omväxlande natur. Det område som kommunen sett som tomtreserv är Kråkebergsområdet (punkt 4 i karta ovan), har när nya förutsättningar framkommit från Försvarmakten inte längre anses vara en tomtreserv. Nya bedömningar har därför blivit nödvändiga och en ny inriktning med ny bebyggelse söder ut i Kvarnarp föreslås.

Det finns få alternativ för tätortsnära exploatering i natursköna områden med omväxlande natur och sjökontakt som beskrivs i översiktsplan. Tätortsnära exploatering har fördelar ur ett resurshållningsperspektiv, då det bland annat innebär minskade transporter, närhet till samhällsservice och tillgänglig kollektivtrafik. En ny exploatering i utpekade område medför även att befintliga gator, gång- och cykelvägar, vatten, avlopp och tekniska infrastruktur kan nyttas mer effektivt än om bostäderna skulle placeras på annan plats.

Nyttan av exploatering av jordbruksmark är en del i bedömning och ska vägas mot värdet av odlingsbar jord. I detta fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet och etablering av ny stadsdel inom tre-kilometersstaden vara ett väsentligt allmän intresse och väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken.

Utifrån dagens kända förutsättningar som redovisas ovan anses det inte finnas annan jämförlig mark som kan tillgodose intresset på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt inom Eksjö tätort.

INTRESSEN

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kommunikation. En förbifart är planerad söder om planområdet på ett avstånd av cirka 600 meter (mätt från mitten av planområdet). Kortaste avståndet från planområde till ny förbifart är ca 260 meter. Enligt Trafikverket påbörjas en vägplan under 2018. I nationell plan ligger projektet i den senare delen med byggstart runt år 2025.

Bedömning av riksintressen

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken.

Strandskydd

För att möjliggöra en utveckling av området behöver strandskyddet upphävas inom kvartersmark för skola (förskola) och bostäder, samt för gator. Strandskyddet upphävs även inom vattenområde W₁ för spångar och bryggor.

a₁ Strandskyddet är upphävt

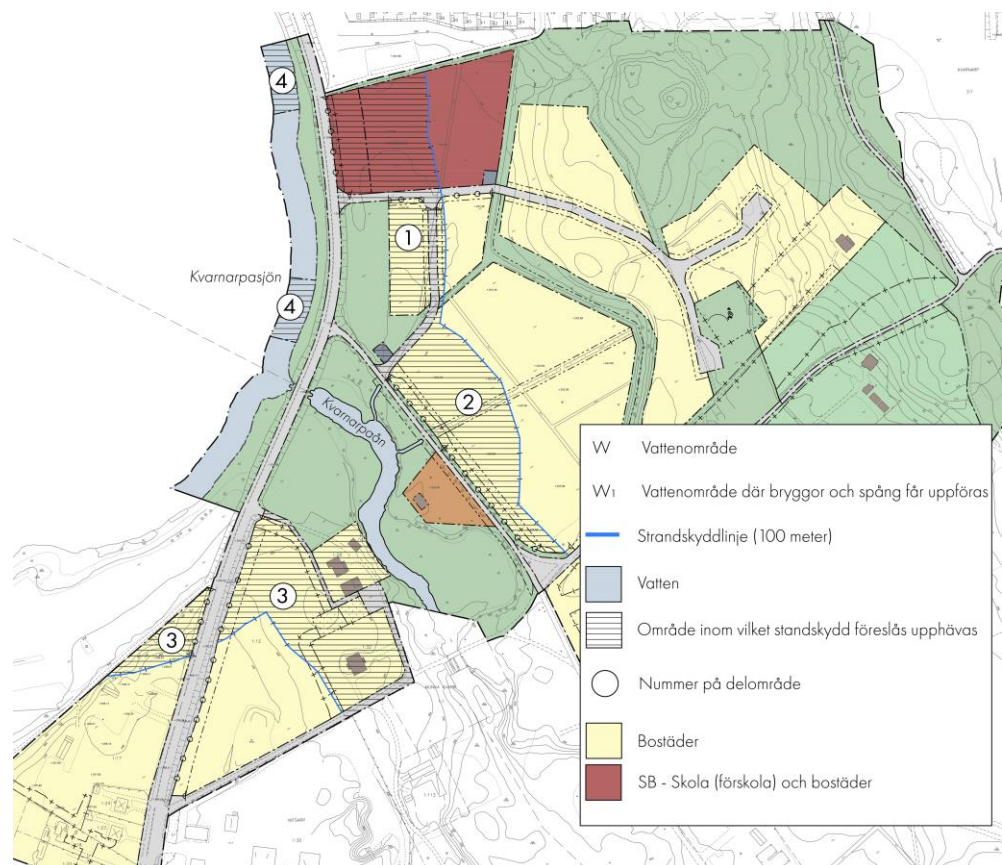
a₄ Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för spångar och bryggor.

För hela området gäller att områdena närmast vattenområdena är reglerade som allmän plats (natur) och att allmänhetens tillgång till strandområdet på så sätt säkerställs. Upphävandet av strandskydd bedöms inte påverka växt- eller djurliv på planområdet negativt.

Området utvecklas för att utveckla Eksjö tätort och det allmänna intresset att tillskapa bostäder bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmänheten tillfredsställande sätt, på annan plats i Eksjö. Se rubriken TÄTORTSUTVECKLING.

Särskilda skäl för upphävande inom varje delområde

Delområden och de områden där strandskyddet upphävs illustreras i Figur 12 och de särskilda skälen presenteras sedan för varje delområde.



Figur 11 Illustration av planområdet och områden där strandskydd upphävs

1. Förskola och bostäder närmast Kvarnarpsjön

Skäl:

7 kap 18c punkt 2 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

7 kap 18c punkt 5 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Motivering:

Vetlandavägen skapar en barriäreffekt mellan den föreslagna kvartersmarken och vattenområdet. Vägen är av sådan karaktär att den har målad mittlinje och trafikseparerad gång- och cykelväg markerad med GCM-stöd. Maximal hastighet är 70 km/h i det södra området och 40 km/h i den norra.

Placeringen av bostäder görs på ett avstånd om cirka 50 meter från strandlinjen. Strandskydd gäller dock 100 meter. Kvartersmark för förskolan ligger i direkt anslutning till Vetlandavägen, men byggnaden placeras längre från vattnet, vilket regleras med korsmark och att marken närmast vägen är avsedd för parkering. De planerade bostadskvarteren följer samma avstånd från strandlinjen som befintliga bostadskvarter norr om planområdet.

Bostäderna och förskolan bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till vattenområdet och strandskyddets syfte. Mellan bostäderna och förskola är det allmän platsmark och kommunalt huvudmannaskap (NATUR, GATA och PARK med dagvattenanläggning). Allmänhetens tillgång till området för Park bedöms öka, då det idag är jordbruksmark.

Det allmänna intresset att tillskapa bostäder i Eksjö tätort bedöms inte kunna lokaliseras till annan plats (se rubrik Tätortsutveckling).



Figur 12 Vetlandavägen, foto taget mot norr

2. Området längs med allén

Skäl:

7 kap 18c punkt 5 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Motivering:

Det är ett allmänt intresse att tillskapa bostäder och förskola och detta bedöms inte kunna göras på annan plats i Eksjö på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt (se Tätortsutveckling). Kvartermarken är avskild från området runt Kvarnarpaån med allmän platsmark för natur och allmän gata. Med hänsyn till allén regleras ett bebyggelsefritt område om 15 meter från gatans kant. Bostäder på området längs allén påverkar inte allmänhetens tillgång till vattenområdet eller djur- och växtliv negativt. Hela planområdet planeras som en helhet och syftet med planen är att skapa en ny stadsdel för att utveckla Eksjö tätort och tillskapa nya bostäder.

3. Södra delen av planområdet

Skäl:

7 kap 18c punkt 1 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.*

7 kap 18c punkt 2 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

7 kap 18c punkt 5 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Motivering:

De här delarna av planområdet följer översiktsplanen, där de är utpekade för bostäder.

Området öster om Vetlandavägen (Nifsarp 1:12) påverkas av strandskydd både från Kvarnarpaån och Kvarnarpassjön. Området är bebyggt med två bostadshus närmast ån. Allmänhetens tillgång till strandlinjen bedöms vara begränsad idag. Ytterligare exploatering, och upphävande av strandskyddet, bedöms inte påverka allmänhetens tillgång negativt då området redan är ianspråktaget.

På samma sätt som för område 1 är även detta område avskilt från Kvarnarpassjön genom att Vetlandavägen/Nifsarpsägen utgör en barriär.

På fastigheten 1:17 har strandskydd tidigare upphävts. Området bedöms också vara ianspråktaget, då det finns befintliga byggnader. Området är inte ett område som används av allmänheten idag och tillgången till strandlinjen bedöms därför inte påverkas negativt av strandskyddets upphävande. Nordväst om fastigheten finns ett promenadstråk/stig som sträcker sig runt Kvarnarpassjön. Stråket ligger utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanen. Allmänhetens tillgång till strandlinjen bedöms därför inte påverkas av strandskyddets upphävande.

4. Vattenområde med spång, brygganläggning, W₁

Skäl:

7 kap 18c punkt 3 i Miljöbalken: *Det område som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Motivering:

Brygganläggningens/spångarnas placering är beroende av att ligga i/vid vattenområdet. Anläggningarna placeras på allmän plats och planeras för att vara en kvalitet i det framtida bostadsområdet och för besökare till bostadsområdet. Allmänhetens tillgång till vattnet bedöms bli bättre då förslaget gör området mer tillgängligt. Anpassningar i terrängen och spångar/bryggor gör området mer tillgängligt för till exempel rörelsehindrade och äldre. Djur- och växtliv bedöms inte påverkas av anläggningen.

Ställningstagande

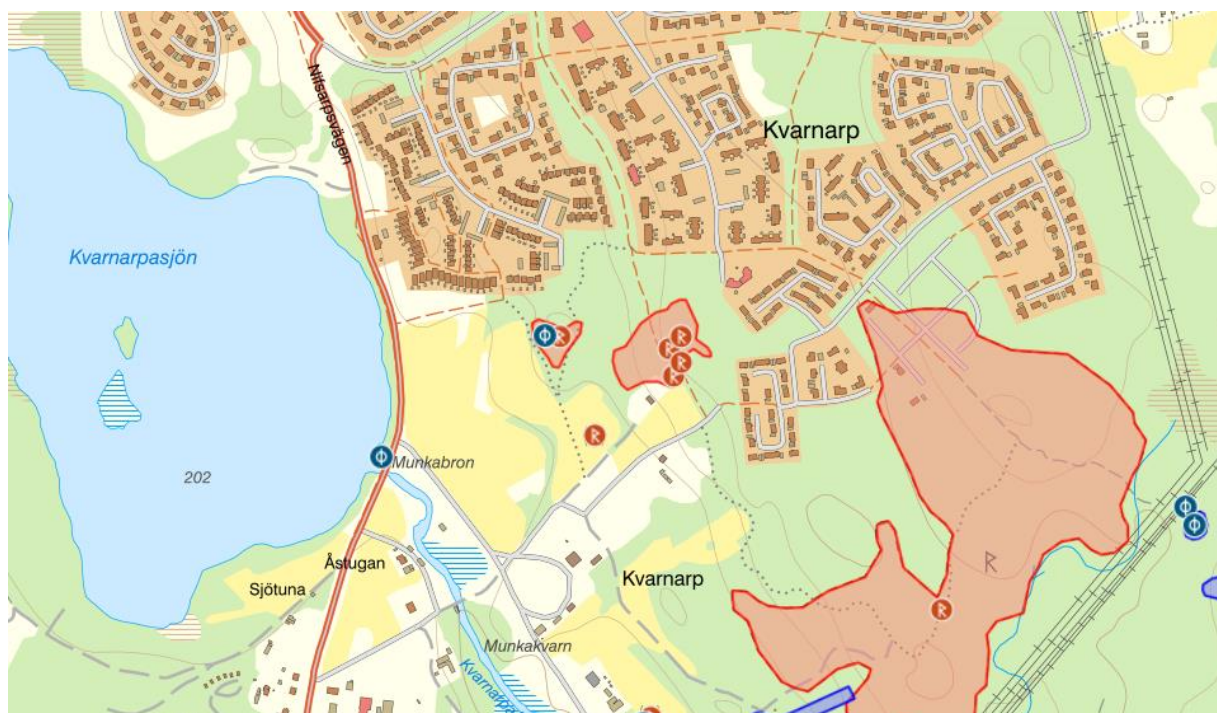
Lokaliseringen av planområdet redovisas under rubriken *Tätortsutveckling* ovan. Området planeras för att tillgodose det allmänna intresset för bostäder och förskola inom Eksjö tätort. Delar av området följer inte

gällande översiktsplan, vilket också redovisas ovan. Förutsättningarna för Eksjös tätortsutveckling har förändrats då försvarsmaktens intressen påverkar den markanvändning som redovisas i gällande översiktsplan (2013).

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med strandskyddets syften. Allmänhetens tillgång till strandlinjen påverkas inte negativt och säkerställs genom allmän platsmark. Det föreligger dessutom för upphävande av strandskydd särskilda skäl (redovisade ovan). Strandskyddet bedöms därför kunna upphävas inom kvartersmark för bostäder och förskola samt allmän gata samtidigt som den allemansrättsliga tillgången till strandområdena är skyddad och livsvillkor för djur- och växtliv bevaras.

Fornlämningar

Vid Kvarnarpsjöns östra sida löper den gamla vägsträckningen med förhistoriska anor, vilket en runsten och yngre järnåldersgravfält söderut vittnar om. Öster om vägen rinner Kvarnarpsån, vars vattenflöde nyttjades redan av munkarna under tidig medeltid. Hela miljön intill ån och den närbelägna Kvarnarps gård är ytterst bevaringsvärda. Eftersom en gård är känd i Kvarnarp sedan medeltiden finns det troligen lämningar efter denna bebyggelse dold under markytan. Den exakta utbredningen för detta äldre läge är i dagsläget inte känt. Enligt riksantikvarieämbetet (*fornsök*) finns kända fornlämningar inom planområdet (presenteras i figuren nedan). Fornlämningarna i planområdets norra del är i form av stensättningar eller rösen och de röda ytorna utgör fossil åker. Fornlämning RAÄ290 är en boplatslämning som identifierades i den arkeologiska utredningen (se rubrik nedan). Ytterligare fynd finns i närområdet, utanför planområdet.



Figur 13 Fornlämningar i och runt planområdet. Källa: Forsök, riksantikvarieämbetet

Planområdets byggrätter är anpassade efter registrerade fornlämningar och fossila åkrar. Del av planområdet där bostäder planeras ingick inte i den arkeologiska utredningen och Länsstyrelsen upplyser om att fornlämningsförekomsten inte är utredd i denna del av området. Antagande av detaljplanen och utredningen av eventuella ytterligare fornlämningar fortlöper parallellt.

Arkeologisk utredning

Under oktober 2017 utfördes en arkeologisk undersökning på delar av planområdet. Vid utredningen togs sökschakt upp med en sammanlagd yta av 3113 m². Träridåer undantogs från sökschakt.

I områdets östra del påträffades en yta med anläggningar som bedömdes vara av förhistorisk karaktär (RAÄ 290), troligen rester efter boplatssaktivitet eller hantverk. Förutom tre stolphål finns tre mörkfärgade

rännor som bildade varsin oval form. Fyllningen bestod av sandig humus med inslag av kol och enstaka brända benbitar. Rännorna var ca 2x4 meter stor. Under sökschaktningen med grävmaskin framkom en handfull spridda anläggningar som nedgrävningar och stolphål. Dessa avfärdades dock då de inte påträffades i koncentrationer eller vad som tolkas som förhistoriska konstruktioner. Däremot framkom ett antal boplatsslämningar i områdets högst belägna, östligaste del som var förhistoriska. Det rörde sig om tre ovala sammanhängande rännor, de fick en C- datering till äldre bronsålder. Vad de är spår av kunde inte fastställas under utredningen.



Figur 14 Sökschakt under arkeologisk undersökning. Foto: Jönköpings läns museum

Ställningstagande

Länsstyrelsen bedömer att de påträffade fornlämningarna varken har upplevelsevärde eller pedagogiskt värde, eftersom de inte är synliga ovan mark och dess funktion är okänd. Eksjö kommun anser att fornlämningen ska bevaras och då krävs ett skyddsavstånd på 15 meter kring de påträffade lämningarnas ytterkanter. För att säkerställa detta kopplas flera bestämmelser till området på plankartan. Detta innebär att en ca 40x 40 meter stor yta ligger som allmän platsmark med en egenskapsbestämmelse om lägsta schaktningsnivå, vilket innebär 206 meter över nollplanet för att skydda fornlämningen för åverkan.

 Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet

a₃ Marklov krävs även för allt markarbete inom skyddsområde för fornlämning

Ytterligare fornlämningar kan förekomma på planområdet. Skulle en fornlämning påträffas under arbete är arbetstagaren skyldig att enligt 2 kap. 10§ 2 st. KML, omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen.

KULTURMILJÖ

Tidigare planer från 1970- talet har hittills legat till grund för planering inom Kvarnarp, en revidering av underlaget behöver göras då förutsättningar med tiden har förändrats. Bedömningar av vad som är värdefullt kan i olika grad förändras över tid, genom framväxten av nya kunskaper och synsätt. Vissa värden kan emellertid vara mer beständiga än andra. Kulturvärden kan på så sätt bevaras, omskapas, utvecklas och nybildas i takt med samhällets utveckling och förändring.

Miljön kring Kvarnarps gård besitter kulturhistoriska värden. I kommunens kulturminnesprogram från 1985 utpekas gården som en skyddsvärd miljö. I samband med utbildningsprojektet Byggnadsvärd

Qvarnarp som bedrevs på platsen under några år på 1990-2000-talet, medförde att flera av byggnaderna restaurerades och att många kulturhistoriska värden kom att förtydligas och förstärkas.

Eksjö kommun anser att området som tillhör Kvarnarps gård utgör en värdefull miljö som ska bevaras. Flera byggnader och landskapselement inom planområdet har därför försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kulturhistorisk värdering av gårdsmiljön vid Kvarnarps gård

Den kulturhistoriska värdering som gjorts i PM Kulturmiljö ligger till grund för hur byggnaderna skyddas i detaljplanen.

- Kvarnarps gårdsmiljö utgör som helhet med tillhörande jordbrukslandskap, trots att flera äldre gårdsbyggnader försvunnit och jordbruksmarker växt igen, ett gott exempel på en högreståndsmiljö från tidigt 1800-tal. Den bebyggda gårdsmiljön och infartsvägen med planterad allé av lönn från tidigt 1800-tal, utgör betydelsefulla delar av kulturmiljön och utgör tydligt miljöskapande element i landskapet. Gården har även en tydlig koppling till Eksjö stads historia genom dess ägare borgmästare Munthe under sent 1700-tal och såsom militär övningsplats under tidigt 1800-tal.
- Den exteriört rekonstruerade huvudbyggnaden i en utmärkande palladiansk arkitekturstil från tidigt 1800-tal, vilken utgör en av ett antal bevarade exempel i landet, har stora arkitekturhistoriska värden. Att byggnaden möjligen ritats av den välrenommerade byggmästaren J F Oppman förstärker byggnadens värden ytterligare.
- Övriga byggnader som historiskt hört till gårdens verksamheter besitter liksom huvudbyggnaden viktiga kulturhistoriska värden. Den f.d. arbetarbostaden Ängstugan, f.d. arrendatorsbostaden, f.d. trädgårdsmästarbostaden, bykhuset och stallet är alla exteriört välbevarade och mycket tidstypiska till sina utföranden. Husen och deras tidigare funktioner bidrar till förståelsen för gårdsmiljön.
- Kvarvarande spår efter tidigare gårdsbyggnader, som stengrunder och körbro till ladugård, har också värden för miljön och bidrar till förståelse för gårdens utveckling.
- Det ditflyttade välbevarade magasinet, har såsom enskild byggnad byggnadshistoriska värden, men saknar historisk koppling till gårdsmiljön. Byggnaden berättar istället om platsens epok som utbildningscentrum inom byggnadsvård.
- Ännu kvarvarande element av gårdens omgivande trädgård/park från 1800-talet, såsom träd, buskar, spår efter rabatter och gångar/vägar samt trädgårdsmästarbostadsmiljö utgör också viktiga delar av kulturmiljön och bidrar till förståelse för gårdens ursprungliga högreståndskaraktär.
- I området finns flera äldre färdstråk i form av vägar, gångstigar och f.d. fågator, vilka berättar om platsens historiska utveckling fram till vår tid. Runstenen som tidigare stod intill Kvarnarpsjön indikerar att vägsträckningen utmed sjön är av högålder. Stigen/vägen med bitvis stensatt vägbank, som leder förbi Munkakvarn vidare mot Ängstugan utgör sannolikt också en gammal färdväg. I anslutning till gården finns även äldre fågator som leder ut till gårdens skogsmarker (äldre betesmarker) och andra (sentida) stigar.
- Det omgivande odlingslandskapet med öppen åkermark och äldre ängsmarker har också kulturvärden och är viktiga för förståelsen för gårdens historiskt huvudsakliga näring – jordbruket och dess villkor. Särskilt värdefulla är de områden med fossila odlingsspår i form av terrasserings- och odlingsrösen förekommer, översilningsängsmarkerna/maderna utmed ån och andra ängsmarker på höjder i landskapet.

Planmässigt skydd av kulturhistoriska byggnader

Varsamhetsbestämmelser

Byggnader som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har fått varsamhetsbestämmelsen k₁. Dessa byggnader har ett delvis otydligt kulturhistoriskt uttryck, exempelvis genom sentida förändringar, men med stor betydelse för miljön. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till dess exteriöra karaktärsdrag, vilka finns beskrivna för respektive byggnad nedan. Byggnaden ska underhållas så att dess kulturhistoriska värden består eller förstärks/utvecklas, det vill säga utformning, material och färgsättning bör utgå från byggnadens karaktär eller originalutförande.

k ₁	Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Ändringar ska ske med hänsyn till dess karaktärsdrag som beskrivs under kapitlet <i>Karaktärsdrag</i> för respektive byggnad i planbeskrivningen. Byggnaden ska underhållas så att dess kulturhistoriska värden består.
----------------	--

Huvudbyggnaden till Kvarnarps gård har även fått ett *interiört* skydd med varsamhetsbestämmelsen k₂.

k ₂	Delar av byggnadens interiör är kulturhistorisk värdefull. Ändring av planlösning, form, material, färgsättning och fast inredning ska utföras varsamt och ske med hänsyn till interiörens befintliga karaktär, vilken finns beskriven i kapitlet <i>Karaktärsdrag</i> .
----------------	--

Skyddsbestämmelser

Byggnader som bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla har fått skyddsbestämmelsen q₁. Dessa byggnader har ett tydligt kulturhistoriskt uttryck och stor betydelse för miljön. I enlighet med 8 kap 13 § plan- och bygglagen får dessa byggnader inte förvanskas. Byggnaden ska underhållas så att dess särskilda kulturhistoriska värden består, det vill säga med traditionella metoder och material. Skyddsbestämmelsen medför en utökad lovplikt för förändringar av exteriören. Åtgärder på byggnader med q-bestämmelse ska ske med antikvarisk medverkan.

q ₁	Byggnad av särskilt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap 13 § PBL. Byggnadens exteriör ska bevaras så att dess värdefulla karaktärsdrag inte förvanskas. Underhåll ska ske med likvärdiga byggnadsmaterial och byggtekniker. Åtgärder får endast ske som anpassas till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde som beskrivs under kapitlet <i>Kulturmiljö</i> i planbeskrivningen. Ändring av kulör och byte av fasad, yttertak, fönster samt dörrar kräver bygglov.
----------------	--

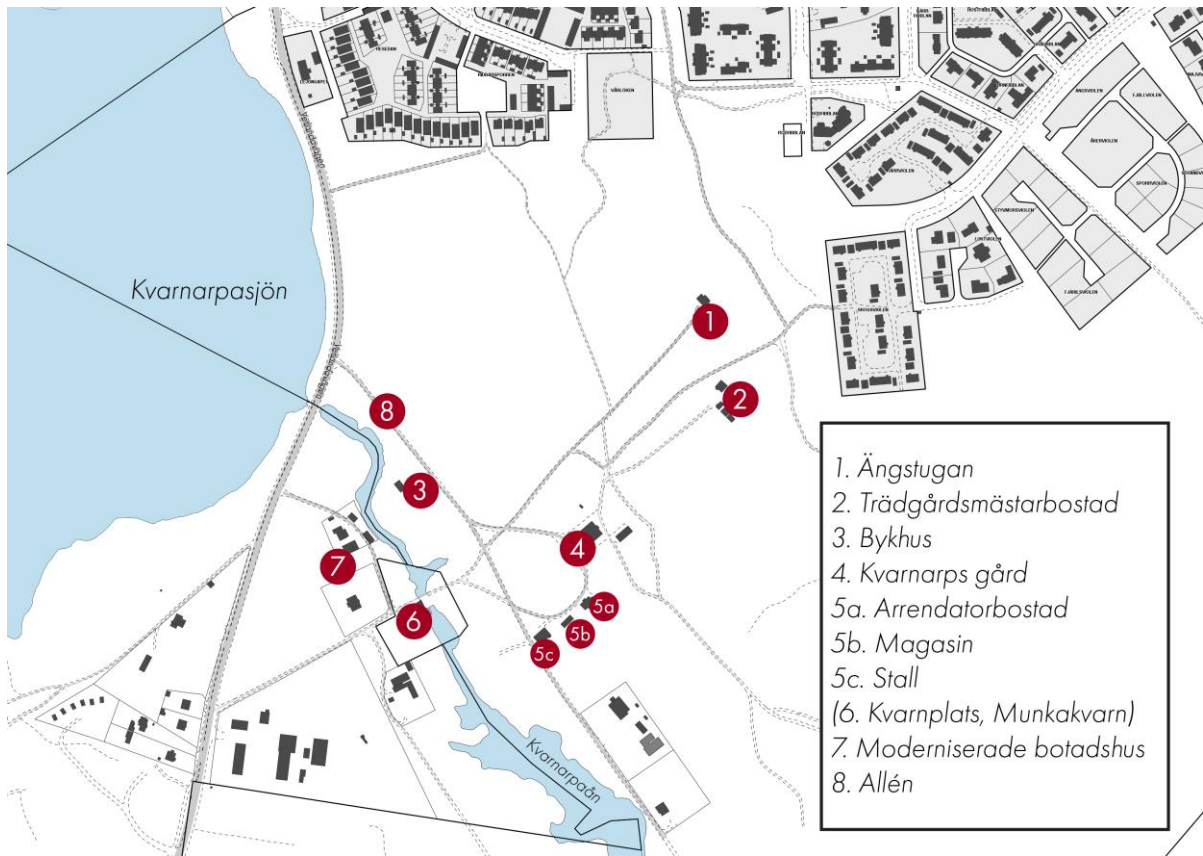
Rivningsförbud

De byggnader på planområdet bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla eller som bedömts ha stor betydelse för den kulturhistoriskt värdefulla miljön, har försetts med rivningsförbud

r ₁	Byggnaden får inte rivas.
----------------	---------------------------

Karaktärsdrag

Nedan ges en översiktlig kulturhistorisk beskrivning av byggnaderna inom området. För djupare beskrivning, se *PM kulturmiljö*. Byggnadernas värdefulla karaktärsdrag kopplat till planbestämmelserna redovisas under respektive byggnad.



Figur 15 Översikt av bebyggelse kopplat till kulturmiljön

Ängstugan (1)

Ängstugan är en före detta arbetarbostad åt gårdens tjänstefolk i en våning med timrad stomme och reveterade fasader. Idag används byggnaden av biodlarföreningen. Husets timmerstomme är daterad till år 1799, vilket innebär att detta är gårdens äldsta kvarvarande byggnad. En äldre, bitvis stensatt vägbank leder fram till huset.

Värdefulla karaktärsdrag på Ängstugan

- Byggnadens solitära läge med visst avstånd till gårdens övriga bebyggelse, vilket anger att den historiskt kan ha hört till granngården Hässelås och senare lämpat sig som tjänstebostad till Kvarnarps gård.
- Bostadsbyggnad med viss bevarad 1700-talskaraktär, exempelvis genom dess grundform som parstuga, sockeln av huggen granit och den brutna takformen med valmade gavelspetsar. Timrad stomme med ljusst reveterade fasader med spritputs och slätputsade omfattningar samt knutar. Låga vitmålade spröjsade fönster med enkla bågar. Sekundär farstukvist av tidig 1900-talskaraktär. Sekundärt uppförda tillbyggnader på baksidan av sentida karaktär. Sentida taktäckning av sinuskorrigerad plåt. Tegelskorsten med dekorativt krön.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Trädgårdsmästarbostaden (2)

Trädgårdsmästarbostaden är en timrad byggnad i 1,5 våning med röda panelklädda fasader och tegeltak som ger uttryck att vara uppförd omkring sent 1800-tal. Idag används huset för FOBOs verksamhet.



Figur 16 Trädgårdsmästarebostad används idag för FOBOs verksamhet.

Värdefulla karaktärsdrag på trädgårdsmästarebostaden med uthus och jordkällare

- Placeringen inom gårdsmiljön, med ett visst avstånd till huvudbyggnaden och omgiven av odlingsytor, berättar om byggnadens ursprungliga funktion som trädgårdsmästarebostad.
- Samlad bostadsmiljö av enklare karaktär från ca 1900 med bostadshus, uthus och källare. Bostadshuset har till följd av flera sentida till- och ombyggnader, en något otydlig kulturhistorisk karaktär. Fasader med röd slamfärgsmålade stående locklistpanel och vita tvåluftsfönster med spröjs. Enkelt sadeltak med tvåkupigt lertegel som genombryts av sekundär takkupa/påbyggnad.
- Uthus av enklare karaktär med faluröd locklistpanel, små spröjsade fönster och sentida korrugerat plåttak. Jordkällare ingrävd i en slänt med sentida utförande.

Bykhuset (3)

Intill ån, sydväst om infartsvägen, ligger ett timrat bykhus från sent 1800-tal.

Värdefulla karaktärsdrag på bykhuset

- Byggnadens enskilda läge inom gårdsmiljön som berättar om dess ursprungliga funktion som bykhus, nära ån och ur brandsynpunkt behörigt avstånd till gårdens övriga byggnader.
- Byggnaden har en välbevarad traditionell karaktär från sent 1800-tal, med sockel av huggen granit, röda slamfärgsmålade timmerfasader, vita spröjsade fönster, panelklädda pardörrar och sadeltak med enkupigt lertegel samt skorsten av rött tegel.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Kvarnarps gårds huvudbyggnad (4)

Huvudbyggnaden uppfördes i timmer i två våningar under åren 1811-1813 efter ritningar av länsbyggmästaren Anders Sundström och/eller byggmästare J F Oppman. Byggnaden är uppförd i en utpräglad palladiansk arkitekturstil såväl exteriört som interiört, med en kvadratisk plan. Byggnadens exteriör är sedan 1990-talet rekonstruerad till originalutförandet. Av den stora, välordnade trädgården som under 1800-talet omgav huvudbyggnaden finns idag få spår kvar.



Figur 17 Huvudbyggnaden på Kvarnarps gård uppförd 1811- 1813, exteriört renoverad till originalutförande.

Värdefulla karaktärsdrag på huvudbyggnaden vid Kvarnarps gård

- Den kvadratiske grundformen och läget som uppenbar huvudbyggnad på en gård av högreståndskaraktär från tidigt 1800-tal.
- Det rekonstruerade, symmetriska fasadutförandet enligt palladianska ideal med släthyvlad, stående panel målad i en ljus oljefärg samt framträdande formelement som horisontella profilerade fasadband, profilerad utkragning vid takfot och tympanonfält med tandfris samt balkongtrapp med två kolonner.
- Den symmetriska fönstersättningen och de äldre (ca 1940-tal) fönstrens form och indelning. Huvudentrén utförande med fyllningspardörrar.
- Det valmade taket täckt av enkupigt lertegel med taklanternin och takkupa med tak av svart falsad plåt i skivtäckning. Ståndränna och stuprör med skarpa vinklar och dekorativa vattenkuper.
- Byggnadens traditionella material samt äldre (och nyare) byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Interiöra karaktärsdrag på huvudbyggnaden vid Kvarnarps gård.

Delar av huvudbyggnadens interiör är kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärde. Ändringar i dessa utrymmen ska utföras varsamt, så att det kulturhistoriska värdet består. Berörda rum listas nedan. Interiören i dessa rum karaktäriseras antingen av äldre byggnadsdetaljer med bevarad originalkaraktär eller av väl genomförda rekonstruktioner av hög material- och hantverksskicklig kvalitet. Övriga delar av byggnadens interiör präglas av sentida ombyggnationer med moderna ytskikt.

- Källaren har en rustik karaktär där tegelgolv, den öppna spisen och äldre dörrar framstår som skyddsvärd.
- Entré, rum 101a – Rummet karaktäriseras av såväl välbevarade originaldetaljer som en konsekvent genomförd rekonstruktion av mycket hög kvalitet. Särskilt utmärkande är rummets sammanhängande karaktär, den ovala rumsformen, den ursprungliga panelen med originalstänkmåleri samt fyllningsdörrar.
- Kapprum, rum 101e – Rummet har en sammanhållen karaktär med ursprunglig vägghängspanel och ursprunglig stänkmålning.
- Kontor, rum 102 – Rummets karaktär utgör en konsekvent väl utförd rekonstruktion.
- Trapphus, rum 107a, rum 201 och rum 301 – Trapphuset har genom samtliga våningar en tydlig 1960-talskaraktär bevarad med äldre fyllningsdörrar och dörröverstycken.
- WC, rum 107c – Rummet har ett ursprungligt brädtak.
- Kontor, rum 108, rum 109, rum 110 och rum 111 – Rummens sammanhållna karaktärer och det vitlimmade originalbräddtaket.
- Kontor, rum 113 – Rummets sammanhållna karaktär och ett ursprungligt tapetparti.
- Salen, rum 202 – Rummet karaktäriseras av dess ovala grundform, de ursprungliga dörrarna med dörrromfattningar, det ombyggda dörrpartiet, parkettgolvet och två praktkachelugnar.
- Gruppum/salong, rum 203 – Rummet karaktäriseras påtagligt av dess månghörniga form. Flera ursprungliga snickerier i form av fyllningsdörrar och listverk. En kakelugn.
- Matsal, rum 212 – Rummets kulturhistoriska karaktär präglas av en ursprunglig takmålning och flera ursprungliga snickerier som foder och fyllningsdörrar.
- Biblioteket, rum 213 – I rummet finns flera ursprungliga snickerier.
- Köken, rum 205a och rum 211 – Två kök med välbevarad 1960-talskaraktär med skåpinredning av hög kvalitet.

Magasinet, arrendatorsbostaden och stallet (5a, 5b, 5c)

Söder om huvudbyggnaden ligger tre välbevarade byggnader på rad – arrendatorsbostaden, magasinsbyggnaden och stallet. Den före detta arrendatorsbostaden är en parstuga i två våningar uppförd på 1830-talet med röda panelklädda fasader och tegeltak. Huset var bebott fram till 1900-talets mitt, sedan 1994 byggnadsvårdsbutik. Intill står en timrad magasinsbyggnad i två våningar med panelklädda fasader och tegeltak. Byggnaden är till sina äldsta delar från 1740-talet och påbyggd under tidigt 1800-tal, och flyttades till Kvarnarp från byn Höreryd under 1990-talet. Närmast vägen står ett stall från omkring 1910-talet. Stallet utgör idag den enda kvarvarande ekonomibygnaden på gården.

Värdefulla karaktärsdrag på arrendatorsbostaden (5a)

- Byggnadens läge som flygelbyggnad till huvudbyggnaden och dess grundform som parstuga i två våningar från 1830-talet. Husets centrala läge inom gårdsmiljön berättar om dess ursprungliga funktion som bostad åt arrendatorsfamiljen.
- Den sammantagna traditionella exteriöra sena 1800-talskaraktären, d.v.s. den röda slamfärgsmålade, stående locklistpanelen, de vitmålade spröjsade fönstren och entrén med oljefärgsmålade parfyllningsdörrar och granittrappa samt sadeltaket med tvåkupiga takpannor. Särskilt utmärkande är att fönsterfoder endast förekommer på entréfasaden, medan övriga fasader saknar foder.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Värdefulla karaktärsdrag på magasinet (5b)

- Byggnadens grundform som parstuga från 1700-talet, i efterhand påbyggd med en våning till funktionen som magasin.
- Byggnadens ålderdomliga exteriöra karaktär. Kallmurad sockel av natursten. Den röda slamfärgsmålade locklistpanelen av varierande bredder och med avfasade lister. De vitmålade låga småspröjsade fönster av 1700-talskaraktär och de panelklädda pardörrarna. Sadeltaget täckt av enkupigt lertegel. Magasinskaraktären förstärks av rödfärgsmålade vindskivor och knutbrädor.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Värdefulla karaktärsdrag på stallet (5c)

- Byggnadens läge intill den främre gårdsplanen bidrar till gårdskaraktären och anger hästarnas betydelse inom den traditionella gården.
- Den tidstypiska karaktären av ekonomibyggnad från tidigt 1900-tal som ges av dess skala och exteriöra utformning, d.v.s. stommens skiftesverkskonstruktion av återvänt byggnadsmaterial och gavelrösten av stående plank, de stora portarna med utvändiga kryss-strävor och de högt sittande småspröjsade fönstren samt färgsättningen med röda slamfärgsmålade fasader, bruna portar, svarta foderbrädor och vita fönsterbågar. Sentida sinuskorrugerat plåttak.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Munkakvarn (6)

Kvarnplatsen Munkakvarn är en kulturhistorisk betydelsefull plats och betydelse för sammanhanget runt Kvarnarps gård. Fastigheten (Munka kvarn 1:1) ligger utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanen.

Moderniserade bostadshus (7)

Sydväst om ån ligger två moderniserade bostadshus från ca 1940-talet.

Dessa byggnader ges inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Allén (8)

Allén är historiskt och idag entrén till området och är viktig för områdets kulturhistoriska sammanhang. Allén beskrivs vidare under rubriken NATURMILJÖ.

NATURMILJÖ

Naturen på området är varierad. Åkermarken har historiskt varit en del av Kvarnarps gård. I området runt Ängstugan som idag är skogbeklätt finns fossila odlingsspår i form av terrasskanter, röjningsrösen och slutfårar. Fälten på området används idag för odling av vall. Fälten kantas av diken med täta trädridåer. Planområdet ligger sjönära och genom planområdet rinner Kvarnarpsån som innebär en viktig miljö för flera djur. På höjden i planområdets norra del återfinns ängsmark där ängsfloran ännu är bevarad.

Området kring Kvarnarp har i *Grönplanen* (2006) beskrivits med tre karaktärer: artrikedom, prydnadsvärde och lekvänlighet med ett tillägg om rofylldhet i delar av området. Delar av området beskrivs ha starka upplevelsevärden. Starka upplevelsevärden skapas på planområdet i karaktärsfulla, biologiskt rika och kulturpräglade miljöer och på platser med utblickar mot vatten samt vidsträckta utsikter.

Området används idag som rekreationsområde och är en del i en stor sammanhängande yta som börjar i planområdets norra del och sträcker sig söderut mot Nifsarpsmaden.

Detaljplanen innebär en påverkan på områdets naturmiljö, men hänsyn tas till de områden som bedöms vara känsligare och innefatta en större biologisk mångfald. Andra typer av biotoper tillskapas i planområdets parkytor, bostadskvarter och dagvattenlösningar (damm och diken) samt promenadstråket runt Kvarnarpsjön som har rekreationsvärden.

Rapporteringar till artportalen

I anslutning till planområdet har flera arter och växter med ett förhöjt skydd observerats och rapporteras till artportalen. Artportalen är en webbplats för observationer av Sveriges växter, djur och svampar och drivs av artdatabanken på uppdrag av Naturvårdsverket.

Rödlistning är en klassificering av arter och bedöms efter deras utdöenderisk. Rödlistan är ett hjälpmedel för att göra naturvårdsprioriteringar, men har ingen juridisk status. Den svenska rödlistan tas fram av Artdatabanken och fastställs av Naturvårdsverket och Havs- och vattenmyndigheten. Det finns sex olika klassificeringar *nationellt utdöd*, *akut hotad*, *starkt hotad*, *sårbar*, *nära hotad* och *kunskapsbrist* (Naturvårdsverket 2018).

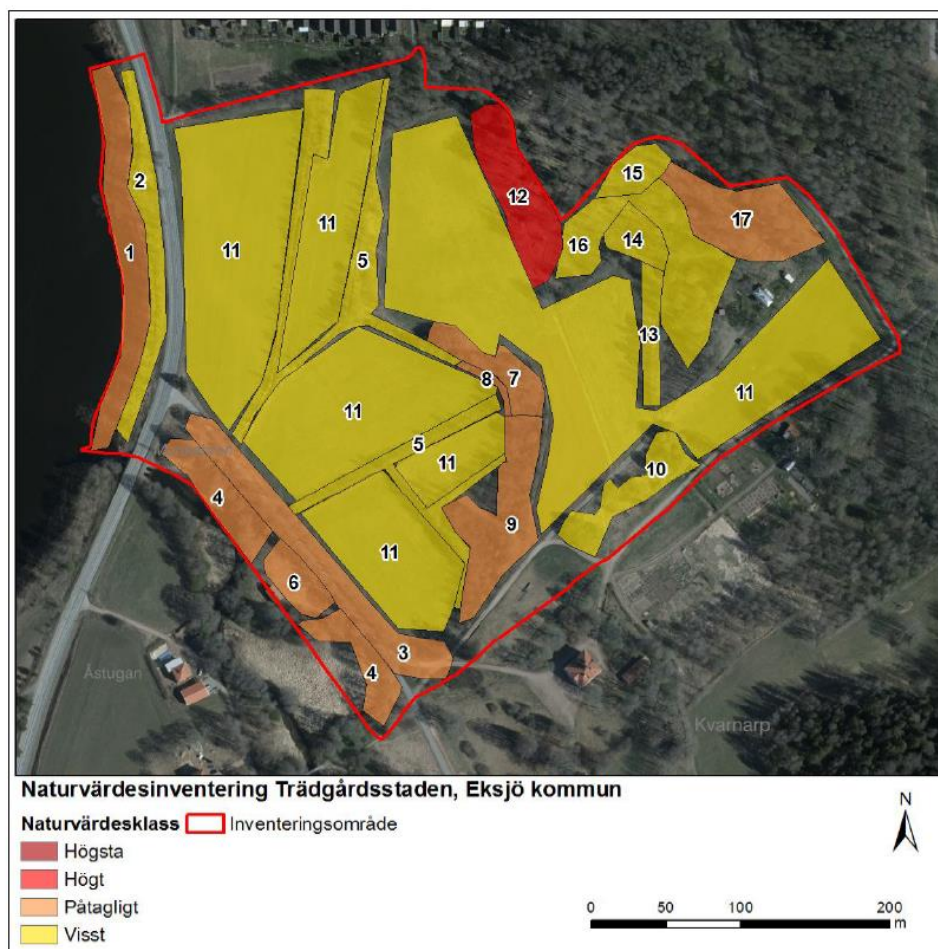
De arter och växter som observerats inom eller i anslutning till planområdet är klassade som sårbar eller nära hotad. Sårbar innebär att en art tillhör kategorin missgynnad om den inte uppfyller någon av kriterierna för vare sig akut hotad, starkt hotad eller sårbar, men är nära att uppfylla kriterierna för någon av dessa kategorier. Nära hotad är det lägsta steget i klassificeringen. Sårbar innebär att den inte uppfyller kriterierna för vare sig akut hotad eller starkt hotad men löper risk att dö ut i vilt tillstånd, sårbar är den näst lägsta klassificeringen. Inom eller i anslutning till planområdet har följande nära hotad påträffats; Kungsfiskare, Ängmetallvinge, mindre hackspett, flodsångare, spindelört, åkerkål, backtimjan. Inom eller i anslutning till planområdet har följande påträffats som är sårbar: kungsfågel, enligt Artportalen.

Utter har också påträffats i anslutning till planområdet. Enligt naturklassningen av Kvarnarpsjön (Vattenvårdsprogram Eksjö kommun, Länsstyrelsen) finns utter nedströms i systemet. Det utesluts inte att den kan förekomma i Kvarnarpsån och eventuellt i Kvarnarpsjön för näringssök, men dess huvudsakliga livsmiljö finns längre söder ut mot Nifsarpsmaden och Havraviksjön. Årummet är skyddat från exploatering i detaljplanen genom *naturmark*. Den bebyggelse som ligger närmast ån är befintlig (åns sydvästra sida), ingen ny bebyggelse planeras närmare ån eller i direkt anslutning till sjön.

Naturvärdes- och artinventering

En naturvärdesinventering och artinventering (*ÅF infrastructure och Ecogain*) har gjorts för planområdet i syfte att undersöka planens påverkan på naturmiljö och utreda förekomsten av arter. Inventeringen har genomförts under vår, sommar och höst (2019).

Planen har en påverkan på naturmiljön då naturmark/åkermark tas i anspråk för bostäder, skola, gator osv. Naturmiljön ska ses som en helhet på området. I detaljplanen finns sammanhängande gröns ytor genom dikesstrukturen och naturområdena i planområdets nordöstra del. I figuren nedan presenteras delområdenas naturvärdesklassning.



Område 12

Slätterängen är planlagd som natur och bebyggs inte. Byggrätterna placeras inte i direkt anslutning till slätterängen utan en buffertzon upprättas för att minska negativ påverkan. I rapporten från naturvärdesinventeringen finns flera rekommendationer om hur den kan skyddas på bästa sätt genom skötsel, hantering av trädgårdsavfall och möjligheten till kommunalt naturreservat. Detta är inte frågor som kan styras i detaljplanen.

Område 17

Området norr om Ängstugan har höga naturvärden i form av uppvuxna träd. De träd som artinventeringen pekats ut som viktiga skyddas i plan med bestämmelse om att de inte får fällas. Eksjö kommun har även låtit göra en egen inventering av träden där även mindre träd inventerats och markerats. Dessa skyddas inte i plan, men informationen är viktig både vid en framtida exploatering och vid skötseln av området.

Område 7-9

Del av detta område påverkas av den planerade exploateringen och delar bevaras genom användningen *Natur*. Det rekommenderas att större träd frihuggs så att de får bättre förutsättningar att leva vidare på området.

Område 1, 3-4 och 6

Områdena runt Kvarnapaån och allén har påtagliga naturvärden. I detaljplanen har dessa hanterats genom att planläggas som *Natur*, reglera bebyggelsens avstånd till alléträden genom prickmark och att inte tillåta in/utfart genom alléträden.

Bryggorna som planeras längs Kvarnarpaån tillåts inte vid åns inlopp, då denna miljö bedöms vara känsligare. I övrigt berörs endast begränsande områden av Kvarnarpaån av bryggor/spångar för att öka allmänhetens tillgång till vattenområdet. Området påverkas inte direkt av de planerade bostäderna. Övriga områden i plankartan har klassats som *Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde*.

Artinventering

I artinventeringen har kärlväxter, fjärilar, bin, fladdermöss, fåglar och groddjur inventerats. Uttern inventeras lämpligast vintertid, men man har i inventeringen bedömt vilka miljöer runt planområdet som är lämpliga för uttern. De arter som hittats inom området finns i artinventeringen som en bilaga till planhandlingarna.

Variationen och olika strukturer i naturmiljö skapar förutsättningar för biologisk mångfald. En del av områdets värde ligger i variationen. Största delen av den planerade exploateringen ligger inom den brukade åkermarken som enligt artinventeringen inte utgör kärnvärdet inom området. De områden inom planområdet som lyfts som mer intressanta är slätterängen, gräsmarkerna runt Kvarnarps gård, Kvarnarpaån och omgivande marker, allén och lövskogen öster om FOBOS trädgård. De rekommendationer som ges i artinventeringen (*Åtgärder för att bevara biologisk mångfald inom området*) tas hänsyn till i detaljplanen. Ytorna runt slätterängen justeras så att den får större utrymme. Övriga rekommendationer kan inte hanteras inom ramarna för detaljplanen.

Området bedöms inte vara av avgörande betydelse för arternas (de arter som omfattas av Artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser) fortlevnad i regionen. Det är dock viktigt att så långt som möjligt värna varje förekomst av dem. De delområden som har identifierats ha störst betydelse för de fridlysta arterna och biologisk mångfald ligger i huvudsak utanför det område där bostadsbebyggelse planeras. Med rekommenderade hänsynsåtgärder och hänsyn till de delområden som identifierats som viktiga bedöms detaljplanen kunna genomföras utan negativ påverkan på de fridlysta arternas lokala bevarandestatus.

Naturvärdesinventeringen och artinventeringen är endast sammanfattade i plan- och genomförandebeskrivningen men finns i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

Kvarnarpsjön

Kvarnarpsjön ingår i Emåns vattensystem. Vattenkvalitet och avrinningsområde beskrivs under rubriken *Miljö kvalitetsnormer*. Sjön är påverkad av utsläpp i avrinningsområdet (Kvarnarp). I området norr om sjön pågår genomförandet av dagvattenåtgärder som kan bidra till bättre vattenkvalitet. Kvarnarpsjön bedöms ha viss betydelse för fågelarter som rastlokal, men inget som påverkas av exploateringen på fälten. Sjön bedöms inte ha några raritetsvärden även om dess biologiska funktion är viktig. Fiskfaunan i sjön är artfattig.

Nifsarpsmaden

Söder om planområdet anlades under 1990- talet Nifsarpsmaden, en stor våtmark med betydelse för efterbehandling av vattnet från reningsverket norr om Kvarnarpsjön. Nifsarpsmaden fungerar även som ett naturligt reningsfilter för näringsämnen som ger upphov till övergödning. Området runt maden bedöms vara värdefull naturmark för fåglar och andra levande varelser. Naturskyddsföreningen i Eksjö sköter vandringsstråken i området runt Kvarnarp och Nifsarpsmaden.

Växtliv

Växter på planområdet är främst knutna till slätterängen, dikesstrukturerna och områdena runt sjön och ån. Av dessa ytor påverkas främst dikesstrukturer, även om tanken är att återställa/använda dem för dagvattenhantering på planområdet. Områdets grönsstruktur är utformad för att skapa sammanhängande gröna stråk genom hela området runt befintliga dikesstrukturer. Detaljplanens största påverkan är på de öppna fälten som brukas idag. De naturmiljöer som i naturvärdesinventeringen och artinventeringen lyfts fram som särskilt värdefulla eller intressanta bevaras.

Biotoper

Runt de öppna fälten på planområdet finns flera avvattningsdiken som kommit till för ett effektivare jordbruk, dessa påvisar en sentida användning. Dikena har stor biologisk mångfald. För dikena gäller generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Enligt 7 kap. 11 § får Länsstyrelsen ge dispens från det generella biotopskyddet om särskilda skäl finns. Bedömningen görs att särskilda skäl finns utifrån tätortsutveckling och de lokala förutsättningar som finns i Eksjö (se vidare rubrik *Tätortsutveckling* för bakgrund).



Figur 18 Stensamling i anslutning till jordbruksmark

Inom jordbruksmarken på den övre plattan mot öster finns en åkerholme och ett odlingsröse där det finns berg i dagen. Stenarna bedöms av sin storlek inte ha flyttats dit av människa utan det handlar om sentida, maskinell påverkan. Vid en exploatering av området bedöms åkerholmen/ odlingsröset att skadas så markant att det hotas av att försvinna, därför måste en dispens från biotopskyddsbestämmelsen sökas hos länsstyrelsen.

Beviljad dispens för diken

Länsstyrelsen medger dispens för att lägga igen och omforma diken med följande villkor:

- 1) Dispensen upphör att gälla om åtgärden inte har avslutats inom fem år från den dagen då detta beslut vinner laga kraft.
- 2) Åtgärden får inte genomföras under perioden 1 april – 30 juni.
- 3) De dammar/våtmarker som anläggs som del av kompensationsåtgärd inom planområdet (*PARK₂ – park med dagvattenanläggning, och NATUR*) ska ha gräsbevuxna kanter.
- 4) Fotografier på nyanlagda diken och dammar/våtmarker ska skickas till Länsstyrelsen senast 4 veckor efter utförd åtgärd.
- 5) Rapporten om naturvärdesinventeringen ska skickas in till Länsstyrelsen senast 2 veckor efter att den sammanställts. (Detta genomförs innan planen antagande)
- 6) Om rapporten av naturvärdesinventeringen visar på höga naturvärden som Länsstyrelsen inte haft kännedom om vid bedömningen av ansökan ska ny dispens sökas, åtgärden får inte genomföras innan ny dispens medgivits.

Villkoret om genomförandetid (villkor nummer 1) innebär att kommunen kan behöva söka dispens igen om åtgärden inte är fullt genomförd inom 5 år. I rapporten för naturvärdesinventeringen

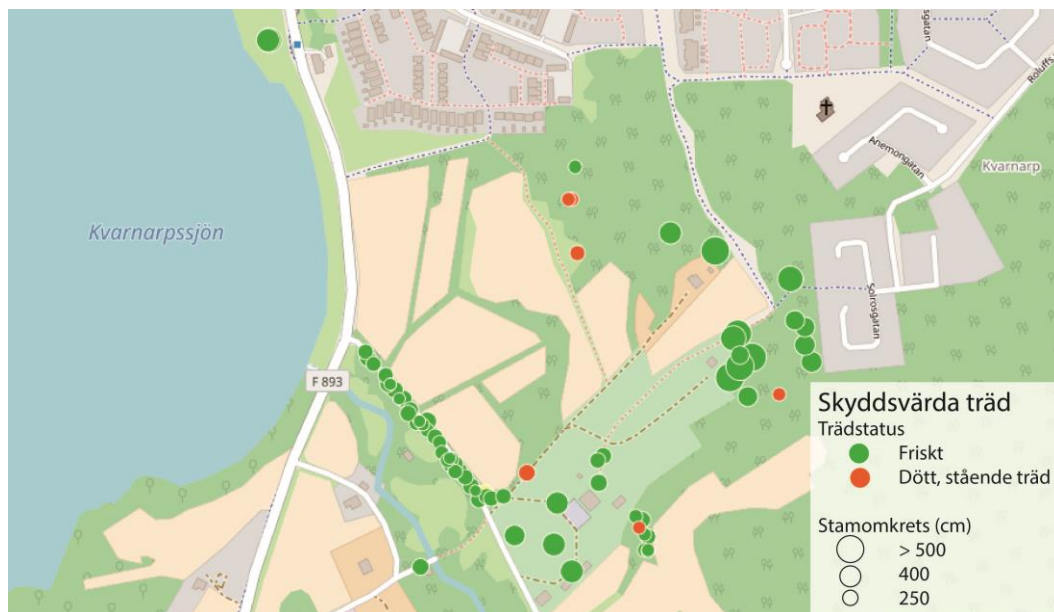
Beviljad dispens för åkerholmen och odlingsröset

Länsstyrelsen medger dispens för att ta bort åkerholmen och odlingsröset diken med följande villkor:

- 1) Dispensen upphör att gälla om åtgärden har avslutats inom fem år från den dagen då detta beslut vinner laga kraft,
- 2) Stenarna från odlingsröset ska senast 2 veckor efter borttagande användas för att bygga upp ett nytt stenröse som ska placeras solbelyst inom yta markerad som NATUR eller PARK i plankartan,
- 3) Fotografier på det nya stenröset ska skickas till Länsstyrelsen senast 4 veckor efter utförd åtgärd.
- 4) Beslutet om dispens ska medföras den som praktiskt utför åtgärden.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns skyddsvärda träd, data hämtad från Länsstyrelsen. Flera träd har vid en trädinventering av stadsträdgårdsmästaren bedöms som värdefulla. Dessa värdefulla träd har mätts in på kartor som har använts som underlag för att i så lång utsträckning som möjligt kunna bevaras. Nedtagning av träd får bara ske av biologiskt eller säkerhetsmässiga skäl och ska avgöras av sakkunnig person.




Figur 19 Skyddsvärda träd i och i anslutning till planområdet. Källa: Länsstyrelsen

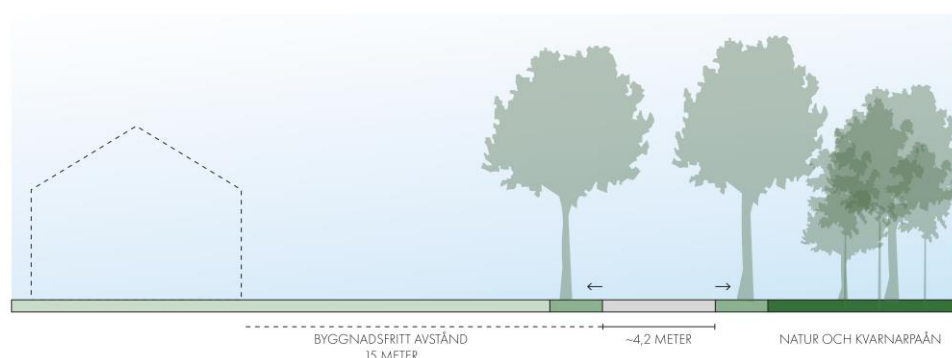
Allé

Idag är infarten till området via allén. I planförslaget föreslås en ny infart för att begränsa trafikbelastningen. Allén har viktiga kulturhistoriska, estetiska och biologiska värden. För alléträd gäller generellt biotopskydd och träd får därför inte fällas utan att först ansöka om dispens hos Länsstyrelsen. Biotopskyddet innebär också att träd ska återplanteras. Träd bör ersättas med ett nytt träd som både estetiskt passar in i miljön och som ersätter det fällda trädets biologiska kvaliteter.

Alléträden är placerade på allmän platsmark och på kvartersmark för besöksanläggning (vid bykhuset som är kulturhistoriskt värdefull) och reglerade med egenskapsbestämmelser som upplyser om biotopskyddet och reglerar att träden inte får fällas.

Kvartersmarken för bostäder närmast allén regleras med prickmark så att inga byggnader tillåts närmare än 15 meter från väggkant. På så vis får allén tillräckligt utrymme och ljusinsläpp. Planen reglerar även att körbara förbindelser inte får anordnas genom allén.

 Marken får inte förses med byggnad.



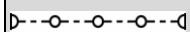
Figur 20 Illustration av allén och det byggnadsfria avståndet

Planbestämmelse på allmän plats (natur):

allé₁ Allén är biotopskyddad. Alléträd får inte fällas.

Planbestämmelse på kvartersmark (besöksanläggning):

n ₄	Marken är avsedd för allé. Allén är biotopsskyddad. Alléträd får inte fällas.
----------------	---



Körbar förbindelse får inte anordnas



Figur 21 Allén vid Kvarnarps gård, foto taget från Kvarnarps gård mot Kvarnarpsjön

Ställningstagande

Planförslaget innebär att områdets landskapsbild förändras markant, genom bebyggelse på områden som idag är jordbruksmark. Områdets upplevelse och användning blir också förändrad av planförslaget. Utformningen av planområdet tar delvis hänsyn till fältstrukturer och diken. Träd på planområdet bevaras i möjligaste mån. Särskilt skyddade träd (skyddsvärda träd enligt länsstyrelsen och alléträd) får inte fällas.

Området i och kring Kvarnarps gård är idag populärt och besöks av både boende i området och andra i rekreationssyfte. Det är därför viktigt att bevara de stråk som finns idag. I planen föreslås även att stråket runt Kvarnarpsjön utvecklas och förstärks.

Den biologiska mångfald som finns idag inom området kommer med ett genomförande av detaljplanen att förändras. Villakvarter får anses inte vara oviktiga inslag i stadens ekosystem. Trädgårdar med ett varierat växtmaterial och träd ger goda förutsättningar för fåglar, insekter och mindre däggdjur att söka skydd och föda. Även odlingslotter, parker och dagvattenanläggningar bedöms vara av betydelse för den biologiska mångfalden, samt miljöerna skapade av det föreningsliv som finns på området idag.

Vattenområdena har viktiga biologiska funktioner som bevaras i detaljplanen genom naturmark. Ny bebyggelse placeras inte i direkt anslutning till Kvarnarpsjön eller ån. Dikesstrukturer påverkas av detaljplanen men funktionen återställs delvis genom öppen dagvattenhantering.

De arter som har påträffas bedöms inte påverkas i sådan utsträckning att deras livsvillkor skulle avsevärt förändras av en exploatering som planen medger. Planen bedöms således inte påverka arters bestånd eller framtida fortlevnad. *Detta säkerställs inför planens antagande, genom naturinventering.*

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Planområdet försörjs med trafik från Vetlandavägen/ Nifsarpsvägen som idag är en statlig väg (väg nr. 893). Vid bron mitt i planområdet går Nifsarpsvägen över till Vetlandavägen norrut. 2016 gjordes trafikmätningar precis norr om planområdet på Vetlandavägen, ÅDT (års dygnstrafik) mättes till 2780 fordon rörelser varav 6 % tung trafik. Anmärkningsvärt är att 95 % överskred skyltad hastighet 40 km/h och andelen 6 % tung trafik framförs på en sträcka som det är förbud mot tung trafik på. Tätortsskylt sitter norr om ån och skyltad hastighet är 70 km/h vid planområdet. Trafikverket har ställt en fråga till kommunen att överta sträckan från korsningen mot Hörreda (väg 893/ 894). Innan ett övertagande av vägen bör bron status över ån utredas. Processen om övertagande av vägen påbörjades vid samrådet. Beslutet bör vara taget innan planen antas. Övertagandet av vägen har till följd att kommunen har rådighet över vägen och kan exempelvis anpassa hastigheter.

Detaljplanen innebär att nya gator tillskapas och att ansvar för befintliga gator blir kommunalt. Lokalgator och allé beskrivs senare under Trafikområde- GATA. För att fastställa den allmänna platsens höjd på gator sätts en bestämmelse om föreskriven markhöjd längs de nya gatorna. Detta görs för att höjden på en fastighets utfart kan utläsas.

+0.0 Föreskriven markhöjd över nollplanet

Gång- och cykelvägnät

I anslutning till planområdet finns flera trafikseparerade GC-vägar. Från planområdet finns trafikseparerade vägar in till centrala Eksjö och till befintlig barnomsorg. Vid planens genomförande bör säkra GCM-passager och trafiksäkerhetshöjande åtgärder göras på Vetlandavägen.

Trafikalstring

En uppskattad trafikmängd har gjorts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Planen innebär nya bostäder och en förskola med sex avdelningar vilket innebär en ökad trafik. Planområdet genererar en uppskattad årsdygnstrafik (ÅDT) på 611 bilar. Totalt sker 1714 resor (biltrafik, fotgängare, cykel, kollektivtrafik), varav 829 är bilresor. Nyttotrafik ingår inte i trafikstringen (trafik utöver personresorna). Nyttotrafiken i området bedöms dock vara låg då den endast utgör service för bostäderna och till exempel inte godsleveranser/varuleveranser som är vanligare i centralare delar av staden.

Konsekvensbeskrivning

Den uppskattade trafikstringen innebär en högre belastning på Vetlandavägen. Vetlandavägen ingår i huvudnätet då målpunkterna ligger mellan stadsdelar inom tätorten. Vetlandavägen har även regionala/nationella kopplingar mot Nifsarp (riksvg 32). Vetlandavägen kan enligt Trafikverkets *Rätt fart i staden* definieras som ett transportrum där persontransporter med bil är prioriterade (framförallt södra delarna av vägen) eller ett integrerat transportrum där även mjuka trafikanter får utrymme i gaturummet (norra delen). Idag finns flera målpunkter (bostäder, skola) i den norra delen av vägen och gående- och cyklisterna har prioriterats genom trafiksäkerhetshöjande åtgärder och hastighetsbegränsningar.

För att sätta trafiken på Vetlandavägen i relation till andra gator i Eksjö görs en jämförelsetabell på trafikflöden. Trots att tidpunkterna för mätningarna varierar är trafikflödena jämförbara.

Tabell 1 Jämförelsetabell, ÅDT biltrafik för olika gator i Eksjö

	ÅDT	Kommentar
Västerlånggatan	4452	Mätning från 2015
Regementsgatan	4676	Mätning från 2018 (NTF)
Planområde	611 (Trafikalstring) Totalt (Trafikalstring + nuläge) 3200	Trafikverkets trafikstringsverktyg, trafikmätning från

		2018
--	--	------

Planområdet innebär en ökning av biltrafik på cirka 19% enligt beräkning ovan. Enligt tabellen ovan så blir den totala trafikstringen från planområdet (nuläge + uppskattad trafikstring från planområdet) lägre än trafikmängden på både Regementsgatan och Västerlånggatan. Storleksmässigt är Vetlandavägen jämförbar med Regementsgatan och Västerlånggatan.

Skyldad hastighet följs dessutom betydligt bättre på Regementsgatan och Västerlånggatan (jämfört med nuläget förbi planområdet). Västerlånggatan hade 0% hastighetsöverträdelser och Regementsgatan endast 2%. Detta kan förklaras med att Västerlånggatan och Regementsgatan har fler målpunkter, korsningar, hastighetsdämpande åtgärder och högre närvaro av gående och cyklister som korsar gatan.

Trafiken till och från (resorna) planområdet är inte koncentrerad i centrumriktning, även om den största andelen kan antas ha målpunkter i Eksjö centrum. I tabellen nedan delas *antal resor med bil* (enligt trafikstringen) upp på olika färdriktningar.

Tabell 2 Uppskattad fördelning av trafik från planområdet

Antal resor/dygn	Riktning		
	Centrum	Industriområde Kvarnarp	Nifsarp (söder ut)
829	70 %	10 %	20%
	580	83	166

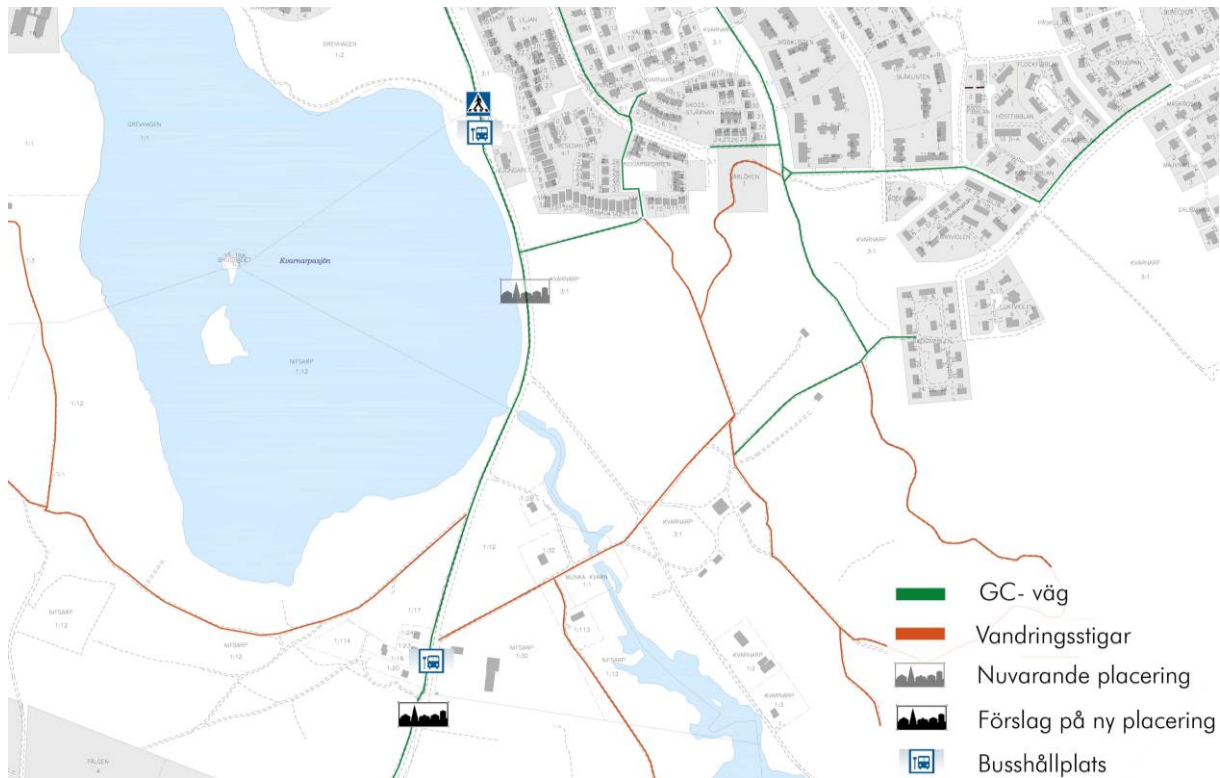
Tung trafik är inte tillåten på Vetlandavägen och tas inte med i beräkningarna (ingår inte i trafikstringen). Andelen lastbilar är 3 % enligt trafikmätning strax norr om planområdet. Busstrafiken är relativt gles och bedöms inte påverka kapaciteten på gatan. Tabellen ovan visar därför endast biltrafik. Gång- och cykelvägarnas kapacitet kan också antas vara god.

Detaljplanen bedöms enligt följande analys inte innebära en sådan trafikpåverkan att Vetlandavägens kapacitet påverkas negativt. Framkomligheten bedöms fortsätta kunna vara god och trafiksäkerheten och den upplevda trafikmiljön bedöms förbättras vid planområdet då det finns fler målpunkter i området.

Se även bullerpåverkan under rubriken *Buller*.

Kollektivtrafik

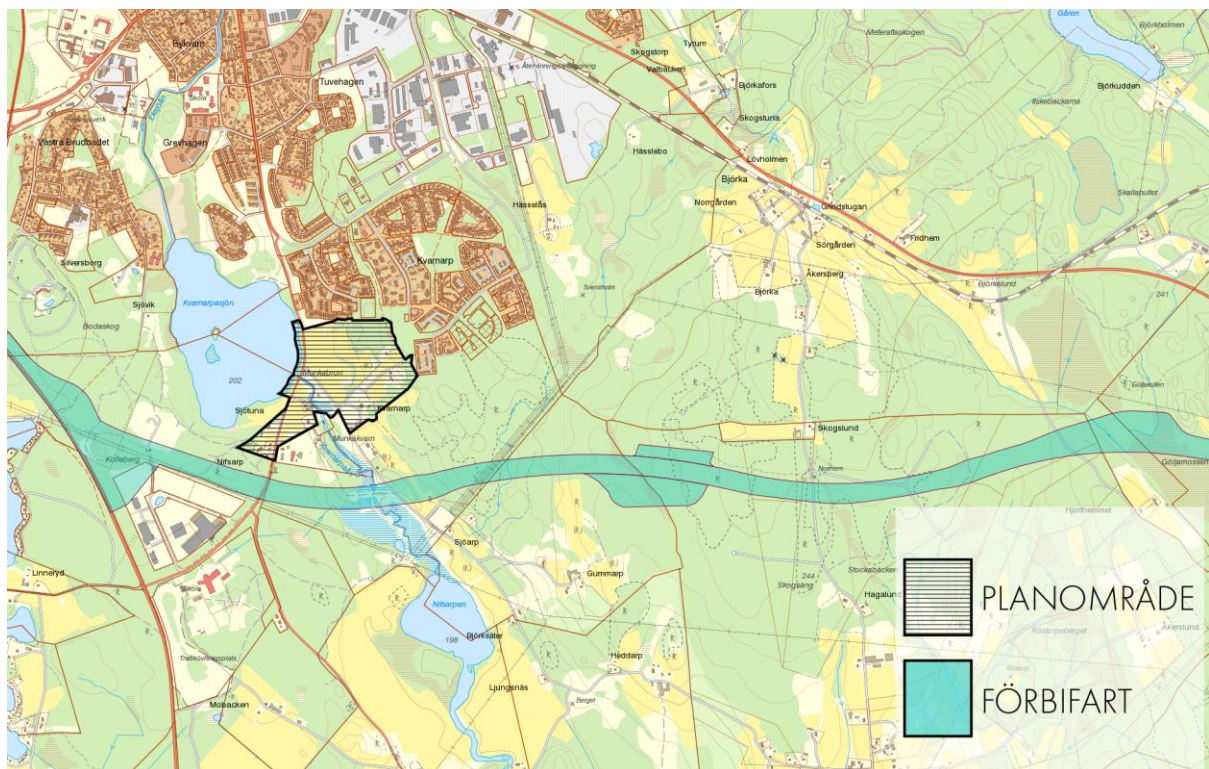
Buss 301 mot Nässjö/ Vetlanda passerar på Vetlandavägen/ Nifsarpsvägen och har i dagsläget 30 minuters trafik. Då Eksjö idag saknar stadstrafik är denna linje av sådan karaktär att den även kan betraktas som en stadslinje såsom en regionallinje.



Figur 22 Inventering av gator och trafik i planområdets närhet

Förbifart Eksjö

Ett skyddsavstånd till en planerad förbifart ska tas i beaktning. Trafikverket har beslutat om förbifartens sträckning och om att ta fram en vägplan.



Figur 23 Trafikverkets förslag på sträckning och vägplan tas fram med start 2018

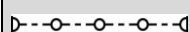
Parkering

Kommunen rekommenderar att cykelparkeringar utformas för att möta framtidens utveckling med exempelvis lådcyklar och elcyklar. Parkering för både bilar och cyklar sker inom fastigheten. Inom kvartersmark ska Eksjö kommuns parkeringsnorm följas. Syftet med parkeringsnormen är att tillgodose parkeringsbehovet för besökare och boende.

Körbar förbindelse får inte anordnas

På delar av planområdet regleras att *körbar förbindelse inte får anordnas*, vilket innebär att in- och utfarter inte får placeras längs de sträckorna.

Detta görs ur trafiksäkerhetssynpunkt, där det är bättre att samordna så att flera fastigheter har samma in- och utfart mot större gator. Bestämmelsen gäller även för allén då in- och utfarter genom trädraden är olämpligt då det skadar alléns karaktär. Bestämmelsen används också i syfte att skapa ett gaturum där bostädernas entréer är vända åt en gemensam gata (läs mer om gaturummet enligt *Den moderna trädgårdsstaden*, under rubriken PRINCIPER FÖR UTFORMNING AV TRÄDGÅRDSSTADEN)



Körbar förbindelse får inte anordnas

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA- systemet, ledningar finns i anslutning till planområdet. I områdets västra del parallellt med Vetlandavägen finns befintlig vattenledning för konsumtionsvatten som matar befintligt bostadsområde Kvarnarp/ Nifsarp med en dimension på 63 mm. Samt en spillvattenledning av lågtrycksutförande dimension. Vidare i samma sträckning finns en huvudvattenledning som är en ”brandvattenledning”. (se rubrik *Brandskydd*) Inom planområde finns det befintlig VA- och dagvatten ledningar. På plankarta markeras dessa med u-område.

U1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

En ny pumpstation behöver anläggas för att sörja framtida exploatering inom planområdet. Denna markeras som en teknisk anläggning i plankartan.

E1

Tekniskanläggning, pumpstation



Figur 24 Ledningar i och runt planområdet

Fiber och el

Området förstärks med en ny transformatorstation för att försörja området med el. Placering av denna sker i samråd med Eksjö energi. Fiber finns i anslutning till området.

E₂ Teknisk anläggning, Transformatorstation

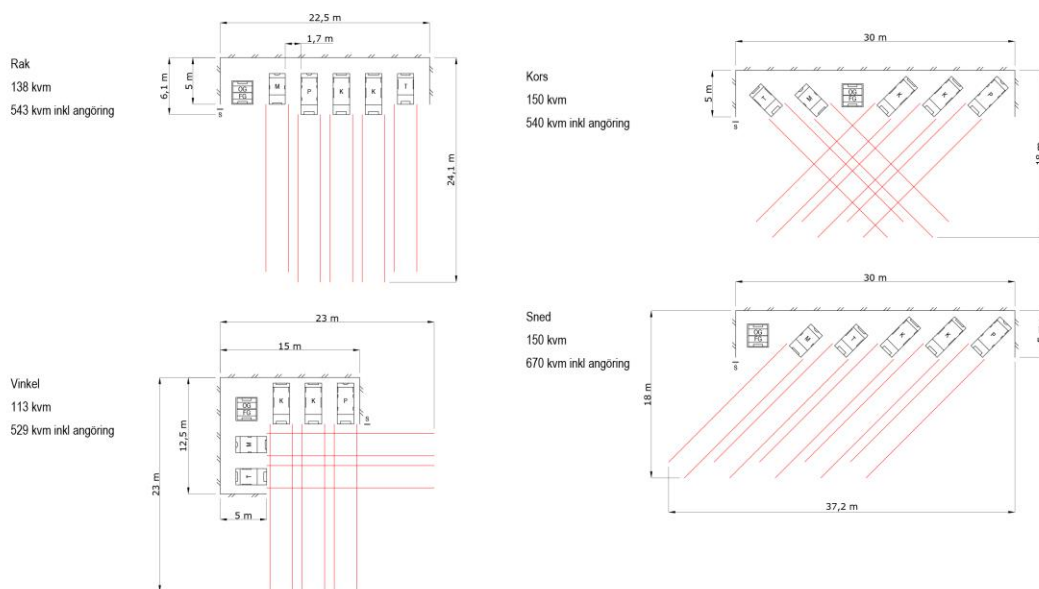
Fjärrvärme

För att förse området med fjärrvärme bedöms att en ny ledning behövs från huvudledning vid korsningen Castmans väg/ Violvägen till planområdet. Räcker inte den anslutningen till området får man förlägga ledningen från korsningen Borgmästare Munthes väg/ Castmans väg till planområdet. Ledningen bör i bägge fallen förläggas utmed Castmans väg.

Avfall och återvinning

Enbostadshus hanterar sin sophämtning inom egen fastighet. Flerbostadshus har miljöhus. I området förslås även en återvinningsstation. Placeringen av återvinningsstationen ska vara central och lätt för både boende i området och andra att komma till. En lämplig placering blir då att använda delar av parkeringen framför förskolan. I samband med en försäljning av fastigheten bör ett avtal skrivas om upplåtelse för denna typ av anläggning. FTI är ansvarig för återvinningsstation och har föreslagit en återvinningsstation av storleken *Mellan*. Den kan utföras på flera olika sätt (se bild nedan) men behöver mellan 113 m² till 163m² beroende på utformning, exklusive svepytor för hämtning av förpackningar. Dessa svepytor kan samlokaliseras med parkeringsplatsen.

Återvinningsstationen regleras med användningen *Teknisk anläggning* och egenskapsbestämmelse för återvinning.



Figur 25 Förslag på utformning av återvinningsstation "mellan"

På platsen lämpar sig en mer långsmal utformning då parkeringen är placerad parallellt med Vetlandavägen.

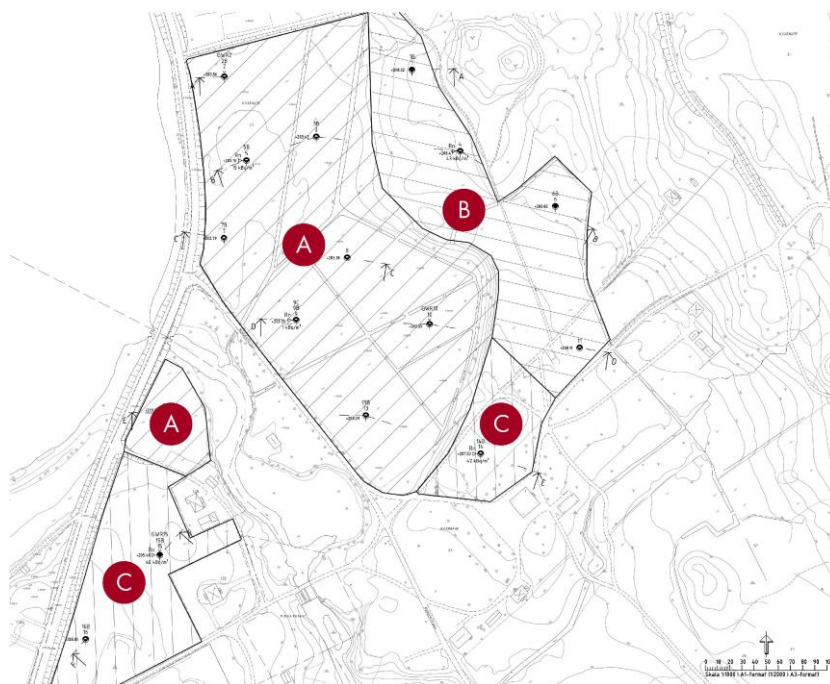
FÖRUTSÄTTNINGAR

I området norr och nordost om ån är marknivåerna lägst närmast sjön. Terrängen stiger sedan lite svagt mot öster ungefär fram till mitten av området. Inmätta marknivåer vid borrpunkter i denna del ligger mellan +202,19 och +203,56, en nivåskillnad på 0,77 meter. Från mitten av området och österut stiger sedan terrängen kraftigare upp mot skogsmarken i öster. Inmätta höjder vid borrpunkter i denna del ligger mellan +207,53 och 208,82, en höjdskillnad på 1,29 meter. Höjdskillnaden mellan lägsta och högsta inmätta borrpunkt inom hela området norr och nordost om ån är 6,03 meter,

I området sydväst om ån är terrängen stigande från ån och upp mot sydväst. Inmätta marknivåer vid borrpunkterna ligger inom denna del på mellan +203,02 och 208,00 en höjdskillnad på 4,98 meter.

Geotekniska förhållanden

Generellt utgörs jorden inom området av isälvsediment. Utanför området mot öster består jorden av sandmorän där även berg i dagen förekommer. Isälvsedimentets mäktighet är därför störst mot Kvanarpsjön i väster och minskar mot sandmoränen i öster. Planområdet är indelat i område A-C se Figur 27 nedan.



Figur 26 Utredningsområde med delområden för geoteknisk undersökning

Område A

Jorden inom detta område består av finsand, silt och lite lera. Här visar sonderingar att det ofta förekommer ett skikt med medelhög till hög relativ fasthet under den ytliga mulljorden. Detta fasta skikt har en varierande mäktighet på 1 å 3 meter. Under detta fasta skikt minskar sonderingsmotstånden och jorden relativ fasthet är ofta först medelhög och sedan låg. Djupet till morän varierar mellan 5 till 10 meter under markytan.

Område B

Inom detta område består jorden av sand och grusig sand med mindre inslag av silt. Sondering visar att jordens relativa fasthet är medelhög till hög inom detta område. Vid flera punkter är det möjligt att sondering stoppar mot berg mellan 0,8- 2,0 meters djup under markytan

Område C

Jorden består av sand och grusig sand ner till provtagningsdjupen 4 meter under markytan. Sanden är oftast medelhög till relativ fasthet. Skikt med lägre fasthet förekommer dock ställvis. Vid två punkter finns ett sandskikt närmast under mulljorden som har låg relativ fasthet ner till cirka 1,0 å 1,5 meter djup.

Grundläggning

Generellt kan grundläggning av en till tvåvåningsbyggnader utföras inom hela planområdet på naturligt lagrad jord eller packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Inom områdena B och C bedöms även större och tyngre byggnader kunna grundläggas på naturligt lagrad jord. Inom område A förekommer grundvattennivåer nära markytan. På grund av detta kan viss höjning av marknivå krävas i en del av området för att inte riskera fuktskador på byggnader.

Vid detaljprojektering av området bör hänsyn tas till höga grundvattennivåer på så sätt att grundvattnet inte utgör någon risk för skador på byggnader. I samband med byggnadslov/ startbesked föreslås en objektanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetod för planerad bebyggelse. Ovan redovisas de kända markgeotekniska förutsättningar som finns inom planområdet genom utförda markgeotekniska undersökningar från 2017.

Markberedning

Markberedning enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande skall utföras. Som utgångspunkt gäller att marken inom område A huvudsakligen utgörs av täta jordarter och områdena B-C mer genomsläppliga. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 13. Tjältskyddad grundläggning krävs där finjord (silt, lera) förekommer.

Radon

Radonmätningar är utförda i 5 punkter inom planområdet. Resultaten ligger på mellan 1 och 42 kBq/m³. Gränsen mellan normal- och högradonmark ligger vid 60 kBq/m³ i siltig jord och 50 kBq/m³ i sandig jord. Av resultaten från mätningarna kan konstateras att område A klassas som lågradonmark och områden B och C klassas som normalradonmark.

Vid byggnationer projekteras och utförs byggnader efter dessa förutsättningar. Vid byggnation av ny bebyggelse ska försiktighetsprincipen gälla, fastigheterna omfattas av kravet på radonskyddat grundläggning vid byggnation. Jord och/eller bergmassor som tillförs området bör vara radonkontrollerade.

b2	Grundläggning ska ske radonskyddat
----	------------------------------------

Föroreningar i mark

Under november 2017 och augusti 2018 genomfördes markteknisk utredning av ÅF- infrastruktur inom planområdet upptäcktes markföroreningar på en fastighet.

Fastighet Nifsarp 1:17

Inom fastigheten har det tidigare funnits en handelsträdgård. En sanering kommer behövas utföra för att komma ner till känslig markanvändning (KM). Vid markundersökningen påträffades inga halter av bekämpningsmedel. PAH:er metaller eller petroleumprodukter som översteg KM. Det som påvisades var metaller, alifalisk kolväteförorening, PAH_{CANC} och PAH- H samt det organiska bekämpningsmedlet DDT och dess nedbrytningsprodukter DDD och DDE. Det får anses finnas en måttlig risk för människors hälsa och miljö inom fastigheten. Detta med anledning av att det påvisats bekämpningsmedel i friodlingen på mellan 0-0,5 meters djup. Föroreningen har genom provtagningar kunnat konstateras inom fastigheten.

Bedömning av lämplig markanvändning

För att aktuella områden ska kunna bedömas lämpligt för bostadsbyggnation är det nödvändigt att genomföra saneringsåtgärder för känslig markanvändning på de platser där förhöjda föroreningshalter finns. Detta regleras genom den föreslagna planbestämmelsen som anges på plankartan. Planbestämmelsen medger att startbesked inte får ges förrän markföroreningen har avhjälpats.

a2	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avlägsnats
----	--

I övrigt bedöms den sammantagna risken för större föroreningar i området vara liten, då inga övriga analyserade jordprover visar på halter över KM.

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.

Området är stort av buller från Vetlandavägen enligt bullerkartläggningen (från 2016) som ÅF Infrastructure gjort på uppdrag av Eksjö kommun.

Enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå

samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordningen (2017:359)

Målet för buller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisolering studeras närmare i detalj i projekteringen. Störningsskyddsbestämmelser säkerställer att Förordningens föreskrifter ska uppfyllas. Bestämmelser för reglering av områdets utformning kopplat till buller gäller för planområdets södra delar, där hastigheterna idag är högre och där planerade bostäder ligger närmare gatan. Områdets södra del (Nifsarp 1:12) regleras med korsmark för den yta som är gul (55<60<)i bullerkarteringen. Slänten/diket ingår i vägområdet.

En bullerutredning har genomförts för området. Utredningen utgår från två alternativ, ett där dagens hastighet undersöks, det vill säga 60 km/h på den södra delen av vägsträckan och 40 km/h på den norra delen och ett alternativ där hela sträckan regleras till max 40 km/h.

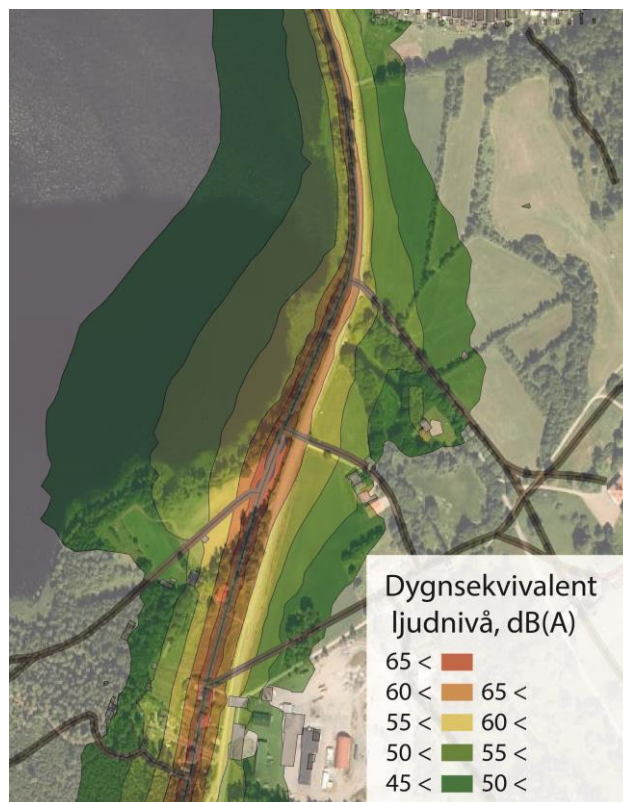
Tanken är att tätortsskyltarna flyttas söderut när planområdet byggs ut och att hastigheten sänks.

Vid 40 km/h kan bostadsfasader placeras 15 meter från vägmitt (Vetlandavägen). I de norra delarna av planområdet ligger byggrätterna cirka 40 meter från vägmitt. I de södra områden ligger byggrätterna närmare men kan placeras på ett sätt som gör bostäderna klarar riktvärdena för buller. Det östra området regleras även med korsmark närmast vägen så att delen närmast gata endast får förses med komplementbyggnad. Bebyggelse som inte används till bostäder kan i det här fallet även användas som bullerskydd.

Vid 60 km/h i de södra delarna av vägsträckan gäller istället 25 meter från vägmitt till fasad. Syftet är att sänka hastigheten för hela vägsträckan, men dessa områden regleras ändå med bestämmelse om att hälften av bostadsrummen ska vara riktade mot sida där ljudnivån är lägre än $L_{eq} 55$ för att säkerställa att bostäder är lämpligt ur ett bullerperspektiv.

Utformning

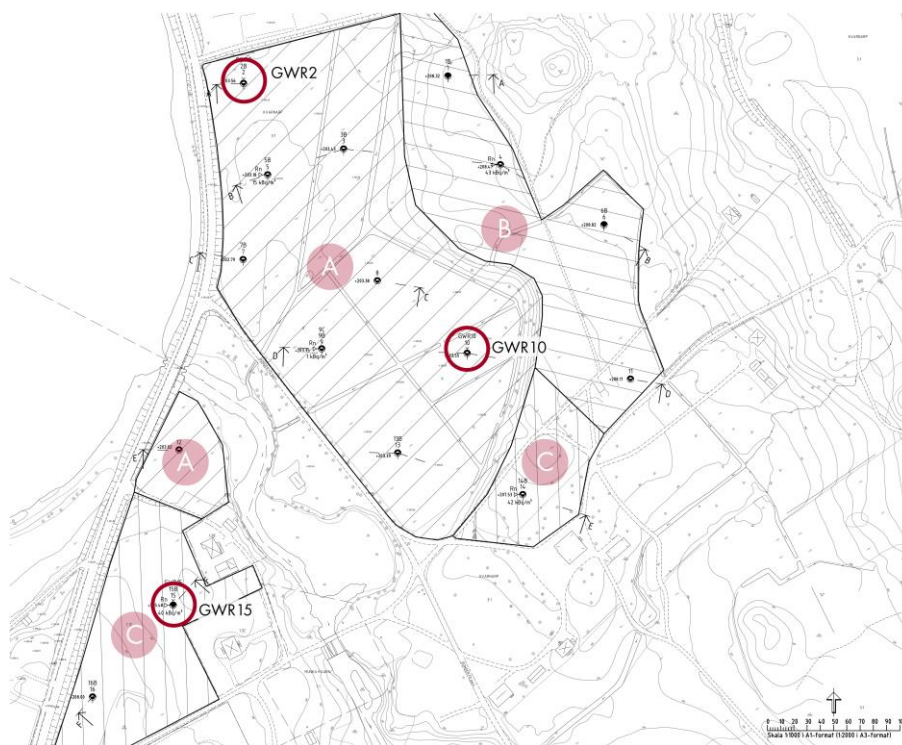
f₅ Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.



Figur 27 Schematisk trafikbullerkartläggning för planområdet, källa ÅF Infrastructure

Grundvatten

Höga grundvattennivåer kan förekomma inom vissa delar av område A. Hänsyn bör tas till detta vid detaljprojektering så att planerade marknivåer håller sig på en betryggande nivå över den dränerande nivån för området. Hydrogeologiska undersökningar har gjorts i tre grundvattenrör (se Figur 30) mellan 2017-11-06 till 2017-11-17.



Figur 28 Utredningsområdet med delområden för geoteknisk undersökning

Tabell 3 Vattennivåers djup i förhållande till marknivån

Punkt	Djup under markyta	Nivå över angivet nollplan
GWR2	1,46 m	+202,10
GWR10	0,30 m	+203,25
GWR15	3,58 m	+201,90

För att skydda bebyggelsen i de lägsta delarna av planområdet inom område A från skada vid 100-årsregn eller översvämning ställs krav på lägsta färdigt golv höjd och förbud mot källare. Generellt bör bostadsvåningens lägsta färdigt golvhöjd ligga på minst 0.4 meter högre än intilliggande mark. Det är olämpligt med källare inom låglänta områden. Den samlade bedömningen att det inte är lämpligt att anlägga källare inom område A. Marken ska luta bort från byggnader även de som inte har källare för att minimera skada. Två planbestämmelser sätts för att uppnå dessa syften och regleras med nedan egenskapsbestämmelser. Delar av planområdet regleras även med *Markens höjd över angivet nollplan*.

f₇ Färdig golvhöjd ska ligga minst 0.4 meter över intilliggande marknivå

b₁ Källare får inte finnas

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske innan det når källan (indirekt Eksjöån). Eksjö kommuns VA- policy ska följas. Lokal infiltration av dagvatten inom område A bedöms endast möjlig i små mängder. Dagvatten samlas upp i ett gemensamt dagvattensystem som ansluts till dagvattendam.

Inom område B bedöms jorden mer genomsläpplig. Dock kan det här förekomma berg på grunda djup vilket inte ger någon större möjlighet till lokal infiltration av dagvatten.

Område C bedöms ha störst möjlighet till lokal infiltration av dagvatten. Här består jorden av mestadels sand som har god genomsläpplighet. Grundvattennivå ligger dessutom djupast under markytan inom detta område.

I östra delen, mellan områdena A och B finns en marknivåskillnad. Här kan det förväntas att ytligt dagvatten från högre terräng kan rinna ner mot lägre liggande område A. Öppna dagvattensystem är en kvalitet inom planområdet och kan avleda större flöden än rörsystem. Ökade dimensioner på markförlagda dagvattenledningar ger relativt sett måttliga kapacitetsökningar jämfört med öppna stråk som kan leda bort mycket stora flöden. Detta medför att hantering av extrema nederbördstillfällen med fördel sker genom öppna ytliga avledningssystem. En fördel med öppet dagvattensystem är de naturliga nivåskillnader som finns inom utredningsområdet. Ett öppet dagvattensystem skulle klara dessa funktioner på ett tillfredställande sätt. Öppen dagvattenhantering och diken anläggs för att klara av att ta hand om dagvattnet inom hela planområdet.

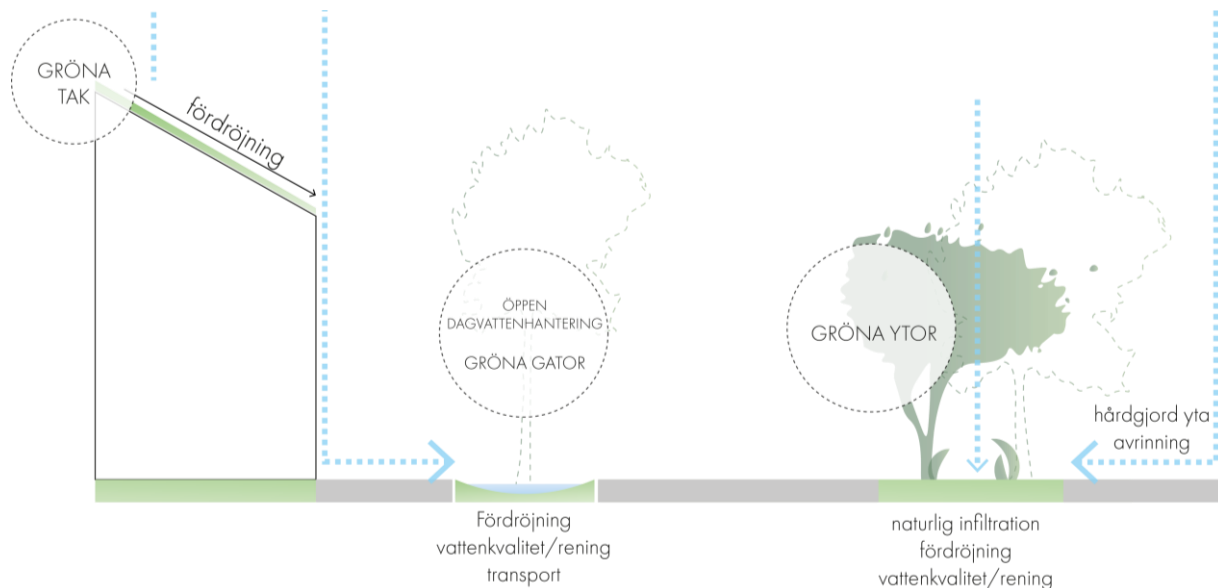
 Byggnad får inte uppföras

n₁ Marken avsedd för dike

En dagvattenutredning har genomförts av ÅF infrastructure AB (2018-12-17). Utredningen utgår från befintliga diken och förslag ges på öppen dagvattenhantering med torra dammar. Utredningen innehåller även uppgifter om flöden, föroreningsbelastning och dimensionering av diken och dammar.

Markavvattning

Ansvaret för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna vilar på de enskilda fastighetsägarna och huvudmannen för den allmänna platsen. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvatten.



Figur 29 Illustration av öppen dagvattenhantering

Ytvatten skall alltid avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 meter fall på tre meters längd. Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord utförs.

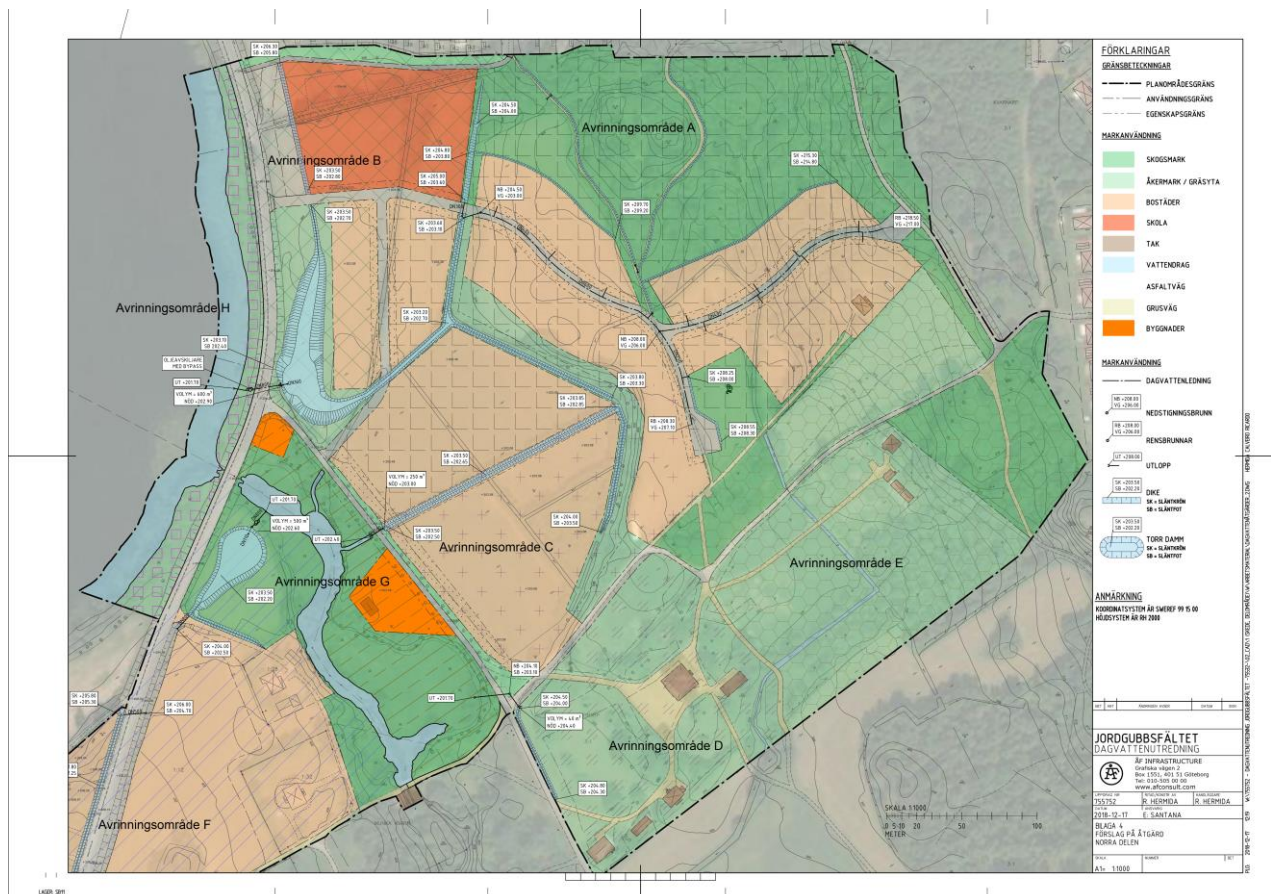
Förslag till dagvattenhantering

På planområdet bevaras diken för öppen dagvattenhantering och transport till recipient. Närmast Vetlandavägen planläggs området för Park med fördröjningsmagasin som kan omhänderta vatten vid större regnmängder. Området kan under torrare perioder användas som parkyta för exempelvis rekreation, lek och andra fritidsaktiviteter.

PARK₂

Anlagd park med dagvattenanläggning

Utformningen på dagvattenhanteringen presenteras i Figur 32. Med följande utformning på dagvattenhantering beräknas föroreningsbelastningen från hela planområdet reduceras till koncentrationer under riktvärden för dagvattnet i utsläppspunkten. Detaljerade uppgifter, beräkningar, dimensionering presenteras i bilaga till detaljplanen (*Dagvattenutredning*).



Figur 30 Förslag på utformning av dagvattenhantering på Trädgårdsstaden. På området närmast Vetlandavägen finns översvämningssytor. Förslaget utgår från samrådsförslaget, men anpassas till granskningen med samma utformning och dimensionering. Andel hårdgjorda ytor och diken har inte förändrats mellan samråd och granskning.

Plankartan är utformad för att tillåta föreslagen dagvattenhantering och Eksjö kommun ansvarar för genomförandet. Genom föreslagen utformning bedöms området klara framtida klimatförändringar, perioder av kraftigare regn och Områdets mer låglänta delar som är planlagda för bostäder eller annan bebyggelse höjdsätts dessutom i plankarta för att undvika skador på byggnader. Enligt MSB finns ingen risk från närliggande vattendrag.

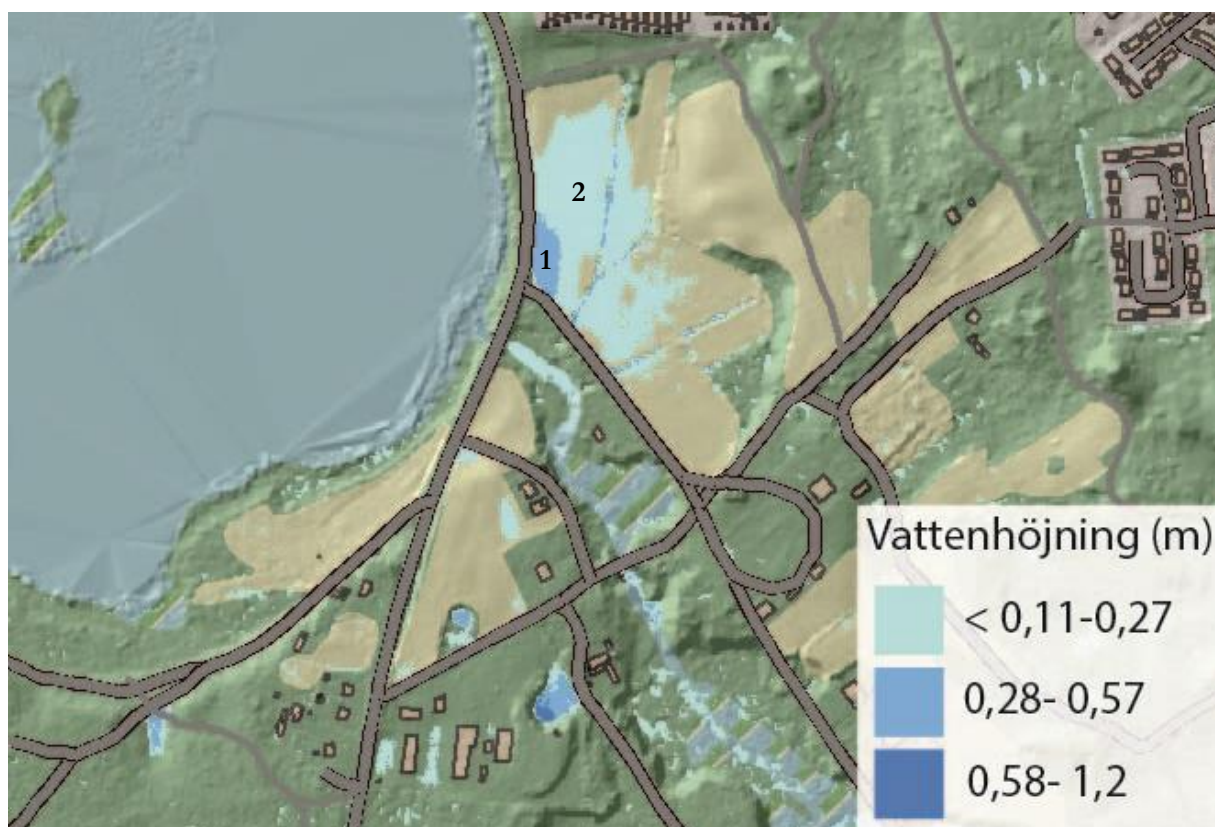
Dagvattenutredningen är genomförd för plankarta enligt samrådsförslaget, detta bedöms dock inte påverka utformningen, då ytorna storleksmässigt är desamma och dikesstrukturerna bevaras. Mindre anpassningar görs vid genomförandet.

Dikena och dammarna/våtmarkerna ska ha gräsbevuxna kanter enligt *villkor för biotopskyddsdispens* (Länsstyrelsen). Se villkor för dispens under rubriken Biotoper.

Skyfallskartering

Konsekvenserna av ett 100-årsregn illustreras i Figur 33 nedan, där område 1 är områdets lägsta punkt. Här kan det vattenhöjningen förväntas vara över en halv meter vilket innebär att området inte är lämplig för bostadsändamål. Den yta som avses är längst med Vetlandavägen och kommer du kunna fungera som ett område för en dagvattenanläggning. I plankartan får denna yta en markanvändning av PARK₂ och en beskrivning av anlagd park med dagvattenanläggning.

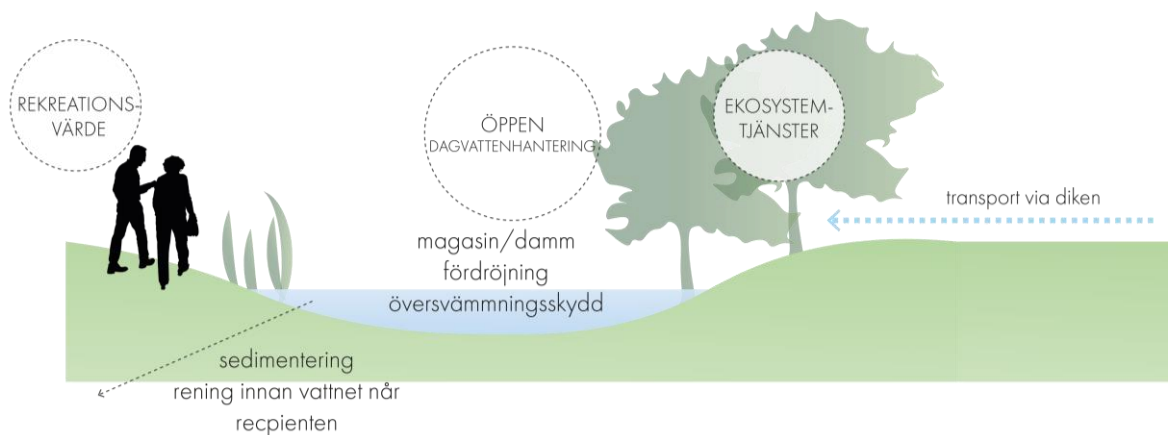
I område 2 enligt bilden nedan där en vattenhöjning upp till 30 cm kan förväntas vid 100 års regn blir det lämpligt att sätta en nivå för färdigt golv. Sedan tidigare finns en bestämmelse om att källare inte får finnas. Marknivån är skiftande från 202,10 till 203,18 meter över nollplanet. Färdig golvhöjd regleras i plankarta.



Figur 31 Skyfallskartering, källa: Länsstyrelsen

Förslag till fördröjningsåtgärd

Anläggande av dammar och öppna diken för omhändertagande av dagvatten bidrar inte bara till en minskad miljöbelastning utan innebär också i de flesta fall ett tillskott till den biologiska mångfalden. Förutom att öka den biologiska mångfalden kan vatten i stadsmiljön bidra till att göra stadslandskapet mera tilltalande. Öppna vattenspeglar uppfattas av de flesta människor som något positivt. Även teknik som tar hand om dagvattnet där det uppkommer t.ex. tak eller väggar med planterad växtlighet eller öppna väglänter med gräs, ger staden en grönare och en mer inbjudande inramning. Vatten och grönområden kan också ha en gynnsam effekt på stadens lokalklimat så att variationer i temperatur och luftfuktighet dämpas vilket är en viktig del i klimatanpassningen (läs mer under rubrik KLIMATANPASSNING).



Figur 32 Illustration av damm eller fördröjningsmagasin

Kvarnarpsjön

Planområdets västra del innehåller ett öppet vattenområde 20 meter ut från strandlinjen. I anslutning till allmän platsmark föreslås att en strandpromenad (se rubrik Strandpromenad) anläggs. Kommunen är huvudman för anläggningen. Anläggande av bryggor är generellt sett anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet. Anmälan sker till Länsstyrelsen. Området benämns som W på plankartan (se rubrik Vattenområde för vidare information).

W Vattenområde

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Inga mätningar har gjorts i anslutning till planområdet. Mätningar har gjorts längs med riksväg 40 i Eksjö tätort under 2014 (Svenska miljöinstitutet 2015). Beräkningar i denna visar att årsmedelvärde för NO₂, SO₂, PM₁₀ och VOC underskreds med god marginal MKN.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Syftet med MKN för vatten är att uppnå god status enligt EUs ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats.

Planområdet berör vattenförekomsten Torsöån – Kvarnarpsån – Eksjöån (SE639079-145114) med huvudavrinningsområde Emån (SE74000). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Eksjöån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Enligt Emåförbundets inventering av dagvatten och recipientpåverkan är Kvarnarpsområdet den största ”hotspoten” i Eksjö kommun (gäller industriområdet). Det är därför viktigt att planområdet inte bidrar till ytterligare negativ påverkan på recipienten.

Bedömning

Om inte några åtgärder görs för dagvattenhanteringen i samband med genomförande av detaljplanen kan det få konsekvenser på ytvattenförekomsten i Emån. Planen redovisar områden för fördröjningsmagasin som ska medverka till en bättre ytvattenstatus för huvudavrinningsområde Emån (SE74000). I övrigt bedöms planen inte medverka till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 i Miljöbalken.

BRANDSKYDD

Insattid

Räddningstjänstens insattid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader skall vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:9 (Boverkets byggregler, BFS 2017:5- BBR 25). Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsatt att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Högre byggnader (över tre våningar) behöver utformas med TR2 trapphus medförande att Räddningstjänstens utrustning inte behöver användas vid nödutrymning, då befintlig stegutrustning inte klarar denna höjd.

Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för *Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor* (2016-03-23 Kf § 59). Avståndet mellan brandpost och

angreppspunkt får maximalt vara 75 meter. Inom planområdet finns idag inga brandposter. I samband med utbyggnad av VA- nät inom planområdet föreslås nya brandposter. Brandvattenförsörjning och placering av nya brandposter ska ske enligt riktlinjer i kommunens handlingsplan enligt lagen om skydd mot olyckor, operativ del. Exakt placering av brandposter ska ske i samråd med räddningstjänsten i Eksjö kommun. Brandposter ska ha minsta flöde om 600l/ minut från två av varandra närliggande brandposter för bebyggelse upp till tre våningar. För högre bebyggelse ska flödet istället vara 1200 l/minut från två av varandra närliggande brandposter. .

KLIMATANPASSNING

Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelsnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för brändning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Dagvatten och markavrinning beskrivs under rubriken *Dagvattenhantering*.

Ras, skred och erosion

Enligt material från Länsstyrelsen ligger området inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

FOLKHÄLSA

God bebyggd miljö

Trots den kraftigt förändrade landskapsbilden inom planområdet som blir en konsekvens av planens genomförande, så bedöms planförslaget medverka till god bebyggd miljö. Planförslaget innebär att Eksjö stad växer i utkanten och en ny stadsdel adderas till stadens årsring och utveckling.

Trygghet och jämställdhet

Möten och kontakter är viktiga i staden. En folkrik miljö upplevs ofta tryggare. Stråk och samlade mötespunkter skapar flöden av människor. Tydliga platser i det offentliga rummet inbjuder till användning och gör det lättare att orientera sig i staden

Detaljplanen redovisar ett område som i huvudsak innehåller bostäder samt skola. Områdes läge i staden innebär att utbudet av service är lågt i eller nära planområdet. Bilberoendet får antas bli högt. Samtidigt är det viktigt att hitta kollektiva lösningar för transport och service. Närhet till kollektivtrafik och ett utbyggt gång- och cykelnätverk samt planerna på en ny förskola är faktorer som kan öka trygghet och jämställdhet.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan och bygglagen. Sedan 1 januari 2015 är bristande tillgänglighet en diskrimineringsgrund enligt diskrimineringslagen. Om utemiljön inte uppfyller kraven på tomters tillgänglighet i plan- och bygglagstiftningen är det

diskriminering mot personer med funktionsnedsättning. Vid nyanläggning av allmänna platser gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader, ALM. I ALM ställs krav på tillgänglighet och användbarhet på allmänna platser och områden för andra anläggningar (ALM- BFS 2011:5). Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed i kommande bygglovsprövning.

Barnperspektivet

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det således viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Vid utformning av allmänna platser är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är utmaningen att ta ner storskaligheten och känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen. Det finns i detaljplanens närområde stora möjligheter att tillgodose barns behov av friytor, lek och närhet till förskola. I närbelägna skogar finns flera kojor som vittnar om att det finns aktiva barn som använder skogarna som lekplatser. Planområdet anses ha god tillgång till gröna områden och kvalitativa rekreativa miljöer. Inom planområdet planeras det för en kommunal lekplats, i samband med förskolan finns planer på uteklassrum. Området är i väster mot Kvanarparjön avskuret med en barriär i form av Vetlandavägen, lek kan därför förväntas att ske i planområdets närhet och inom de ytor som finns öster om planområdet.

Barn bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

PRINCIPER FÖR UTFORMNING AV TRÄDGÅRDSSTADEN

Till denna detaljplan har ett *Kvalitets- och gestaltungsprogram* tagits fram. Programmet beskriver utformning och principer för stadsrum, bebyggelse och allmänna platser. Programmet är ett komplement till detaljplanen och fungerar vägledande i utformningen av området.

Den moderna trädgårdsstaden

Trädgårdsstaden eller Garden City är ett begrepp som myntades av engelsmannen Ebenezer Howard kring sekelskiftet. Konceptet har därefter använts på olika platser och i olika sammanhang vilket gett en variation kring innebörden till begreppet. Den gemensamma idén om trädgårdsstäder är att förena stadens och landets fördelar. Stadskänslan kombineras med lantlighet genom måttligt tät kvartersstruktur, låga trädgårdsförsedda hus samt traditionella – ofta trädplanterade gator. Trädgårdsstadens ursprungliga ideologi syftar till att skapa ett samhälle utan klasskillnader och som istället för att förbruka naturens resurser lever i samklang med den.



Figur 33 Trädgårdsstaden Horsås uppfarande av etapp 1 utanför Skövde. Foto: Skövde kommun

Den traditionella tolkningen av en trädgårdsstad har använts som utgångspunkt för området. Platsen utgör idag övergången mellan landsbygd och stad och planområdet blir en naturlig fortsättning på Eksjö stads bostadsstruktur. Det är viktigt att utformningen görs på ett sätt som känns nutida och modernt. Det koncept som därför används för att beskriva området är – *Den moderna trädgårdsstaden*.

Den moderna trädgårdsstaden hittar inspiration i den klassiska stadsplaneringsmodellen, trädgårdsstaden, men möter samtidigt den nutida utvecklingen och efterfrågan. Området ges en småskalig känsla och utformas med människan i centrum. En klimatmedvetenhet och funktionsblandning formar området.

Hållbar stadsutveckling

Hållbar utveckling är ett begrepp som bör definieras i varje projekt. Boverket menar att hållbar utveckling innebär förändringar som samtidigt resulterar i kvalitetstillväxt, rättvis fördelning och social- och kulturell livskvalitet samt god miljöhänsyn. Trädgårdsstaden har goda förutsättningar att bli ett gott exempel på där stadsutveckling bidrar till social-, ekonomisk- och ekologisk hållbarhet.

Hållbart byggande och en hållbar stadsutveckling är viktigt, inte minst eftersom de fysiska strukturerna har en mycket lång livslängd. För att nå en långsiktig hållbar stadsutveckling har delmål tagits fram för att synliggöra de faktorer som stadsdelen kan bidra med för att nå miljömålet god bebyggd miljö. Eksjö kommun jobbar för att utveckla hållbart byggande över tid, vilket anses vara viktigt för att nå upp till klimatmålen, men även för att bli en mer attraktiv kommun.

Social och ekonomisk hållbarhet

Enligt plan- och bygglagen ska planläggning av mark och vatten främja en samhällsutveckling där jämlika och socialt goda levnadsförhållanden tillvaratas. För att uppnå detta brukar man i dagligt tal prata om samexistens mellan hållbarhetsaspekterna. Områdets platser och funktioner ska vara trygga och tillgängliga för alla boende och besökare. Den ska också underlätta för möten mellan generationer genom att erbjuda boendeformer med olika funktioner. Att ge utrymme för människor med olika ekonomiska förutsättningar är viktigt och det möjliggörs genom olika boendepålitelseformer.

Trädgårdsstadens ideal

Eksjö kommuns beskrivning och definition av hållbar stadsutveckling lyder. De gröna stadsrummen med liten andel hårdgjord yta bidrar till naturlig infiltration av dagvattnet även de gröna tomterna med odling och möjlighet till att omhänderta avfall lokalt bidrar till en hållbar stadsutveckling. Dessutom kan hälsoaspekterna och rekreativsmöjligheter lyftas fram som viktiga uppgifter för den gröna miljön. Tidlös attraktivitet kännetecknas av småskalighet, närvaron av trädgårdar och gröna miljöer. Trädgårdar, gator och de offentliga platserna som plats för möten är viktiga ingredienser för social hållbarhet. Att dessa rum avgränsas mellan de privata och offentliga rummen är en viktig aspekt med trädgårdsstaden. En blandad boendeform skapar en form av täthet, just denna täthet skapar förutsättningar för både det urbana och gröna kvalitéer. En blandad boendeform ger förutsättningar för att bo kvar när ens livssituation förändras.

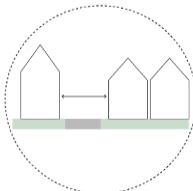
Principer för den moderna trädgårdsstaden

Följande principer kännetecknar en *trädgårdsstad*. Detta beskrivs mer utförligt i kvalitets- och gestaltungsprogrammet.



Täthet:

Området ges en tät kvartersstruktur, men med relativt låg bebyggelse. Hus placeras nära gata på en gemensam byggnadslinje som definierar gaturummet.



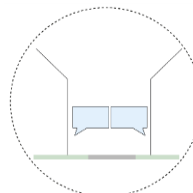
Småskalig kvartersstruktur:

Området utformas i mänsklig skala, ges en intimitet och integritet genom mötet mellan det offentliga och det privata. Gaturummet utformas efter människans rörelse och storlek. Häckar eller staket skapar gränser mellan det privata, gården och det gemensamma gaturummet. Hus blir fondmotiv i gatan.



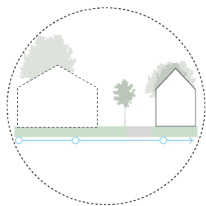
Funktionsblandning:

Flera funktioner och behov tillgodoses inom området. Området utformas med en blandning av boendeformer för att möjliggöra att bo kvar i området i olika skeden i livet. Genom olika boendeformer skapas förutsättningar för en bred målgrupp. Områdets placering i Eksjö ger en närhet till service, handel och andra funktioner. Planområdet integreras med övriga Kvarnarp och Eksjö stad men ges samtidigt en egen identitet. Långsiktigt skapas tillräckligt underlag för social service.



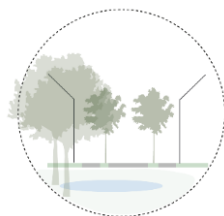
Social hållbarhet:

Gaturummet utformas för att möjliggöra möten mellan människor. Trygghetsaspekterna inkluderas i hela planeringen.



Tidlös attraktivitet:

Området är ett attraktivt naturområde idag, med inslag av viktiga platser ur kulturmiljösynpunkt. Detta ses som en tillgång till området och nya kvarter skapas med hänsyn till platsen, miljön och kulturen. Modern arkitektur ger ett tillskott till områdets historia. Trädgårdsstadskonceptet är prövat och använt - blandningen mellan småskalighet och grönt passar många.



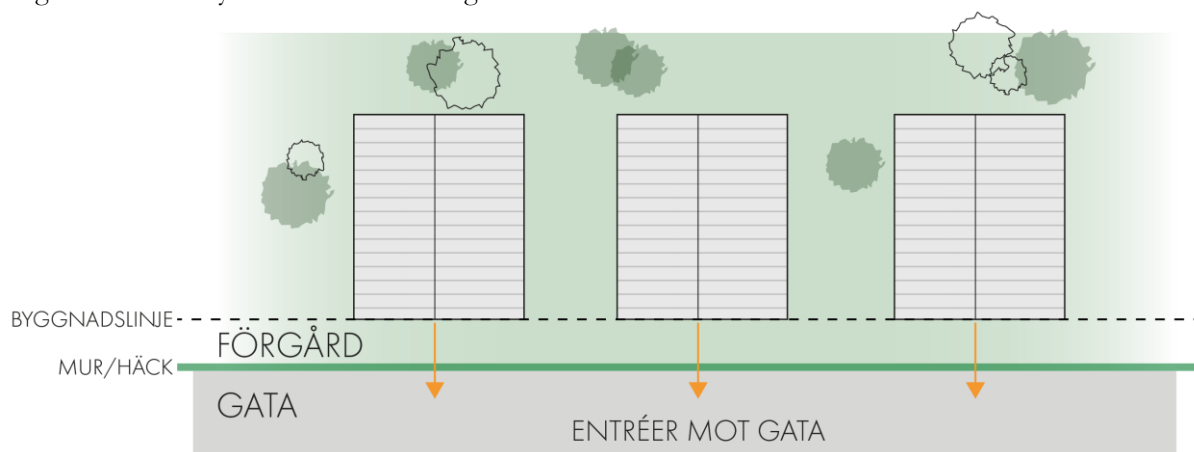
Värdet av det gröna:

Området utformas med gröna gator med möjlighet att hantera dagvatten. Dagvattensystem planeras för att bli en kvalitet inom planområdet. Grönska integreras i planeringen och naturområden bevaras. Gator och byggnader anpassas till landskapet och topografin.

UTFORMNING

Kvarterstruktur

Byggnader placeras på en gemensam linje, kallad byggnadslinje. Ytan mellan gata och byggnadslinje kallas förgård och denna yta definierar det täta gaturummet.



Figur 34 Illustration av byggnadslinje och förgårdsmark

Komplementbyggnader som till exempel förråd, sophus eller carport ska placeras innanför byggnadslinje mot gatan så att de inte gör intrång på det betydelsefulla gaturummet. Byggnadslinje utgår ifrån gatan och inte ifrån övriga hus placering. En carport kan med fördel läggas i byggnadslinjen och på så sätt medverka till att gatans rumslighet förstärks.

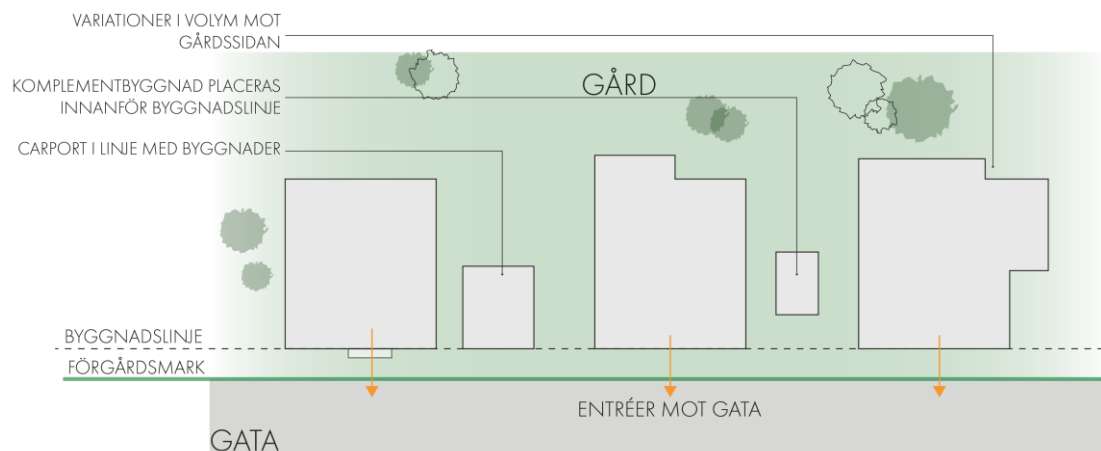
p₁ Komplementbyggnad och garage ska placeras i eller innanför byggnadslinje

p₂ Huvudbyggnad ska placeras i byggnadslinje utefter förgårdsmark (egenskapsgräns).

 Marken får inte bebyggas

Placering av entréer är av stor vikt för känslan och kontakten mot gata. Därför regleras att entréer ska vara placerade mot gata. En entré kan placeras på sida av huset men bör då ligga i framkanten av huset så att entréytan upplevs vara riktad mot gatan.

f₁ Entréer ska placeras mot gatan eller i främre delen av byggnaden med ingång från gata



Figur 35 Princip för hur entréer och byggnader placeras och utformas i förhållande till gata

Förgårdsmarken och gaturummet förstärks ytterligare genom att tomtgränsen mot gata definieras av staket, mur eller häck.

F₃ Tomtgräns ska markeras mot gata med häck, staket eller mur med en högsta tillåtna höjd om 60 cm.

Staket, häck och mur får ha en maximal höjd om 60 cm för att inte tappa kontakten mot gata. För att kunna följa intentionerna med en trädgårdsstad regleras utökad lovplikt för uppförande av staket och murar mot allmänplats.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för uppförande av staket och mur med en höjd över 60 cm mot allmän plats.

Byggnadernas form, färg och material

Bebyggelsen på Trädgårdsstaden ska vara representativ från sin tid. Det vill säga att den ska ha ett modernt formspråk och inte efterlikna gamla arkitekturstilar.

Takmaterial som ska användas i Trädgårdsstaden är tegel, sedum, falsad plåt, trä eller andra material som gynnar miljön eller tillhör den svenska byggtraditionen.

Färgsättning av hus kan vara varierad eller enhetlig inom Trädgårdsstadens olika områden. Om variation av kulörer ska prägla ett område bör färgsättningen studeras noggrant innan genomförandet. Konsekvensen kan annars bli oroliga miljöer. En sammanhållen färgskala inom de olika områdena ger en harmonisk och trivsamt stadsbild, men en genomtänkt variation kan också leda till en behaglig effekt.

Vita och kallgråa kulörer – både mörka och ljusa – bör undvikas. Kalla grå kulörer är de neutrala tonerna som avslutas med "N" inom NCS-färgsystem. Dessa upplevs som blåtonade i verkligheten. Varma färger är lämpliga för hus och får människan att må bra. Färger som har med den svenska färgtraditionen att göra är att föredra, exempelvis slamfärger. Även olja och järnvitriol rekommenderas. Dessa färger tillåter materialet träet att visa upp sina naturliga egenskaper. En vägg som täcks med klätterväxter ger ett unikt uttryck till fasadlivet och skapar en mjukare och intressantare miljö.



Figur 36 Högmora 2:24 i Huddinge har en enhetlig färgsättning baserad på trä som behandlats med järnvitriol. Fasadmaterialet visar sina egenskaper och integreras med landskapet på ett naturligt sätt. Bildkälla: Imola.se

MARKANVÄNDNING ALLMÄN PLATS

Med allmän plats avses ett område som är avsett för ett gemensamt behov.

Trafikområde- GATA

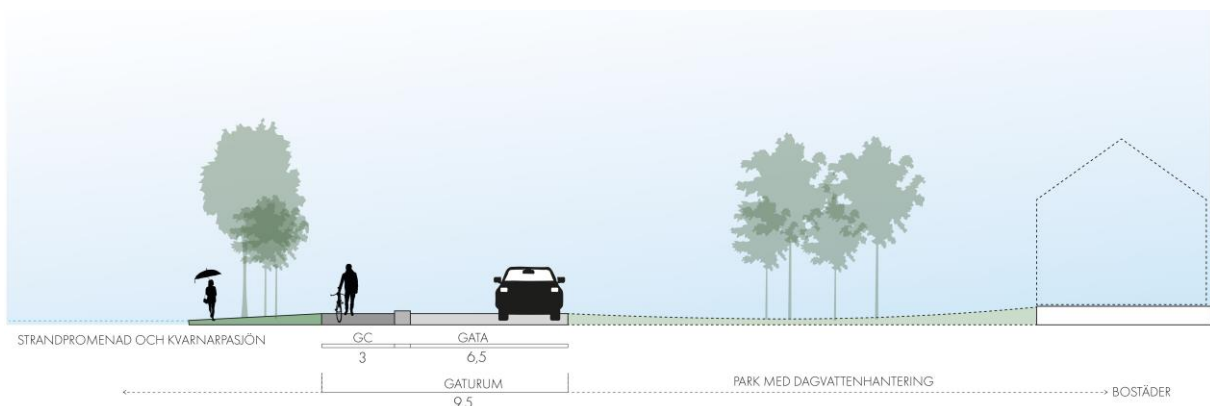
För planområdet definieras fyra olika gatusektioner och betecknas Gata₁, Gata₂, Gata₃ och Gata₄.

Gata 1- Huvudgata

Vetlandavägen/Nifsarpsvägen är definierad som huvudgata i detaljplanen. Huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalator inom tätorten. På gatan tillåts flera olika trafikslag (bil, kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik). Gatan har en högre framkomlighet för biltrafik (och buss) jämfört med gatorna inne i bostadsområdet. Gång- och cykeltrafiken är trafikseparerad.

För att sätta människan i fokus och gynna gång- och cykeltrafik föreslås sänkta hastigheter och trafiksäkerhetshöjande åtgärder som tillåter gående och cyklister att korsa gatan på ett säkert sätt. Detta tillgängliggör området längs med Kvarnarpasjön där en strandpromenad planeras.

GATA₁ Huvudgata



Figur 37 Gatusektion för genomfartsgata Vetlandavägen vid Kvarnarpasjön

Gata 2- Lokalgata

Lokalgata är avsedd för gång- och cykeltrafik och fordonstrafik som har målpunkterna vid gata. På Trädgårdsstaden är den främsta målpunkten bostäder eller förskola. Gatan utformas för låga hastigheter, där människan sätts i fokus. Framkomligheten för gående och cyklister är prioriterad på hela området. Bestämmelsen *Lokalgata* används även för befintliga gator på planområdet, eller befintliga gator som genom bestämmelsen blir allmänna (med kommunalt huvudmannaskap).

GATA ₂	Lokalgata
-------------------	-----------

Gata 3 -Allé

Gata₃ ligger i allén in till Kvarnarps gård. Kring Allén finns flera skyddsbestämmelser som finns beskrivna under rubriken Allé ovan. För trafik genom allén på Bonderydsvägen ligger ÅDT på 175.

GATA ₃	Allé, för utformning se planbeskrivning
-------------------	---

Gång- och cykelväg

Gång och cykelvägar ligger på allmän plats och sköts av kommunen. Befintliga gång- och cykelvägar får användningen Gång₁.

GÅNG ₁	Gång- och cykelväg
-------------------	--------------------

På kvartersmark reserveras mark för att vara allmäntillgänglig för gång och cykeltrafik genom bestämmelsen x₁. Denna mark reserveras för att säkerställa att befintliga stråk kan användas långsiktigt av gående och cyklister.

x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
----------------	--

Vattenområde

Vattenområde används för vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

W	Vattenområde
---	--------------

I samband med ett anläggande av en strandpromenad har två platser pekats ut som lämpliga för bryggor och/eller spångar. Detta ger allmänheten större tillgänglighet till strandkanten och vattenytan (se mer under rubrik Strandpromenad).

W ₁	Vattenområde där bryggor och spång får uppföras
----------------	---

Strandskyddet upphävs inom område W₁, se rubrik Strandskydd ovan. Genom att anlägga spångar/bryggor bedöms allmänheten tillgång till vattenområdet öka. Anläggning ökar tillgängligheten och gynnar därför till exempel personer med begränsad rörlighet. Området runt Kvarnarpsjön utgör en viktig miljö för tätortsnära rekreation.

Natur

Användningen natur tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Natur är icke anlagda grönytor som sköts enligt skötselplan eller "ortens sed", vilket innebär röjning och avverkning. Natur kan innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar. Natur kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar, motionsanläggningar etc.

NATUR	Natur
-------	-------

Park

Användningen PARK tillämpas för grönområden som kräver skötselplan och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning. Park är till viss del anlagd och förutsätter parkskötsel efter ”ortens sed”. Till park hör även flera olika användningar exempelvis gång- och cykelväg, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner med mera.

PARK Park

En kvarterslekplats föreslås inom planområdet. Parkområdet får en särskild funktion (lek) som dominerar användningen och preciseras därför med index.

PARK₁ Anlagd lekplats



Figur 38 Inspiration: Naturlekplats i Valbyparken i Köpenhamn. Källa: www.legeportalen.dk

I parkmarken mellan Vetlandavägen och kvartersmarken för bostäder, i den norra delen av planområdet möjliggörs en yta för hantering av dagvatten. Denna yta kan med fördel kombineras med en park, uteklassrum, utegym etc.(läs mer under rubriken Dagvatten).

PARK₂ Anlagd park med dagvattenanläggning

Strandpromenad

Strandpromenaden går längs med Kvarnarpsjön med möjligheter att komma närmare vattnet genom bryggor och spångar på delar av sträckan. Förslag på utformning finns presenterad i *Kvalitets- och gestaltungsprogrammet*.

Området väster om Vetlandavägen får markanvändningen allmän platsmark i syfte att säkra allmänhetens tillträde till sjön Kvarnarpsjön och samtidigt utveckla området med en strandpromenad.

NATUR₂ Strandpromenad



Figur 39 Illustration från kvalitets- och gestaltungsprogrammet. Vy från brygga i Kvarnarpsjön (Josefin Ågren, 2018)

MARKANVÄNDNING KVARTERSMARK

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte är allmän plats eller vattenområde. Detaljplanen redovisar vilken användning som är tillåten inom kvartersmarken.

Inom planområdet finns det två sätt att reglera byggnadens höjder genom våningsplan och/ eller nockhöjd. I första hand bör byggnadens höjd regleras genom antal våningar i andra fall där en mer precis reglering av byggnadens höjd är nödvändig kan den kompletteras med en nockhöjd. I de områden som bedöms vara mindre känslig för vilken exakt höjd en byggnad får bör användningen av våningsplan användas, detta kan få till följd att området kan bli bråkigt med olika takkonstruktioner och lösningar, vilket skapar en dynamik och motpol till de områden som får en striktare reglering genom en nockhöjd. Inom vissa delar av planområdet kan det vara lämpligt att ha suterränghus, då det idag saknas definition på vad som räknas som en våning i suterränghus, definieras suterrängvåningen i denna detaljplan som en egen våning. Antal våningar skrivs med romerska siffror i plankartan.

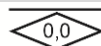
II Högst antal våningar

Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken, alltså det avtryck en byggnad gör. Balkonger som är lägre än tre meter över marknivån räknas in. Altan som inte är underbyggd räknas inte in. (Svensk standards definition av byggnadsarea är: area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragar byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.) För att skapa en tät stadsdel sätts en utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet till 40 % i området. Se kvalitets och gestaltungsprogram för fördjupad information. Nedan redovisas planbestämmelsen.

e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %.

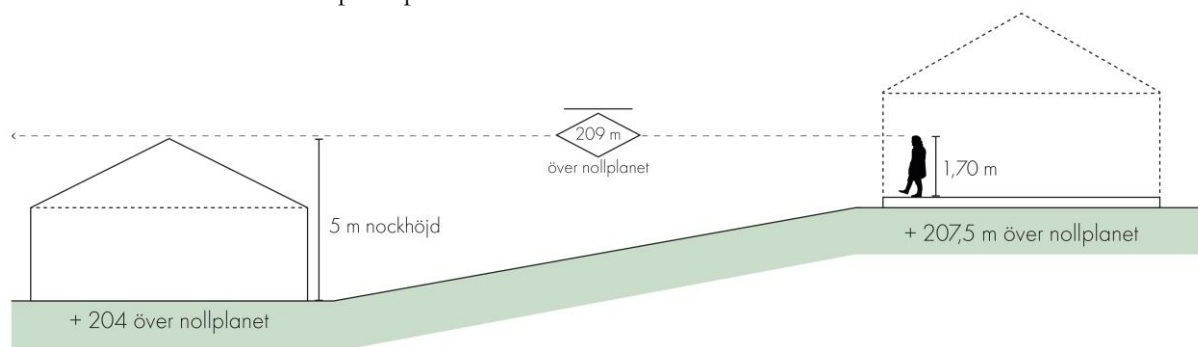
e₂ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %.

Nockhöjd är lämplig att använda om det är en utsikt som kommunen vill skydda, i detta fall utsikten mot Kvarnarpsjön. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens konstruktion. Höjden utgår från ortens nollplan (plushöjd).



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Vid beräkning av nockhöjder utgår beräkning från nedanliggande plåtå och att en normalperson är 1,70 meter lång. Alltså ska en person som är 1,70 meter kunna tillgodogöra sig fri siktlinje i ögonhöjd. Nedan redovisas en illustration över principen.



Figur 40 Nockhöjd i meter över nollplanet

Reglering av markhöjd säkerställer att landskapet topografi bevaras. En viktig aspekt med den moderna trädgårdsstadens ideal är att bevara den naturliga topografin. Vid en bestämmelse som utgår ifrån nockhöjd över nollplanet är det väsentligt att sätta en plushöjd på marken för att säkerställa bestämmelsen intentioner.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Bostäder

Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Gruppboendestäder och träningsbostäder ingår i användningen även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnig. Till boendet hör inte sådan boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård.

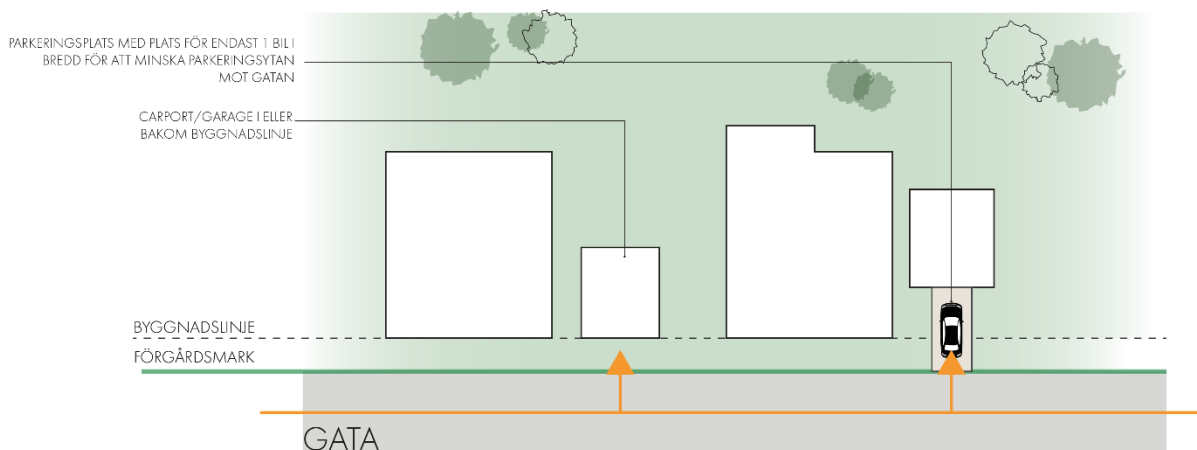
B Bostäder

Friliggande hus

För friliggande hus sker angoring och parkering direkt intill den egna bostaden. Utfart från egen tomt mot gata bör inte vara bredare än en parkeringsplats, däremot kan uppställningsplatser för bilar på egen tomt vara bredare. På detta sätt minska känslan av bilens påverkan på gaturummets karaktär. Carport eller garage placeras i eller bakom byggnadslinje för att skapa en tydlig linje mot förgårdsmarken och gatan.

f₂ Inom området får endast en- bostadshus med tillhörande komplementbyggnader uppföras

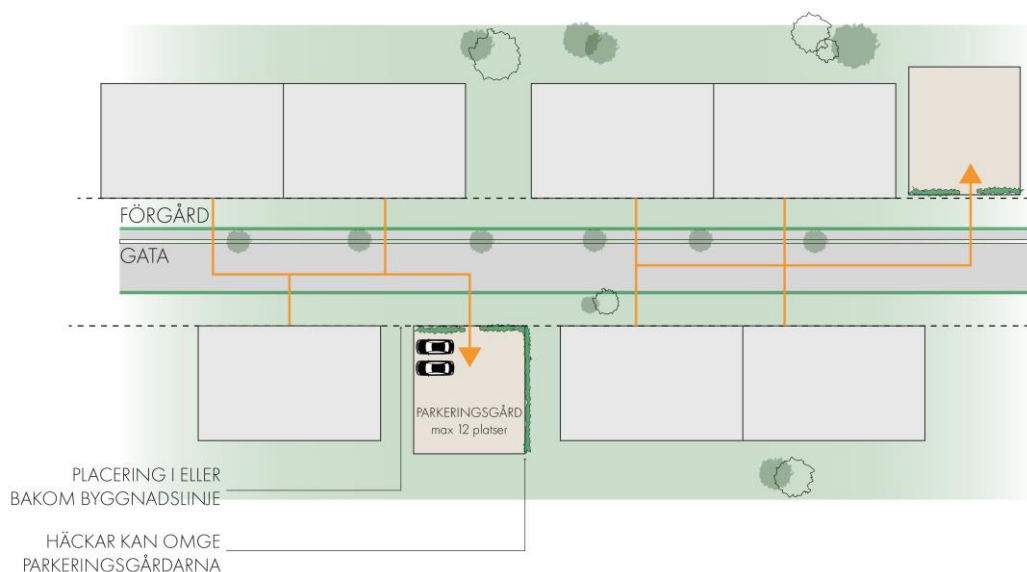
Parkering utformas så att bilupställning anordnas efter varandra



Figur 41 Princip för utformning av parkering för friliggande hus

Radhus/ Parhus

Radhus eller parhus avgränsas mot gatan med en förgårdsmark. Förgårdsmark blir en viktig plats för möten mellan de boende och här ska entrén vara vänd mot gatan. För radhus och parhus ska boendeparkering framförallt samlas i gemensamma parkeringslösningar där parkeringsgårdar föreslås. Parkeringsgård ger en parkeringslösning mellan bostad och bilplats på ett nära avstånd. Samt gör det möjligt att inordna parkeringar mellan byggnader och i linje med byggnadslinje. För att bevara småskaligheten bör parkeringsgårdarna inte rymma fler än 12 bilplatser. Det är viktigt att parkering inte syns från gatan utan avgränsas mot gatan med häckar eller staket. Placering av parkeringsgårdar i exponerade lägen såsom gatufonder och öppna kvartershörn ska undvikas.



Figur 42 Illustration parkeringslösning genom parkeringsgårdar för radhus, parhus och flerbostadshus

Flerbostadshus

Flerbostadshus planeras i området närmast slätterängen/kullen. Husen får vara max fyra våningar höga. Placeringen av byggnaderna följer områdets naturliga topografi och möjliggör även för sjöutsikt. Områdena runt flerbostadshusen bör utformas efter samma principer som gårdarna för friliggande hus eller rad- och parhus, med gröna gårdar och sociala rum för de boende att mötas i. Det är positivt för gaturummet om entréer placeras mot gata även för flerbostadshus.

Eftersom de boende inte får en trädgård eller egen uteplats i marknivå, är gemensamma ytor för odling eller liknande positivt.

Skola

Användningen skola bör tillämpas för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet (BFS 2014:5 DPB1). Inom planområdet planeras det för en förskola med 6 avdelningar och med möjlighet för en eventuell utbyggnad.

S Skola

Området har fått en kombination av två användningar – bostäder och skola. Där skola är den huvudsakliga användningen.

Friyta för lek för förskola och skolor

Friyta för lek och utevistelse innebär den yta som barnen kan använda på egenhand för utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barn i huvudsak under sin skoltid men även på fritiden. För förskolor, skolor och fritidshem årskurs F-6 bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen eller eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Vid bedömning av om friytan är ett rimligt mått på friyta 40 m² per barn i förskola och 30 m² för barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken bör överstiga 3000 m² för friyta. Det är i samband med bygglov som en prövning görs vilka ytor som är skäligen, ovan uppgifter ska ses som en vägledning (Boverket, 2018). Markanvändningen skola uppskattas till cirka 5900 m² + ytterligare möjlighet för 2500 m², vilket innebär att det inom markanvändningen för förskola finns skäligen ytor för friytor. En egenskapsbestämmelse som reglerar utnyttjandegraden i byggnadsarea per fastighet sätts till 30 % för att få plats med friytor och övriga komplementbyggnader som verksamheten behöver.

e₂ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %.

Entréerna för gående och cyklande bör placeras i förhållande till barnens färdväg till skolan. Väl placerade cykelställ, gärna under uppsikt från byggnaden är viktig för att ge bästa förutsättningar för barnen att själva ta sig till skolan. Fastigheten ska utformas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon inom fastigheten. I de fall friytan är knapp ska parkering prioriteras bort till förmån för friyta för lek och utevistelse. Inom fastigheten finns en yta om ca 2000 m² mot angränsande väg som är avsedd för parkering och angöring.

n₂ Marken avsedd för parkering

Buller

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning om riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. Den anger att vid byggande av ny skolgård ska 50 dBA ekvivalent och max 70 dBA uppfyllas på den del som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På övriga ytor kan en nivå på 55 dBA vara godtagbar.

Då angöring förväntas ske från Vetlandavägen och tomtens utformning gör att en placering av friytor kommer placeras bakom en byggnad eller längre in så är enligt nuvarande bullerkartläggning att acceptabla nivåer uppnås för en utemiljö < 50 dBA. Hela utemiljön bedöms alltså klara bullernivåer på under 50 dBA.

Ängstugan

Området runt Ängstugan är planlagt för bostäder och odling. Detaljplanen tillåter samma användning som området har idag men tillåter även ytterligare bostadsbebyggelse.

Vägen till Ängstugan regleras delvis som allmän plats och gata och som gemensamhetsanläggning där befintlig och ny bebyggelse kan nyttja allén gemensamt. Syftet är inte att ändra vägens karaktär, den bedöms belastas med låg trafikmängd och kan fortsättningsvis vara en grusväg. Allén är biotopskyddad och träden får inte fällas eller skadas.

Användningen för Kvarnarps gård

Kvarnarps gård har fått en kombination av flera möjliga användningsområden för att göra det möjligt att byggnaden används i framtiden. Bebyggelsen runt Kvarnarps gård begränsas av korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnader.

BKORSZ Bostäder, kontor, tillfällig vistelse, besöksanläggning, skola, verksamhet

B- bostäder

I området närmast huvudbyggnad till Kvarnarps gård tillåts ingen ny bebyggelse, men i befintliga byggnader tillåts bostäder. I den norra delen av området tillåts småskalig bostadsbebyggelse. Bostäderna ska placeras mot gata och regleras med högsta tillåtna nockhöjd samt takvinkel för att undvika platta tak. Byggnaderna ska i utformas så att de passar in i miljön och hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse. Byggrätten regleras både med högsta utnyttjandegrad angivet i kvadratmeter och med prick- och korsmark. Prick- och korsmarken gör också så att huvudbyggnadens placering styrs.

Ytan för bostäder är placerade på ett sådant avstånd från huvudbyggnaden till Kvarnarps gård att den inte skadar kulturmiljön. Avstånd tas även till vägarna som leder upp till gården. Idag finns ett antal större träd mellan ytan där nya bostäder föreslås och huvudbyggnaden till Kvarnarps gård som ska bevaras.

K - Kontor

Användningen kontor tillämpas för området och här räknas huvudsaklig kontorsverksamhet, verksamheten får inte medföra störning av betydelse för omgivningen.

O - Tillfällig vistelse

Kvarnarps gård regleras med användningen *Tillfällig vistelse* som till exempel innebär att den kan användas som konferenslokal eller för olika typer av tillfällig övernattnig.

R- Besöksanläggning

Ändamålet med denna markanvändning är att verksamheten vänder sig till besökare. Exempel på användning kan vara naturrum, kulturella ändamål exempelvis museer. Till användningen räknas även mindre butik, restaurang eller verkstad för deltagarens och publikens behov om det är lämpligt på platsen. Inom planområdet används användningen *Besöksanläggning* för bykhuset och Kvarnarps gård.

R Besöksanläggning

Z - Verksamhet

Inom Kvarnarps gård bedrivs det idag försäljning som har en begränsad omgivningspåverkan, denna typ av småskalig verksamhet ska kunna fortsätta att bedrivas inom avgränsat område på plankartan.

Z Verksamhet

Odling

Med odling menas växtodling, koloniområden och odlingslotter, försäljning av de odlade produkterna får ske. På planområdet regleras området runt Trädgårdsmästarbostaden, FOBO och fältet söder om Ängstugan med denna bestämmelse.

L₁ Odling

MILJÖBEDÖMNING

Undersökning

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanarbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras. Undersökning finns som bilaga 1, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6e kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, Miljöbalken 3 kap. 1 §.

Utbyggnadsalternativ

Vid anspråkstagande av jordbruksmark anser Eksjö kommun det är viktigt att ha en hög exploateringsgrad, samtidigt ligger området i ett kulturhistoriskt värdefullt område vilket medför att området får exploateras med omsorg. Efter olika avvägningar gjorts anses området i dagsläget klara av mellan - 150 nya bostäder beroende på exploateringsgrad och boendeformer.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag och ingen jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbyggnation.

Genomförandepåverkan

Ny bebyggelse och förändringar i landskap har en påverkan både inom området och på närområdet. Nedan belyses olika effekter som genomförandet av planen kan innebära.

Jordbruksmark som arrenderas ut tas i anspråk för bostäder, skola, vägar och infrastruktur. De närboende för en förändrad närmiljö med nya grannar, förskola och längre avstånd till rekreation.

Landskapsbilden och kulturlandskapet förändras och får en ny användning. Befintliga dikesstrukturer har i största möjliga mån bevarats för att kunna utläsa det historiska landskapet i framtiden. Några diken eller delar av diken tas bort till förmån för att kvarter, vägar eller infrastruktur. Området har dock utformats efter diken och fältens struktur för att bevara en läsbarhet igenkänning. Miljön kring Kvarnarps gård och

koppling mellan trädgårdsmästarbostad och Ängstugan har lämnats för att även i framtiden förstå sambandet.

Planen ska inte begränsa det föreningsliv och de verksamheter som finns i området idag. I planeringen har bostäder placerats på avstånd från befintlig verksamhet FOBO vilket möjliggör för verksamheten att i framtiden växa. I Ängstugan bedrivs idag verksamhet genom Eksjö biodlarförening. Vägen till Ängstugan bevaras. Fastighetsbildning för område runt Ängstugan och FOBOs trädgård blir aktuellt i samband med nya fastigheter för bostäder. Vid fastighetsbildningen ska verksamheternas behov och utrymme beaktas.

En ny stadsdel med bostäder och förskola möjliggör för en utökad service i södra Eksjö. I planförslaget räknas det med att kunna skapa cirka 150 ny hushåll. Det är en positiv utveckling då allmänintresset för bostäder i Eksjö är högt och bostadsköerna är långa.

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra bostäder och skola (förskola). Strandskyddet upphävs även för delar av Kvarnarpsjön för att möjliggöra bryggor och spångar som en förlängning av gång- och cykelvägen och allén ut i sjön.

Fastigheterna Nifsarp 1:28 och 1:32

Genomförandet av detaljplanen påverkar fastigheterna Nifsarp 1:28 och 1:32 eftersom allmän gata planläggs in i området. Servitutet för vägen påverkar även fastigheten Nifsarp 1:113, men denna ligger utanför planområdet.

Servitutet på vägen ersätts med kommunal gata och antal utfarter mot Vetlandavägen begränsas till en. Detta påverkar fastigheten Nifsarp 1:28 vars utfart norrut stängs av. Vid full utbyggnad innebär detta område totalt cirka 7 tomter (inklusive befintliga). Detta innebär en liten belastning på gatan och ett litet trafikflöde genom området. Hela området får kommunal service (drift och underhåll).

Det dras även kommunal gång- och cykelväg genom området för att sammanlänka stråket längs Vetlandavägen med planområdet. Vid utfarten kan trafiksäkerhetshöjande åtgärder behöva genomföras, samt säker GCM-passage.

Fastighetsägare

Eksjö kommun är fastighetsägare för större delen av området idag. Detaljplanen innebär att fastigheterna Kvarnarp 3:1, Nifsarp 1:12 och Nifsarp 1:17 får en byggrätt. Även fastigheterna som är bebyggda idag får en byggrätt.

Detaljplanen innebär även att den planlagda delen av Bonderydsvägen (allén) blir allmän gata samt gatan i södra planområdet (Nifsarp 1:12) blir kommunal.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Samhällsbyggnadsnämnden (SbN §251) beslutade 2017-12-13 om att planen hanteras med utökat förfarande enligt PBL. 5 kap 7 §.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planutredning	2016-11-16
Planuppdrag	2017-12-13
Samråd	2018-09-22 – 2018-10-22
Granskning	2019-02-09 – 2019-03-10
Antagande	2019-11-21

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet, då en utbyggnad bör ske etappvis och förväntas ske under en lång tid.

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.

Genomförandetid 15 år

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret fördelas enligt nedan:

- Drift och underhåll av allmän platsmarks åläggs Eksjö kommun.
- Genomförandet av kvartersmark åläggs exploitören.
- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi som är huvudman.
- Utbyggnad och drift av park, dagvatten, brygganläggningar åläggs Eksjö kommun.

Biotopskyddsdispens

Vid genomförande behöver dispens sökas från biotopskyddet hos Länsstyrelsen för diken och stenröse (odlingsröse) inom planområdet som kan komma att påverkas av en exploatering.

Dispensen söks för planens genomförandetid. I Länsstyrelsens beslut finns en giltighetstid. Om åtgärderna inte är genomförda inom giltighetstiden ansöks om förlängning hos Länsstyrelsen.

Övrigt

- Återvinningsstationens utformning görs i dialog med FTI och Eksjö Energi.
- Placering av brandposter sker i dialog mellan räddningstjänsten och Eksjö energi.
- Exploatörer ansvar för planens genomförande inom kvartersmark, d.v.s. att respektive fastighets bildas, utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Exploatörerna ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete på tomtmark som ligger efter förbindelsepunkt.
- En översiktlig markgeoteknisk undersökning har genomförts för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse. Respektive exploatör ansvar för att ytterligare undersökningar genomför där det krävs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

Inom planområdet ingår fastigheterna del av Kvarnarp 3:1, Nifsarp 1:12, Nifsarp 1:17, Nifsarp 1:18, Nifsarp 1:20, Nifsarp 1:23, Nifsarp 1:24 Nifsarp 1:28, Nifsarp 1:32 och Nifsarp 1:114.

Servitut

Belastande rättigheter inom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen daterad 2018-09-04, reviderad 2019-01-22.

Bonderydsvägen

Planen innebär att en omprövning av vägsamfälligheten Bonderyd ga:7 ska ske i samband med genomförande av planen. Sträckan från Nifsarpsvägen/Vetlandavägen till Kvarnarps gård är i föreslagen som allmän gata. Ny brytpunkt redovisas i plankarta. Allmän gata innebär att Eksjö kommun tar över drift och ansvar för den sträcka som redovisas i plankarta. Sträckan från Vetlandavägen till Kvarnarps gård innebär en marginell påverkan på Bonderyd ga:7 och delägande fastigheters andelstal. Konsekvensen blir att Bonderyd ga:7 kommer ha ett mindre väghållaransvar när detaljplanen är genomförd.

Ny förbifart avseende riksväg 40 som enligt nuvarande tidplan avses genomföras 2024 och dras söder och öster om aktuellt planområde kan komma att innebära en betydligt större inverkan på Bonderyd ga:7, oklart hur stor påverkan i dagsläget. Eksjö kommun bedömer att omprövning av Bonderyd ga:7 bör samordnas tillsammans med Trafikverket i samband med genomförande av ny förbifart för riksväg 40. Ställningstagandet om samordnad omprövning kan revideras om genomförandet av riksväg 40 skulle senareläggas.

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen tillhörande fastighetsförteckning daterad 2018-09-04.

Ledningsrätt

Belastade fastigheter redovisas av tillhörande fastighetsförteckning daterad 2018-09-04.

Arrendator

Jordbruksarrendeavtal finns för del av Kvarnarp 1:3. Uppsägningstid är 3 månader.

Hyresavtal

Kommunen har tecknat hyreskontrakt för de lokaler på området som hyrs ut till föreningar (Ångstugan och Trädgårdsmästarebostaden).

Markanvisning

Parallellt med detaljplanen pågår en markanvisning för alla delar av planområdet som ligger på kommunal mark (ej Nifsarp 1:17). Kommunen avser teckna markanvisningsavtal under planprocessen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för upprättandet av detaljplanen belastas av Eksjö kommun med undantag för sådana kostnader som regleras i avtal med exploatörer. 100 % planavgift tas ut i samband med bygglov.

- Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av markägare.
- Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare.
- Kostnader för iordningställande av allmän plats bedöms i huvudsak bekostas av Eksjö kommun men kan komma att fördelas mellan kommunen och enskilda genom eventuella markanvisningsavtal för specifika områden om det underlättar genomförandet.

Utredningar

Utredningar i framtagande av denna detaljplan bekostas av Eksjö kommun.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Biotopskyddsdispens

Dispens har givits av Länsstyrelsen för igenfyllning och omformning av diken samt borttagande av åkerholme/odlingsröse med villkor. Se villkoren under rubriken *Biotoper*. Dispens är tidsbegränsad och kommunen/exploatör kan behöva söka dispens på nytt för genomförandet av planen.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Eksjö energi kommer att bygga ut det allmänna VA- nätet i området. Utbyggnaden är avgiftsfinansierad. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö energi när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

Byggnation och rivning

Byggnation och eventuell rivning genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

Markföroreningar

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom egen fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Ersättningskyldighet

Inskränkningar som görs genom skyddsbestämmelser q och r anses inte föranleda någon betydande skada eller inskränkning i möjligheten att använda fastigheterna på ett avsevärt sätt. Bedömningen är inga fastigheter kommer lida av en betydande skada som ger rätt till ersättning.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll för gemensamhetsanläggningar fördelas mellan delägande fastigheter efter andelstal.

Omprövning enligt anläggningslagen ska ske av gemensamhetsanläggningen Bonderyd ga:7 (Bonderydsvägen). Kommunen bedömer att övergången från enskild väg till kommunal gata avseende allén fram till Kvarnarps gård inte innebär ersättningsgrundande anspråk avseende delägande fastigheter i Bonderyd ga:7. Eventuella ersättningsanspråk kommer hanteras i samband med anläggningsförrättning genom Lantmäteriet. Ersättningsanspråk kan även förekomma som en konsekvens av att servitut för väg, till fastigheterna Nifsarp 1:28, 1:32 och 1:113 (utanför planområdet), ersätts med kommunal gata. Bedömningen i detta fall är dock att övergången från enskild väg till kommunal gata inte innebär en negativ eller ersättningsgrundande konsekvens för berörda fastigheter.

Genomförandebeskrivningsrättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Planförfattare

Anna Josephson, Planarkitekt

Marcus Åberg, Planarkitekt

Medverkande tjänstemän

Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef

Malin Larsson, plan- och byggchef

Lucia Botero Hoyos, stadsarkitekt

Veronica Olofsson, bygglovshandläggare

Elisabeth Jörgensen, stadsträdgårdsmästare

Ingvar Lundqvist, mark- och exploateringschef

Lars- Erik Spaak, trafikingenjör

Alf Lundberg, trafikingenjör

Maria Lagneby, hållbarhetsstrateg

Julia Olah, energi- och miljömålshandläggare

Monica Kollberg, miljöchef