

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1, kv. Tulpanen m.fl., Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: XXX

Status: Antagande

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2025-01-29

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 10 år (120)

Diarienummer: Sbs 2025-11

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	6
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen.....	6
Detaljplanens syfte	7
Syfte.....	7
Beskrivning av detaljplanen	8
Beskrivning av planområdet.....	8
Hela detaljplanen.....	9
Genomförandetid	9
Allmän plats	9
GATA	9
NATUR	9
Huvudmannaskap.....	9
Kvartersmark.....	10
Bostäder (B)	10
Egenskapsbestämmelser.....	10
Ärendeinformation	10
Motiv till detaljplanens regleringar.....	11
Motiv till reglering.....	11
Allmän plats.....	11
Kvartersmark	11
Planeringsförutsättningar	11
Fysisk miljö	11
Kommunala	12
Detaljplan.....	12
Översiktsplan	13
Riksintressen	13
Trafikommunikation.....	13
Skyddade vattendrag	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten.....	14

Buller	15
Miljö	15
Dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Omgivningsbuller.....	16
Risk för översvämning.....	17
Risk för höga temperaturer.....	17
Geotekniska förhållanden.....	17
Radon	18
Kulturmiljö.....	19
Fornlämningar	19
Teknik.....	19
Trafik.....	19
Kollektivtrafik	20
Genomförandefrågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Förändrad fastighetsindelning.....	21
Rättigheter	21
Tekniska frågor.....	22
Utbyggnad av allmän plats.....	22
Utbyggnad vatten och avlopp	22
Utbyggnad av övrig teknisk infrastruktur.....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Planekonomisk bedömning.....	23
Planavgift.....	23
Drift allmän plats.....	23
Organisatoriska frågor.....	24
Markanvisning.....	24
Konsekvenser.....	26
Fastigheter och rättigheter.....	26
Natur.....	26
Miljö	27
Miljöbedömning	27
Miljökvalitetsnormer	27
Vatten.....	27

Trafik.....	27
Planeringsunderlag	29
Kommunala	29
Detaljplan.....	29
Översiktsplan	29
Utredningar.....	29
Arkeologisk förundersökning.....	29
Medverkande tjänstepersoner	29

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark) och hur bebyggelsen ska regleras. Till varje detaljplan ska också en planbeskrivning finnas (detta dokument) som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir när planen genomförs.

Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handläggs med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planförslaget prövas slutligen för antagande av samhällsbyggnadsnämnden, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.

Standardförfarande



Figur 1: Illustration standardförfarande (Illustration: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av småhus på delar av fastigheten Kvarnarp 3:1.

Beskrivning av detaljplanen

Kapitlet beskrivning av detaljplanen redovisar detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det är bra att ha plankartan nära till hands när man läser detta kapitel.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Kvarnarp i södra Eksjö. Planområdet ligger i anslutning till Runstensgatan och omfattar ett ungefär 4,3 hektar kommunalt skogsbruksområde. Eksjö kommun äger all mark inom planområdet och majoriteten av planområdet ligger idag utanför detaljplanerat område.

Direkt öster om planområdet byggs kommunens nya demensboende (fastighet Snödroppen 1).



Figur 2: Illustration planområde.

Hela detaljplanen

Detaljplanen avser möjliggöra för bostadsbyggnation på vad som idag är obebyggd mark och används för skogsbruk. I nytt kvarter regleras bland annat byggnaders högsta höjd, var det är möjligt att bygga och var vägar ska gå. Nytt kvarter kommer angöras via Runstensgatan. Även en ny gata inom det nya bostadsområdet tillkommer.

Mellan planerad kvartersmark och det befintliga bostadsområdet "kvarteret Ängsviolen" i norr planläggs ett naturstråk. Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. I detta fall handlar det om att bibehålla ett grönt stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Allmän plats

GATA

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Här ingår utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Den gata som planläggs i detaljplanen är förläning av Runstensgatan samt ny gata inom kvarteret. Runstensgatan planläggs med en bred vägkorridor för att bibehålla befintlig sektion med bilväg, svackdike och separat gång- och cykelväg. Ny gata inom kvarteret planläggs för att motsvara en ordinär villagata.

NATUR

Användningen anges på plankartan med versaler NATUR och anges med grön färg. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket i denna detaljplan innefattar markområden för gata.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande två våningsplan. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h" och anger att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 8 meter och högsta höjd på komplementbyggnad begränsas till 4 meter.

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Prickad mark används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Prickmark gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Stängsel, utfart och annan utgång

I syfte att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert sätt ritas utfartsförbud in i plankartan som förbjuder att tillfarter/utfarter förläggs mot in-/utfarten till Runstensgatan.

Varför utfartsförbud inte säkerställs mot hela Runstensgatan är för att gatans utformning med gång- och cykelväg i väst följt av svackdike innan bilväg inte gör det möjligt att anordna direkta in- och utfarter till bostäderna närmast vägen. Samtliga bostäder kommer alltså att anordnas via den nya villagatan.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2025 att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Kvarnarp 3:1.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

GATA - Motivet till markanvändningen gata är att säkerställa den allmänna framkomligheten.

NATUR - Motivet till markanvändningen natur är att säkerställa ett grönt stråk mellan nytt bostadsområde och befintliga som leder ut i större naturområden eller grönområden.

Kvartersmark

Bostad (B) - Motivet till markanvändningen Bostäder är för att möjliggöra planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

h₁ (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter) - Motivet till denna reglering är att tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard av ett varaktigt boende.

h₂ (Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter) - Motivet till denna reglering är att tillgodose en nockhöjd på komplementbyggnad som är i linje med dagens standard och som är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

Prickmark (Marken får inte försees med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. Prickmark närmast gata är för att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Övrig prickmark mot natur eller icke planlagd yta är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

Utfartsförbud - Motivet till denna reglering är att säkerställa att nytt kvarters som angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot in- och utfarten till Runstensgatan.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Majoriteten av planområdet används idag för skogsbruksändamål. Området utgörs av tät cirka 50-årig granskog med inslag av ett fåtal lövträd. Större avverkningsar av skog har skett direkt öster om planområdet för byggnation av kommunens nya demensboende.

Det finns idag en skogsväg i anslutning till planområdet från Runstensgatan. Runstensgatan avses att förlängas på bekostnad av denna skogsväg för att angöra både nytt demensboende och nytt kvarter för

bostäder. Längre söderut, när skogsvägen tar slut, övergår vägen i några mindre gångstigar som leder vidare ut i skogen.

Planområdet är som högst i den nordöstra delen och sluttar västerut och delvis söderut.



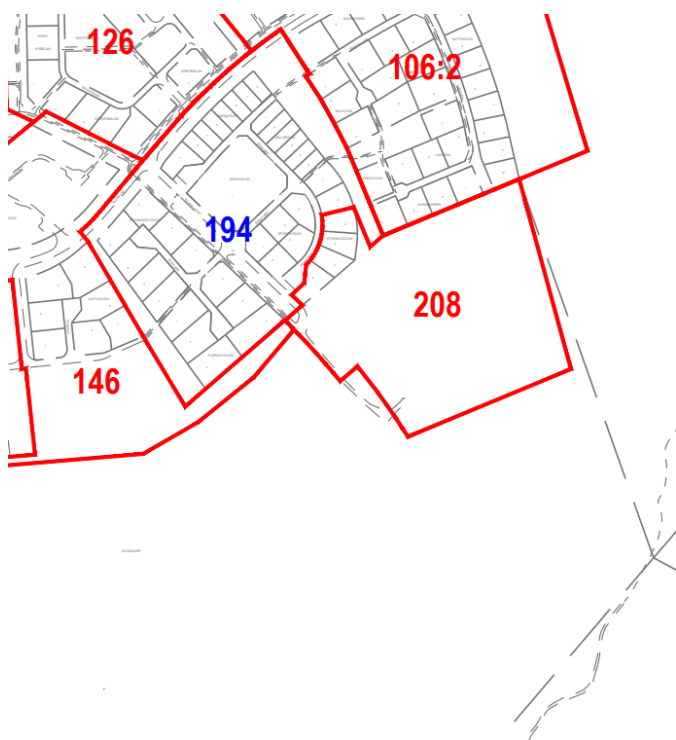
Figur 3: Foto taget på platsen.

Kommunala

Detaljplan

En del av norra planområdet ligger idag inom detaljplanerat område (nummer 146). Detaljplan 146 vann laga kraft 1991-07-03 och anger Natur i den del utav område som denna detaljplan omfattar. Denna del av detaljplan 146 kommer att ersättas av den nya detaljplanen.

Planområdet ligger i övrigt i anslutning till detaljplan 194 och 208. Detaljplan 194 vann laga kraft 2015-04-10 och har nyligen genomgått en ändring av detaljplanen (ÄDP) som vann laga kraft 2022-01-24. Detaljplanen reglerar olika typer av bostadsändamål och genomförande av detaljplanen pågår. Detaljplan 208 vann laga kraft 2023-11-16 och reglerar en förlängning av Runstensgatan som når nytt planområde samt yta för ett nytt demensboende öster om Runstensgatan förlängning. I detaljplan 208 finns även ett område avsett för tekniska anläggningar som kan tillgodose de tekniska behov som finns för både nytt demensboende och nytt bostadskvarter som denna detaljplan möjliggör för.



Figur 4: Illustration planområdesgränser (gällande detaljplaner)

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och den långsiktiga utvecklingen av Kvarnarp. Området är utpekad i översiktsplanens markanvändningskarta som bostadsutvecklingsområde för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Trafikverket planerar för en ny förbifart Eksjö en bit söder om planområdet. Vägplanen planeras av Trafikverket vara klar 2028. Förbifarten blir en mötesfri väg med mitträcke och anpassad för 80 km/h. Den nya sträckan av väg 40 ska även få en ny anslutning in mot centrala Eksjö genom en förlängning av Kvarnarpsvägen. Varken ny förbifart eller en förlängning av Kvarnarpsvägen bedöms påverka planområdet.

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, fastställt genom miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner: Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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 §). Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra utökning av befintligt bostadskvarter på ett tätortsnära skogsbruksområde i utkanten av Eksjö – jämfört med att planlägga någon annanstans längre utanför tätorten. På så vis kan redan utbyggda tekniska system användas, kommunalt VA anslutas och övrig service i tätorten användas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Detaljplanens genomförande kommer inte bidra till att kommunen överskrider miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området infiltreras mestadels i marken. Det är möjligt att vatten vid häftigare regn rinner via ett dike längre söderut till recipient Kvarnarpsån (Torsjöån – Kvarnarpsån – Eksjöån). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och Flödesförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt till grundvattenförekomsten Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Eksjö V är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Buller

Eksjö kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljökvalitetsnormer för buller.

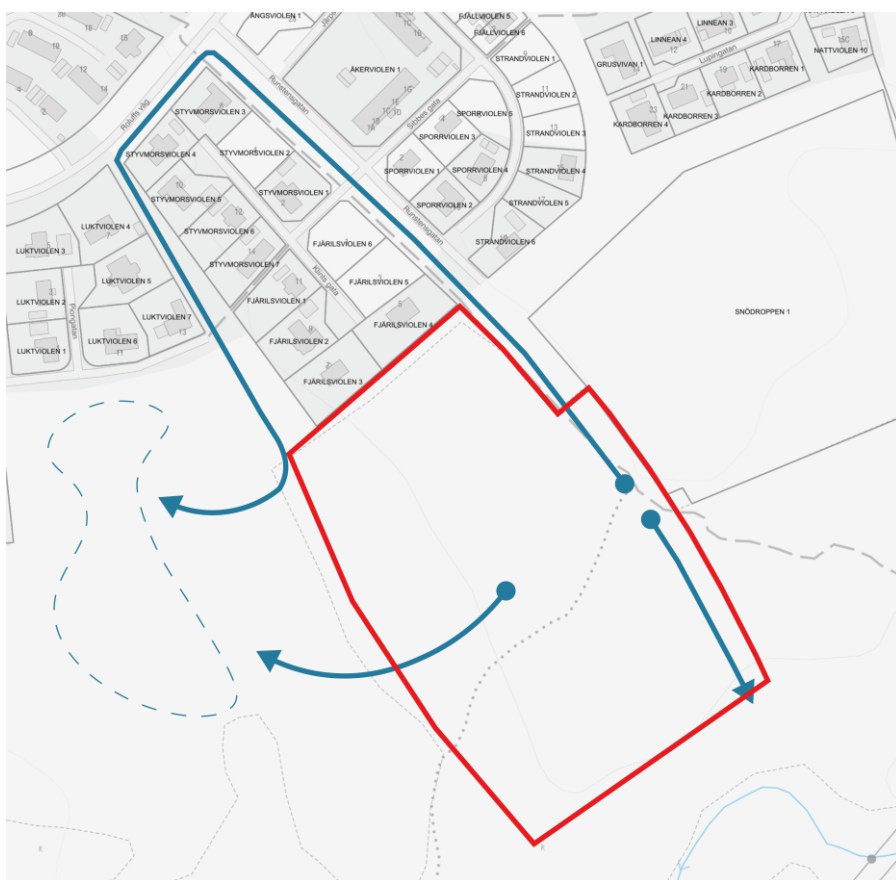
Miljö

Dagvatten

Dagvatten infiltreras idag till största delen naturligt i marken. Planområdet ligger på en höjd med slutning i västlig riktning dit vatten samlas i våtmarker, svackor eller ansamlingspunkter.

Det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i planområdet genom att leda det till en redan befintlig ansamlingspunkt, dit Runstensgatan dikessystem avleds till (se illustration). Planområdet ligger idag inom verksamhetsområde för dagvatten. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska så mycket som möjligt av dagvatten hanteras lokalt av fastighetsägaren.

Ett rimligt scenario i planens genomförande kan vara att dagvatten från ny sträckning av Runstensgatan avvattnas på samma sätt som idag, via diken som leder till strategiska ansamlingspunkter. Dagvatten för ny väg inom bostadsområdet leds under mark via exempelvis rännstensbrunnar och släpps ut, via i det sex meter breda naturområdet i planens västra del, till en rimlig ansamlingspunkt utanför planområdet. Nya bostäder ges uppmaning om att så långt som möjligt tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten.



Figur 5: Illustration som enkelt visar hur dagvatten kan hanteras i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Vid planläggning av bostäder används Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Riktvärden för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida (1.) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och (2.) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då det inte finns vägar inom eller runtom planområdet finns inget trafikbuller att redovisa. Det väntade tillskottet trafik i direkt anslutning till planområdet är kommande trafik från nytt demensboende och den trafik som tillkommer som angör planområdet. Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) 8 § ska, vid beräkning av bullervärden, även hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Enligt Boverket finns ingen vägledning eller standardiserad metod. I regel görs en framskrivning av cirka 20 år, vilket innebär att nytt demensboende samt framtida förbifart 40 och förlängning av Kvarnarpsvägen ska beaktas.

I närheten av planområdet kommer det att komma en förbifart av väg 40 som idag är i planeringsstadiet. Denna kommer att ha en påverkan på trafiksituationen i Eksjö. Det är ännu inte färdigställt hur förbifarten kommer att se ut och när den kommer genomföras, men utifrån de alternativ som finns från Trafikverket beräknas planområdet inte påverkas utifrån trafikbuller.



Figur 6: Bild på bullerutredning för beslutat alternativ "korridor röd" två meter över mark. Från PM Bullerutredning Väg 40 förbi Eksjö 2016-11-30. Planområdet är illustrerat med röd linje.

Öster om planområdet planeras även Kvarnarpsvägen förlängas söderut som lokalgata till förbifarten. Förlängningen av Kvarnarpsvägen är tidigt planeringsskede men förväntat buller från vägen har kunnat utredas i samband med framtagande av detaljplan nummer 208. Resultatet i den bullerutredning som gjordes då visar att buller från Kvarnarpsvägens förlängningen inte kommer att påverka varken planområdet i detaljplan 208 eller planområdet i denna detaljplan negativt.

Sett till de bullerutredningar som gjorts (förbifart 40 och förlängning av Kvaranarpsvägen) tillsammans med den mindre trafik som väntar angöra det nya demensboendet finns ingen risk för att nytt planområde skulle vara så utsatt för trafikbuller att det inte uppfyller trafikbullerkraven i plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Eksjö kommun tillhandahåller en skyfallskartering för Eksjö tätort framtagen av WSP 2021 på uppdrag av Länsstyrelsen Jönköpings län. Skyfallskarteringen simulerar ett CDS-regn med åtta timmars varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar. Enligt karteringen omfattas planområdet av en relativt låg översvämningsrisk från ett 100-årsregn.

Vid extrem nederbörd rör sig större vattenmängder i planområdet västerut. Vattenmängder öster om planområdet går via diket längs Runstensgatan eller rinner söderut. Baserat på kartsiktiken maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar finns ingen risk att vatten ansamlas i området sett till dagens förutsättningar. Däremot visar kartsiktiken ”maximalt flöde” att vissa mängder ytvatten rinner genom planområdet vid ett skyfall. För att undvika översvämning i planområdet bör ett genomförande av planen därmed undvika att tillskapa nya lågpunkter eller ansamlingsplatser för flöden som karteringen visar kan uppstå vid maximala flöden.



Figur 7: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger). Planområdet är illustrerat med röd linje.

Risk för höga temperaturer

Utifrån kommunens värmeökartering för Eksjö tätort utgörs planområdet för låg risk avseende höga temperaturer. Detta beror sannolikt på att området idag utgörs av skog och saknar hårdgjorda ytor. Vid ett genomförande av planen kan medeltemperaturen och risken för höga temperaturer i området öka på grund av att området bebyggs. Det finns dock goda förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Bland annat kan byggnader utformas med solskyddsåtgärder och utemiljön kan utformas med mycket skugga i form av exempelvis trädplantering.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är i huvudsak karterat som mark av sandig morän enligt SGU:s jordartskarta (se blått område i kartan). Både väster om och söder om planområdet finns mark karterad som torv-mark (se prickade områden i kartan).

Kommunen har god erfarenhet om de markförutsättningar som finns i området. Bland annat har exploateringen pågått under en längre tid i kvarteret Ängsviolen direkt norr om planområdet och kommunen arbetar nu med att bygga ett nytt demensboende direkt öster om planområdet. Marken präglas

av sandig morän med ett tunt övre lager av silt. Silt är en finkornig jordart som när den mättas med vatten förlorar stora delar av sin hållfasthet.

Markförhållandena bedöms av kommunen som goda. Likt den västra delen av kvarteret Ängsviolen norr om planområdet kommer området att behöva genomgå en terrassering för att minimera sluttningar. Det översta lagret av silt kan med fördel vid ett sådant läge avlägsnas från platsen.

Det finns inga indikationer på markföroreningar, eller risk för sådana inom eller i närheten av området. Om markförorening påträffas ska alltid tillsynsmyndigheten (miljöenheten) informeras enligt 10 kap 9 § miljöbalken. Exploatören ska då i regel utföra/komplettera markföroreningsundersökning och vidta sanering om det behövs.



Figur 8: Kartbild från SGU:s jordartskarta.

Radon

Utifrån det underlag som kommunen tillhandahåller för radon bedöms området generellt ligga i det övre spannet vad gäller risk. Vid ett projekteringskede och när placering av byggnader mer i detalj bestäms bör

specifika mätpunkter göras. Rekommendationen är alltid att radonsäkert byggande sker. Det gäller för alla former av boende eftersom radonhalten enligt strålsäkerhetsförordningen inte bör överstiga 200 Bq/m³ i bostäder, skolor och allmänna lokaler som referensnivå. Radonsäker byggnation innebär att man dels bygger tätt mot mark men även att man förbereder för åtgärder exempelvis radonsug om mätning skulle visa på värden över referensnivå.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I hela planområdet finns fornlämning av fossil åker med röjningsrösen registrerat på kartjänsten Fornsök med betäckning L1971:9066 (se röd markering på karta). Exploatering inom fornlämningen (L1971:9066) kräver tillstånd till ingrepp. Länsstyrelsen har meddelat att man kommer ge tillstånd till att ta bort denna del av lämningen men att tillståndet kommer villkoras med att en arkeologisk förundersökning genomförs, bekostad av kommunen. Efter avslutad arkeologisk förundersökning kan Länsstyrelsen komma att ställa krav om arkeologisk undersökning, även den bekostad av kommunen.



Figur 9: Kartbild från Riksantikvarieämbetets söktjänst "Fornsök". Planområdet är illustrerat med svart linje.

Teknik

Teknisk infrastruktur så som vatten och avlopp, fiber, el och fjärrvärme finns i närområdet och kan byggas ut till planområdet.

Trafik

Planområdet angörs via den kommunala lokalgatan Runstensgatan. Skyltad hastighet är högst 40 km/h. Gatan är cirka 7 meter bred. Parallellt med gatan löper en fristående 3,5 meter bred gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen och lokalgatan avskiljs med en cirka 10 meter brett svackdike. Diket leder

dagvattnet norrut. Hela gatusektionen vid Runstensgatan är väl tilltagen i jämförelse med många andra vägar med samma funktion i Eksjö och är utformad för att förlängas söderut i takt med ny exploatering.

Från planområdet finns gång- och cykelväg hela vägen till Eksjö centrum.



Figur 10: Bild på Runstensgatan.

Kollektivtrafik

Möjligheterna att resa med kollektivtrafik till eller från området är i nuläget möjlig, men något begränsad. Närmsta busstation finns cirka 1 kilometer åt väst vid Kvarnarpsvägen med riktning mot Eksjö– Vetlanda – Bäckседа. För annan destination avgår både tåg och buss från Eksjö resecentrum cirka 4,5–5 kilometer från planområdet.

I samband med förbifart 40 och en förlängning av Kvarnarpsvägen väntas förutsättningarna för kollektivtrafik i nära anslutning till planområdet förändras. Delar av den kollektivtrafik som idag går i östlig riktning mot Mariannelund förväntas i framtiden kunna gå via Kvarnarpsvägen ut till den nya förbifarten, vilket kommer skapa goda förutsättningar för arbetspendling med buss till planområdet.

Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, kostnader, kostnadsansvar och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av planen bör kvartersmark för bostäder styckas av till flera fastigheter, avskilt nuvarande fastighet Kvarnarp 3:1. Detaljplanen ger endast möjligheter och ställer inga krav på en viss typ av fastighetsbildning.

Rättigheter

Planförslaget ger inga krav på genomförande/bildande av rättigheter. Inga befintliga servitut bedöms bli påverkade av planförslagets genomförande.

Både söder och öster om planområdet finns luftledningar, där E.ON har en ledningsrätt (0686-1065). Ledningsrätten ger ledningsägaren *rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luftledning*, bland annat genom att inom ett 35 meter bred skogsgata ta ner träd. För att beakta ledningsrätten *får byggnad inte utan samråd med ledningshavaren uppföras inom mindre horisontellt avstånd på 20 meter från yttersta faslinan. Man får inte fälla träd, schakta eller ändra marknivå eller vidta åtgärder som kan innebära fara för ledning, för person eller egendom.* Detaljplanen ligger cirka 100 meter från närmsta ledning och bedöms således inte påverka ledningsrätten.

E.ON har i samrådet lämnat följande uppmaning och information:

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovan nämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på www.stralsakerhetsmyndigheten.se, finns mer information.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält. E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar. Eftersom planen infinner sig inom 100 meter från kraftledningen har E.ON skyldighet att upplysa om ovan information.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Eksjö kommun har i samband med E.ON:s yttrande frågat om det finns behov av att ta fram en magnetfältberäkning för detaljplanen. E.ON anser inte att det finns ett behov av detta.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Det som utges för att vara allmän plats inom planområdet är gator och de tekniska anläggningarna kopplade till dessa områden samt naturmark. Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur, exempelvis gatubelysning, åläggs Eksjö Energi AB.

Gatukostnader för utbyggnad bekostas av Eksjö kommun och finansieras genom försäljning av tomtmark, alternativt av en exploatör i händelse att området hanteras genom markanvisning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning om fastigheten har behov av detta.

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

Utbyggnad av övrig teknisk infrastruktur

Fiber byggs ut och tillhandahålls av Eksjö Energi ELIT. Fjärrvärme finns utbyggt i närheten av planområdet. Utbyggnad av fjärrvärme utförs av Eksjö Energi. Eksjö Elnät AB har nätkoncession och står för utbyggnaden för området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas. Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eksjö Energi AB ansvarar för iordningställande, drift och skötsel av kommunala allmänna gator.
- Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23, Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Placering av brandposter samt dimensionering på sådan avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.
- Eksjö kommun ansvarar för att stycka av och sälja nybildade fastigheter. Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av kommunen.
- Respektive fastighetsägare ansvarar för att kontakta Eksjö Energi AB angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.
- Respektive fastighetsägare som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa. Även planavgift tillkommer att tas ut i samband med bygglov.

Planavgift

Eksjö kommun bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun. En planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövning.

Drift allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Vid genomförande av planen har kommunen initialt inte någon avsikt att ingå i ett eller flera markanvisningsavtal, men det är möjligt att så blir fallet beroende på intresse och framtida marknadsförutsättningar. Markanvisning är ett genomförandeavtal som inte regleras genom lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Markanvisning definieras som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Genom markanvisningsavtal väntas kostnads- och utbyggnadsansvar klargöras. Avtalen tecknas mellan framtida exploatör/er och mät- och exploateringsenheten. Avtalen ska godkännas av Kommunstyrelsen.

Huruvida kommunen kommer att betala utbyggnad av den allmän plats som behövs och ta ut erlagda kostnader i samband med försäljning av mark eller om det i markanvisningsavtal regleras att exploatören står för utbyggnad av allmän plats är inte bestämt på förhand. Det första alternativet kan innebära ekonomiska konsekvenser i form av att kommunen bygger ut allmän plats utan att få marken såld och det andra alternativet kan få konsekvenser i form av:

- att exploatören betalar för utbyggnad av allmän plats utan att reglerna kring ersättning för gatukostnader behöver tillämpas. Det vill säga att övriga fastighetsägare i område kan förvänta sig att slippa betala för utbyggnad av gator som skulle kunna påföras dem genom en gatukostnadsutredning.
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten eller eventuella övriga fastighetsägares ekonomi påverkas. Skulle exploatören av någon anledning inte kunna uppfylla sina åtaganden, vid ex. konkurs eller tvist om avtalets innehåll, är det kommunens ansvar att iordningställa allmänna platser med kommunalt huvudmannskap. För sådana anläggningar som kan finansieras via gatukostnader kan fastighetsägare bli ålagda att bekosta anläggningar. Om kommunen inte väljer att tillämpa bestämmelser om gatukostnader måste skattemedel användas. För sådana anläggningar som inte kan finansieras via gatukostnader måste kommunen använda skattemedel.
- vid tvist om avtalets innehåll kan kommunen tvingas betala ersättning för inlösen av allmän plats trots att det av exploateringsavtalet framgår att ingen ersättning ska betalas. Generellt sett är det lämpligt att låta överenskommelser om fastighetsbildningsåtgärder hanteras i en separat handling och inte bakas in i själva exploateringsavtalet. Överenskommelse om förrättningsåtgärder är en processhandling som endast gäller om en förrättning pågår. Som en separat handling, så kan den lämnas in till Lantmäteriet och kopplas till en förrättning. Hanteras istället innehållet, t.ex. om ersättning för överföring av allmän plats, som ett villkor i exploateringsavtalet måste båda parter i förrättningen yrka att villkoret ska gälla som en överenskommelse för att den ska gälla i förrättningen. I annat fall måste Lantmäteriet utreda ersättningsfrågan och besluta om ersättningens storlek enligt lagstiftningens regelverk utan att ta hänsyn till villkoret i avtalet. Det är också viktigt att söka om förrättning i nära anslutning till att överenskommelsen har skrivits under för att den ska gälla.

Eventuell förhandling om markanvisning påbörjas först efter antagande.

Med markanvisning kan kommunen i avtalet till viss grad påverka utfallet. Genom markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis ställa villkor som styr inriktningen för vilka typer av bostäder som kan bebyggas på platsen. Kommunens möjligheter att teckna avtal om markanvisning vilar dock på vad man som markägare civilrättsligt kan avtala om. Villkoren får emellertid inte gå utöver vad som följer av exempelvis kommunallagen, avtalslagen och jordabalken. Avtalsmöjligheterna begränsas också av vad som följer av PBL, LAV och MB.

Eftersom kommunen har en särskild ställning när det gäller planläggning, att man ensam bestämmer i frågan om ett område ska planläggas eller inte, kan kommunen inte enbart agera som markägare. Kommunens myndighetsroll medför ett ansvar att exploatören inte ges ett större ansvar utöver köpeskillingen, som till exempel att också utföra och bekosta dagvattenanordningar där kraven går utöver det utrymme som lagen (exempelvis PBL eller LAV) medger.

Konskvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att delar av den kommunägda fastigheten Kvarnarp 3:1 kommer att styckas av till flera fastigheter för bostadsbyggnation. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området fastighetsbildas på visst sätt.

Inga rättigheter påverkas av planförslaget.

Natur

Den fysiska miljön kommer att förändras när skogen försvinner, vilket blir en stor förändring i planområdet. Skogen som tas i anspråk består av kommunalt skogsbruk som brukas i väntan på nya exploateringar. Omvandlingen är således förväntad utifrån kommunens långsiktiga planering för området.

Med planförslaget kommer dock inte all skog att förvinna. Delar av skogen kommer att vara kvar som natur mellan befintligt bostadsområde och nytt bostadsområde. Det naturområde som avsätts är tänkt att vara en del i ett större sammanhängande grönt stråk som bland annat förlänger det redan avsatta gröna stråket mellan befintligt bostadsområde och nytt bostadsområde. Stråket är en del i kommunens långsiktiga tank för Kvarnarps utveckling och kommer fungera som både spridningskorridor och för rekreation. I naturstråket väntas mer friväxande natur växa fram som bidrar till andra kvaliteter och kan gynna biologisk mångfald.

Även om en del skog tas ner i ett genomförande av denna detaljplan kommer mycket utav skogen direkt väster om planområdet att vara orört, då detta område dels har dåliga markförhållanden, dels flera funktioner så som hantering av dagvatten och rekreation. Det innebär att en större exploatering av kvarvarande skogsområde närmast planområdet inte är att vänta.

Vad gäller skogen inom planområdet avser kommunen att spara det som går att spara, vilket tyvärr inte är mycket. Skogen av industriell karaktär med fördelningen 90 procent gran och 10 procent löv, vilket medför att mycket av de träd som växer inte kan klara att stå för sig själv vid gallring då de bland annat är väldigt vindkänsliga. Kommunen avser att spara de lövträd som går att spara och driva upp de nya lövträd som växer i det gröna stråket.

Ett genomförande av detaljplanen innebär samtidigt att ett visst markområde kommer tas i anspråk som idag bland annat skulle kunna nyttjas som häckningsmiljö för fåglar. I området har inga observationer av fåglar registrerats i artportalen, mer än att det har registrerats en observation av Spillkråka, klassificerad som nära hotad (NT), utanför planområdet med +/- 1000m i buffert vilket medför att observationen även omfattar planområdet, men innebär inte nödvändigtvis att arten förekommer i planområdet.

Spillkråka är rödlistad som nära hotad (NT) och lever i barr- eller blandskog men även i ren lövskog. Arten häckar och har revir i stora områden cirka 400–1000 hektar, i optimal biotop kan 100 hektar vara tillräckligt. Arten förekommer till och med i områden med ganska intensivt skogsbruk och stor utbredning av kalhyggen, men är alltid beroende av grova träd för häckningen. Grova träd behövs för att Spillkråkan på våren mejslar ut ett stort bohål i levande eller döda träd med stamdiameter på minst 30-40 cm i brösthöjd. Spillkråkan kan flyga över stora skogsarealer, och att flyga över till exempel en bit åkermark eller ett mindre bostadsområde är i regel inget hinder för arten.

Den relativt unga industriella barrskog som planområdet omfattar utgör för Spillkråkan inte någon optimal levnadsmiljö av flera anledningar, men Spillkråkan kan mycket väl röra sig i eller genom i planområdet precis som andra fåglar. Skogsplantaget i planområdet består idag inte av den stamdimension på träd som Spillkråkan generellt behöver för själva häckningen och bobyggandet. Däremot kan Spillkråkan röra sig i närområdet för att leta föda då det i närområdet finns ett solbelyst hygge efter kommunens avverkning av skog för nytt demensboende, vilket är en bra levnadsmiljö för myror som är den huvudsakliga födan. Dock kommer detta solbelysta hygge snabbt att förvandlas till byggarbetsplats och sedermera utgöras av byggnader och klippt gräsmatta, vilket också talar emot att planområdet skulle vara optimalt häckningsmiljö för Spillkråkan.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att även om det inte har registrerats några fåglar inom planområdet (med undantag för den osäkra observationen av spillkråka) är det gemensamt för alla fågelarter (entita, grönfink, grönsångare, storspov m.fl.) som förekommer inom ett större geografiskt område utanför planområdet att dessa inte av sådan art att de bedöms vara platsbundna till den miljö som finns inom planområdet. Den mark som tas i anspråk bedöms således ej inverka på områdets kontinuerliga ekologiska funktion för arterna eftersom de rör sig över ett större område eller häckar i andra typer av miljöer. Dessutom kommer det finnas stora arealer av liknande typer av livsmiljöer kvar runt om planområdet som de som finns inom planområdet.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en undersökning göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). Planförslaget har genom undersökningen *inte* bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen medför att andelen hårdgjord yta ökar, vilket kommer att ge större flöden och ökning av ytvatten. Området är tidigare orört och dagvatten infiltreras till högsta grad i markområdet. Eftersom det vid genomförande av detaljplanen kommer att finnas större oexploaterade naturområden både inom och runt planområdet för fördröjning, rening, avledning och infiltration samt möjligheter finns tillgängliga att hantera dagvatten lokalt på hållbart sätt bedöms varken miljökvalitetsnormer för recipienten Kvarnarpaån eller grundvattentäkten Eksjöv V att påverkas negativt av projektet. Planförslaget gör det även möjligt för att vissa delar av området fortsatt kan användas för infiltration av dagvatten genom öppna gräsytor och träd. Även andra åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt i planområdet så som stenkistor, dagvattenkassetter med mera.

Trafik

Trafiksituationen bedöms inte påverkas negativt, sett till säkerhet och kapacitet. Trafiken kommer att öka på grund av fler bostäder i området. Trafikvolymen kan för den enskilde betraktas som påtaglig i

jämförelse med nuläget då trafikvolymerna på befintliga vägar som exempelvis Runstensgatan är mycket låg och längst söderut nästan obefintlig. Sett till befintliga vägars förutsättningar och dimensionering bedöms tillkommande trafik vara godkänd. Både Roluffs väg och Runstensgatan är dimensionerade för att klara förväntad trafikökning. Vägarna är utformade som genomfartsgator som ingen bor i direkt anslutning till, med goda siktförhållanden och med separerade gång- och cykelvägar.

Tillkommande trafikvolym beror på antalet tomter och hur framtida boende använder bilen. Exempelvis kan planförslaget möjliggöra för 25 nya villatomter med ett bilanvändande på snitt fyra körningar per dag per bostad, vilket skulle ge 100 ÅDT (årsdygnstrafik) som är ett mått som används för att beräkna den genomsnittliga trafikflödet per dygn. Läggjs därtill förväntad ÅDT när det nya demensboendet är klart samt övrigt befintligt bostadskvarter (vid full utbyggnad) förväntas ÅDT på Runstensgatan totalt ligga mellan 400-450 ÅDT. Observera att denna siffra enbart gäller för vägsträckningen mellan korsningen vid Roluffs väg och korsningen till Sibbes gata/Klints gata, vilket är den sträcka av vägen som alla gemensamt kör på. Efter korsningen i riktning mot planområdet och demensboendet avtar ÅDT för resterande del av vägen. Förväntad ÅDT på Runstensgatan kan exempelvis jämföras med Västra Ringvägen (480 ÅDT) eller Orrhagavägen (680 ÅDT) som är liknande typ av genomfartsvägar.

Liknande analys av trafikvolym kan även göras för Roluffs väg. Roluffs väg bedöms ha en ÅDT på 1050 (i det mest trafikintensiva partiet i korsningen till Kvarnarpsvägen) vid full utbyggnad av befintligt bostadsområde, nytt bostadsområde och nytt demensboende på Runstensgatan. Denna siffra kan jämföras med liknande vägar i Eksjö som Stocksnäsvägen (1100 ÅDT) och Kapellvägen (1400 ÅDT).

Inom planområdet väntas enbart den trafik som angör planområdet påverka den del av Runstensgatan som planläggs. Planförslaget är utformat med att Runstensgatan förlängs utan ett tydligt slut och vändplan. Detta för att i framtiden ge möjlighet att förlänga Runstensgatan ytterligare söderut och koppla samman denna väg med en annan väg som exempelvis Kvarnarpsvägen. En konsekvens av detta skulle vara att alla som bor på Runstensgatan får en alternativ väg att köra, vilket skulle kunna jämna ut belastningen på Runstensgatan och minska belastningen på Roluffs väg.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för Kvarnarp B5:4 omr. D-D, samt B6 i Eksjö stad (detaljplan 146) - laga kraft 1991-07-03
- Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1, kv. Ängsviolen (detaljplan 194) - laga kraft 2015-04-10 och ändrad 2022-01-24.
- Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 m.fl. (Detaljplan 208) - laga kraft 2023-11-16

Översiktsplan

Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

Utredningar

Arkeologisk förundersökning

Eksjö kommun har begärt samråd enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), inför detaljplan inom fastigheten Kvarnarp 3:1, kv. Tulpanen m.fl. Eksjö socken och kommun.

Länsstyrelsens har i samrådet 2025-04-14 (länsstyrelsen diarienummer: 1788-2025) gjort bedömning att exploatering inom fornlämningen (L1971:9066) kräver tillstånd till ingrepp. Länsstyrelsen kommer ge tillstånd till att ta bort denna del av lämningen men tillståndet kommer villkoras med att en arkeologisk förundersökning genomförs, bekostad av kommunen. Efter avslutad arkeologisk förundersökning kan Länsstyrelsen komma att ställa krav om arkeologisk undersökning, även den bekostad av kommunen.

För att starta arkeologisk process ansöker kommunen om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

- Hanna Jonsson, planarkitekt
- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Rafah Al-Hindi, Projekteringsingenjör