

FÖRSLAGSDEL (1) ORTSUTVECKLING
Planeringsriktlinjer och markanvändning

Planförslag, markanvändning och planeringsriktlinjer

Introduktion

För att eftersträva målen, som förankrats i planeringsinriktningar, anges riktlinjer att planera utefter. Översiktsplanens mål förutsätter att planeringsriktlinjerna följs vid all form av utveckling av kommunen. På så sätt formar vi tillsammans den kommun som visionen eftersträvar.

Planförslaget för kommunens större orter utgörs av markanvändningskartor, beskrivning och riktlinjer för respektive ort. I mark- och vattenanvändningskartan redovisas grunddragen av den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Då det är just grunddrag som redovisas är kategorierna breda. Användningen *natur och friluftsliv* kan till exempel vara ett anlagt naturområde med motionsspår, grillplatser, men även en friväxande miljö för rekreation, bad och fiske. Kategorierna är tagna ur Boverkets ÖP-modell, och samma rubriksättning har använts för planeringsriktlinjer. Kopplingen gör att det enkelt går att utläsa viss strategi till viss markanvändning, så som för *transportinfrastruktur*.

Först anges de riktlinjer som är generella och gäller över hela kommunen. Därefter finns ortsspecifika planeringsriktlinjer för de orter som har särskilda behov eller potentialer i utvecklingen. I vissa fall är dessa naturligt samma. Eksjö och Mariannelund är sådana orter som har egna riktlinjer utöver de kommunövergripande. Eksjö tätort har delats in i olika zoner för att kunna koppla vissa riktlinjer till ett visst område av staden. Exempelvis hanteras centrumkärnan annorlunda än tätortens yttre delar, både gällande bostadsutveckling och trafikplanering.

Mindre orter eller landsbygd hanteras endast genom de kommunövergripande riktlinjerna. Dessa har ingen egen markanvändningskarta eftersom den detaljeringsgraden inte är lämplig eller varit motiverad. Utvecklingen läses utefter strukturbilden och de breda penseldrag som angavs där. På sätt omfattas hela kommunen av markanvändningskartor.

Kategorier för markanvändning

Planförslaget anger mark- och vattenanvändningen och delas in i kategorier och underkategorier. För respektive kategori finns planeringsriktlinjerna. En detaljerad beskrivning av respektive kategori finns på Boverkets hemsida. De kategorier som inte använts i denna översiktsplan redovisas inte.

- [Mark- och vattenanvändning - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Sammanhängande bostadsbebyggelse

Kategorin omfattar småorter, fritidshusområden eller bostadsområden som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse, men där ett fåtal servicefunktioner kan förekomma. Sammanhängande bostadsbebyggelse finns i två underkategorier.

Sammanhängande bostadsstruktur med viss utvecklingsmöjlighet

Dessa områden är befintliga och påbörjade eller färdigställda i varierad utsträckning. Det kan handla om detaljplanerade områden med byggrätter kvar, eller villakvarter där det finns ett par tomter kvar. I vissa fall omfattas färdigställda kvarter, men där det kan finnas ytor möjliga för utvidgning av kvarteret, komplettering eller förtätning.

Sammanhängande bostadsbebyggelse – Utvecklingsområden

Utvecklingsområden är oftast nya områden, eller omvandlingsområden av större skala. Här finns generellt inga detaljplaner eller tidigare prövningar av marken och områdena kräver därför en större utredning av markens lämplighet och möjligheten för utbyggnad, som för infrastruktur, gator och teknisk försörjning. Det kan också finnas äldre reglering, som detaljplan, som aldrig genomförts. Utvecklingen innebär då att ompröva lämpligheten sett utifrån nutida behov.

Mångfunktionell bebyggelse

Kategorin innefattar en mångfald av funktioner som hör stadsmiljöer och samhällen till. Det finns ingen tydlig gräns mellan funktionerna utan områdena är av klassisk blandstadskaraktär, där en byggnad kan rymma en eller flera olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. I Eksjö är vissa områden redan påbörjade, exempelvis genom tidigare detaljplanering eller pågående stadsbyggnadsprojekt. I andra fall är det helt nya utpekanden.

Användningen har ett tydligt fokus till utvecklingen av kvartersmark, även om allmänna platser som gator och torg ingår. Den vägledande principen är att

funktionerna inte ska kräva riskavstånd, avge störning eller motsvarande sätt ta ut varandra. Funktionerna ska vara möjliga att kombinera i samma kvarter och ofta samma byggnad. Kategorin innehåller underkategorierna *bostäder, handel, verksamheter, besöksanläggning, skola, tillfällig vistelse, vård, annat samhällsviktigt ändamål, skydd, område för skydd eller klimatanpassning och annan användning*.

I tätorten anges användningen i hög utsträckning. Den syftar stärka befintliga områden av redan mångfunktionell karaktär, eller i stor skala initiera omvandlingsprocesser. Industriområdet söder om Eksjö centrum är ett exempel.

Funktionsblandade områden

Användningen inrymmer parker, sportanläggningar, bostäder, föreningslokaler, viss verksamhet till stöd för den allmänna platsens funktion eller motsvarande.

Funktionsblandade områden har en balans mellan allmänna platser och kvartersmark. Detta jämfört med mångfunktionell bebyggelse, där *kvartersmark* har en större roll i utvecklingen. Utveckling sker i stor samverkan mellan olika funktioner, men där den allmänna platsen har en ledarroll i områdets funktion. Ett exempel kan vara en allmän park som omges av privata stödfunktioner. Byggrätt för småskalig handel, restauranger eller funktioner som både drar nytta av parken och stödjer den. Både i attraktion, skötsel och funktion. Andra exempel kan vara sport- och rekreationsområden, såsom Valbacken i Ingatorp. Där dominerar allmänhetens tillträde till platsen, men naturmiljön innehåller bebyggelse som ger stöd åt användandet (skidlift, uthyrningslokal, toppstuga med mera). Funktionerna tar stöd i varandra, där kvartersmarken är ett komplement.

Verksamheter och industri

Verksamheter och industri är områden som inte bör blandas med bostäder. Det innebär alltid externa lägen. Verksamheterna är angivna antingen som *störande* eller *icke-störande*. Störande områden kan innehålla verksamheter som är ytkrävande, genererar tung trafik, avger buller eller lukt eller annan omgivningspåverkan.

Icke-störande verksamheter kan vara handelscentrum, sportarenor, företagsområden med skrymmande handel eller motsvarande verksamhet som inte stör eller medför risk. Behovet av ytor eller transporter kan kvarstå, och områden särskiljs därför från den typ av verksamhet som *kan* blandas med bostäder (mångfunktionell bebyggelse).

Tekniska anläggningar

Användningen anger områden som försörjer samhället med exempelvis energi, vatten och telekommunikation. Det är framför allt anläggningar som kräver stora ytor och där användningen behöver ha företräde framför andra användningar för att få ett fungerande system som pekats ut i översiktsplanen.

Transportinfrastruktur

Det övergripande transportsystemet som är viktigt för att åstadkomma en hållbar och ändamålsenlig bebyggelsestruktur redovisas i den här kategorin. Inom kategorin redovisas utbredningen för respektive transportsätt och trafiksystem. *Parkering, resecentrum, gång- och cykelvägar* och *järnväg* hör till underkategorier

Landsbygd

Kategorin omfattar markområden som är möjliga för flera användningar men där det inte alltid är nödvändigt att specificera. Byar, bebyggelsekluster, samlad bebyggelse och enskilda verksamheter kan finnas här. Liksom olika naturtyper, sjöar, skogar eller jordbruksmark. Området är generellt i mellanlägen av en eller flera orter.

Areella näringar

Områden inom kategorin har ett speciellt värde för näringen och ska ha företräde framför andra användningar. Det kan handla om områden som behöver vara av en viss storlek för att det ska vara rimligt att bedriva jordbruk.

Grönområde och park

Användningen avser grönområden som på grund av dess stora betydelse bör skiljas ut från övrig bebyggelsemiljö. Det kan vara parker, naturmark i tätortsmiljö, rekreationsområden, lekplatser eller anlagda fritidsområden.

Natur och friluftsliv

Natur och friluftsliv innefattar större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Områdena ska vara allmänt tillgängliga för det rörliga friluftslivet, och kan innehålla anläggningar. Dessa anläggningar är endast till stöd för vistelsen i området. Servicebyggnader, bryggor, vindskjul och motsvarande.

Planeringsriktlinjer i korthet

Nedan görs en sammanfattning av samtliga planeringsriktlinjer. Härfter redovisas de i sin helhet, först de kommunövergripande, därefter för de olika orter som också omfattas av egen markanvändningskarta.

Sammanfattningsvis ska landsbygdens karaktär bevaras och stärkas genom att komplettera de befintliga ortsbildningarna och inte ta landskapet, skogs- eller jordbruksmarken i anspråk. Alla kommunens orter ska utvecklas inom sin befintliga struktur. Outnyttjade ytor eller befintliga byggrätter ska prioriteras före ny mark tas i anspråk. Verksamheter och industri ska placeras i ortens yttre del med god koppling till infrastruktur. Eksjö orter och landsbygd kopplas regionalt med kollektivtrafik och lokalt med säkra stråk för cykel.

- Bostadsbyggandet ska huvudsakligen ske i centralorten, och i övriga orter i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.
- Bebyggelseutvecklingen i Eksjö tätort sker i första hand genom förtätning, och utveckling av nya bostadsområden i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.
- Hänsyn ska tas till kulturmiljön vid utveckling av Eksjö tätort.
- Befintliga orter ska kompletteras inom den befintliga strukturen och ytterligare utglesning ska undvikas.
- Frigörande av industrimark som är attraktiv för stadsutveckling av Eksjö tätort sker genom att verksamheter erbjuds nya lokaliseringar.
- Ny industrimark i Eksjö tätort koncentreras åt söder och läget för nya dragningarna av väg 40 samt väster om väg 40.
- Befintliga verksamhetsområden ska i första hand kompletteras och effektiviseras före det att ny mark tas i anspråk.
- Viktiga grönområden och stråk ska bevaras och utvecklas. Gärna med ökad koppling till byggd miljö.
- Gatunät i staden anpassas till en balans mellan olika färdssätt, där cykel är den dominerande reseformen inom Eksjö stadsområde.
- Orter kopplas samman med olika typer av färdssätt.

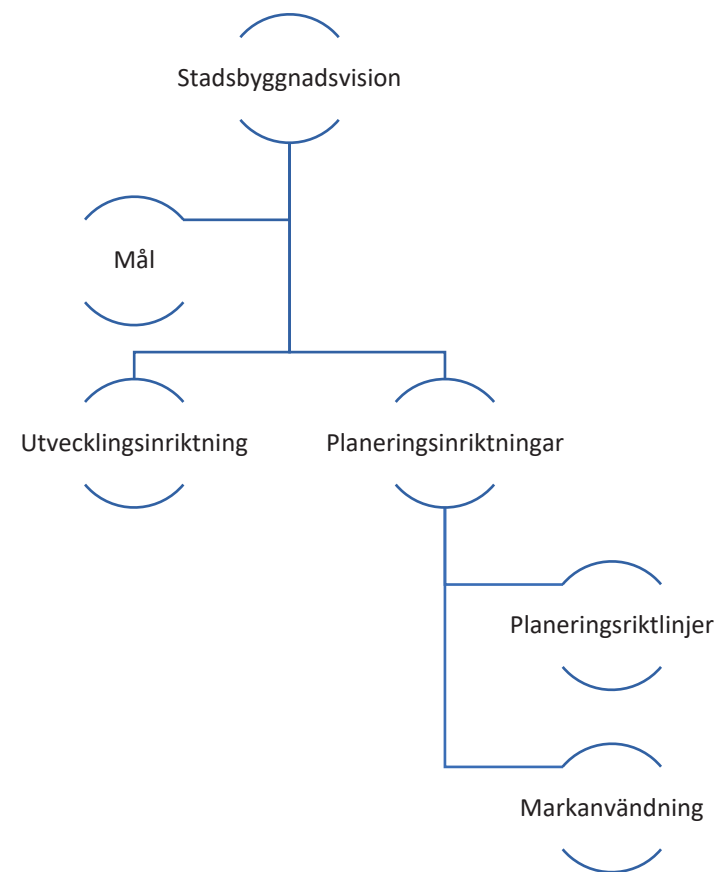


Bild 50 - Illustration av hierarkin från vision till riktlinje

Planförslag Eksjö kommun år 2040

Kommunövergripande planeringsriktlinjer

Dessa riktlinjer gäller generellt över hela kommunen. De är i huvudsak tänkta att vara stöd i utvecklingsfrågor på kommunens landsbygd och i områden utanför definierade orter. Dessa läses tillsammans med strukturbilden. Då dessa är kommunövergripande gäller de även inom orter som har ortsspecifika riktlinjer. De kommunövergripande riktlinjerna läses tillsammans med strukturbilden.

Planeringsriktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse

Sammanhängande bebyggelse för bostäder ska

- i första hand hänvisas till befintliga tomter och detaljplanerade områden.
- i andra hand prioriteras inom befintliga bebyggelseområden. En utglesning ska så långt det är möjligt undvikas.
- genom sin placering och form syfta stärka landsbygdens karaktär och funktion, bland annat i form av LIS-områden.
- utformas enligt kommunala riktlinjer och policys, skyddsformer eller med hänsyn till andra värden.
- Där byggrätter i befintliga detaljplaner inte sätts i samband med efterfrågan för bostadsbyggande, saknar flexibilitet, eller är inaktuella av andra skäl, ska detaljplanerna där det är möjligt revideras.

Planeringsriktlinjer för verksamheter

- Nyetableringar av verksamheter ska fokuseras till redan detaljplanerade områden. Att färdigställa och komplettera eller effektivisera befintliga verksamhetsområden ska alltid prioriteras. Ny mark för nyetableringar får endast tas i anspråk om den aktuella förfrågan inte passar in i befintliga byggrätter eller verksamhetsområden.
- Nyetableringar av störande verksamhet, som kräver att ny mark tas i anspråk, ska fokuseras till externa lägen.
- Befintliga verksamheter ska där det är lämpligt, säkerställa expansions- och utvecklingsmöjlighet.

- Inom områden för icke-störande verksamheter, och verksamheter som kan blandas med bostadsmiljöer, ska en variation av utbud eftersträvas i orter.
- Tekniska anläggningar av större omfattning får endast placeras i lägen där de på lång sikt inte kan bedömas utgöra en störning eller risk.

Planeringsriktlinjer för grönsstruktur

- De områden som är stora, sammanhängande och uppenbart värdefulla för rekreation, motion, växt- eller djurliv ska bevaras för framtida generationer. Att upprätta naturvårdsavtal, bilda reservat eller att undanta skogsbruk är exempel på naturbevarande åtgärder.
- Befintliga park- och grönområden ska kontinuerligt utvecklas med fler funktioner. Nya områden ska anläggas i takt med att orter expanderar. Exempelvis kan lekplatser behöva tillkomma där bostadsområden utökas eller bildas.
- Kopplingen mellan stad, landsbygd, naturmiljö, sjöar och rekreationsområden ska kontinuerligt stärkas. Genom stråk kan områden bindas samman till ett grönt nätverk.
- Områden av värden för rekreation, idrott, motion eller motsvarande får inte påverkas negativt av annan planering eller exploatering.

Planeringsriktlinjer för transportinfrastruktur

Transportinfrastruktur ska

- kontinuerligt utvecklas för att stärka kopplingar mellan orter. Fler hållplatser och avgångar för busstrafik ska eftersträvas. Persontrafik på järnväg mellan Eksjö och Mariannelund ska eftersträvas.
- kontinuerligt utvecklas till ett system för olika resealternativ mellan orter.
- där det är möjligt kompletteras med säkerhetshöjande åtgärder för gång- och cykeltrafik.

Ortsspecifika planeringsriktlinjer

Planeringsriktlinjer för Hult, Bruzaholm, Hjärtevad och Ingatorp

Utvecklingspotentialer

Orterna har på flera sätt liknande förutsättningar för utveckling. De angörs av en större väg som fördelar sig till kvartersgator vid sammanhängande bostadskvarter. I orterna dominerar villabebyggelsen som ofta byggts i närtid till varandra. En kyrka, skola och någon verksamhets- eller butikslokal markerar ett centrumområde medan utkanterna präglas av industrier. Kopplingen till natur och landsbygd är ofta mycket god och ofta kombinerade med anläggningar till stöd för friluftslivet.

Avstånden mellan orterna är korta, vilket ger förutsättningar för att resa med annat än bil. Det är exempelvis 4,5 kilometer mellan Bruzaholm och Hjärtevad. För att främja hållbart resande såväl mellan orter som inom dem, ska kommunen aktivt arbeta för en utbyggnad av gång- och cykelvägnät. I flera fall krävs samarbete med Trafikverket då sträckor ofta ligger inom deras vägområden. Denna typ av pendling är viktig för att ta sig mellan hållplatser, skolor eller viss service som kan finnas i närliggande ort. För ett heltäckande utbud är orterna alltid beroende av en centralort. Avståndet för cykelpendling kan då upplevas vara för långt. Så som mellan Hjärtevad och Mariannelund (cirka 15 kilometer) eller till Eksjö (25 kilometer).

Generellt finns utvecklingsmöjligheter för nya verksamheter i befintliga detaljplaner. Dessa är oftast koncentrerade till järnvägen eller väg 40. Det har därför inte motiverats nya utpekanden.

Sett till bostäder finns detaljplanerad mark i alla orter. Ett färdigställande av dessa områden ska prioriteras. Hit är ofta gatunät, vatten- och avlopp och annan teknisk infrastruktur utbyggt, och marken är redan ianspråktagen för ändamålet. I Bruzaholm finns ett trettiootal obebyggda bostadstomter. I Hjärtevad finns över fyrtio bostadstomter detaljplanerade söder om sjön Hjärten, och i Ingatorp finns ungefär femtio tomter tillgängliga. Gällande detaljplaner bör omprövas för andra bygggrätter då de inte motsvarar med standard och efterfrågan.

Planeringsriktlinjer för verksamheter och handel

Verksamheter och handel ska

- ges utvecklingsmöjligheter i sina befintliga lägen där det motiveras och är möjligt.
- vid nyetableringar prioriteras till tidigare detaljplanerade områden.

Planeringsriktlinjer för transportinfrastrukturen

Transportinfrastrukturen ska

- utformas för att främja gång- och cykeltrafik mellan ortens olika funktioner och områden, samt mellan olika orter.
- utvecklas för att ge stöd åt pendling till och från orterna. Det är särskilt viktigt för att säkerställa möjligheterna att bo och leva i orterna.

Planeringsriktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse

Sammanhängande bebyggelse ska

- i första hand prioriteras till tidigare detaljplanerade områden.
- i andra hand prioriteras till befintliga kvarters- och bybildningar.
- Där tidigare detaljplaner inte längre sätts i samband med efterfrågan för bostadsbyggande ska de där det är möjligt revideras. Detaljplaner med högre flexibilitet, större fastigheter och generösa bygggrätter bör eftersträvas.

Planeringsriktlinjer för grönsstruktur

- Kopplingar och samband mellan ort och naturområden får inte försämrats.
- Områden för idrott och rekreation, möten och aktiviteter ska i närhet till bostadsområden kontinuerligt utvecklas.
- Områden och byggnader av vikt för föreningsliv ska beaktas.

Markanvändning för Hults norra och södra delar

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan för Hult. Både enskilda och kommunövergripande planeringsriktlinjer gäller för orten.

Mångfunktionell bebyggelse

MB1 – Hult södra centrum

Ett mindre verksamhetsområde i centrala delarna omges av rekreationsområde, villabebyggelse och utvecklingsområde för bostäder. Området anges för mångfunktionell bebyggelse. Det möjliggör utveckling av befintlig verksamhet liksom omställning till mindre störande markanvändning.

- r3 – Stråket längs med Smedhemsån är ett aktsamhetsområde för skredrisk. Slänterna mot ån är skarpa i kombination med finkornig jordart.

Bostäder

Sammanhängande bostadsstruktur med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 – Sandåkra

Längs med Försjövägen söder om campingen ligger samlad bebyggelse där det kan finnas utrymme för komplettering. En lågintensiv utveckling längs vägen avses.

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområden

SB1 (LIS) – Ägersgöl, södra stranden

Vid södra stranden av Ägersgöl finns bebyggelse. Området är angett som LIS-område (se kapitel om landsbygdsutveckling i strandnära lägen) för utveckling med bostäder.

- NB3, NB4 - Områden söder om Ägersgöl samt strax norrut är tidigare karterat för biotopvärden (Skogsstyrelsen).

SB2 (LIS) – Movänta norra, Försjön

Den norra delen är bebyggd. Resten rymmer spridd bebyggelse, eller obebyggda partier som avses för utveckling av bostäder. Södra delen omfattas av vattenskyddsområdet för Försjön.

- NK1, r1 – I områdets södra del finns ett lågpunktsområde med översvämningsrisk. Området bör undantas bebyggelse och arbetas in i miljö som uppsamlingsyta eller motsvarande med hänsyn till risken.

SB3 (LIS) – Movänta södra, Försjön

Den nordligaste delen av området är sedan tidigare detaljplanerat för bostäder. Området är till stor del bebyggt men här finns byggrätter och tomter kvar. Södra och mellersta delarna är också till stora delar bebyggda längs med stranden. Området är angett som LIS-område för utveckling med bostäder. Den norra delen av området ligger inom vattenskyddsområdet för Försjön. Utvecklingsområdet sträcker sig vidare söderut och avslutas i nivå med Movänta camping (FB2).

SB4 – Sandåkra södra, Tomtängsvägen

Öster om ett befintligt villakvarter, öster om Försjövägen föreslås en förlängning för friliggande bostäder. Området gränsar till naturmark i norr och jordbruksmark i öst.

SB5 – Johannes väg

Villakvarteret kring Johannesväg föreslås utvecklas norrut i motsvarande struktur, med villakvarter i rektangulär form i ett naturnära läge.

SB6 – Smedhemsvägen södra

Ett utvecklingsområde för bostäder anges som en förlängning från Smedhemsvägen och befintligt villakvarter. Området sträcker sig söderut mot väg 40 och avgränsas med grönområde som bör anordnas för skydd mot buller.

SB7 – Albert Engströms väg

Ett utvecklingsområde för bostäder anges som en förlängning från Albert Engströms väg i riktning mot centrum.

SB8 – Hult södra

Ett utvecklingsområde för bostäder anges som en förlängning från befintlig villabebyggelse. Området bör utredas för gles och spridd bebyggelse av gårdskaraktär. Området gränsar till jordbruksmark i söder. Närheten till väg 40 i norr med anledning av risk och buller behöver beaktas.

Funktionsblandade områden

FB1 (LIS) – Klintens lägergård

Fastigheten som omfattar för Klintens lägergård är angett som LIS-område för utveckling med verksamheter. Området är undantaget det kringliggande reservatet, fastighetsbildats och rymmer pågående verksamhet. Området är av hög vikt för rekreation, friluftsliv och föreningsliv.

- MF1, MR1, MN1 - Området är en samlingsplats för naturupplevelser, och är av hög vikt för rekreation, friluftsliv och föreningsliv.
- NB1, NB2 - Områden söder och norr om utvecklingsområdet är tidigare karterat för biotopvärden (Skogsstyrelsen). Reservatet är dock generellt av höga värden.

FB2 (LIS) – Movänta camping

Movänta camping vid Forsjöns södra strand är sedan tidigare detaljplanerat och bebyggt. Området är angett som LIS-område för utveckling med verksamheter.



Bild 51 - Klintens lägergård i norra Hult

Samhällsfunktion, skola, vård och omsorg

SF1 – Södra centrum

Området rymmer skola och kyrka. Söder om Kyrbyvägen tar jordbruksmark vid. Vid utvecklingsbehov av skolan kan delar av området utredas för utveckling.

- NB7, NB8 - Områden västerut är tidigare karterat för biotopvärden (Skogsstyrelsen).
- r – i Hults centrala delar finns sedan tidigare ett flertal angivna riskområden för potentiellt förorenad mark.
- NK2, r2 – En större yta med översvämningsrisk finns väster om Kvarndammen. Området behöver utredas för riskreducerande åtgärder.
- MR2 – Centrums västra delar anges som viktig social plats, för möten och rekreation. Stråk och koppling från centrumområdet behöver säkerställas.
- MR3 – Torgytan i ortens mittpunkt bör utvecklas. I ett program och gestaltungsstudie ska ytan utredas för utveckling samt hur den kopplas genom stråk och förbindelser till övriga socialt viktiga platser.
- MR4 – Vid befintliga villakvarter samt utvecklingsområdena SB8 och MB1 finns en fotbollsplan. Denna bör fortsatt förvaltas och säkerställas.

Transportinfrastruktur

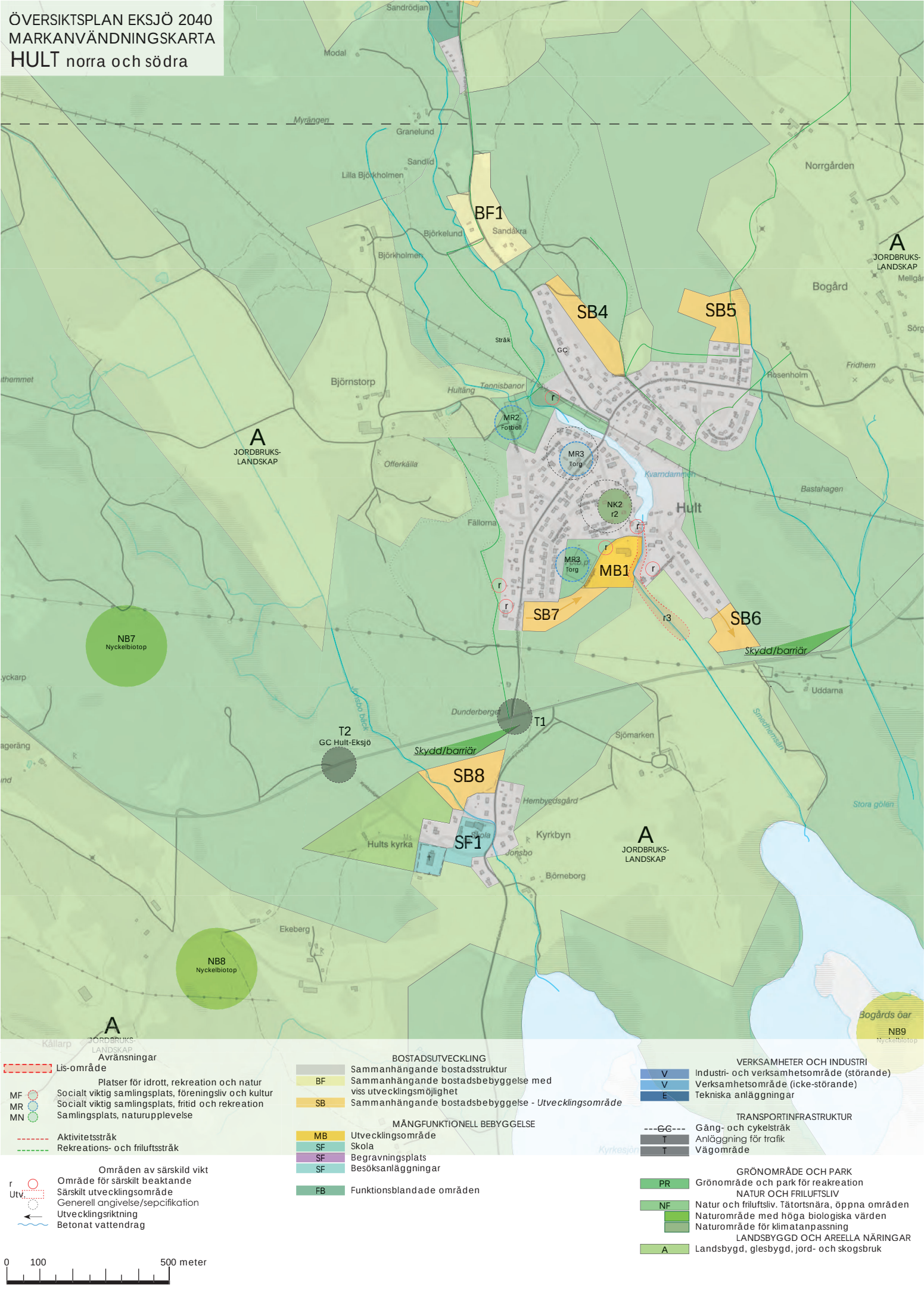
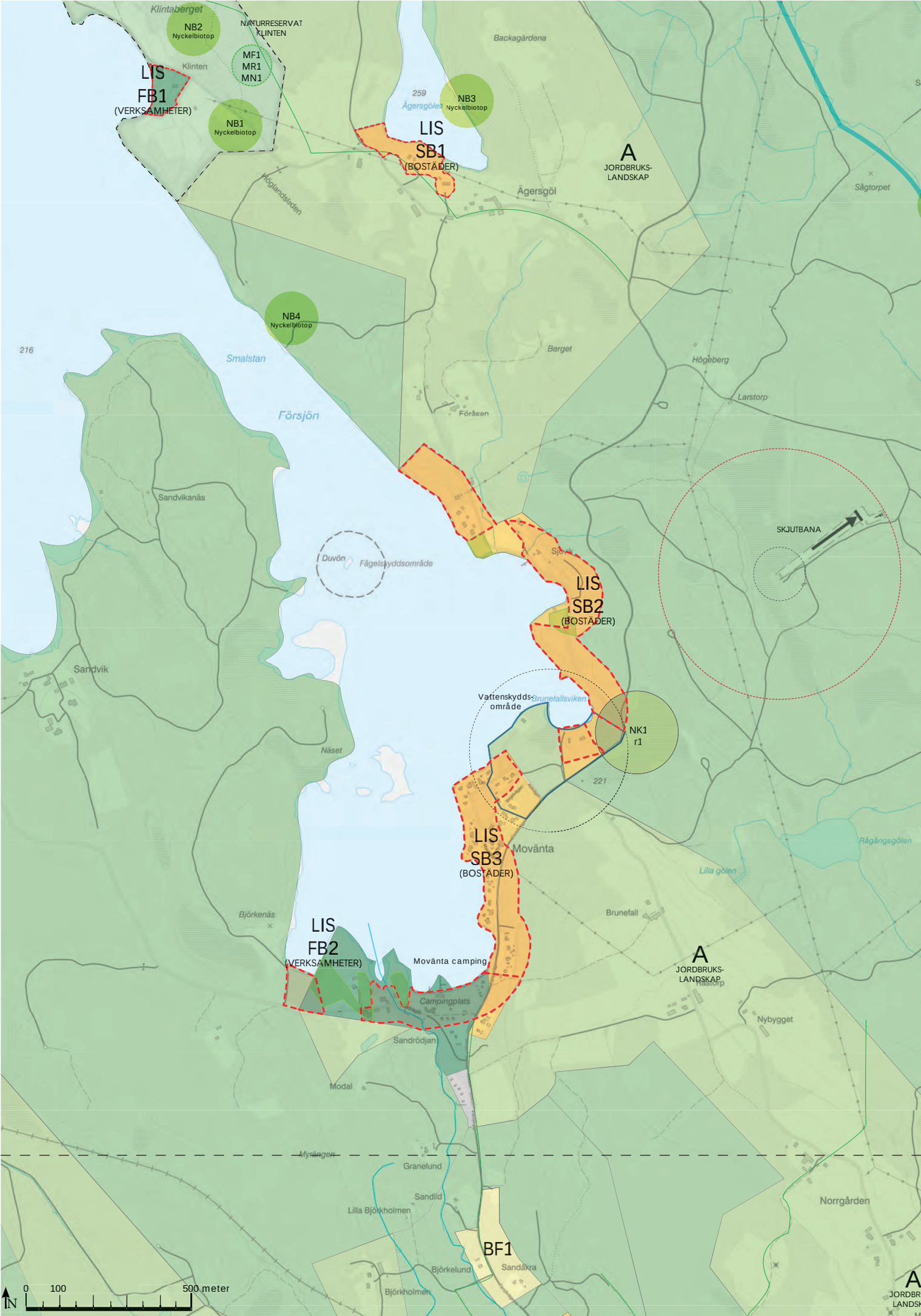
Trafikanläggningar och stråk

T1 – Samlingsplats väg 40

Gång- och cykelväg mellan södra och norra delarna av orten sammanfaller med ett nytt stråk västerifrån (T2). Platsen är särskilt viktig att beakta och kontinuerligt utveckla för ökad säkerhet och effektivitet. Stråket förbinder skolan med bostadsbebyggelsen i ett högt trafikerat läge. Området kan på sikt utvecklas med pendelparkeringar och liknande i takt med att T2 färdigställs.

T2 – Gång- och cykelväg Hult - Eksjö

Utbyggnaden av en gång- och cykelväg mot Eksjö tätort är högst prioriterad.



Markanvändning för Bruzaholm

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan. Både enskilda och kommunövergripande planeringsriktlinjer gäller för orten.

Bostäder

Sammanhängande bostadsstruktur med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 – Bruzaholm östra

Villabebyggelsen längs med Lundbergsgatan är sedan tidigare detaljplanerad. Här finns byggrätter kvar och möjlighet till viss utveckling. Områdets koppling till naturen behöver säkerställas även för de fastigheter som ligger längst söderut. Områdets utveckling behöver anpassas till vägområdet för väg 40 (se T2 nedan).

- NB1, r2 - Områden norrut är tidigare karterat för biotopvärden. Norr om Lundbergsgatan är bergsterrängen brant, och angiven för rasrisk.

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområden

SB1 – Bruzaholm norra, Vävaregården

Väster om ån och dammen finns början till bostadsområde av villakvarter. Området är detaljplanerat för fler bostäder, men utbyggnaden har stannat av.

- Utv. 1 – Utvecklingen av området innebär att revidera detaljplanen och göra om indelningen av fastigheter till en mer lämpad bostadsform. Så kallade kombinationsfastigheter, där större hus av gårdskaraktär kan byggas på större fastigheter och kombineras med viss djurhållning är en inriktning som behöver utredas. I genomsnitt kan fem av nuvarande fastigheter då sammanslås till en fastighet på cirka 4 000 kvadratmeter.
- MF2, MR3 – Området vid dammen, vattenfallet och kopplingen till bruksdammen söderut är sammantaget av högsta värde för rekreation. Strukturen är en viktig del av ortens identitet och kulturhistoria. Området bör kopplas tydligare till orten söderut.

Mångfunktionell bebyggelse

MB1 – Bruzaholm västra, Stuveryd

Entrén till Bruzaholm västerifrån utgörs av nedlagd industri. Området anges för möjligheten till omvandling av verksamhet kombinerat med bostäder.

Funktionsblandade områden

FB1 – Bruzaholm centrum och bruksområdet

De centrala delarna utgörs av den äldre bruksmiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Området har många väl bevarade byggnader och är tillsammans med Bruzaholm Bruksmuseum en målpunkt av högsta värde. Samtidigt finns aktiva verksamheter och industri i området, som är detaljplanerat för denna kombination av syften (bevarande och drift). Det är av högsta vikt att verksamheterna ges utvecklingsmöjlighet samt att bruksmiljön bevaras. Det välfungerande samspelet mellan privata och tillgängliga platser bedöms vara en nyckel för att området kan bevaras och utvecklas med tiden.

- MF1, MR2 - Området är en samlingsplats för naturupplevelser, och av hög vikt för rekreation, friluftsliv och föreningsliv.
- NB1, NB2 - Områden söder och norr om utvecklingsområdet är tidigare karterat för biotopvärden. Reservatet är generellt av höga värden.



Bild 52 - Del av bruksmiljön i Bruzaholm

Transportinfrastruktur

Trafikanläggningar och stråk

T1 – Stationsområdet

Järnvägsstationen och närområdet ska beaktas vid all planering för att inte inverka på dess funktion på lång sikt. Det är önskvärt att sträckan i framtiden trafikeras av tåg för persontrafik. Vid stationsområdet och dess koppling till bruksområdet finns också kulturhistoriska värden att beakta. Ett stråk bör sträcka sig hit via Kristallen-området.

T2 – Eksjö vägen (väg 40)

Vägområdet behöver anpassas med hänsyn till miljön den löper genom. Risker och störningar som vägen medför är för närvarande inte på acceptabel nivå. Trafikverket är huvudman men kommunen behöver agera och bidra för att göra förutsättningarna bättre i Bruzaholm. Både för befintliga bostäder och sett till möjligheterna att utveckla orten. Vägens utformning, bredd och design i kombination med fler passager, ökad belysning och möjlighet att röra sig i dess närhet behöver anpassas.

- r1 – Vägområdet medför påtagliga risker. Trafiksäkerheten för människor och möjligheten att röra sig längs med och över vägen behöver utökas. Det förekommer stora mängder tung trafik som genererar buller.

T3 – Gång- och cykelväg Bruzaholm - Hjärtevad

En utbyggnad av gång- och cykelvägen österut mot Hjärtevad ska utredas. I nuläget går det att cykla på trottoarer, lokalgator och i vägområdet för väg 40. Gång- och cykelväg finns därefter byggt i Hjärtevad med koppling till Ingatorp.

Verksamheter och industri

V1 – Industriområdet

Ett bebyggt och tidigare detaljplanerat verksamhetsområde anges.

Natur och rekreation

PR1 – Idrottsplats

Naturområdet söder om orten är av hög vikt för möjligheter till spontanidrott och friluftsliv. Området bör kontinuerligt utvecklas och utökas för fler funktioner.

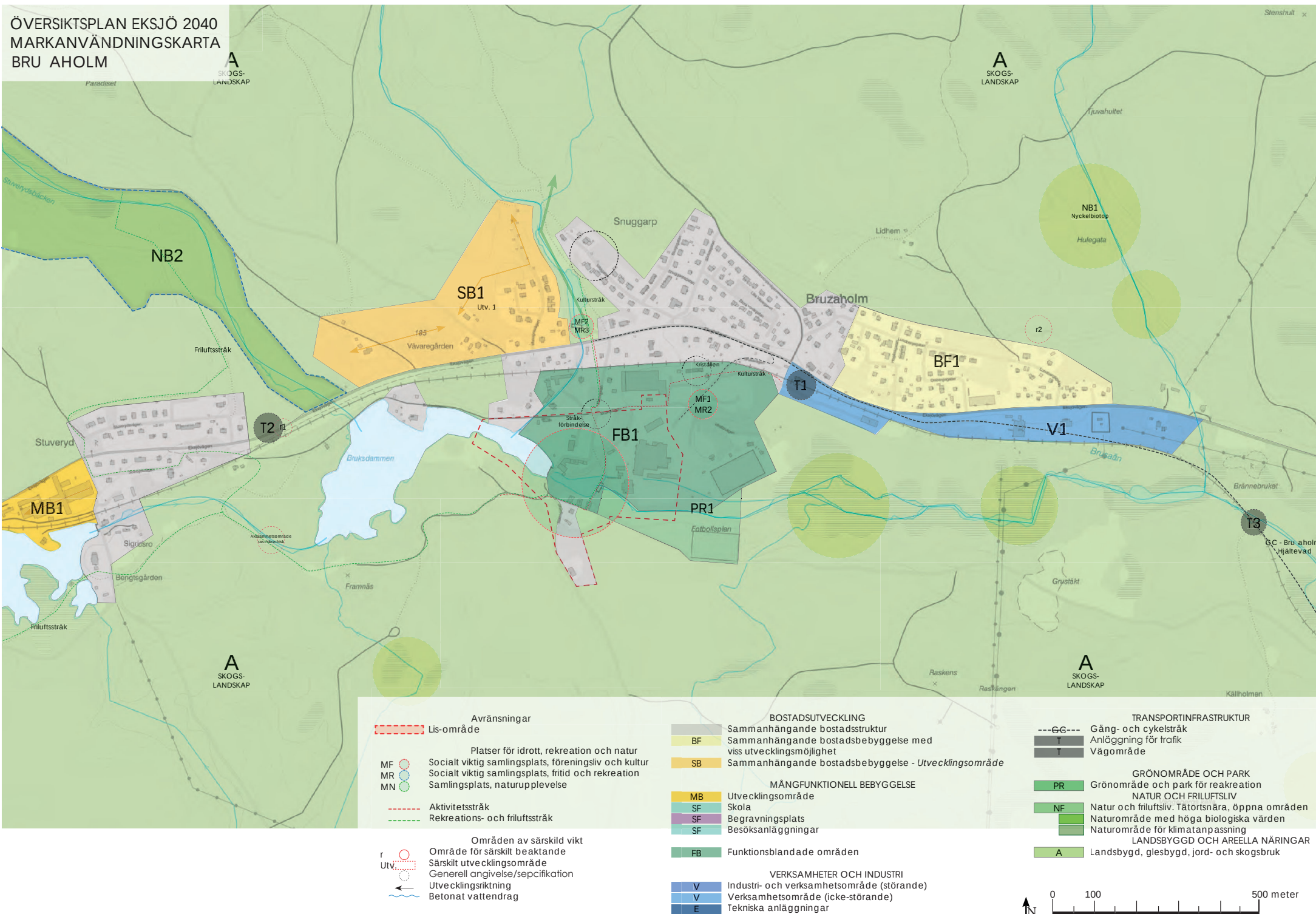
NB2 – Stuverysbäcken

Området för bäckravinen med närområde är av högsta biologiska värden, samt viktigt för friluftsliv, turism, ortsnära rekreation och naturupplevelser.



Bild 53 - Kristallen inom bruksområdet i Bruzaholm

ÖVERSIKTSPLAN EKSJÖ 2040
MARKANVÄNDNINGSKARTA
BRU AHOLM



Markanvändning för Hjärtevad

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan. Både enskilda och kommunövergripande planeringsriktlinjer gäller för orten.



Bild 54 - Vy över sjön Hjärten

Bostäder

Sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 (LIS) – Norra Hjärten

Hjältens norra strand anges som LIS-område för att möjliggöra bostadsutveckling. Området är i vissa delar bebyggt.

BF2 (LIS) – Södra Hjärten

Hjältens södra strand anges som LIS-område för att möjliggöra bostadsutveckling. Området är till största andel bebyggt med bostäder. I ytor mellan kluster och ytterligare söder om (bakom) bebyggelse kan kompletteringar ske.

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområden

SB1 – Hjärtevad västra, Knutshult

Utvecklingsområdet är detaljplanerat och har delats in i mindre fastigheter för enbostadshus. Utbyggnad har inletts vid Granvägen och därefter stannat av. Det finns drygt fyrtio bostadstomter tillgängliga i området.

- Utv. 1 – Utvecklingen innebär att revidera detaljplanen och göra om indelningen av fastigheter till en mer lämpad bostadsform som sätts i samband med efterfrågan. Så kallade kombinationsfastigheter, där hus av gårdskaraktär kan byggas på större fastigheter behöver utredas.
- NB1, NB2 – Där skogslandskapet tar vid finns sedan karterade höga biologiska värden.

SB2 – Nylund

En förlängning av villakvarteret söder om Nygårdsvägen föreslås.

Mångfunktionell bebyggelse

MB1 (LIS) – Hjältens östra strand

Den östra delen av stranden är till viss del bebyggd med anläggningar för rekreation och friluftsliv. Platsen är viktig och utpekande avser stärka dess funktion.

- MF2, MR3, MN1 – Bad- och båtplatsen vid sjöns norra strand är en viktig samlings- och mötesplats för rekreation, friluftsliv och naturupplevelser. Området ska kontinuerligt underhållas och utvecklas.

Samhällsfunktion, skola, vård och omsorg

SF1 – Sporthall och skola

Nuvarande område anges med viss utvecklingsmöjlighet. Ett stråk mellan Storgatan, Ängholmshälsan och idrottsplatsen, via skolan behöver säkerställas.

SF2 – Idrottsplats

Idrottsplatsen i ortens södra delar anges med utvecklingsmöjlighet. Området bör kontinuerligt utvecklas som fritidsområde och idrottsplats med nya funktioner.

- MR1 - Området är en samlingsplats för idrott, friluftsliv och föreningsliv.

Transportinfrastruktur

Trafikanläggningar och stråk

T1 – Samlingsplats Storgatan

Området ska utvecklas till en samlingsplats för samåkning och kollektivtrafik. Busshållplats med väderskydd och säkra uppställningsplatser för pendelparkering, med koppling till ortens företag och bostäder ska utvecklas. Platsen förbinds med stråk norrut och söderut genom orten.

T2 – Stationsområdet

Järnvägsstationen och närområdet ska beaktas vid all planering för att inte inverka på dess funktion på lång sikt. Det är önskvärt att järnvägssträckan i framtiden trafikeras av tåg för persontrafik.

T3 – Gång- och cykelväg Ingatorp - Hjärtevad

Gång- och cykelvägen österifrån ska kontinuerligt underhållas och förbättras. Delar av sträckan är asfalterad medan andra är av naturmaterial. För att säkerställa tillgänglighet och säkerhet för alla cykeltyper behöver ytorna beläggas och vara väl upplysta.

T4 – Storgatan/väg 40

Korsningen kan utvecklas som samlingsplats för trafik. Gång- och cykelväg förbinds här, och kan på sikt utökas över vägen som gångstråk mot naturområdet norrut. Vid korsningen finns också möjlighet att utveckla pendelparkering.

T5 – Gång- och cykelväg Hjärtevad - Bruzaholm

En fortsättning av gång- och cykelvägen västerut mot Bruzaholm behöver utredas. Stråket går nu österifrån, från Ingatorp till Hjärtevad och vidare söderut i orten.

Verksamheter och industri

V1 – Hjärtevad västra

Området närmast vägen anges för verksamhet av icke-störande karaktär. Butiker, kontor och motsvarande avses. Området anges i nordsydlig riktning, likt ett stråk längs med Storgatan.

V2 – Hjärtevad centrum

Det befintliga industriområdet i öster anges med viss utvecklingsmöjlighet. Området är sedan tidigare detaljplanerat i motsvarande utsträckning.

- NK1, r1 – Ett större våtmarksområde och samlingsplats för vatten finns norr om området. Området bör utnyttjas för att hantera stora vattenmängder från ån. Naturområdet utgör samtidigt en viktig biotop.
- NK3 – Ett grönområde för skydd mot buller samt för uppsamling av dagvatten i området mellan bostadskvarter och industrin behöver utvecklas. Området kan inrymma gångväg med koppling till gång- och cykelvägen norrifrån (T3).

V3 – Hjärtevad södra

Övergången från V2 söderut föreslås till verksamhetsområde av icke-störande karaktär. Avsikten är att inte utveckla ytterligare störande verksamhet i centrala lägen och invid bostadsmiljöer.

V4 – Hjärtevad östra

Österut längs med järnväg och väg 40 föreslås en fortsatt utveckling av skrymmande eller störande industri.

- NK2, r2 – Ett större våtmarksområde och samlingsplats för vatten finns norrut. Området bör säkras och utnyttjas för att hantera stora vattenmängder från ån. Naturområdet utgör samtidigt en viktig biotop.

Markanvändning för Ingatorp

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan. Både enskilda och kommunövergripande planeringsriktlinjer gäller för orten.

Bostäder

Sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 – Sandlid

Längs med Storgatan norrut föreslås en fortsättning på befintliga villa- och gårdsbebyggelser. Utvecklingen är i likhet till kvarteret längs med Skogsvägen. Delar av området är tidigare detaljplanerat, tillsammans med SB1, för bostäder. I plankartan finns illustrerat en då (1957) tänkt fortsättning, vilket är densamma i BF1.

- NB1 - Områden västerut är tidigare karterade för biotopvärden.

BF2 – Valbacken västra

Området är detaljplanerat och det finns fler fastigheter med byggrätt för bostäder. Området bör därtill kunna utvecklas.

- NB3 - Områden norrut är tidigare karterade för biotopvärden.

BF3 – Valbacken norra

Norr om skidbacken finns ett område av samlad villabebyggelse. Denna del av Valbacken kan kompletteras med och sammanfalla med gårdsmiljöer norrut.

BF4 – Valbacksvägen

En utveckling av villakvarteret bör utredas. Dels för fler fastigheter, dels för andra byggrätter. Området har inte byggts ut enligt gällande detaljplan, och befintliga byggrätter kan begränsa utveckling av området.

BF5 – Storgatan östra

En fortsättning av befintlig villastruktur österut bör utredas.

- NB2 - Områden norrut är tidigare karterade för biotopvärden.
- r4 – Till följd av tidigare verksamheter finns riskområden för förorenad mark i närområdet.



Bild 55 - Vy från Valbacken

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområden

SB1 – Sockenvägen

En utveckling av bostäder inom befintliga kluster eller gårdar bör möjliggöras.

Samhällsfunktion, skola, vård och omsorg

SF1 – Skolan

Området rymmer skola, lekplats, idrottshall med tillhörande utemiljöer. Området anges i sin helhet och med viss utvecklingsmöjlighet. Skolans tydliga koppling till naturområden behöver säkras. Möjligtvis genom planläggning eller att reglera delar naturområdet på Valbacken till skolfastigheten.

SF2 – Kyrkan

Området är av högsta vikt som samlingsplats, och för kultur- och föreningsliv.

SF3 – Torget

Centrumbildningen kring torget ska fortsatt utvecklas med fler funktioner och ge stöd åt både aktivitet och vila. Platsen är en given samlingspunkt för all form av aktivitet i orten. Kopplingen norrut till hembygdsgården, naturområdet och skolan, liksom söderut till badplats behöver säkerställas. Genom bland annat skyltning, stråk och säkra övergångsställen.

SF4, BF5 – Solgården

Boendet anges i sin helhet och med viss utvecklingsmöjlighet. Bland annat personalparkering och säkra övergångsställen kan utvecklas.

- NK1, r1 – Översvämningsrisk finns västerifrån. Området bör anläggas till samlingsplats, våtmark eller svackyta för att bromsa ett flöde söderut vid kraftiga skyfall. Platsen är sedan tidigare känd och har varit utsatt för översvämning. I närtid pågår ett projekt om att höja en vall runtom sjön för att begränsa risken.
- r2 – Till följd av tidigare verksamheter finns riskområden för förorenad mark i närområdet.

Natur och rekreation

PR1, NF1 – Valbacken

Valbacken anges för bevarande. Området är av högsta vikt för friluftsliv, aktivitet, idrott, och föreningsliv. Området har höga rekreativvärden med även biologiska värden, och behöver säkras för nuvarande och framtida generationer. Reservat för rekreation, ägandeskap och användning behöver utredas.

- MF3, MR2, MN1 – Toppstuga, skidlift och tillhörande bebyggelse finns på östra sidan. Naturområdet rymmer delar av Höglandsleden och flera spontana strövstigar. Kopplingen till andra naturområden norrut och västerut är stark och viktig att bevara.

PR2 – Idrottsplats och spårområde

Naturområdet väster om skolan används av skolan för rast och i utbildningssyfte. Området är av högsta vikt och bör ses som en del av skolområdet, dock med möjlighet för allmänheten att ströva genom.

- MF1, MR1 – Hembygdsgården är en viktig samlingsplats för kultur- och föreningsliv. Området bör fortsatt förvaltas väl och ges utrymme för fler användningsområden.
- MF2, MF3 – Området inrymmer lekplats, tennisbanor, spårområde för skidor och är en samlingsplats för stråket kring Valbacken.

Transportinfrastruktur

Trafikanläggningar och stråk

T1 – Stationsområdet

Järnvägsstationen och närområdet ska beaktas vid all planering för att inte inverka på dess funktion på lång sikt. Det är önskvärt att järnvägssträckan i framtiden trafikeras av tåg för persontrafik.

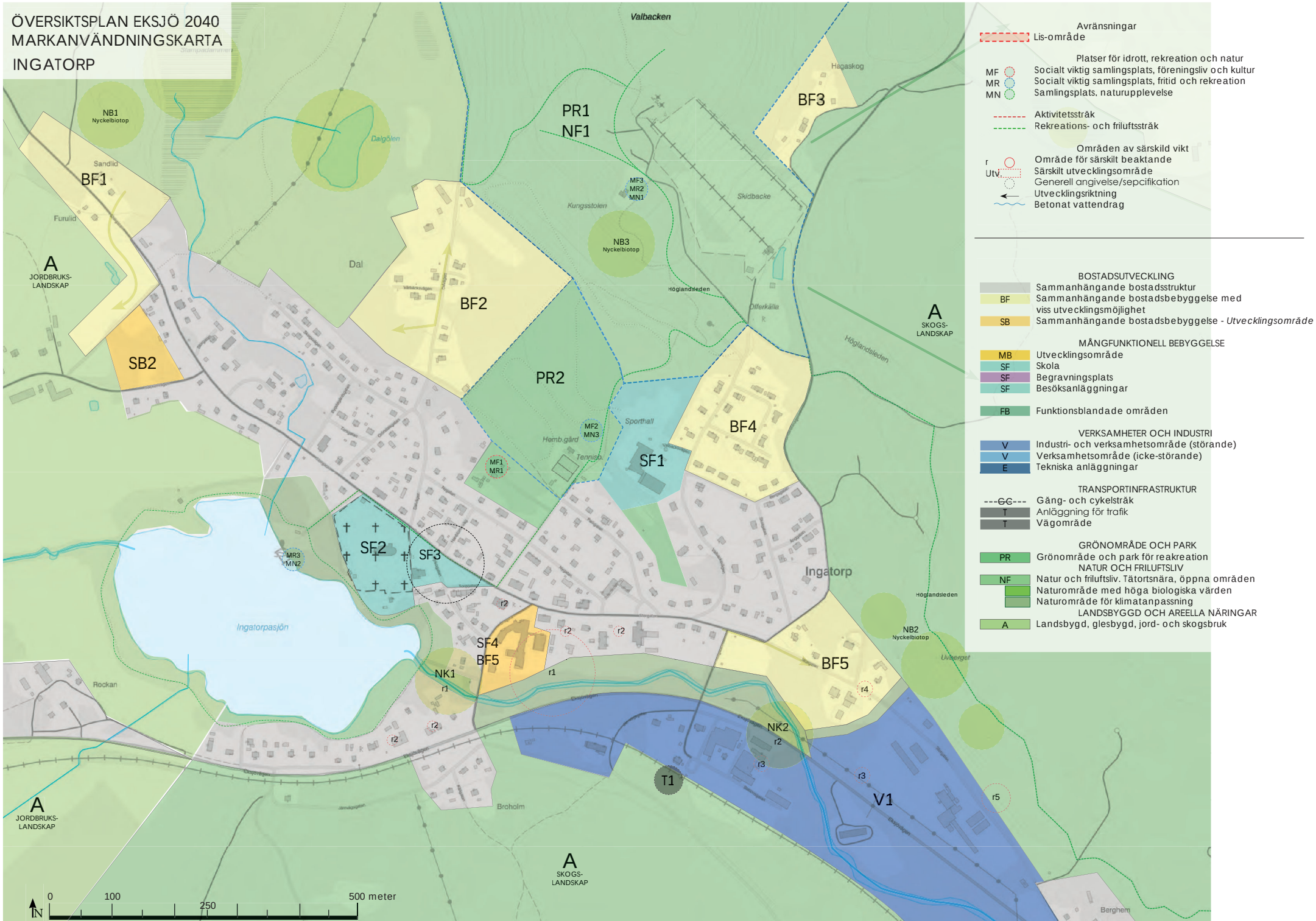
Verksamheter och industri

V1 – Industriområdet

Ett befintlig och tidigare detaljplanerat verksamhetsområde anges. Området har anpassats något jämfört med gällande detaljplan. Det finns sedan tidigare bostäder inom verksamhetsområdet.

- r3 – Risk för förorenad mark finns, som behöver utredas vid etableringar.
- NK2, r2 – Översvämningsrisk finns i den där ån kröker sig söderut. Området bör anläggas till samlingsplats, våtmark eller svackyta för att bromsa ett flöde söderut vid kraftiga skyfall.
- r5 - Norr om industrien är bergsterrängen brant, och angiven för rasrisk.

ÖVERSIKTSPLAN EKSJÖ 2040 MARKANVÄNDNINGSKARTA INGATORP



Planeringsriktlinjer för Mariannelund

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan. Både enskilda och kommunövergripande planeringsriktlinjer gäller för orten.

Introduktion

Ortens attraktiva egenskaper, brister och utvecklingspotentialer har vägts samman till den utvecklingsbild som eftersträvas. Potentialerna sätts i samband inte med efterfrågan, vilket gör att utvecklingsprocessen behöver initieras genom en större samverkande process. Arbeten med allmän plats kan bidra genom att utveckla centrum, torget, gator, anlägga säkra trottoarer och cykelvägar samt främja etablering av servicefunktioner i centrala lägen.

Riktlinjerna innebär att binda samman ortens delområden och funktioner med stråk. Detaljplaner för bostäder och verksamheter ska revideras för att öka byggrättens attraktivitet och flexibilitet. Omgivande naturområden med höga värden ska tydligare kopplas till orten.

Utvecklingspotentialer

I Mariannelund finns byggrätter för närmare 150 bostäder. Främst för villor i ortens södra och norra delar. Ett färdigställande av dessa ska prioriteras, vilket kräver revidering av gällande detaljplan. Det finns ett tydligt centrum, med torg och rutnätsstruktur med stora markområden och utvecklingsmöjligheter för funktionsblandad bebyggelse. Storskaliga verksamhetsetableringar är möjligt i ortens östra delar. Campingverksamheten och Filmbyn Småland är av särskild vikt för besöksnäring, och ska särskilt beaktas.

Stora delar av centrum utgörs av parkeringsplatser eller *baksida* till verksamheter. Detta är områden som behöver utredas för byggrätter för att eftersträva färdigställande av kvartersstrukturen. Centrala fastigheter är ofta bebyggda till 10–15%, vilket innebär stora möjligheter för förtätning. Av det cirka 51 000 kvadratmeter stora centrumområdet upptas cirka 21 000 kvadratmeter av asfalt, vägar och parkeringar. Det motsvarar ungefär 40 procent (1750 parkeringsplatser eller 11 fotbollsplaner).

Planeringsriktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse

Sammanhängande bebyggelse i Mariannelund ska

- prioriteras till tidigare detaljplanerade områden.
- i andra hand prioriteras till ortens centrumområde. Områden som saknar detaljplan men har potential för förtätning avses.
- centrum ska inventeras genom ett program för ytor utan funktion eller som kan omställas till byggrätter.

Planeringsriktlinjer för verksamheter och handel

Verksamheter och handel i Mariannelund

- som ger stöd för vardagsliv ska koncentreras till centrum.
- som kan bedömas vara trafikalstrande, störande eller skrymmande ska hållas i ortens östra utkant.
- som redan är etablerade, i centrala och externa lägen, ska prioriteras utvecklingsmöjligheter.

Planeringsriktlinjer för transportinfrastrukturen

Transportinfrastrukturen i Mariannelund ska

- utformas för möjligheter att säkert cykla mellan ortens delar.
- inom centrumområdet utformas med en balanserad prioritering mellan fotgängare, cyklister och bilister.
- utvecklas för möjlighet till kollektivtrafikresor med tåg och buss, samt parkeringsplatser för samåkning i strategiska lägen.

Planeringsriktlinjer för grönsstruktur

- Orten ska kontinuerligt bindas samman med gång- och cykeltrafik. Särskilt viktigt är att koppla samman bostadsområden, centrum och områden med värdefulla natur- och kulturvärden, områden för rekreation, skola och idrott.
- Områden för idrott och föreningsliv ska ges utrymme för expansion.

Markanvändning för Mariannelund

Bostäder

Sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 – Mariannelund västra, Bostorp, Gärdet

Villabebyggelsen föreslås utvecklas till fler kvarter västerut.

BF2 – Mariannelund västra centrum

Sammantaget finns utvecklingsmöjligheter kvar från äldre detaljplaner och på obebyggda fastigheter. De centrala delarna av orten utgörs av en mängd villakvarter i läget mellan Hässleby bäck och väg 40. Även flerbostadshus finns inom kvarteren.

- NB2, NK3 – Ett grönområde mellan två villakvarter är av högt biologiskt värde och anges för bevarande. Området ansluter Hässleby bäck med skogsmarkerna norr om orten. Marken har möjligheter att hantera dagvatten från respektive kvarter, samt leda vatten mot Hässleby bäck.

BF3 – Mariannelund norra

Ortens nordöstra delar är till stor del bebyggda med enbostadshus, mindre flerbostadshus och viss verksamhet. Utvecklingsmöjligheter finns kvar från äldre detaljplaner och på obebyggda fastigheter i flera av kvarteren.

BF4 – Mariannelund södra

Utvecklingsmöjligheter finns kvar från äldre detaljplaner och på obebyggda fastigheter i flera av kvarteren.

- NB3 – Söder om kvarteren finns tidigare karterade biotopvärden.

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområden

SB1 – Mariannelund västra, Gärdet och Hässleby gård

Området är tidigare detaljplanerat och rymmer en mängd obebyggda byggrätter.

- Utv. 1 – Detaljplanen behöver ändras och fastighetsindelningen göras om, för att motsvara efterfrågan. Så kallade kombinationsfastigheter, där större hus av gårdskaraktär kan byggas på större fastigheter. I genomsnitt kan fem nuvarande fastigheter bilda en fastighet på cirka 4 000 kvadratmeter.
- r4 – I området vid Hässleby bäck finns rasrisk vid branta slänter.

SB2 – Gärdet, Villakvarter

Ett mindre utvecklingsområde för befintliga villakvarter anges. Området ersätter delvis byggrätt för industri, då det i nutid bedöms bättre lämpad för icke-störande verksamhet, och fortsättning av befintlig villabebyggelse.

- NK4- Den norra delen av området är ett grönområde. Marken kan anordnas för dagvattenhantering och som resurs för klimatanpassning.
- NK5, r2 – Vid Fagersjön och Brusaån finns riskområden för översvämning. Grönområdet är en samlingsplats för vatten vid skyfall.

SB3 (LIS) – Skruvens västra strand

Runtom sjön Skruven anges tre olika men sammanlänkande LIS-områden för bostadsutveckling. Det västra är bebyggt i den norra delen och sammanfaller med idrottsområde i väster och motionsspår i söder. Spåren ska beaktas vid utveckling.

SB4 (LIS) – Skruvens östra strand

Området omfattar befintlig bebyggelse och avser viss utvecklingsmöjlighet.

SB5 (LIS) – Åsjöns västra strand

Ett påbörjat bostadsområde anges för utvecklingsmöjlighet. Här finns detaljplan sedan tidigare och vissa utvecklingsmöjligheter kvarstår. Området gränsar till Vimmerby kommun. I den sydligaste delen anges en befintlig bebyggelse.



Bild 56 - Illustration av möjlig utvecklingsbar mark i centrumområdet

Mångfunktionell bebyggelse

MB1 – Mariannelund västra

Entrén till orten västerifrån utgörs av ett större markområde med bostäder, verksamheter och odefinierade ytor. Området är delvis detaljplanerat för upplag och delvis bostäder. Utvecklingen innebär att omställa till mångfunktionellt område, med bostäder och icke-störande verksamheter.

- NK1, NB1, r1 – Riskområde för översvämning som bör studeras för åtgärder som våtmark. Området har höga biologiska värden.

MB2 – Mariannelund centrum

Utvecklingsområdet omfattar ortens centrum med torg och kringliggande stadskvarter. Området innehåller en mängd obebyggda fastigheter, stora parkeringsplatser och överdimensionerade gator. Utvecklingen innebär att synliggöra och inventera dessa områden och eftersträva effektivisering, förtätning och färdigställande av stadsbilden. Flera detaljplaner kan behöva revideras för att anpassa byggrätter och syften till nutida behov. Stora fastigheter som kan rymma flerbostadshus, eller stadshus med flera funktioner samlade är prioriterade.

Området rymmer också allmänna platser, stråk och gator. Stadsrummen är en viktig del av ett centrum och ska kontinuerligt utvecklas och omfattas av hög skötsel. Stråk och förbindelser ska kontinuerligt förbättras eller utvecklas mellan viktiga funktioner och platser. Exempelvis mellan skolan i söder, via centrum och vidare norrut till Mariannelunds gård och närliggande natur.

MB3 – Mariannelund södra

Utvecklingen innebär en succesiv omställning från industrimark till mångfunktionellt kvarter, där bostäder kan utvecklas i samspel med icke-störande verksamheter. Området utgör en länk mellan östra och västra villakvarteren och bör utvecklas till likhet med dessa. Industrier eller annan verksamhet som skiljer områdena åt får inte förekomma.

MB4 – Mariannelund centrum

Den västra delen av centrumområdet rymmer inte lika mycket områden av allmän plats som MB2. Dock finns här stora utvecklingspotentialer på obebyggd mark. Blandstadskvarter där flerbostadshus dominerar är önskvärt.

- NK2, r3 – Vid broarna och Mariannelunds gård finns översvämningsrisk och samlingsplatser för vatten vid skyfall. Området bör utvecklas med

förebyggande åtgärder, och utveckling av bostäder eller känslig markanvändning i närområdet ska undvikas.

- MF2, MR2 – Mariannelundsgård och herrgårdspark ligger i mitten av grönområdet, och är av högsta vikt för rekreation, kultur och fritid.

MB5 - Spillhammar camping (LIS)

Området som omfattar campingområdet och närliggande ytor anges för verksamhetsutveckling. På den halvö inom Åsjön som anges längst västerut finns en före detta kaffestuga, detaljplanerad inom allmän plats.

Funktionsblandade områden

FB1 – Mariannelund centrum

De centrala delarna av orten sammanfaller, utvecklingsområden i centrum och är en länk mellan skola, friluftsområden, verksamhets- och bostadsområden. Området ska fortsatt utvecklas med allmänna platser och kvartersmark.

FB2 – Slätten

Ett funktionsblandat område finns i östra delarna av orten. Allmänna platser, bostäder och verksamheter samverkar i ett dynamiskt område som har potential att utvecklas ytterligare. Stråk behöver säkerställas för att koppla området med ortens västra delar.



Bild 57 - Del av torget och centrum i Mariannelund

Samhällsfunktion, skola, vård och omsorg

SF1 – Kyrkan

Det befintliga området anges.

- MF1, MR1 - Området är av högsta vikt som samlingsplats.

SF2 – Vårdcentral och boende

Det befintliga området anges. Områdets kopplingar till strövområden i närområdet kan förstärkas.

SF3 – Skolan

Området rymmer skola, lekplats, idrottshall och närområde. Området anges i sin helhet och med viss utvecklingsmöjlighet. Skolans tydliga koppling till naturområden västerut behöver förstärkas.

SF4 – Behandlingshem

Det befintliga området anges. Det före detta sanatoriet är riskintresseområde för kulturmiljövården.

Verksamheter och industri

V1 – Mariannelund södra (Icke- störande)

V2 – Mariannelund östra 1 (Icke- störande)

V3 – Mariannelund östra 2 (Icke- störande)

Ett befintlig och tidigare detaljplanerat verksamhetsområde anges. Dock för verksamheter av icke-störande karaktär. Områdena utgör en mjukare övergång från bostads- och stadsbebyggelsen i väst till järnvägsområdet och industrimark för störande karaktär.

V4 – Mariannelund östra 3 (störande)

Industriområde för störande verksamhet

E1 – teknisk anläggning

En befintlig teknisk anläggning söder om verksamhetsområdet anges.

Trafikanläggningar och stråk

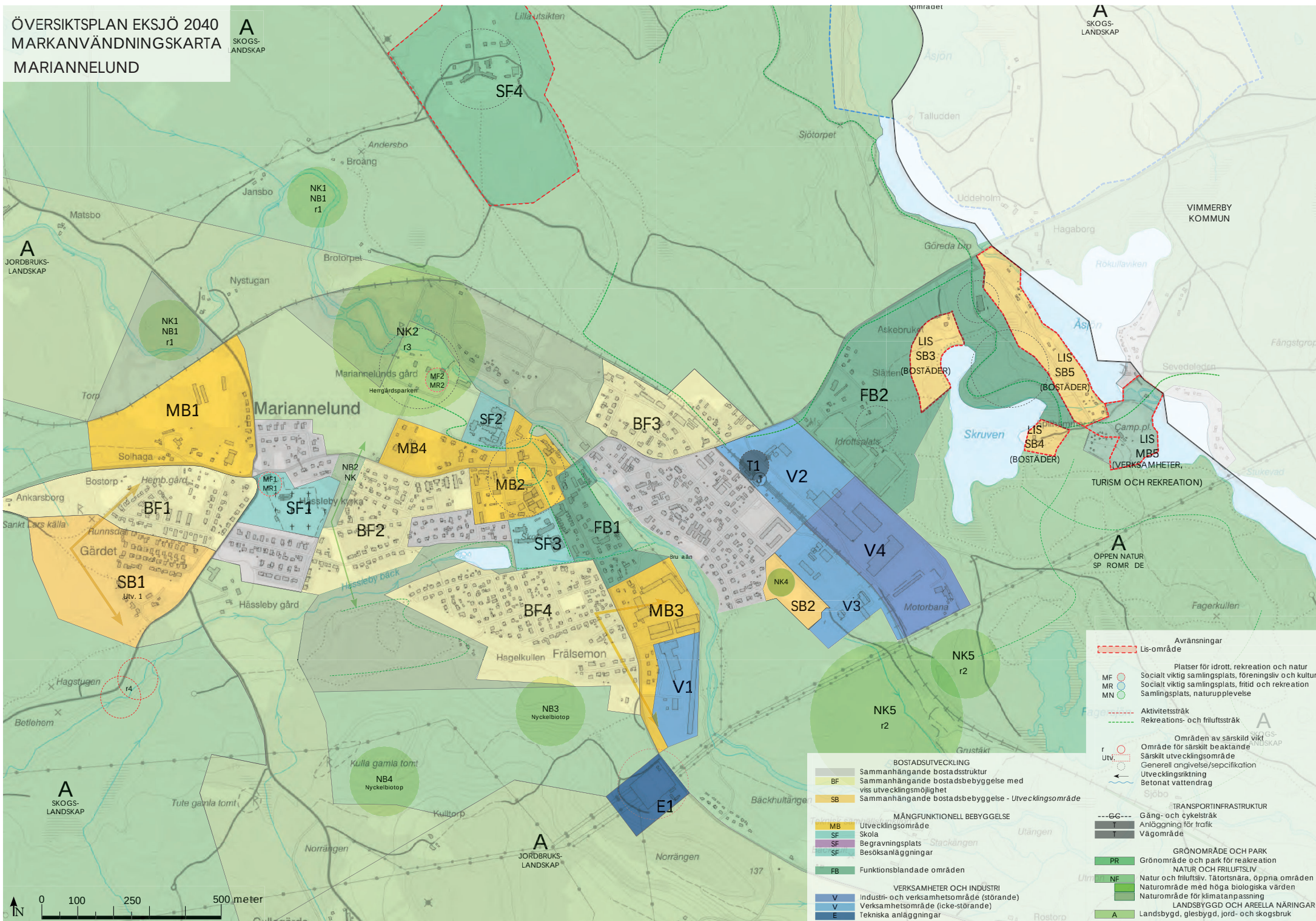
T1 – Stationsområdet

Järnvägsstationen och närområdet ska beaktas vid all planering för att inte inverka på dess funktion på lång sikt. Det är önskvärt att järnvägssträckan i framtiden trafikeras av tåg för persontrafik. Vid stationsområdet och dess koppling till bruksområdet finns också kulturhistoriska värden att beakta.



Bild 58 - Del av Herrgårdsparken

A
SKOGS-
ANDSKAP



Planeringsriktlinjer för Eksjö tätort

Denna del läses tillsammans med markanvändningskartan för Eksjö tätort. Orten har egna planeringsriktlinjer som anges nedan. Dessa gäller tillsammans med de kommunövergripande planeringsriktlinjerna.

Målbilden

Eksjö utgörs år 2040 av en centrummiljö som är levande, tät och varierad till funktioner och arkitektur. Här är det enklast att ta sig fram till fots eller med cykel, och fokus ligger på gemenskap i de offentliga rummen. I centrum's ytterområde tar stadsområdet vid. Här finns ett stort utbud av välförvaltade parker, moderna bostadsområden och högkvalitativa offentliga rum för vila eller aktiviteter. Det är enkelt och säkert att resa till och från stadsområdet. I det yttre stadsområdet finns en stor variation med verksamheter.

Kopplingen till naturen är hög via tydliga stråk. Den natur som omger kommunens orter har en fortsatt stark funktion som spridningskorridorer mellan centrum och landsbygd. Grönstrukturen är viktig ur klimataspekt, för biologisk mångfald, folkhälsa och föreningsliv och har därför i hög utsträckning reserverats.

Den primära strategin

Eksjö tätort har en särskilt stor roll i att uppnå översiktsplanens mål. Den sammantagna strategin är att inte ta ny mark i anspråk i omotiverad omfattning. I stället ska orten kompletteras och färdigställas. Det innebär att bostadsbyggande och verksamhetsetableringar i första hand hänvisas till befintliga byggrätter och mark som nyttjas ineffektivt. I förarbetet till planförslaget har det identifierats områden för ungefär 1000 bostäder, ofta i samspel med andra funktioner.

Komplettering inom stadsområdet sker genom att kartlägga ytor utan funktion eller som på sikt kan förlora sitt syfte, så som obebyggd mark, rivningstomter, parkeringar eller buffertzoner. Här lämpar sig mångfunktionell bebyggelse i välanpassad arkitektur. En del områden avses för förtätningsprojekt som kan genomföras på kort sikt, medan andra är nya stadsdelar och långsiktiga omvandlingsområden. I flera fall behöver detaljplaner revideras för att göra de mer användbara och attraktiva.

Planeringsmässig indelning av orten

För att underlätta läsbarheten av riktlinjer har en geografisk indelning gjorts. Denna innebär fyra olika zoner med olika förutsättningar, utmaningar och möjligheter för utveckling. Indelningen innebär *centrumområdet*, det *inre* och *yttre stadsområdet* samt *stadens ytterområden*. Zonerna omfattas i sin tur av olika riktlinjer för planering, som tillsammans med en prioriteringsordning för projekt berättar vad som behöver göras inom respektive zon för att uppnå målen.

Zonerna har avgränsats utefter byggnadstyper, stadens form och upplevda gränser mellan områden. Detta är gränser vi ofta känner när vi rör oss i stadsmiljöer. Exempelvis vart centrum tar slut och ett verksamhetsområde tar vid.

Ibland är kännbara karaktärsdrag värda att förstärka, medan andra bör brytas. Som när en gata i bostadsområde är så bred att den *upplevs* tillhöra ett verksamhetsområde. Nedan följer en beskrivning av zonerna, deras karaktärer och potentialer. Därefter ges planeringsriktlinjerna utifrån respektive zon.

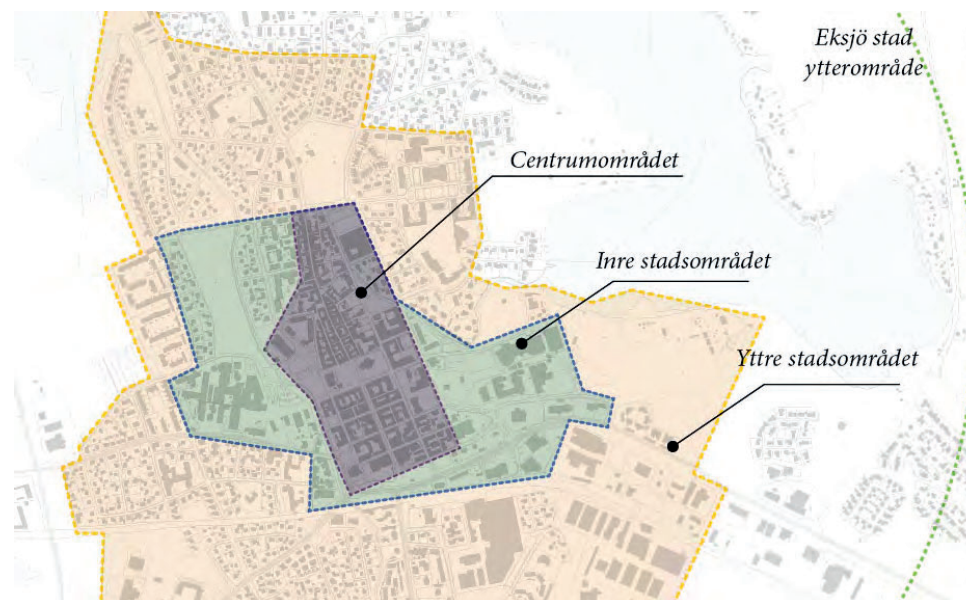


Bild 59 - Indelning av Eksjö tätort

Centrumområdet

Området avgränsas utefter karaktär och upplevelsen av *att vara i centrum*, med ramen från Grenadjärgatan i norr, Regementsgatan i öster, Västerlånggatan i väster och Järnväggsgatan i söder (väg 40). Avgränsningen förhåller sig till riksintresseområdet för kulturmiljövård, större stadsgator, Eksjöån eller andra gränser i stadslandskapet. Kyrkan och Stora torget hamnar i mittpunkten, och binder samman stadens aktiva stråk, norrut genom Gamla stan och söderut genom centrum åt stationsområdet.

Karaktär

I norra delarna och i Gamla stan är gatorna slingrande och smala, medan rutnätskvarteren i söder präglas av raka och jämbreda stadsgator. Inom hela centrumområdet råder blandtrafik. Övergången mellan vanliga stadsgator och de som utgör nätet i Gamla stan är ofta tydlig av skala, beläggning och målpunkter. Arkitekturen är kvartersvis sammanhållen och det är enkelt att utläsa årsringarna och stilarna. Särskilt norra delarna av gamla stan är tydligt sammanhållen. Trähusen är ofta byggda i närtid till varandra och i material eller färger som är återkommande. I södra centrum och finns rutnätskvarter med i huvudsak stenbebyggelse med varierad arkitektur och ålder (se nedan).



Bild 60 - Flygfoto över delar av Gamla stan

Det finns gott om offentliga platser, som torg, parker, sittplatser och lekplatser. Söderut nås Nybrotorget, inramat av bebyggelse och gångstråk vid naturmark längs med Eksjöån.

I de östra delarna ligger Finlandsparken och i de sydligaste finns Järnvägsparken invid resecentret. Att centrumområdet rymmer flera olika typer av rum för olika syften är en förutsättning för att skapa eller behålla en levande och inkluderande centrumkärna.

Utvecklingspotentialer och utmaningar

Bebyggelse

Stora utmaningar finns i att komplettera äldre kvarter med ny bebyggelse där det finns höga kulturvärden eller sammanhållen arkitektur. Gamla stan bör ses som en särskilt spännande och utmanande miljö att arbeta inom med bebyggelse som kompletterar och berikar området. Utvecklingen ska följa riksintressets definitioner och inte inverka negativt på dess karaktären.

I centrumområdet finns alltifrån ledig tomtmark efter rivning eller brand, gröna områden som saknar definition och syften i sammanhanget, omotiverad breda gator och tillhörande impediment eller markparkeringar. Dessa marktyper ligger ofta *insprängda* i rutnätskvarteren och ger stadsväven en ofärdig upplevelse. Som konsekvens av förtätning behövs strategier för att omlokalisera och samla parkeringsplatser. Centrumområdet ska fortsatt utvecklas för småskalig handel, där verksamheten är icke störande och gynnar centrummiljön. I området finns stora utvecklingsområden, som kvarteret Tingshagen eller Bryggeritomten, där det avses funktionsblandad bebyggelse men där bostäder dominerar. Dessa typer av områden har en särskilt hög utvecklingspotential för stadsbild, bostadsförsörjning och utbud för handel och verksamheter. Här finns också friare möjligheter i utformning och skala, jämfört med småskaliga förtätningsprojekt i gamla stan.

Nytableringar bör koncentreras till centrumområdets västra delar samt till stationsläget i söder. Det är viktigt att befintliga lokaler nyttjas och att det går att anpassa dessa till nya trender, etableringar eller utveckling av befintliga verksamheter. Detaljplanering kan vara nödvändig för att öka flexibiliteten för dessa lokaler. Det är därtill viktigt att områdena går att angöra med olika typer av färdssätt, säkerställa attraktiva gatumiljöer och säkra stråk till och från kvarteren. All tillkommande bebyggelse måste förhålla sig till den befintliga bebyggelsen. Den måste utformas så att den inte påverkar läsbarheten av kulturmiljön negativt. Tillkommande bebyggelse ska i stället sträva efter att *berika* miljön och ge ett diskret avtryck av vår samtid.

Rum och stråk

I en allt tätare stad blir rummen desto viktigare. För att centrummiljön ska vara attraktiv är det viktigt att arbeta med stadsrummen och de allmänna platserna. Dessa ska upplevas inbjudande, säkra och trygga. Det ska vara möjligt för alla stadens invånare att uppehålla sig på platserna för vila eller aktivitet.

Stora torget är avsett till centrumkärnans vardagsrum, stadshotellets förgård och en given handels- och mötesplats. Här finns stora förbättringsområden för att skapa en attraktiv miljö och en relation till resten av stadsbilden, både gällande funktion och form. Nybrotorget används uteslutande för biluppställning men har möjlighet att utvecklas till högkvalitativt offentlig rum. Med stöd av alléerna och stråket längs med Eksjöån kan torget bindas samman med Vildparken i norr.

Trafik och flöden

Gatunätet ska utvecklas till att i huvudsak vara säkert och effektivt för gång- och cykeltrafik. Trafikslagen ska ha företräde ges ett sådant utrymme som motiveras. Det ska vara enkelt att ta sig till, från och inom centrumområdet. Det ställer krav på gators utformning samt reglering, med bland annat övergångsställen, cykelöverfarter, friliggande gång- och cykelvägar och generösa trottoarer. För motortrafik ska det vara enkelt att ta sig till centrumområdets yttre delar, men desto svårare att färdas genom och *inom* området. Centrumet präglas av primärt småskalig handel som sällan motiverar att parkera invid funktionen.

Motortrafiken bidrar till osäkerhet i gaturum och reducerar attraktiviteten. Den genererar buller, risker, luftföroreningar och upptar plats som i stället kan fördelas till människor. I takt med att motortrafiken nedprioriteras kan stråk mellan viktiga mötesplatser och funktioner utvecklas.

Inre stadsområdet

Karaktär

Stadsområdets inre delar utgör övergången från centrum, och rymmer tätortens större funktioner, service, parker, skolor, idrottsanläggningar, sjukhuset och flertalet butiker. Bebyggelsen varierar i form och ålder, och området har en lägre täthet jämfört med centrum. Kvarter kan upplevas utspridda eller glesa, som ett resultat av en successiv och radiell utveckling av centrumområdet. I de yttersta delarna är det generellt långa avstånd mellan funktioner samt bredare gator där motortrafiken har en mer dominant position. Bostäder finns i huvudsak norrut längs med Vildparken och Eksjöån, fördelat i flerbostadshus eller större villor.



Bild 61 - Vy över del där centrum övergår till stadsområde.

Utvecklingspotentialer och utmaningar

Bebyggelse

Stadens största utvecklingspotentialer finns i detta område. Det inre stadsområdet har inte utvecklats med samma finess och besparande av mark som centrumområdet, vilket gör att förtätningspotentialen är hög både inom kvarter och mellan delområden. Funktionsblandad bebyggelse med kombination av arbetsplatser, kontor, butiker och bostäder ska prioriteras till det inre stadsområdets östra delar. Här finns ineffektivt utnyttjade marklägen, tillsammans med resecentrum och stödjande funktioner.

Sammanhållen bebyggelse, i huvudsak bostäder ska, näst efter centrumområdet, prioriteras inom zonen. Ibland kan det handla om byggnadstyper som lämpar sig bättre en bit utanför centrumkärnan, som klassiska *bus-i-park-koncept* eller punkthus. Ett redan byggt exempel är kvarteret Lunden. Ytor som saknar funktion eller är ineffektivt utnyttjade sett till sin potential är högst prioriterade. Vissa av dessa kräver mindre grad av omvandling. Andra delar kan kräva långsiktiga arbeten och omvärdering av pågående markanvändning. Ett exempel är fastigheten Ridhuset 1, söder om Vattenledningsparken, som rymmer två carports på en yta som skulle kunna rymma ett större punkthus. Därutöver finns storskaliga och långsiktiga omvandlingsområden. Dessa rymmer ofta verksamheter som lämpar sig längre ut från stadsmiljön. Det krävs program och stora utredningar, bland annat med anledning av förorenad mark.

Trafik och flöden, rum och stråk

Trafiksystemet inom stadsområdet ska utformas till att ha en balanserad prioritering mellan fotgängare, cyklister och bilister. Jämfört med centrumområdet där bilismen successivt tonas ut ur miljön kan det inom stadsområdets inre och yttre delar finna skäl att ge motortrafiken visst utrymme. Det handlar om att komplettera systemet och *omfördela* breda gator till att rymma fler färdstätt. Vildparken, Vattenledningsparken och Storegårdsområdet kan kontinuerligt utvecklas i takt med nya behov. Även flera av områdena för handel, skola eller verksamheter har utrymme för sådan utveckling.



Bild 62 - Vy över delar av det yttre stadsområdet.

Yttre stadsområdet

Karaktär

Utanför de centrala zonerna avtar tätheten snabbt, från stadsmässiga kvarter till villakvarter eller radhusområden. Inom området finns även flerbostadshus, ofta med generösa avstånd till andra byggnader och gator. Verksamhetstyperna är av ytkrävande karaktär, som industrier eller områden för sällanköpshandel, ofta i närhet till större vägar, drivmedelsanläggningar och motsvarande funktioner.

Utvecklingspotentialer och utmaningar

Den yttre delen av stadsområdet kan generellt utvecklas med storskaliga projekt och fortsättning på den stadsmässiga strukturen från det inre stadsområdet. Byggnaderna bör successivt övergå från kvarter till friliggande punkthus och flerbostadshus för att hushålla med mark. Lokaler för handel och verksamhet utvecklas av icke-störande karaktär, och i av större skala än i de centrala delarna. Fler delar lämpar sig för funktionsblandning, där kontor och arbetsplatser kan samordnas med verksamhetsbebyggelse. Bland annat för att samnyttja parkering.

Bebyggelse

I området finns obebyggd mark både i friliggande och bebyggda sammanhang. Vid exempelvis kvarteret Sabeln och Rolandsdamm finns markområden som var tänkta att exploateras vid mitten av 1900-talet, men som inte gjordes då byggtakt och behov sjönk. I kvarteret Portalen finns byggrätter kvar för flerbostadshus, och i närområdet finns förutsättningar för ytterligare planering norr- och österut.

När väg 40 ersätts av förbifarten kan sträckan genom staden ges standard av kommunal lokalgata. De ytor som lämnats mellan kvarter och vägen är ibland 30 meter djupa, och kan då detaljplaneras för andra ändamål när riskavstånd inte längre motiveras. Särskilda möjligheter uppstår österut, vid kvarteret Verkstaden. Området var tidigare ett stadsområdets periferi men staden har vuxit i kapp dessa lägen. Strategin innebär att verksamheter som är störande, skrymmande och svåra att kombinera med stadsmiljön på sikt omlokaliseras till utpekade verksamhetsområden. Utvecklingen är långsiktig och behöver föregås av bland annat projekt kring markförening och infrastruktur.

Rum och stråk

Det yttre stadsområdet hamnar naturligt längre ut från torg och centrala parker. Nya stadsdelar bör utvecklas med större offentliga platser, parkområden för aktiviteter, dagvattenhantering och generell vistelse.

Eksjö stads ytterområden

Inom området finns villakvarter eller radhusområden och flerbostadshus, ofta med generösa avstånd till andra byggnader och gator. Verksamhetstyperna är av ytkrävande eller skrymmande karaktär i närhet till större vägar. Ortens större utbud av fritids- och rekreationsområden finns eller tar vid här. Området är generellt bilberoende.

Utvecklingspotentialer och utmaningar

Bebyggelse

En del kvarter eller områden kan kompletteras eller förlängas, men här finns även mark för helt nya kvarter. I stadens ytterområde finns detaljplanerad mark för över 100 bostäder. Byggrätter finns i bland annat kvarteret Hajen i Orrhaga, kvarteret Vårlöken i södra Kvarnarp och kvarteret Fasanen. Dessa detaljplaner ger tillsammans cirka 250 bostäder. Det är särskilt viktigt att tidigare ianspråktaga och detaljplanerade områden först används. Härutöver finns en mängd stora markområden att utreda för både bostäder och verksamheter.

En av strategierna innebär att sådan verksamhet som är störande, skrymmande och svår att kombinera med en stadsmiljö på sikt föreslås omlokalisera till utpekade verksamhetsområden, i stadens ytterområden.

Rum och stråk

Där staden tar slut tar stora rekreations-, motions och fritidsområden vid. Hur nybyggnation kombineras med dessa tidigare obebyggda områden kombineras är stora utmaningar. Generellt upptar ett punkthus lägre andel mark än en villaenklav för samma bostadsmängd. Den typ av bebyggelse bör användas för att göra så låg inverkan i områdena som möjligt. Det ställer i sin tur krav på arkitektonisk anpassning till landskapet, som generellt präglas av låg bebyggelse.



Bild 63 - Vy över stadens yttre delar och Abborrhörondellen.

Planeringsriktlinjer för Eksjö tätort

Introduktion

Ambitionen är att så långt som möjligt bygga vidare på Eksjös stadsstruktur samt undvika konfliktpunkter eller att ta ny mark i anspråk. Många gånger sker det automatisk genom att arbeta inom byggd miljö. Planeringsförutsättningar har varit stöd i arbetet med att identifiera utvecklingsområden för kompletteringar och förtätningsprojekt, samt för att undvika riskområden eller höga värden.

Olika delar av tätorten, *zonerna*, anges för olika strategier för utveckling beroende på dess egenskaper och potentialer. Som exempel har centrumområdet endast förutsättningar att rymma verksamheter som kan kombineras med bostäder, därmed prioriteras funktionsblandning hit. Storskalig utveckling av verksamheter fokuseras i stället till stadens yttre delar österut.

Planeringsriktlinjerna läses i förhållande till den planeringsmässiga indelningen som redovisades ovan. De olika zonerna i markanvändningskartan omfattas därmed av både de generella och de områdesspecifika riktlinjerna.

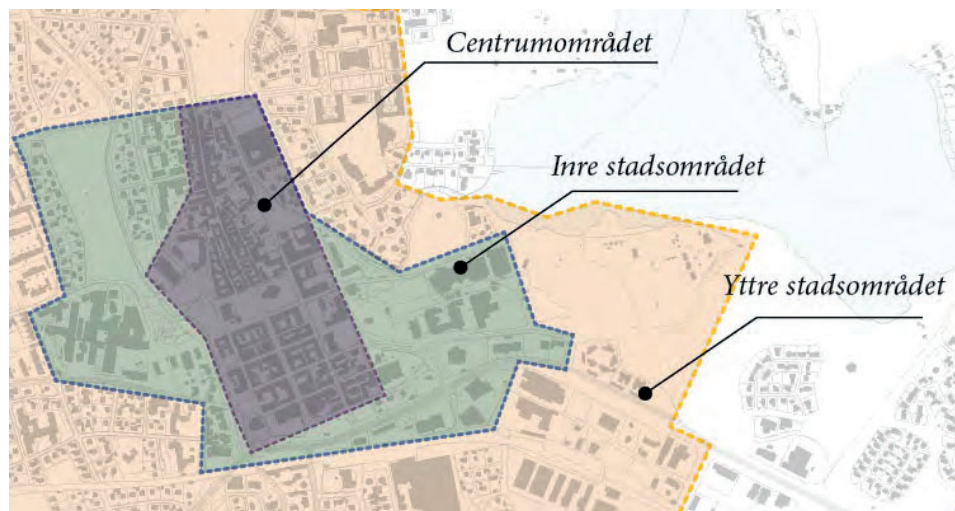


Bild 64 – Eksjö tätort indelat i zoner, dit olika planeringsriktlinjer kopplas.

Planeringsriktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse

Sammanhängande bebyggelse för bostäder i Eksjö tätort ska

- i första hand prioriteras till centrumområdet genom komplettering av befintliga kvarter. Både obebyggda markområden utanför kvarter, samt bebyggda kvarter och förtätning berörs.
- i andra hand prioriteras till det inre stadsområdet och ineffektivt utnyttjade markområden, eller obebyggda områden med byggrätt.
- i tredje hand prioriteras till det yttre stadsområdet.
- i fjärde hand prioriteras till Eksjö stads ytterområden.

Prioriteringsordningen anger att utveckling av bostadsbebyggelse först och främst ska ske i centrum inom befintliga kvartersbildningar. Här finns markområden för olika bebyggelsetyper, all infrastruktur och service tillgänglig. Det är flerbostadshus, kvartersbebyggelse och stadsmässiga projekt som avses. All byggnation och utveckling ska ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård med ambition att gynna stadsbilden. För att ta vara på markens värde behöver byggnader ibland vara *högre*, förslagsvis bör fyra till sex våningar vara normen där det är lämpligt.

I det inre stadsområdet finns utrymmen för mer storskaliga byggnadstyper, större butiker och etableringar än i centrum. Bostadsbyggande kan ske i friare sammanhang, men med högt hänsynstagande till kulturmiljö och stadsbilden. Det yttre stadsområdet är lämpligt för fortsatt utveckling med småhusområden, kvarter av radhus, villor och kedjehus men också mer storskaliga projekt av flerbostadshus och punkthus där det är lämpligt. Liksom inom centrumområdet behöver byggnader inom inre och yttre stadsområdet vara av högre karaktär för att tillvarata markens värde och undvika utglesning av stadsområdet. Då punkthusbebyggelse eller motsvarande byggnader är lämpligt kan högre höjder än i centrum medges.

Utveckling av sammanhållna bebyggelse ska i fjärde och sista hand prioriteras i stadens ytterområde. Det finns mark för fortsatt villautbyggnad, men det ska inte vara en fortsatt högt prioriterad utvecklingsinriktning.

Planeringsriktlinjer för mångfunktionell bebyggelse

Mångfunktionell bebyggelse i Eksjö tätort ska

- i första hand utvecklas inom centrumområdet, i befintliga kvarter eller utpekade storskaliga utvecklingsområden.
- i andra hand utvecklas inom det inre stadsområdets östra och södra delar.
- i sista hand till det yttre stadsområdet, där sammanhanget fortfarande är stadsmässigt eller motiverat för funktionsblandning.

Utvecklingen av centrum är av största vikt för att behålla en levande stadsdel. Här sker etableringar till största del i befintliga lokaler genom mindre anpassningar. Vid nybyggnationer ska utrymmen för handel, verksamheter och publika funktioner finnas i de nedre våningsplanen. De typer av verksamheter som är för stora för centrumlokalerna, men tillräckligt stadsmässiga för att vara lokaliserade i ett centralt läge, ska i första hand koncentreras till det inre stadsområdet. Byggnadstyper som medger en kombination av bostäder och service avses alltid för att stärka stadsmiljön och stråk. Utvecklingen av stadsområdet är högt prioriterad österut. Staden har vuxit i kapp de områden som tidigare låg externt och det långsiktiga målet är att området successivt omvandlas till kvartersstad och utvidgning av stadsområdet. Önskvärt är en kvartersstruktur, uppbruten av parker och gång- och cykelvägar.

Storskaliga utvecklingsområden i centrumområdet är kvarteret Trumpeten, Tingshagen och Bryggeritomten. Inom stadsområdet finns motsvarande ytor, samt omvandlingsytor för långsiktig utveckling, som kvarteret Bålgetingen.



Bild 65 - Karta över kvarteret Bålgetingen.

Planeringsriktlinjer för verksamheter och handel

Verksamheter och handel i Eksjö tätort

- ska inom centrumområdet utgöras av sådan karaktär som lämpar sig i en centrummiljö och gynnar utbudet och variationen. Verksamhetstypen är generellt småskalig och möjlig att kombinera med bostäder.
- ska inom det inre och yttre stadsområdet vara av sådan karaktär som gynnar stadsmiljön och dess invånare. Verksamhetstypen är generellt av mindre till medelstor skala, icke-störande och möjlig att kombinera bostäder
- ska koncentreras till stadens yttre delar när det handlar om skymmande, platskrävande etableringar. Sällanköpshandel eller trafikallstrande verksamheter avses.
- ska när det gäller etableringar eller omlokalisering av verksamheter som kan bedömas ge negativ omgivningspåverkan, hänvisas till Eksjö stads yttre områden. Områden i anslutning till förbifart väg 40 är prioriterade.
- som är etablerade inom stadsområdet, men som kan motiveras bättre lämpade på annan plats, ska hänvisas lokalisering till stadens yttre områden. Områden i anslutning till förbifart väg 40 är prioriterade.

Det är viktigt att särskilja etableringarna utefter sin karaktär för att undvika negativ omgivningspåverkan. En central etablering som är bättre lämpad i externt läge kan ge drastiska effekter på sin närmiljö. Störande eller trafikallstrande funktioner ska därför alltid undvikas i stadsmiljön.

Centrum och stadsområdet ska rymma etableringar som ger stöd åt det vardagliga livet och stadsmiljön. Det kan innebära etableringar av mindre skala som har ett specialiserat utbud eller serviceprägel, som restauranger och närbutiker. I stadens yttre gräns ska verksamheter och handel vara av sådan karaktär som gynnar staden och dess invånare eller besökare. Detta inrymmer i stort sett all form av handel av storskalig karaktär. Prioriterat generellt är att befintliga lokaler i centrumområdet används.

Planeringsriktlinjer för transportinfrastrukturen

Bilismen har en dominant position och andra trafikslag behöver balanseras in i trafiksystemet. Centrumområdet behöver ofta kompletteras med överfarter, övergångsställen eller cykelvägar. Inom centrumområdet ska det i huvudsak vara effektivt och säkert att gå och cykla inom. Det ska vara enkelt att med bil ta sig *till* centrumområdet för de som bor, arbetar eller besöker området, men vara svårare att ta sig fram *inom* området.

Inom stadsområdet finns gator som är omotiverat breda och som bör omvandlas genom att smala av motortrafikens utrymme och addera utrymme för cyklister och gående. För möjligheter att cykla längre, såsom mellan centrum och Persö, behöver friliggande cykelvägar anläggas.

Transportinfrastrukturen i Eksjö tätort ska

- inom centrumområdet prioritera gång- och cykeltrafik. Det innebär att omfördela ytor av gaturum, omforma gator och anlägga överfarter, passager och övergångsställen i fler lägen.
- inom stadsområdet utformas med en jämn och balanserad prioritering mellan fotgängare, cyklister och bilister.
- utformas för möjligheter att effektivt och säkert cykla mellan tätortens stadsdelar, både centrala och yttre delar.
- utformas för både långa och korta resor med cykel, med cykelparkeringar vid tydliga noder och mötesplatser. Ett helaresan-perspektiv där viktiga noder även erbjuder cykelparkering är viktigt.
- inom tätorten utvecklas och planeras kontinuerligt till ett sammanhängande gång- och cykelvägnät, inom kvarter och mellan stadsdelar. Sammanhängande cykelvägar ska på sikt kunna konkurrera ut och ersätta stora mängder biltrafik för både korta och medellånga resor.
- präglas av samlade parkeringsplatser utanför centrumområdet.
- utvecklas för ökad möjlighet till kollektivtrafikresor med tåg och buss.
- utredas för parkeringsdäck, -garage eller annan samlad lösning i det inre och yttre stadsområdet. Stora parkeringsområden, som Storegården, Olsbergs Arena och området vid Resecentrum ska prioriteras.

- I takt med att parkeringar samlas, ska ytorna inom centrumområdet successivt undantas parkering. En parkeringsutredning och trafikprogram behöver tas fram för att ge prioriteringsordning. De områden som är högt attraktiva och enkelt kan omställas till byggrätter prioriteras.
- Inom parkeringsutredning utreds det reella parkeringsbehovet i staden samt frågan om vilka områden som ska omfattas av parkeringsavgift. Utredningen ska även ta fram en parkeringsnorm.

Parkering

Utströdd parkering ska successivt undantas, i första hand från torg och allmänna platser. Dessa ska tas tillbaka och utformas för vistelse och rekreation, som Nybrotorget. Prognosen är att bilismen kommer minska, till följd av ökade bränslekostnader eller nationella mål och regleringar. Därtill är det kommunens önskan att mark i centrum- och stadsområdet omfördelas, där människor går före motortrafikens framkomlighet. De små och utspridda parkeringsytorna inom centrum- och det inre stadsområdet kan koncentreras till gemensamma ytor för att frigöra mark för mer hållbara ändamål. Förtätningsprojekt, nya byggrätter, mindre grönområden, lekplatser och mycket annat kan lämpa sig på respektive yta.

Möjligheten att samla stora mängder parkeringar i garage eller däck behöver utredas, och komma till för att möjliggöra planförslaget. Är det reella behovet av parkering högt, bedöms åtgärden vara särskilt lämplig.

Eksjö saknar kollektivtrafik inom tätorten vilket bidrar till bilberoende. Parkeringar kan därför inte i full omfattning tas bort, utan behöver långsamt skalas ned och samföräggas. Det är viktigt att andra färdssätt kontinuerligt utvecklas och tillkommer för att balansera trafiksystemet.

Planeringsriktlinjer för grönstruktur

En stor del av Eksjöns attraktivitet utgörs av grönstrukturen. Majoriteten av kommunens föreningar och klubbar bedriver sin verksamhet i naturlandskapet. Det är samtidigt välanvända delar för allmän rekreation. Därtill har all natur höga värden inom biologisk mångfald, sin kapacitet i att bidra till klimatanpassning eller som länk mellan andra värdefulla miljöer. Där skydd saknas och där dessa aspekter är tydliga ska områden skyddas och fastslås som del i Ortsstrukturen.

Planeringsriktlinjerna innebär att arbeta för ökad kunskap om hur områdena används, vilka värden som finns i respektive område samt ta fram strategier för hur dessa områden och värden reserveras till framsida generationer. Arbetet görs förslagsvis genom en kommunövergripande grönplan. Ett par av de särskilt värdefulla områdena har tidigare benämnts. Bland annat Persö, Skedhult och Borgmästarängen, som är ett sammanhängande område med ovärderliga sociala värden, biologiska värden och värde för rekreation, fritid och sport.

De stadsnära områdena, parkerna, lekplatserna och idrottsplatserna är primärt värdefulla för sociala aspekter. De är ofta per automatik skyddade genom sin placering i byggd miljö eller genom detaljplan. Dessa är dock viktiga att inte ta för givna, och behöver kontinuerligt utvecklas för att rymma fler syften och funktioner, samt tåla ett högre slitage i takt med att invånarantalet ökar.



Bild 66 - Den tätortsnära rekreation är av högsta värde, och högt använd, men saknar skydd

- Grön- eller naturområden med tydliga värden och användningsområden ska bevaras och utvecklas.
- Stadsnära naturområden som är viktiga för friluftsliv, föreningsliv eller biologisk mångfald får inte påverkas negativt. Det innebär att skogsbruk och annan exploatering behöver omvärderas i dessa lägen.
- Stadens parker ska utvecklas för att ge stöd åt fler användare och syften. Ökad skötsel, fler funktioner och hög tillgänglighet är givna insatser.
- Etablerade områden för rekreation ska säkras som en del av staden. Spårområden eller områden som används av föreningar, klubbar eller motsvarande och är av högsta vikt för deras trivsel och möjlighet att bedriva sin idrott behöver säkras. Ofta ligger dessa på oviss tid och inom detaljplanerade områden för andra ändamål.
- Rekreatiomsområden i stadsnära lägen ska utredas för bevarande. En omfattande del av kommunens attraktivitet finns i den stadsnära rekreationen. Kommunen har inga stadsnära reservat eller fredade områden för rekreation av större skala. Sådana är viktiga för friluftsliv och en mängd föreningar. Ett tydligt exempel är Persö, området mellan ridhuset i Lyckeberg och Hyttens kvarn vid Skedhult och vidare mot Borgmästarängen. Dessa typer av områden är ovärderliga sett till naturvärden och möjligheter för rekreation.
- Där det är lämpligt ska stränder utvecklas för allmänhetens tillgänglighet. Det kan innebära att anlägga en badplats eller skapa strandnära stråk.

Markanvändning för Eksjö tätort

Mångfunktionell bebyggelse

MB1 – Eksjö centrum

Centrumområdet av hela södra centrum och gamla stan, samt områden kring Regementsgatan och Eksjöån ingår i MB1. I området gäller förtätning och komplettering inom kvarter. Vissa områden är obebyggda, utgör rivningstomter eller saknar en användning som stämmer överens med områdets potentialer.

Tätare, stadsmässig bebyggelse i kvartersstruktur lämpar sig i centrumets yttre delar, möjligtvis även punkthus eller friliggande arkitektur. Då marken är en begränsad tillgång och av högsta värde, är högre hus prioriterat på centrala och attraktiva tomter. Det varierar i enskilda fall, men 4–6 våningar är ett generellt riktmärke för lämplig exploatering i området. Generellt är högre byggnader, kring 6 våningsplan, möjligt i de södra, västra och östra delarna. Dessa delar ligger något mer avsides den äldsta stadsmiljön. Det anges tre särskilda utvecklingsområden där arbete med program och detaljplan bör prioriteras. I markanvändningskartan benämns de Utv. 1, 2 och 3.



Bild 67 – Bild ur stadsbyggnadsförslaget för kvarteret Tingshagen.

• **Utv. 1 – Hotellträdgården och Bryggeritomten**

Den cirka 1 hektar stora rivningstomten efter bryggeriet är detaljplanerad med byggrätt, men används som markparkering. Markområden avgränsas av Eksjöån åt väster, och den södra delen övergår i parkstruktur för Hotellträdgården. Området har sammantaget stora potentialer att utvecklas till ett stadskvarter av verksamheter, kontor, handel och bostäder. Ett blandstadskvarter i samverkan med parkmiljö

• **Utv. 2 – Kvarteret Tingshagen**

Den östra delen av kvarteret är en rivningstomt som nyttjas för parkering. Byggbar mark uppgår till cirka 2 500 kvadratmeter. Området bör utvecklas i tät och hög form för att tillvarata markens potentialer och färdigställa den kvadratiske kvartersbilden. Bostäder och kontor bör dominera användningen. Ett stadsbyggnadsförslag finns över området, där kvartersstruktur fördelat på två byggnadskroppar i fyra och fem våningars höjd, med underjordiskt garage föreslås. Förslaget ger ungefär 2 000 kvadratmeter kontorsyta och ett sjuttioal bostäder.

• **Utv. 3 – Kvarteret Trumpeten**

Utvecklingsområdet ligger i startpunkten för södra centrum, längs med stråket av Södra storgatan. Det nära 6 000 kvadratmeter stora området utgörs till knappt hälften av en handelslokal. Denna avviker från resten av centrum i såväl skala som arkitektur. Området är optimalt för kvartersbebyggelse och funktionsblandning, och skulle kunna rymma större och högre kvartersbebyggelse där bostäder dominerar.

MF1, 2 och 3 är centrumområdets olika torg. Här avses generell utveckling, fortsatt underhåll för att säkerställa hög tillgänglighet och användning. I takt med att parkeringsanläggningar utanför centrumområdet tillkommer kan parkering på Stora torget minska. Nybrotorget upptas i sin helhet av parkeringar, men bör utvecklas till ett offentligt rum och samlingsplats vid stråket längs med Eksjöån.

MB2 – Stationsområdet och södra centrum

Området utgör den första etappen av centrumutvecklingen och innebär förtätning och införande av fler funktioner. Området är ineffektivt utnyttjat och domineras av asfaltsytor och tomrum. I södra centrum vid järnvägen ligger stationsområdet, järnvägsparken och ett par kvarter med butiker och verksamheter. Denna del är högt prioriterad att utveckla som målpunkt och ge stöd för ökat kollektivt resande, som med parkeringsgarage och cykelparkeringar. Järnvägsparken är en av de mest centrala parkerna. Här gäller fortsatt underhåll för att säkerställa hög tillgänglighet och användning.

Kvarteret Bålgetingen ingår i utvecklingsområdet. Nuvarande användning är sett till det centrala läget inte hållbar. Det cirka 2,2 hektar stora kvarteret rymmer tre verksamhetsfastigheter där bebyggelsen upptar 3 500 kvadratmeter. Områdets storlek motsvarar ungefär fem rutnätskvarter i södra centrum. En utveckling av skolområdet norrifrån är en möjlighet som behöver utredas. Området sammanfaller med kvarteret Portalen, är avskilt från genomfartstrafik och en attraktiv sjöutsikt från de övre våningsplanen är garanterad. Ett attraktivt bostadsområde är delvis därför en annan möjlighet.

• *Utv. 4 – Järnvägsgatan och Gamla stan 1:2*

Den nuvarande markparkeringen på fastigheten Gamla stan 1:2 ska utredas för parkeringshus. Möjligtvis en samfinansierad åtgärd mellan verksamheter, kommun, region eller fastighetsägare. En garagebyggnad kan kombineras med viss verksamhet. Platser behövs för att möjliggöra ett sådant storskaligt pendlande som framtiden kräver, och som tågtrafikutvecklingen eftersträvar. Laddplatser, hyrbara platser och kostnadsbelagd besöksparkering är några exempel på funktioner som behöver ingå.

Från Resecentrum, längs med Järnvägsgatan kan en gång- och cykelväg anläggas. Denna blir starten för sträckan mellan centrum och Hult (se nedan).

MB3 – Kvarteret Verkstaden och Hultvägen

Söder om Hultvägen ligger kvarteret Verkstaden med skrymmande verksamheter och lagerlokaler. En successiv och långsiktig stadsomvandlingsprocess avses, där befintliga verksamheter förflyttar sig till stadens utkant och mer lämpliga områden. Marken omställs för stadsmässig, storskalig kvartersbebyggelse, där bostäder dominerar i det västligaste läget.

Processen inleds med att väg 40 omställs till kommunal lokalgata. Vägområde för tunga transporter förläggs i stället söder om stadsområdet där nytt verksamhetsområde bildas. Utmaningar kring förorenad mark (r1) och dagvattenhantering finns i dessa kvarter. Vinsten är dock hög, och riktningen utgör Eksjö naturliga och långsiktiga utvecklingsområde.

- r1 – Markföroreningar finns eller kan finnas inom delar av området.
- E2 – Den luftburna starkströmsledningen som löper över delar av området är planerad att grävas ned. En åtgärd som kraftigt ökar områdets attraktivitet och utvecklingsmöjligheter.
- GC1 – Gång- och cykelvägen mellan Eksjö centrum och Hult, längs med Hultvägen (40) löper direkt norr om området.

MB4 – Södra stadsområdet och kvarteret Sågen

Den sista och mest långsiktiga etappen av centrum- och stadsomvandlingen omfattar kvarteret Sågen och kringliggande bebyggelse. Industrin riskerar på längre sikt bli alltmer omgiven av bostäder och verksamheter.

Industrin bedrivs i en stadsmiljö, där bostadsutveckling och verksamheter av mer lämpade slag bör ha företräde i utveckling. När förbifarten byggs söder om staden förlorar industrin kopplingen till väg 40. Det försvårar transporter till och från området. Det är heller inte möjligt för nuvarande industrier att expandera i närområdet som utgörs av bostadsmiljöer. En viljeinriktning, liksom prognos, är att verksamheter som är skrymmande eller störande, successivt förläggs söder om staden vid den nya förbifarten och i bättre lämpat industriområde.

- NK1 – Ett naturområde för klimatanpassning, med hänsyn till vattenansamling och dagvattenhantering behöver avsättas i södra delarna. Området kan anslutas till grönområdet söderut (NK2) som ansluter till Kvarnapasjön.
- r2 – Riskområde där vatten riskerar samlas vid kraftigt skyfall.



Bild 68 - Illustration av bebyggelse inom kvarteret Trumpeten, utv. 3 inom MB1.

MB5 – Nannylund

I det yttre stadsområdet pågår en stadsomvandling. Nannylund detaljplanerades kring år 2020 för bostäder, verksamheter och handel.

- GC2 – En gång- och cykelväg ska anläggas mellan områdets södra delar och med anslutning till Bykvarn och stadsområdet. Stråket är mycket viktigt för Nannylunds framtida roll som bostadsområde.
- NK2 – Ett naturområde för klimatanpassning, med hänsyn till vattenansamling och dagvattenhantering finns i områdets södra delar. Detta är av stor vikt att bevara och utveckla.

Begravningsplats

SF3 – Kyrka och begravningsplats

SF6 –Begravningsplats

Befintlig begravningsplats anges.

Skola

SF1 – Grevhagsskolan

Området är i behov av utveckling och utökning. Processen behöver föregås av detaljplanering, som i sin tur behöver föregås av riskutredning från reningsverket. Ett område för utveckling av skolan västerut anges.

- MF3 - Grönområdet används som rekreationsområde. Området har ett högt värde för skolverksamheten, men används även som strövområde av allmänhet. Utvecklingen behöver samordna dessa intressen.

SF2 – Nifsarpsskolan

Skolområdet bör kunna utvecklas i närområdet. Möjligtvis på västra sidan av väg 32 i takt med att säkra överfarter och gång- och cykelväg anläggs och förbinder områdena (GC3). Skolan har en skrymmande utbildningstyp och kräver markområden invid skolbebyggelse.

Annat samhällsviktigt ändamål

- Försvarsmaktens områden inom tätorten anges av hänsynsskäl och ges företräde. Detta omfattar riksintresseområdet, regementsområdet samt påverkansområdet för buller eller annan risk, övningsområdet västerut.

SF4 – Högländssjukhuset

Befintligt område med viss utvecklingsmöjlighet anges. Det är av högsta vikt att anläggningens utvecklingsbehov säkerställs och ges företräde i planeringen.

- r5 –Vildparken är stadens mest använda lekplats och parkområde, direkt väster om Eksjöån. Det finns punkter i norra och södra delen där vattendragen kröker kraftigt och där risk för översvämning särskilt behöver beaktas. En damm och svackyta i södra delen av parken bör utredas. Främst för att minska översvämningsrisk i sjukhusets närhet.

Besöksanläggningar

Idrottsplatsen Ränneborg

- MF6, MR6 – Eksjö's största idrottsplats är lättillgänglig via gång- och cykelväg från centrum eller bilvägen från valfritt väderstreck. Området bör fortsatt utvecklas i takt med ökad användningsgrad och behov.

Fritidsstråket Väst – Öst

Kommunala gång- och cykelvägar, strövstigar och Högländsleden bildar stora delarna av fritidsstråket som binder samman en mängd naturvärden, områden av vikt för idrott, rekreation, friluftsliv och föreningsliv samt torg och lekplatser. Stråket tar vid från Persö och Hyttens kvarn, via naturområdet och ridhuset vid Lyckeberg. Härifrån följs Högländsleden via idrottsplatsen Ränneborg, och naturområden som förvaltas av idrottsförening. Vidare in mot Eksjö centrum passeras Vildparken, gamla stan, Finlandsparken och torget. Ytterligare österut leder stråket till idrotts- och aktivitetsområdet Storegården, och därefter de mer fria eller spontana områdena för friluftsliv och rekreation vid Kaffekullen. Stråket avslutas vid Koporten och övergår till Högländsleden vidare mot Försjön och Hult.

Stråket ska kartläggas och åtgärder för ökad tillgänglighet, belysning, tydlighet och säkerhet ska utredas.

De olika delarna längs med stråket har en egen roll i helheten, som ska betonas. Det kan innebära att kopplingen till lekplats stärks från bostadsområden, och koppling till torg stärks från centrumgator.

Vildparken har en mängd värden för både rekreation och som biotop. På grund av parkens storlek finns det möjligheter att fortsätta utveckla den kontinuerligt och tillföra flera användningsområden.

Fritidsstråket Norr - Söder

Stråket i nordsydlig riktning fokuseras till områden av socialt och kulturellt värde, för föreningsliv och aktiviteter. Längst i norr finns naturreservatet Kvänsås bokskogar, skidstugeområdet och Högefälle. Från Brännemon i norr leder stråket mot Sjöängen, genom Vattenledningsparken och stadsområdet och Kvarnarpasjön. Här finns bland annat brukshundklubben.

SF5 – Prästängsområdet

Området domineras av Prästängsskolan, evenemangshallen Olsbergs Arena och idrottsanläggningar som Prästängshallen och ishallen Storegårdshallen. De flera olika funktionerna samverkar inom området och byggnaderna, och det finns inga tydliga gränser mellan användningsområdena.

Skolområdet anges för att kunna växa söderut till område MB2, nuvarande kvarteret Bålgetingen. I övrigt finns ytor för komplettering tillgängliga inom befintligt område.

Öster om Storegårdshallen löper luftburna starkströmsledning (E2). Dessa grävs i framtiden ner och mottagningsstationen på fastigheten Elverket 1 förlorar då sitt syfte. Området ställs inför utvecklingsmöjligheter, där primärt bostäder utreds. I den närliggande Vattenledningsparken, en allmän parkmiljö, ligger det privatägda vattentornet som omställs till bostad. Hur allmänna och privata intressen kan mötas i området är viktigt att beakta, inte minst gällande tillgänglighet. Väster om Olsbergs Arena finns en större parkeringsyta med stor funktion som behöver utredas för parkeringsgarage.

- ***Utv. 5 – Kvarteret Ridhuset***

Vid Vattenledningsparken ligger flerbostadshuskvarteret Ridhuset. Den östra delen rymmer två carports på totalt 180 kvadratmeter, på en 1000 kvadratmeter stor fastighet. Området ska utredas för flerbostadshus, som punkthus. Söder om Storegårdsgatan finns en mindre parkeringsyta som på sikt kan omställas för bebyggelse i takt med att parkeringsytan ersätts.

Funktionsblandade områden

Funktionsblandade områden ska utformas med en balans mellan kvartersmark och allmän plats. Det allmänna ges företräde i stadsbilden, gentemot *mångfunktionella områden*, där kvartersmarkens utveckling dominerar. Det ska vara möjligt att kombinera en privat verksamhet med allmän tillgänglighet i området. Funktioner ska i huvudsak kunna samverka snarare än ta ut varandra eller kräva stora avstånd till varandra.

FB1 – Sjöängen, Svinhusaberget

Bostadskvarteren ska utredas för utökning åt söder och öster. Området är detaljplanerat med byggrätt kvar i vissa delar. Områdets särskilda attraktivitet bör vara vägledande vid utredning av bostadstyp. Villabebyggelse och motsvarande får inte tillkomma. Bostadskvarter bör samlokaliseras med aktivitetsytor eller lokaler som ger stöd för rekreation och aktiviteter. Bostadskvarter ska vara möjligt att ströva genom för allmänhet, som punkthusområden eller motsvarande, och ska utformas med låg privatiseringsgrad.

- Sjöängen rymmer en fotbollsplan och gångstig, används som strövområde och ibland för evenemang. Dessa delar föreslås som parkmiljö.
- r7 – I området finns risk för förorenad mark samt miljöfarlig verksamhet.

FB2 – i12-området

En fortsatt utveckling av det funktionsblandade området föreslås. Östanåskolans utveckling ska ges företräde. Bebyggelsen inom i12-området är av kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde och utvecklingen behöver alltid beakta detta. För att säkerställa fortsatt aktivitet och funktion i området bör bostäder inrymmas. Området är möjligt att ströva genom för allmänheten, och förbinds med andra stora allmänna platser, som sjöängen, och funktioner, som bibliotek och skola.

Att öka andelen kvartersmark, bostäder eller privat verksamhet, bedöms kunna bidra till områdets attraktivitet samt säkerställa en ekonomi och långsiktig utveckling eller skötsel av området som helhet.

FB3 – Storegårdsområdet

Storegårdsområdet har kontinuerligt utvecklats med olika ytor och anläggningar för fritid, kultur och idrott. Senast har spontanidrotten getts ett stort utrymme. Området sträcker sig från centrumområdet och Regementsgatan i väster till natur- och rekreationsområdet i öster vid Kaffekullen och vattentornet. Vattenledningsparken utgör en tydlig markering av områdets början. De mellersta delarna av Storegårdsområdet gränsar i öster till bostadsområdet Portalen och campingen. Den östra delen har anlagts till baksida för idrottshallarna. Platsen utgörs av oanvända ytor, parkeringsyta och friväxande buskage och träd. Denna typ av plats kan resultera i ökad upplevd otrygghet och lägre användning.

Området är i nuläget detaljplanerat kvartersmark, med byggrätt för idrottsändamål.

Området är tydligt flerfunktionellt, med en mängd olika funktioner i en blandning av allmänna platser och kvartersmark. En fortsättning på denna struktur, där markanvändningar samverkar i en dynamisk miljö avses.

Sammantaget bör området förtäts och kompletteras med fler funktioner. En privat verksamhet kan bidra med utveckling av närmiljön och tillföra fler människor och rörelser i området. Särskilda utvecklingspotentialer uppstår när den luftburna starkströmsledningen grävs. Detta reducerar gränsen mellan campingen i öster och Storegårdsområdet i väster. Inom området FB3 tillåts inga nya bostäder med undantag från det redovisade området Utv. 6.

Det är särskilt viktigt att övergången mellan den privata verksamheten och ytorna för spontanidrott hanteras rätt. Ambitionen bör vara att förankra området i kringliggande stadsmiljö och att reducera upplevelsen av baksida. Området bör anslutas och genomskäras av gång- och cykelvägen mellan centrum och Kaffekullen.

- MF12, MR10 – Området är av stor vikt för aktiviteter utanför föreningar eller organiserad idrott. En fortsatt utveckling av denna typ är önskvärt.
- MR11 – Badplatsen vid Hunsnäsen är stadens högst använda. Det finns en tydlig koppling till campingverksamheten. Möjligheter finns att utveckla området, bland annat genom att förbättra stråket västerifrån.
- **Utv. 6 – Kvarteret Elverket**

Fastigheten Elverket 1 får en betydande roll i den funktionsblandade miljön. Området sammanfaller med Vattenledningsparken, stranden och de privata bostadsområdena i norr. Möjligheterna för flerbostadshus, i kombination med lokaler för aktivitet eller kultur behöver utredas. Bostäderna bör stämma överens med platsens särskilda attraktivitet och markens höga värden. Höga krav på arkitektur i kombination med att hög exploatering bör vara vägledande. Det blir en möjlighet att bilda ett nutida landmärke i närheten till det historiska vattentornet. Gestaltning och koncept för utvecklingsområdet bör hanteras genom ett program, som blir underlag och vägledning för eventuell detaljplanering.

Bostäder

Sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet

BF1 – Grevhagen

Bostadsområdet väster om Vetlandavägen utgörs av flerbostadshus, radhus och villor. Majoriteten är bebyggt, dock finns förtätningspotential samt byggrätt för flerbostadshus kvarteret Fasanen.

- NK4 - Söder om stadsdelen tar ett våtmarksområde vid. Detta omfattar Kvarnapasjöns norra strand samt området österut. Området behöver avsättas med hänsyn till klimatanpassning och dagvattenhantering.

BF2 – Tuvehagen

Bostadsområdet öster om Vetlandavägen utgörs av flerbostadshus, radhus och villor. Majoriteten är bebyggt men kan kompletteras i vissa delar. Utvecklingen omfattar även grönområdet österut, NK2, som förbinds med Kvarnapasjön. Delar av området är sankt eller belastat av dagvatten, dels från ett kraftigt tillflöde. Det kan behövas åtgärder, som dammar, och som kan kombineras med bostadsmiljöer som attraktiv egenskap.

BF3 – Kvarnarp

Stadens största sammanhängande bostadsområde utgörs av flerbostadshus, radhus och villor. Majoriteten är bebyggt men kan kompletteras. I de södra delarna finns obebyggda byggrätter. Utveckling och förtätning behöver ta hänsyn till befintliga strukturer och grönområden. I kvarteret Ängsviolen, Åkerviolen med flera pågår nybyggnation under år 2022.

BF4 – Nifsarp

I den sydligaste delen av Kvarnarp finns en samling bebyggelse av bostäder eller viss verksamhet. Här kan anpassningar behöva ske i samband med att förbifarten söderut byggs ut. Fastigheten Nifsarp 1:30 bör utredas för bostads- eller verksamhetsutveckling. Området omges av vattendrag, jordbruksmark eller värdefulla strövområden som behöver beaktas.

- GC3 – Genom området och söderut under förbifarten utpekats ett gång- och cykelvägsstråk. Detta förbinds med Nifsarpsskolan (SF2) och en befintlig busshållplats längs med väg 32. Länken är viktigt för pendling. Gång- och cykelvägen kan även anslutas i korsningen norr om skolan och fortsätta mot Höreda. Anslutning från Nifsarpsskolan kan göras västerut mot Linneberg och Långanäsasjön. Lösning för en säker överfart över väg 32 behöver samordnas med Trafikverket.

BF5 – Talluddasjön

Runtom sjön finns bostäder i varierade täthet. Området utvecklas successivt genom att fritidshus övergår till permanentboende. Den norra delen är detaljplanerad med viss byggrätt kvar. Ytterligare utveckling av den östra sidan, som tidigare är förhållandevis högt exploaterad, ska utredas.

BF6 – Långanäsasjön

Området är generellt ett lågintensivt utvecklingsområde, där fritidshus övergår till permanentboende. Den norra delen är sedan tidigare detaljplanerad. Där finns viss byggrätt kvar, och möjlighet att utreda nya lägen för bostäder. Ett par gator är enkelsidigt utnyttjade och det finns stora områden tillgängliga för utveckling utan att riskera inverka på den befintliga bebyggelsestrukturen. Hela östra delen, Linneberg, är detaljplanerad med byggrätter för en mindre mängd villatomter.

- MR2 – En av kommunens mest populära badplatser ligger vid den norra stranden. Området är mycket viktigt för rekreation och fritid. Vid platsen behöver ytor för biluppställning anordnas. Tillgängligheten till området via väg 32 behöver ökas, bland annat för att minska bilismen vid området sommartid med även för generell ökning av tillgänglighet och säkerhet. Utvecklingen av stråket GC3 är viktigt för detta syfte.
- MR3 – I ett skogs- och naturområde kring Stallbergagölen finns en mängd stigar och spår. Området är av hög vikt för rekreation och friluftsliv.

BF7 – Lyckeberg

Bostadsområdet är byggt på det tidigare sanatoriets mark, med radhus, villor och flerbostadshus. Det finns detaljplaner i området med viss byggrätt kvar. Därtill ytor som på sikt kan utredas för kompletteringar.

Lyckeberg ligger inom Försvarmaktens *påverkansområde för buller eller annan risk*, vilket medför restriktioner vid utveckling. Området är också påtagligt utsatt från skjutbuller från den västerliggande Jägaregården (se kapitel om risker).

- MF5, MN2, MR4 – Området är av högsta vikt för all form av fritid, sport och rekreation. Det utgörs av anlagda elljusspår som sammanfaller med Högländsleden. Spåren går runt skogar och natur öster om ridhuset och vidare runtom Abborragölen. Stigarna används som cykelvägnät för motion och rekreation samt av ridhusets aktiviteter. Området präglas av hagar och ryttaföreningens lokaler och stall. Vid området pågår aktiviteter och natur- och rekreationsområdet, med kopplingar till Persö via Högländsleden, är ett av kommunens absolut mest välanvända. Området är av högsta värde för rekreation, fritid och föreningsliv.
- GC5 – En gång- och cykelväg föreslås mellan Abborrarondellen i söder och idrottsplatsen Ränneborg i norr. Befintlig gång- och cykelväg finns för norra etappen, från korsningen av Kråkebergsvägen och Forsgrensgatan.
- GC6 – Genom naturområdet finns en äldre skogsbruksväg som binds samman med en gång- och cykelväg österut mot Nannylund. Stråket behöver stärkas då det är en viktig förbindelse till centrum och idrottsplatsen norrut. Dels med asfaltering och belysning. Det saknas idag övergångsställe eller någon typ av förbindelse över Kråkebergsvägen.

BF8 - Västra brudbadet södra

Söder om Västra brudbadet ligger kvarteret Lämmeln. Bostadsområde har möjligheter att utvecklas till en förlängning av kvarteren norrut.

- MF8 – I området finns brukshundklubben. Denna typ av verksamhet är av högsta värde för föreningsliv och rekreation. Områdets koppling till naturen och möjligheter att expandera ska alltid beaktas.

BF9 – Stocksnäs

Flerbostadshusområdet kan utredas för möjlig utveckling västerut. Norr om området ligger en förskola som flitigt nyttjar angränsande grönområden.

BF10 – Norrtull

Stadens norra delar rymmer flerbostadshus och villakvarter, där förtätning och effektivisering inom kvarter bör eftersträvas. I centrum av området ligger Norrtullskolan. Området är påtagligt omgivet av bostäder. Skolans funktion och välmående är av högsta vikt, och ska alltid ges företräde vid utveckling.

BF11 – Orrhaga

I delar mellan villabebyggelse och gator finns utvecklingspotentialer. Exempelvis inom kvarteret Hajen, som tidigare detaljplanerats för bostäder.

BF12 – Kvarteret Portalen

Flerbostadshuskvarteret Portalen har byggts ut i västra delen av det detaljplanerade området. Även den norra delen har utvecklingspotential för bostäder. Särskilt när den övergående starkströmsledningen grävs ner.

- r6 – Ett sankt parti i områdets norra delar behöver utredas vid eventuell utveckling i området. Möjligtvis för dagvattendamm eller motsvarande.

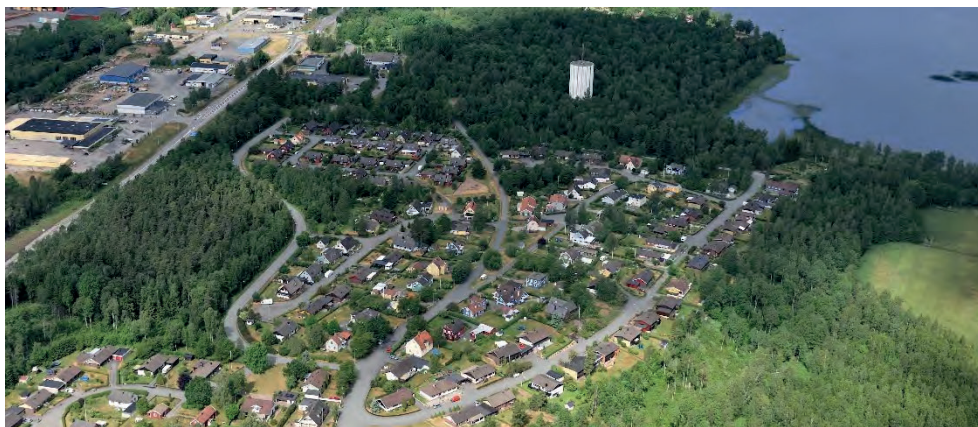


Bild 69 - Vy över Kaffekullen och östra staden

BF13 – Prästängen

När väg 40 omställs till lokalgata blir marken mellan bostäderna och gatan möjliga att utveckla för bostäder. Området söder om Prästängen kan på sikt omvandlas till flerbostadshuskvarter eller motsvarande.

BF14 - Kaffekullen

Utvecklingsmöjligheter kan finnas, och behöver utredas, för de södra delarna av Kaffekullen.

- MF11, MR9 – Mellan områdena Prästängen/Kaffekullen ligger ett kommunalt fritidsområde i kuperad terräng. Frisbeegolfbana, löp- och skidspår med elljus är några exempel på aktiviteter. Området är mycket välbesökt året runt. Området är av högsta värde för stadsnära rekreation och fritid. Samtidigt finns rikligt av lövträd och höga biologiska värden.

BF15 – Hunsnäsen

Fritidsbostadshus har vid den östra stranden successivt omställts till fullskaliga villakvarter. Ytterligare och mindre utvecklingsmöjligheter kan finnas i mellanrum av strandskydd, bebyggelse och jordbruksmark. Sådana områden behöver studeras i samband med att området regleras med en detaljplan. Områdena är av sammanhållen bebyggelse, omfattas av plankravet och ska därför regleras.

- MR13, MN4, NB2 – Kväsås bokskogar nås via grusvägen norr om Hunsnäsen. Naturreservatet är ett populärt besöksmål vid Kväsåsjön.

BF16 - Älghult

I samband med att bostadsområdet förses med kommunalt vatten- och avlopp utreds möjligheter för fler bostäder. Detta görs i samband med detaljplanering. Områdets förhållande till jord- och skogsbruksmark, strandskydd och närliggande rekreationsvärden, samt tillgänglighet till området är av största vikt att beakta.

- MF9, MR7 – Det sammanhängande rekreationsområdet med skidstugan i norr och Högefälle i söder är av högsta vikt för rekreation och föreningsliv. Områdets funktion ska ges företräde annan utveckling.

Sammanhängande bostadsbebyggelse – Utvecklingsområden

SB1 – Trädgårdsstaden västra

Området detaljplanerades under år 2019 och utgör Eksjöns största utbyggnadsområde för flerbostadshus, radhus och villor. I nutid byggs en förskola och området kommer på sikt att sammanfalla till område SB2.

- MF4 – Kvarnarps gård, föreningslokaler och odlingsområdet är viktiga samlingsplatser, och ska ges utrymme för utveckling.

SB2 – Trädgårdsstaden östra, odlings- och skogsområde

Trädgårdsstadens utvecklingsriktning sker söderut, med primärt bostäder, i kombination med passande verksamheter, som skola och livsmedelsbutik. Området angörs genom en förlängning av Kvarnarpsvägen som förbinds med kommande verksamhetsområden och söderut. Därifrån planeras i sin tur en anslutning till förbifart 40 (T1). Detaljplanering av området behöver inledas för att säkerställa inriktningen och ha en långsiktig utbyggnadsplan.

SB3 – Kvarteret Sabeln, Rolandsdamm

Flerbostadshuskvarteren kan utredas för utveckling. I första hand kvarteret Sabeln, där ett större markområde finns tillgängligt. Möjligheter finns att komplettera kvarteret med flerbostadshus eller lamellhus i den västra delen.

- MR5 – Den kommunala badplatsen är populär och ska kontinuerligt utvecklas. Parkeringen som finns i norra delen av SB3 kan förbättras.

SB4 – Högefälle

Norr om Kaffekullen anges ett område för en motsvarande struktur av bostadsutveckling. Villabebyggelse i gles struktur avses. Området anpassas till rekreationsvärden, jordbruksmark, naturvärden och vattendrag.

- NK6, NB1, MN3 – Ett större naturområde finns med våtmark och höga biologiska värden. Området är sammantaget av högsta värde.
- MF10, MR8 – Kopten är en samlingsplats och sammantaget av högsta värde för föreningsliv, rekreation och idrott.



Bild 70 - Vy över Lunnagårdsvägen och remsan av kvarbliven mark (SB6)

SB5 -Stockholmsvägen

Området behöver utredas för flerbostadshusbebyggelse. Ett kvarter kan omges av grönområde för ett *hus-i-park-koncept* med exempelvis punkthus.

SB6 – Lunnagårdsvägen

Den så kallade *remsan* är en äldre skyddszon från när vägen var riksväg. Två delar av området har detaljplanerats och bebyggt, kvarteret Siken i söder och kvarteret Krabban i norr. De mellersta delarna utreds för bostäder, radhus, kedjehus eller motsvarande. I samma projekt avsätts grönområde för att säkra dagvattenhantering.

- GC7 – Gång- och cykelvägen mellan centrum och Brännemon kan byggas friliggande längs med vägen, utan att inverka på framkomlighet eller vägens kapacitet. I takt med att Orrhaga utvecklas blir denna typ av tillgänglighet och säkerhet i det lokala gatunätet av högsta vikt.
- MR14 – Brännemon är benämningen på spårområdet norr om staden som förvaltas av regementet inom Försvarsmakten områden.

Verksamheter och industri

Störande karaktär

V1 – Reningsverket, Bykvarn och kvarteret Mattan

Området omfattar lagerlokaler och motsvarande verksamhet i väster och reningsverket i öster. En fortsättning av pågående markanvändning fastläs. Den nordligaste delen av området behöver anpassas till närheten av villabebyggelse.

- NK3 – Naturområdet behöver bevaras för klimatanpassning, med hänsyn till vattenansamling och dagvattenhantering.
- r3 – Ett omfattande område med förorenad mark finns mellan Bykvarn och reningsverket.
- r4 – Reningsverket utgör en risk för ett omland om cirka 500 meters diameter. Utsläppen i luft består av ämnen och bakterier från behandlingen samt lukt från slamhanteringen. Se även kapitel om risker. Risken behöver klarläggas innan utveckling kan ske i närområdet.

V2 – Förbifarten södra

Området för verksamhetsutveckling på östra sidan av Torsjövägen ges anslutning till förbifartens västra på-/avfart. Området avses för ett nytt reningsverk (E1).

V3 – Utvecklingsområde förbifarten östra

- **Utv. 7 – Verksamhetsområde väg 40**

Utvecklingsområdet ligger norr och söder om på- och avfarten, och bör utgöra den första etappen för detaljplanering av nya verksamhetsområden. De yttre delarna bör anpassas för skrymmande eller störande verksamhet som produktion, medan de norra delarna bör utgöras av icke-störande karaktär, som externhandel och företagsområde. Området ansluter till förlängningen av Kvarnarpsvägen (T3).

V4 – Eksjö östra

För skrymmande eller störande verksamheter anges området öster om det yttre stadsområdet. Här kan all form av verksamhet eller industri etablera sig. Ett av syftena är att de verksamheter som i nuläget är centralt etablerade kan omlokalisera sig hit. Bland annat verksamheter inom områden MB2, -3 och -4.

- NK4 – Naturområdet bevaras för klimatanpassning, vattenansamling och dagvattenhantering. Området utgör en tydlig lågpunkt med anslutning till Nifsarpen i söder samt våtmark och vattendrag norrifrån.

V7 - Breviksvägen

Verksamhetsområdet är tidigare detaljplanerat och föreslås för fortsatt utveckling. Den södra delen behöver effektiviseras då det är mycket lågt utnyttjat sett till mängden mark och verksamhetstyp. Exploatering av områdets norra del föregås av utredning om naturområdet (MF7).

- MF7 – Platsen innehåller spår och leder som förvaltas av förening. Här förekommer ordnad träning och spontanidrott. Platsen är av hög vikt för det aktiva föreningslivet. Majoriteten av slingorna finns inom Ränneslätt.

V10 – Tuvehagen södra

Den södra delen av verksamhetsområdet anges för fortsatt industriell verksamhet med möjlighet till utökning. Stora delar av området är bebyggt i norr och väster, men det finns utrymme för kompletteringar både inom kvarter och närområdet.

Icke-störande karaktär

V5 – Abborrarondellen

Pumpgatan i centrum av V5 avslutas med en vändplats förberedd att förlängas söderut. Området lämpar sig för utökning med verksamheter av icke-störande karaktär, med anledning av närhet till bostäder eller andra verksamheter.

- MN1 – Vid Abborragölen finns ordnad badplats, bryggor, sittplatser och rastplatser. Området är populärt rekreation. I närområdet finns en anlagd promenadslänga med belysning som leder till båt- och badplatsen och runtom gölen. På grund av hög användning finns behov av hög skötsel.

V6 – Förbifarten västra

En kraftig förlängning av verksamhetsområdet Abborravik föreslås norrut på västra sidan av väg 32. Delar av området är detaljplanerat. Söder om Nannylund övergår verksamhetskaraktären till motsvarande typ som avses. Områdena förbinds i höjd med Västra Brudbadet. Möjlighet finns att bygga samman områdena i norra delen. En första etapp planeras i söder. En tredje etapp i områdets mellersta parti behöver föregås av utredning av naturområdet.

- NK5 - Öster om väg 32 och verksamhetsområdet kan ett större naturområde avsättas och eventuellt anordnas med hänsyn till klimatanpassning och dagvattenhantering.

- MR1, MN2 – Nannylundsspåret är en anlagd mountainbike-slinga som går genom hela naturområdet. Spåren förvaltas genom en förening och området används flitigt av motionärer, föreningar och allmänheten. Det finns tydliga värden för föreningslivet, rekreation och sport. Det är viktigt att området så långt det är möjligt kan finnas kvar, och anpassas i takt med att V6-området exploateras.

V8 – Väg 32, Stocksnäs

Öster om väg 32 övergår område V7 till verksamhetsområde för icke-störande karaktär. Verksamheterna ska generellt gå att kombinera med närliggande bostadsområden och stadsmiljön.

- ***Utv. 8 – Parkering och verksamhet***

Den östra delen av V8 bör utredas för samordnat parkeringsgarage med koppling till Högländssjukhuset.

V9 –Tuvehagen norra

Det befintliga industriområdet anges för fortsatt utveckling. Dock med låg omgivningspåverkan i den norra delen där verksamheterna sammanfaller med det funktionsblandade området.

V10 – Tuvehagen södra

Närmst bostadsområdet i Kvarnarp finns verksamhetsmark, som anges för befintligt ändamål med möjlighet till viss komplettering. Med anledning av närhet till bostad bör störande verksamhet inte etableras här.

Tekniska anläggningar

E1 – Reningsverk, Kvarnarpasjön/Nifsarpen

Det befintliga reningsverket i stadsområdet behöver på lång sikt ersättas eller utökas med ett nytt. Ett område för detta ändamål anges söder om förbifart 40.

E2 – Luftburen starkströmsledning

Ledningssträckan mellan kvarteret Älgen, i område V9, och Storegårdsområdet planeras grävas ned i sträckan mellan Spelverket och kvarteret Portalen. I samband med detta byggs en ny mottagningsstation i söder medan den norra, invid Vattenledningsparken, kan avvecklas. Nuvarande område för mottagningsstation ges stora utvecklingsmöjligheter (se SF5).

Transportinfrastruktur

Trafikanläggningar och stråk

T1 – Förbifart Eksjö (Väg 40)

I höjd med den nya förbifarten uppstår attraktiva etableringslägen för olika typer av verksamheter. Samtidigt gör anläggningen det möjligt att omvandla nuvarande väg 40, genom stadsområdet, till vanlig stadsgata. Det frigör mark i stadsområdet, samt motiverar flytt för befintliga verksamheter till bättre lämpad plats än den befintliga och då centrala. Omlokalisering är både en prognos och viljeinriktning.

T2 – Väg 40 Nässjö – Eksjö

Sträckan mellan Nässjö och Eksjö byggs om till mötesfri väg för att bli mer trafiksäker och framkomlig. Längs med vägen byggs en gång- och cykelväg på cirka 11 kilometer. Projektet gör det möjligt för kommunen att bygga vidare tråk från Abborrarondellen. I riktning mot idrottsplatsen Ränneborg saknas förbindelser.

T3 – Förlängningen av Kvarnarpsvägen

Kvarnarpsvägen förlängs söderut i riktning mot förbifarten. Vägsträckans exakta dragning utreds i samband med planering av områdena SB2 och V3. Från verksamhetsområdet norrifrån finns stora mängder hårdgjorda ytor och kända platser där dagvatten samlas. Anläggande av vägen bör föregås av detaljerad utredning samt kombineras med anläggande av diken och buffertzoner för dagvattenhantering. Vägen bör anordnas med friliggande gång- och cykelväg.

T4 – Cykelväg Eksjö-Hult

Den högst prioriterade gång- och cykelvägen är sträckan mot Hult, inom vägområdet för nuvarande väg 40.

T5 – Hunsnäsen

Vägen öster om Hunsnäsen har blivit en tydlig del av staden. Vägen angör villakvarteren och friluftsområdet norrut, men även i hög grad som rekreativstråk.

Den grusväg som sträcker sig mellan Kaffekullen i söder och vidare norrut längs med sjön Hunsnäsen var tidigare angöringsgata för de gårdar och fritidshusen som dominerat landskapet. Staden och landsbygden har vuxit i kapp varandra i detta läge. I nuläget är området bebyggt med villor och stråket används utöver angöring till bostäderna av servicefordon, besökare och allmänhet, både till fots och med bil. Sammanfattningsvis finns skäl för ökad standard på vägen. Det skulle kunna innebära annan beläggning, belysning, vägrenar med utrymme för fotgängare. En cykelväg som

går längs med vägen, på vägen eller på banvallen längre väster-/norrut är ett projekt som ingår att studera. Projektet bedöms kunna bidra till hållbar dagvattenhantering, trafiksäkerhet och ökad tillgänglighet.

Området som ligger längs med vägen bedöms omfattas av plankravet. Vägen bör utredas i samband med detaljplanering av området BF14. Därtill ingår utredning kring huvudmannaskap, förhållanden till fastigheter och mycket mer.

Se kapitlet nedan om när detaljplan krävs (plankravet).

T6 - Breviksvägen

En anslutning mellan Breviksvägen och riksväg 32 föreslås. Denna trafikkoppling bedöms kunna minska trafiken genom Ränneborgs idrottsområde. En sådan åtgärd bedöms skapa en mängd nyttor utifrån olika verksamhetsperspektiv, miljö och tid. Pendling och transporter till och från Högländssjukhuset skulle förenklas.

ÖVERSIKTSPLAN EKSJÖ 2040
MARKANVÄNDNINGSKARTA
EKSJÖ TÄTOR

Avränningsår

Centrumområdet

Inre stadsområdet

Yttre stadsområdet

Stadens ytterområden

Platser för idrott, rekreation och natur

Socialt viktig samlingsplats, föreningsliv och kultur

Socialt viktig samlingsplats, fritid och rekreation

Samlingsplats, naturupplevelse

Aktivitetstråk

Rekreativ- och friluftstråk

Områden av särskild vikt

Område för särskilt beaktande

Särskilt utvecklingsområde

Generell utvecklingsområde

Utvecklingsriktning

Betonat vattendrag

BOSTADSUTVECKLING

Sammanhängande bostadsstruktur

Sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet

Sammanhängande bostadsbebyggelse - Utvecklingsområde

MÅNGFUNKTIONELL BEBYGGELSE

Utvecklingsområde

Skola

Begravningsplats

Besöksanläggningar

Funktionblandade områden

VERKSAMHETER OCH INDUSTRI

Industri- och verksamhetsområde (störande)

Verksamhetsområde (icke-störande)

Tekniska anläggningar

TRANSPORTINFRASTRUKTUR

Gång- och cykelstråk

Anläggning för trafik

Vägområde

GRÖNOMRÅDE OCH PARK

Grönområde och park för rekreation

NATUR OCH FRILUFTSLIV

Natur och friluftsliv, tätortsnära, öppna områden

Naturområde med höga biologiska värden

Naturområde för klimatanpassning

LANDSBYGGD OCH AREELLA NÄRINGS

Landsbygd, glesbygd, jord- och skogsbruk

ANNAT SAMHÄLLSVIKTIGT ÄNDAMÅL

Militär riksintresse/påverkansområde

Militär riksintresse/påverkansområde

Högländssjukhuset