



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR NIFSARPS INDUSTRIOMRÅDE

FASTIGHETEN Bulten 1 m.fl.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

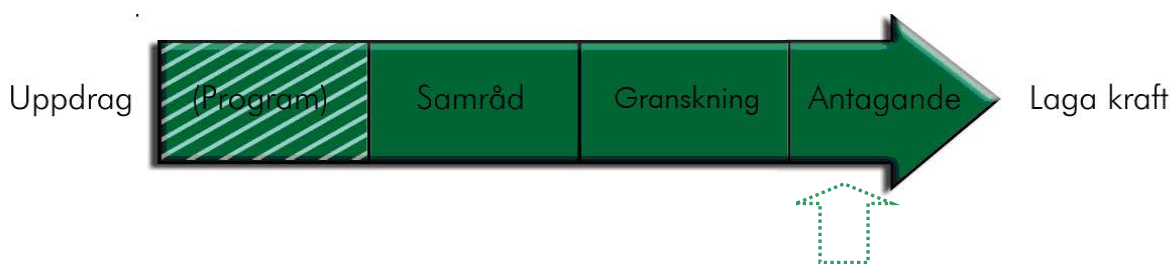
HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 1 planbeskrivning: PM Dagvatten Nifsarps industriområde
- Bilaga 2 planbeskrivning: Externbulla utredning

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

Planuppdraget har föregåtts av en planbeskedsprocess där sökanden har fått ett positivt besked.



ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Plankartan

Bestämmelsen "träd får inte fällas, gallring får ske" på allmän platsmark, natur i planområdets södra del utgår eftersom man inte längre önskar en visuell barriär mellan Nifsarpsvägen och industriområdet. Redaktionella ändringar för att förbättra läsbarheten.

Planbeskrivningen

Sid 9, Teknisk försörjning, Ledningar: minsta avstånd mellan dike och stolpar till luftledning har förtydligats i enlighet med E.ON:s granskningsyttrande. Redaktionella ändringar.

Kontaktperson vid frågor gällande planförslaget och processen:

Mikael Klaesson

Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnadssektorn
Eksjö kommun

Tfn: 0381-36252

E-post: mikael.klaesson@eksjo.se

Besöksadress: S. Kyrkogatan 4

Postadress: 575 80 Eksjö

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| HANDLINGAR | 2 |
| ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING | 2 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING | 5 |
| Areal | 5 |
| Markägoförhållanden | 5 |
| Områdesbeskrivning | 5 |
| Översiktskarta | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Detaljplaner | 6 |
| KULTURMILJÖ | 6 |
| Arkeologiska utredningar | 6 |
| Historik | 7 |
| BEBYGGELSE | 7 |
| Arkitektur | 7 |
| Tillkommande bebyggelse | 7 |
| GATOR OCH TRAFIK | 8 |
| Gator och vägar | 8 |
| Parkering | 9 |
| Kollektivtrafik | 9 |
| Gång- och cykelvägnät | 9 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 9 |
| Ledningar | 9 |
| Magnetfält | 10 |
| Vatten och avlopp | 10 |
| Dagvatten | 10 |
| Brandvatten | 11 |
| Elförsörjning | 12 |
| Avfall | 12 |
| Energi | 12 |
| STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ | 12 |
| Buller | 12 |
| Skuggning | 13 |
| Förorenad mark | 13 |
| Miljö kvalitetsnormer | 13 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 15 |
| FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR | 15 |
| Fastighetsbildning | 15 |
| Planens konsekvenser redovisade per fastighet | 16 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 16 |
| Planförfarande | 16 |
| Genomförandetid | 16 |
| Huvudmannaskap | 16 |
| Ansvarsfördelning | 16 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 17 |
| Exploateringsavtal | 17 |
| Planekonomi | 17 |

| | |
|--|----|
| Kommunens investeringsekonomi | 17 |
| Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi..... | 17 |
| MEDVERKANDE | 17 |

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samhällsbyggnadssektorn fick 2016-03-16 Sbn § 70 i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Nifsarpsområdet, kvarteret Bulten och Fälgen samt del av Nifsarp 1:12. Syftet med planläggningen är att pröva en större sammanhängande industrifastighet inom kvartersmark för industri som i gällande detaljplan delas av en industrigata. Planförslaget innebär att mark som i gällande plan är allmän plats, industrigata och naturmark, får tas i anspråk för industriändamål samt för tekniska anläggningar.

PLANDATA OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Areal

Planområdet omfattar 204 200 kvm (ca 20 ha).

Markägoförhållanden

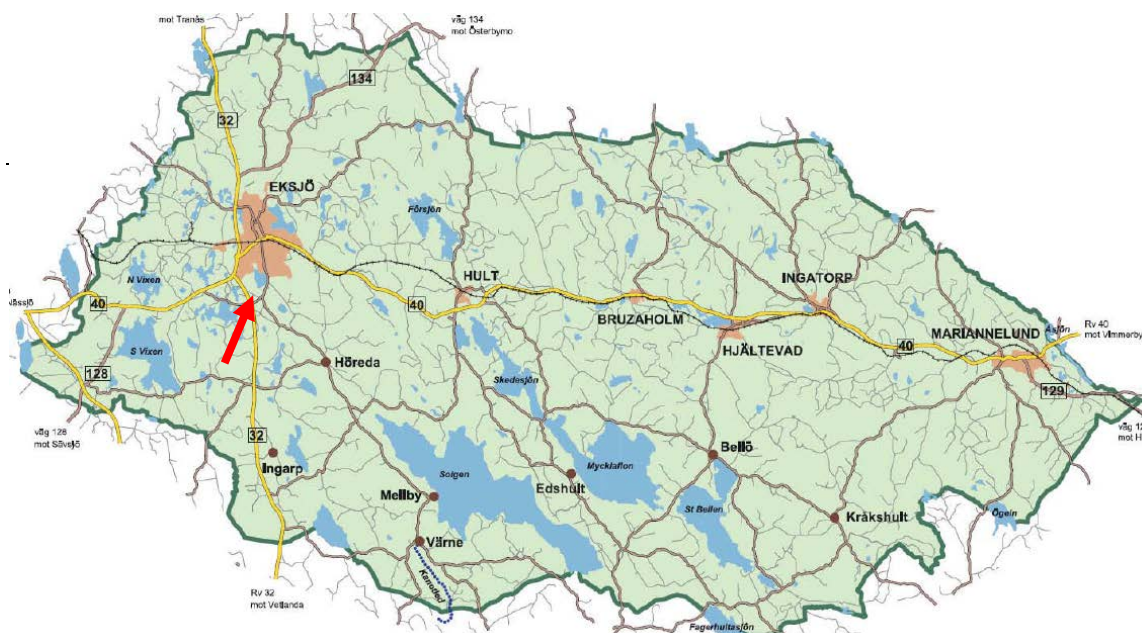
Fastigheterna Bulten 1-3 och Fälgen 1-5 är i privat ägo. Nifsarp 1:12 ägs av Eksjö kommun.

Områdesbeskrivning

Nifsarps industriområde är beläget ca 3 km söder om centrala Eksjö. Det aktuella planområdet motsvarar i huvudsak norra delen av planområde för gällande detaljplan DPL 142. I sydost ingår befintlig GC-väg i planområdet och utgör avgränsning. I övrigt avgränsas planområdet av angränsande planområde (DPL 179) i vilket Nifsarpsvägen ingår. Väster om området finns väg 32, med en ca 75 m bred skogsbevuxen remsa mellan väg 32 och planområdet. Nordost om planområdet löper en högspänningsledning. Planområdet är plant och utgörs till stor del av en öppen yta, gräsbevuxen eller grusad. I områdets södra del finns en trädridå som utgörs av tallar mellan Nifsarpsvägen och kvartersmark för industri.

Översiktskarta

Planområdets läge i Eksjö kommun.



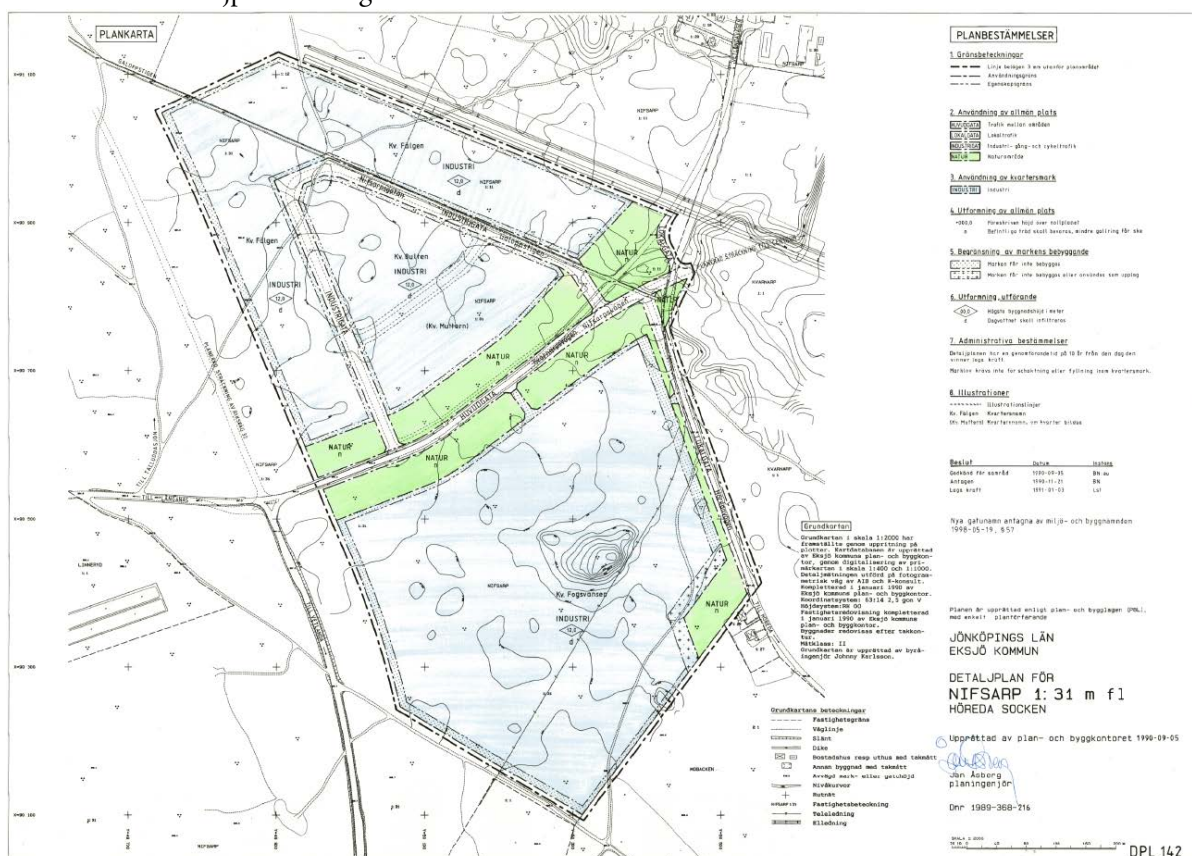
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanens intentioner är i linje med översiktsplanens (antagen 2013-09-29). ÖP anger att planområdet är ett befintligt verksamhetsområde.

Detaljplaner

Gällande detaljplan DPL 142, Nifsarp 1:31 m.fl., vann laga kraft 1991-01-03. Marken inom det nu aktuella planområdet är kvartersmark för industri samt industrigata. Närmast Nifsarpsvägen finns en 50 meter bred remsa med naturmark i gällande plan. Planens genomförandetid gick ut 2001. Området söder om planområdet har en nyare detaljplan för trafikövningsplats, DPL 179 med laga kraft 2008-01-21. Området utgörs av kvartersmark för industri/motorområde samt närmast Nifsarpsvägen Bilservice, dieselstation. Detaljplanen har genomförandetid till 2018-01-21.



Ovan gällande detaljplan för aktuellt planområde norr om Nifsarpsvägen, DPL 142, Nifsarp 1:31 m.fl. Planens södra del är ersatt med detaljplan för trafikövningsplats.

KULTURMILJÖ

Arkeologiska utredningar

Med anledning av planer på att förändra sträckningen för väg 40 söder om Eksjö genomförde Jönköpings läns museum en inventering av berörda områden under juni/juli 2014. (Väg 40, förbifart Eksjö - Arkeologisk utredning etapp 1 inför planerad ny sträckning av riksväg 40 söder om Eksjö stad, Eksjö och Höreda socknar i Eksjö kommun, Jönköpings län, Jönköpings läns museum, Arkeologisk rapport 2014:38, Kristina Jansson)

Arbetet utfördes på uppdrag av Trafikverket. Tre fornlämningar påträffades inom aktuellt planområde. Inom fastigheten Bulten 3 ska en kolningsgrop ha funnits, men vid arkeologisk utredning 2014 kunde konstateras att marken var helt utplanad på platsen och att kolningsropen var förstörd. Norr om Nifsarpsvägen påträffades två kolningsgropar som klassas som fornlämningar:



AÖ027- Kolningsgrop, oval, ca 2 x 1 m, 0,4 m djup. Svag antydan till vall ca 0,4 m bred intill 0,1 m h. Sparsamt med kol vid stick. Framkom vid arkeologisk utredning 2014. (RAÄ dnr 3.4.2-2689-2014)

AÖ028- Kolningsgrop, oval ca 2,5 x 1,5 m och 0,5 m djup. Antydan till vall 0,4 m bred och 0,1 m h. Sparsamt med kol vid stick. Framkom vid arkeologisk utredning 2014. (RAÄ dnr 3.4.2-2689-2014)

Fornlämningarna AÖ027 och AÖ028 ligger inom allmän plats, natur, i gällande detaljplan och i det aktuella planförslaget. Länsstyrelsen har bedömt att ett minst tio meter stort fornlämningsområde krävs kring respektive fornlämning. För att säkerställa fornlämningsområdet har fornlämningarna mätts in och markanvändningen har anpassats så att ett område om minst tio meter allmän platsmark, natur, finns runt fornlämningarna. Upplysning om fornlämningsområde finns på plankartan.

Historik

Nifsarps industriområde planlades i början av 90-talet med syfte att skapa en markreserv för framtida industrietableringar. Området, tidigare skogsbruk, avverkades och byggdes delvis ut. Efter stormen Gudrun år 2005 användes en stor del av området som upplag för stormfällt timmer.

BEBYGGELSE

Arkitektur

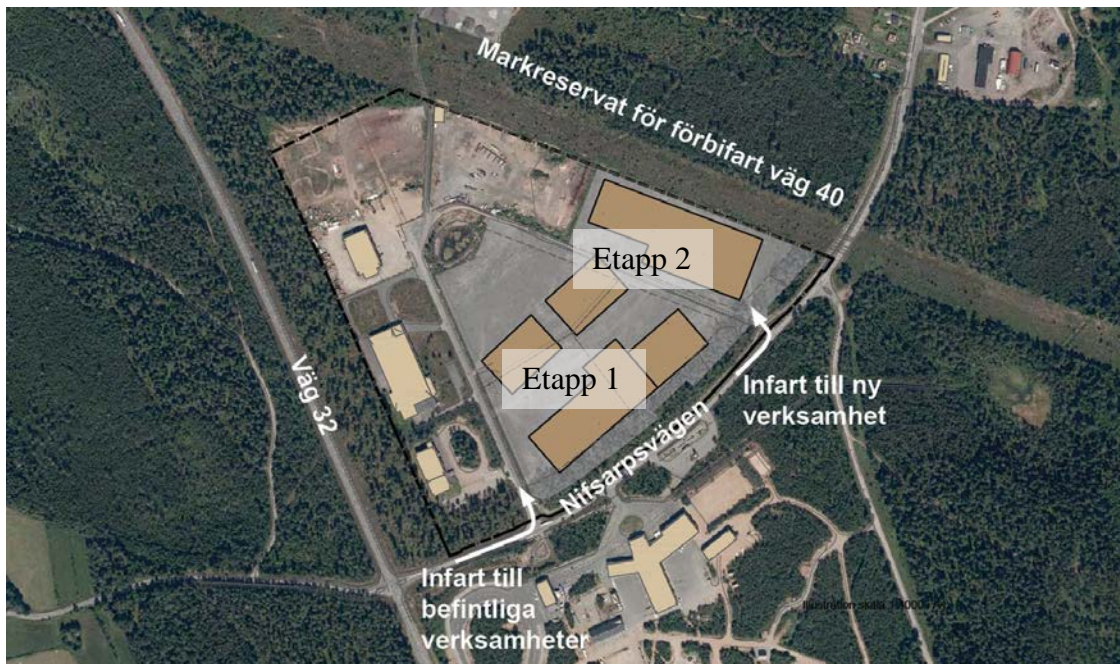
Planområdets västra del är bebyggd med industribyggnader, främst enkla volymer med plåtfasad.



Tillkommande bebyggelse

Planförslaget medger att tillkommande bebyggelse på den nya större industrifastigheten kan placeras och utformas på flera olika sätt. Högsta byggnadshöjd är 12 meter.

Fastighetens storlek är anpassad för att möjliggöra att verksamheten expanderar i framtiden. Placering och etappindelning nedan är ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas.



Ovan: Exempel på hur området kan bebyggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gator och vägar

Planområdet nås via infart från Nifsarpsvägen, väg 894, i söder. Infart sker till befintlig industrigata vars västra del ingår i det kommunala vägnätet. Industrigatans östra del har genomförts med enkel standard och är enskild väg. Sydväst om planområdet ansluter Nifsarpsvägen till väg 32 som är rekommenderad primär väg för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planområdet är ca 75 m. Planområdet ansluter i norr till enskild väg. Infarten är försedd med en låst grind.

Den större industrifastighet som möjliggörs i planförslaget kommer kunna nås via befintlig industrigata och via en separat infart som planeras på platsen för den östra infarten i gällande plan. Öster om infarten föreslås utfartsförbud mot allmän plats, natur. Planförslagets genomförande innebär viss tillkommande trafik, dels transporter på de regionala vägarna som nås via väg 32, och dels lokal och regional arbetspendling.

Förbifart Eksjö

Trafikverket utreder möjligheten att ge väg 40 söder om Eksjö en ny sträckning och tog hösten 2012 fram en förstudie och höll samråd om den. Man vill ha mötesfri väg med mitträcke. Vägutredning pågår.

Eksjö kommun har i sin översiktsplan antagen 2013-09-29 markerat mark som kan komma att beröras av förbifart Eksjö. En lokalisering enligt översiktsplanens reservat skulle innebära att väg 40 passerar på planområdets nordöstra sida. Enligt 47 § väglagen finns ett så kallat byggnadsfritt avstånd på minst 12 meter från ett vägområde. Inom det byggnadsfria avståndet krävs tillstånd från länsstyrelsen vid uppförande av byggnader mm. Bestämmelsen om krav på tillstånd av länsstyrelsen gäller inte inom områden med detaljplan, eftersom frågan om marken är lämplig att bebygga prövas och avgörs i planläggningen. Bestämmelsen gäller inte heller i fråga om åtgärder för vilka bygglov krävs. Länsstyrelsen får besluta om utökat byggnadsfritt avstånd och har så gjort för väg 40. Beslutet som är daterat 2015-05-18 och har beteckning 258-7571-2014 anger att byggnadsfritt avstånd vid väg 40, sträckan Abborrarondellen och österut till gränsen mot Kalmar län, är 30 m. Beslutet gäller även förbifarten när den är byggd.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark och parkeringsplatsantalet ska prövas vid bygglov.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Nifsarpsvägen i närheten av södra infarten till planområdet.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg (GC-väg) mot Eksjö finns längs Nifsarpsvägen och slutar vid planområdets södra infart. GC-väg finns även nordväst om planområdet och nås via enskilda vägar. Viss genomfart med cykel genom planområdet sker från söder till norr.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Nordost om planområdet finns två högspänningsledningar, 130 kV och 40 kV. Ledningen med 130 kV ligger närmast planområdet. Prickmarken längs planområdets gräns mot luftledningen är i planförslaget markreservat för luftledning eftersom den ligger inom 20 m från 130 kV ledningens mitt. Inom markreservatet får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Planförslaget innebär att ett öppet dike för fördröjning av dagvatten anläggs inom ledningsrätt för 130 kV luftledning. Diket kommer vid nederbörd innehålla vatten som sakta sjunker undan, dvs inte rinnande vatten. Det föreslagna diket bedöms inte hindra E.ON Elnät från att sköta sitt underhåll på ledningarna beträffande bland annat stolpbyte eller andra underhållsåtgärder. Stolparna kommer stå på fast mark. Minsta horisontella avstånd från närmsta stolpdel till närmsta dikeskant är 5 meter. Körväg till stolparna bedöms vara traktorväg som finns på andra sidan ledningarna från planområdet sett. Tillfarten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Närheten till högspänningsledningar innebär att Starkströmsföreskrifterna och Arbetsmiljöverkets föreskrifter kan behöva iaktas både i lovärenden och vid övriga åtgärder på berörda fastigheter. ONE Nordic AB ska kontaktas på tel 070-673 48 00 i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).

Inom planområdet finns även markledningar. Några av dessa ligger inom ledningsrätt. Befintliga ledningsrätter som är i bruk är i planförslaget markreservat för underjordiska ledningar. Markreservat för underjordiska ledningar läggs också ut kring befintliga 10 kV och 0,4 kV jordkablar. För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via E.ON Elnäts kundsupport, tel. 020-22 24 24. Inom markreservat för underjordiska ledningar får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Planförslaget innebär att E.ON:s befintliga 10 kV markledning längs industrigatan eventuellt påverkas av schakter för dagvattendike och ledningar för dricksvatten, brandvatten och avloppsvatten. Kabelvisning i fält beställs enligt ovan. 10 kV markledning ska lokaliseras till området närmast utanför vägbanan. Eventuell ledningsflytt bekostas inte av E.ON.

Innan antagandet av planen ska, om möjligt, markreservat för underjordiska ledningar till den tillkommande verksamheten markeras i plankartan.

Inom planområdet finns två transformatorstationer som tillhör E.ON Elnät. Dessa föreslås planläggas med ett 6x6 m stort område för tekniska anläggningar (E). Plankartan förses med upplysning om att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 m.

Innan grävning och andra arbeten i mark ska ledningsanvisning alltid begäras genom Ledningskollen.

Magnetfält

E.ON Elnät har tagit fram en magnetfältberäkning som visar beräknad styrka i magnetfältet i området närmast högspänningsledningarna nordväst om planområdet. Beräkningen visar ett värde på ca 0,350 μT (mikrotesla) en meter över mark på 20 m avstånd från ledningsmitt, 130 kV luftledning. Detaljplanen medger inte att bebyggelse placeras närmare ledningarna än så. Magnetfältet är starkast vid ledningen och avtar snabbt med ökande avstånd. 40 m från ledningsmitt beräknas värdet till 0,1 μT vilket motsvarar genomsnittliga magnetfält i bostäder i storstäder (Myndigheternas informationsbroschyr: Magnetfält och hälsorisker).

Strålsäkerhetsmyndigheten tar fram referensvärden som anger den högsta strålningsnivån som allmänheten bör exponeras för. För magnetfält med frekvensen 50 Hz, som är det vanliga i kraftledningar, är referensvärdet 100 μT . Vid planering av bostäder, förskolor, skolor mm där barn vistas finns indikationer på att man bör utreda riskerna vid förhöjda nivåer även om de ligger långt under referensvärdet. Högre referensvärden gäller på arbetsplatser där starka magnetfält uppstår närmast maskiner och annan eldriven utrustning när den är i bruk. I den aktuella detaljplanen kommer bidraget från kraftledningarna troligtvis utgöra en mindre del av det totala magnetfältet inom verksamheterna.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem, men tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning av en större verksamhet saknas, varför det är troligt att ny matarledning måste byggas ut till området. Matningen sker idag från den västra sidan av sjön via Västra Brudbadet. Ny matning blir via östra sidan av sjön via Kvarnarp. Med anledning av den tillkommande exploateringen utreds hur området ska försörjas med vatten och brandvatten, samt om fastigheter som idag saknar kommunalt vatten kan försörjas via den nya matarledningen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner söderut och därefter österut i öppet dike till Nifsarpsmaden, ett våtmarksområde mellan Kvarnarpsjön och Nifsarpen som har anlagts för att rena dagvatten. Planförslaget innebär att mark som bedöms ha goda infiltrationsmöjligheter hårdgörs och bebyggs. Det medför att stora mängder dagvatten inte kommer kunna infiltreras i området som tidigare. Dagvattenhanteringen har utretts, se bilaga 1 PM Dagvatten Nifsarps industriområde. För att inte få ökade vattenmängder från

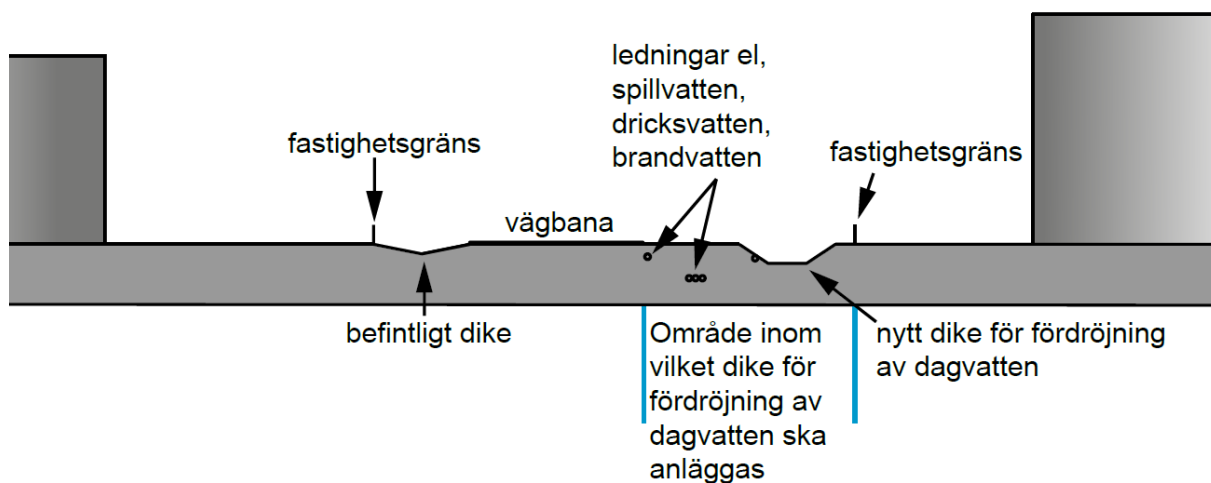


området föreslås dagvattnet fördröjas i diken som fungerar som öppna dagvattenmagasin. Planområdet har delats in i nio områden som bedöms kunna ha avrinning till tre diken, se bild t.v. Dike A löper parallellt med industrigatan (Galoppstigen) på allmän platsmark. Dike B ligger i kvartersmarken närmast skogsridån mot Nifsarpsvägen och dike C föreslås placeras på kommunal mark mellan industriområdet och luftledningen i nordost. Samtliga diken får anslutning till diken söder om Nifsarpsvägen och dagvattnet leds därifrån till Nifsarpsmaden. Dagvattnet passerar under

Nifsarpsvägen i trummor och kommer alltså inte belasta det dike som tillhör vägområdet.

För att säkerställa att dagvatten från planområdet fördröjs har planbestämmelser införts om att diken ska finnas samt vilka dimensioner diken behöver ha för att man ska uppnå tillräcklig fördröjande effekt. Om

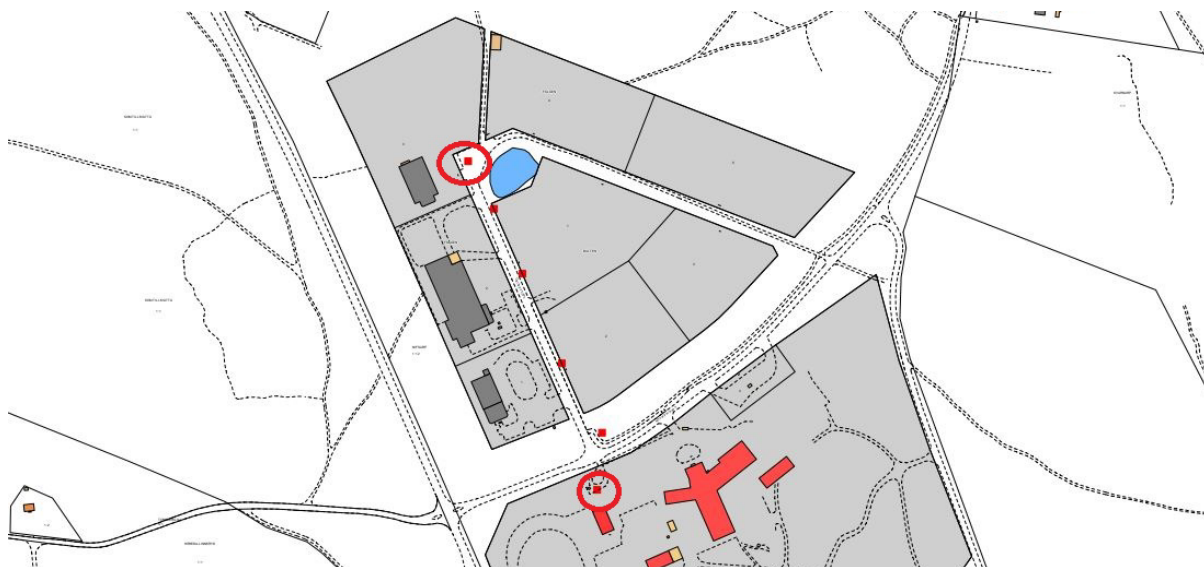
man vid projektering väljer att avleda dagvattnet i andra riktningar än förslaget i bilaga 1 så innebär det att dikenas dimensioner ändras. Planbestämmelser med detaljerad dimensioneringen av diken kommer därför eventuellt ses över innan planförslaget antas. Områdena där bestämmelserna gäller är bredare än föreskriven dikesbredd och bedöms inte påverkas av eventuell revidering.



Ovan: Principsektion genom industrigatan (Galoppstigen) med befintlig bebyggelse på vänster sida och den tillkommande verksamheten på höger sida. I planförslaget har området för industrigata breddats för att ge plats åt ledningar närmast vägen och dike A för fördröjning av dagvatten närmast fastighetsgräns mot den tillkommande verksamheten.

Brandvatten

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är inte under 10 minuter. Kartan nedan visar läge på befintliga brandposter. De två inringade brandposterna försörjs via kommunal vattenledning, och övriga från dammen i planområdet. Tillräckligt flöde för att klara krav från tillkommande bebyggelse bedöms saknas i nuläget. Dammen, som i gällande plan ligger på allmän plats, industrigata, föreslås planläggas som kvartersmark för tekniska anläggningar. Ändamålet preciseras inte närmare utan användningen kan inrymma såväl branddamm som dagvattendamm/magasin och andra anläggningar för VA och el. Brandvattenförsörjning och placering av nya brandposter ska ske enligt riktlinjer i VAV P38 och kommunens handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor, operativ del. Brandposter ska ha minst flöde om 1200 l/min med möjlighet att ta ut det flödet samtidigt från minst två brandposter inom området. Brandposterna ska placeras med högst 150 meters mellanrum.



Elförsörjning

Området är elförsörjt. En ny högspänningsjordkabel kommer troligen krävas för att klara elförsörjningen av den tillkommande verksamheten. En ny kabel dras i så fall från E.ON Elnäts transformatorstation i Kvarnarpsställverket.

Avfall

Kommunen har inte ansvar för industriavfall.

Energi

Eksjö energi erbjuder fjärrvärme i området.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH MILJÖ

Buller

Buller, dvs önskat ljud, anges som ljudtrycksnivå (L) i enheten decibel (dB). För att efterlikna den mänskliga hörseln brukar man använda ett vägningsfilter kallat A-vägning, där ljudtrycksnivån redovisas i enheten dB(A). Ekvivalenta ljudnivåer (Leq) visar medelljudnivån under en viss tidsenhet. För trafikbuller brukar den ekvivalenta ljudnivån redovisas för ett genomsnitt under ett dygn, dygnsekvivalent ljudnivå (Leq24). Man kan även redovisa den högsta momentana ljudnivån normalt kallad maximal ljudnivå. Maximalnivån är den högsta ljudnivån för en viss bullerhändelse, oftast för en enskild fordonspassage.

Industribuller

För bedömning av påverkan från externt industribuller till omgivningen kan Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” rapport 6538, användas. I denna vägledning redovisas bl.a. riktvärden för externt industribuller vid bostäder, skolor och vårdlokaler.

Nivåerna i tabell 1 nedan bör i normalfallet vara vägledande för bedömning av om buller utgör en olägenhet för bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler, men det kan finnas skäl att tillämpa andra nivåer än tabellvärdena, såväl högre som lägre, liksom andra tider.

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

| | Leq dag (06-18) | Leq kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18) | Leq natt (22-06) |
|--|--------------------|--|---------------------|
| Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler | 50 dBA | 45 dBA | 40 dBA |

Källa tabell 1: Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverkets rapport 6538 april 2015.

Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

Utöver detta gäller:

- Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabell 1 sänkas med 5 dBA.

I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Externbullerutredning

Planområdet är beläget cirka 220 m ifrån närmaste bostadsbebyggelse men i ett större närområde finns bostäder som påverkas av trafikbuller enligt översiktlig bullerkartering för Eksjö kommun. En externbullerutredning har utförts för att beskriva påverkan från externt buller som kan komma att alstras till omgivningen i samband med utbyggnad av industriverksamheten inom planområdet. Utredningen visar att det inte krävs stora bullerkällor för att riskera att riktvärdet dagtid 50 dBA kan överskridas vid närmaste bostäder, utan att det kan räcka med ett sammantaget buller från planområdet i nivå med en traktor eller grävmaskin. Beräkningen har dock gjorts utan att beakta effekten av byggnader, som har en ljudavskärmande verkan om de placeras rätt. Det finns flera andra sätt att minimera bullret från industrin i riktning mot bostäderna. Det kan t.ex. handla om att vända öppningar från lokaler där buller förekommer bort från bostäderna. Frågan om buller kommer därför hanteras i bygglovskedet.

Trafikbuller

Buller från trafiken inom verksamhetsområdet bör som huvudprincip bedömas som industribuller. I vissa fall kan det dock vara rimligt att istället använda bedömningsgrunderna för trafikbuller. Det kan till exempel gälla om verksamhetens område är stort och verksamheten bedrivs i en begränsad del av området. En översiktlig bullerkartläggning för Eksjö kommun visar att Eksjö har vissa problem med förhöjda bullernivåer vid de större vägarna. Planförslagets genomförande innebär viss ökad trafikmängd, främst transporter och arbetspendling, och kommer bidra till en viss ökning av den totala bulleralstringen från väg 32. Trafikbullret i tätorten kan komma att minska väsentligt om förbifarten byggs.

Skuggning

Föreslagen bebyggelse bedöms inte orsaka skuggning av bostadsbebyggelse, vård eller annan känslig markanvändning. Avstånd till närmaste bostadshus är ca 220 m.






















Förorenad mark

I Länsstyrelsen i Jönköpings underlag ”potentiellt förorenade områden (EBH)” finns en verksamhet i planområdets västra del upptagen (EBH ID nr 154129, bransch – verkstadsindustri utan halogenerande lösningsmedel). Verksamheten är inte riskklassad. En riskklassning ska göras innan detaljplanen antas.

Miljökvalitetsnormer

MKN-vatten

Planområdet ligger i ett avrinningsområde som är ca 1400 hektar stort och mynnar i Havravikssjön vars ekologiska och kemiska status inte är klassad. En naturlig vattendelare löper parallellt med plangränsen väster om planområdet. Avrinningen österut går till Torsjöån - Kvarnarpaån – Eksjöån. Ån hade 2009 otillfredsställande ekologisk status och kvalitetskravet säger att förekomsten ska uppnå god ekologisk status år 2021. Nedan statusklassning, utdrag från www.viss.lst.se

| | Klassificering | Värde |
|--|---|---------------------|
| Status | | |
| - Ekologisk status |  | Otillfredsställande |
| Tillkomst/härkomst |  | Naturlig |
| - Kemisk status |  | Uppnår ej god |
| - Kemisk status utan överallt överskridande ämnen |  | Uppnår ej god |
| Ekologisk status - Biologiska kvalitetsfaktorer | | |
| Påväxt-kiselalger |  | God |
| IPS-index för Kiselalger |  | God |
| ACID - Surhetsindex för vattendrag |  | Hög |
| Bottenfauna |  | Måttlig |
| ASPT |  | God |
| DJ-index |  | Måttlig |
| MISA |  | Hög |
| Fisk |  | Otillfredsställande |
| Fisk i rinnande vatten (VIX) | | |
| Ekologisk status - Fysikalisk kemiska kvalitetsfaktorer | | |
| Allmänna förhållanden Fys-kem |  | Måttlig |
| Näringsämnen |  | Måttlig |
| Förurning |  | Hög |
| Särskilda förorenande ämnen |  | God |
| Icke syntetiska ämnen |  | God |
| Koppar |  | God |
| Krom |  | God |
| Zink |  | God |
| Syntetiska ämnen |  | Ej klassad |

Kemisk status

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Prioriterade ämnen | Uppnår ej god |
| Bekämpningsmedel | God |
| Industriella föroreningar | Uppnår ej god |
| Antracen | Uppnår ej god |
| Nonylfenol (4-nonylfenol) | God |
| Oktylfenol | God |
| Bromerad difenyleter | Uppnår ej god |
| Tungmetaller - grupp | Uppnår ej god |
| Bly och blyföreningar | God |
| Kadmium och kadmiumföreningar | God |
| Kvicksilver och kvicksilverföreningar | Uppnår ej god |
| Nickel och nickelföreningar | God |
| Övriga föroreningar | Uppnår ej god |
| Tributyltenn föreningar | Uppnår ej god |

Åtgärder

Dagvattnet leds till öppna diken där det fördröjs inom planområdet, se ovan under rubriken Dagvatten samt bilaga 1, dagvattenutredning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär att områdets användning i stora drag är oförändrad, men att området kan disponeras på ett sätt som är ändamålsenligt för en verksamhet som vill etablera sig på platsen. Området har goda kommunikationer och god tillgänglighet med närhet till Eksjö centrum och regionalt till väg 32.

Planområdet kan komma att få en nära koppling till förbifart Eksjö vars läge utreds av Trafikverket.

Förslaget innebär att kvartersmark för industri får utökas ca 25 meter söderut mot Nifsarpsvägen.

Återstående remsa med naturmark mellan industrimark och GC-väg blir 15-20 m bred. Befintlig damm i norra delen av planområdet, i gällande plan industrigata, planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar. Tänkt användning är brandvattendamm. Ökade dagvattenflöden orsakade av att planområdet hårdgörs och bebyggs tas om hand och fördröjs i öppna diken inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna Bulten 1-3 och Fälgen 5 slås samman med industrigata och naturmark i gällande plan inom fastigheten Nifsarp 1:12. Den nya fastigheten blir ca 94 080 kvm stor. Detaljplanen medger även att fastigheten Fälgen 1 utökas på mark som är naturmark i gällande plan inom fastigheten Nifsarp 1:12.

Planens konsekvenser redovisade per fastighet

Fälgen 1: söder om fastigheten tillkommer industrimark som kan tillföras fastigheten Fälgen 1 från fastigheten Nifsarp 1:12. På tillkommande mark finns ett markreservat för underjordiska ledningar. Fälgen 1 får, om förrättning sker, förrättningskostnader och ökad byggrätt. Planbestämmelserna är i övrigt oförändrade från gällande detaljplan. Fastigheten får möjlighet att ansluta sig till allmänt dike för fördröjning av dagvatten.

Fälgen 2-4: Fälgen 2 får ett markreservat för underjordiska ledningar på mark inom 2 meter från E.ON Elnäts jordkabel. Fälgen 3 får ett markreservat för underjordiska ledningar samt prickmark på mark med befintlig ledningsrätt, samt på mark som ligger inom 20 m från 130 kV luftledning längs plangränsen mot nordost. Planbestämmelserna är i övrigt oförändrade från gällande detaljplan. Fastigheterna får möjlighet att ansluta sig till allmänt dike för fördröjning av dagvatten.

Bulten 1-3 och fälgen 5: Fastigheterna blir möjliga att slå ihop och mark från Nifsarp 1:12 kan tillföras. Bulten 1 och 2 avstår en remsa på ca 6 m längs industrigatan till Nifsarp 1:12. Marken som avstås utgörs av ledningsrätt. Exploateringsgraden regleras till 60 % av fastighetsarean, vilket innebär en byggrätt på ca 56 450 kvm. Högsta byggnadshöjd föreslås bli 12 meter, samma som i gällande plan. På prickmark mot Nifsarpsvägen införs en bestämmelse om att dike för fördröjning av dagvatten ska anläggas. Fastigheterna får förrättningskostnader samt kostnader för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark. Fastigheterna får möjlighet att ansluta sig till allmänna diken för fördröjning av dagvatten.

Nifsarp 1:12: Fastigheten avstår mark som är industrigata och naturmark i gällande plan. Industrigatan fram till dammen i norra delen av planområdet fortsätter tillhöra Nifsarp 1:12, och ytterligare mark tillförs från Bulten 1 och 2 så att vägområdet blir bredare. På marken som tillförs finns ledningsrätt och ledningar. Bestämmelse införs om att dike för fördröjning av dagvatten ska anläggas på industrigatans östra sida. En 15-20 meter bred remsa i södra kanten av planområdet mot Nifsarpsvägen ingår också fortsättningsvis i Nifsarp 1:12. Området vid dammen planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar. En 5 m bred remsa längs med kraftledningen i nordost, tidigare ej planlagd mark, planläggs som naturområde där dike ska anläggas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Eksjö kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Att detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap innebär att Eksjö kommun ansvarar för allmän plats såsom industrigata och naturområden inom planområdet.

Fastighetsägare bekostar fastighetsbildning och ansvarar för ansökan. Ansvar för bildande av ledningsrätt faller på ledningsinnehavaren. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av öppet dike för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, samt för övrig utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsägare bekostar eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar orsakade av den nya exploateringen.

Eksjö kommun ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp samt öppna diken för fördröjning av dagvatten på allmän plats.

Eksjö kommun ansvarar för flytt av ledningar och eventuell ändring av ledningsrätter i samband med utbyggnad av dagvattendike längs industrigatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan stöd av exploateringsavtal.

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av AB Eksjö Industribyggnader. Kostnaderna för detaljplanen regleras i plankostnadsavtal tecknat mellan Eksjö kommun och AB Eksjö Industribyggnader AB. Endast 30 % planavgift debiteras i samband med eventuella bygglov inom planområdet.

Kommunens investeringsekonomi

Eksjö kommun får utgifter för anläggning av ny infart till planområdet, förräntningskostnader mm.

Eksjö kommun får inkomster i form av anläggningsavgifter, samt utgifter för utbyggnad av ledningar och diken.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Eksjö kommun får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen.

Eksjö kommun får intäkter från brukningstaxan, samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar och diken.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är upprättad av Anna Starck och Jesper Adolfsson, ÅF Infrastructure AB för Samhällsbyggnadssektorn, Eksjö kommun. Medverkande tjänstemän Samhällsbyggnadssektorn:

Marcus Åberg

Planarkitekt

Mikael Klaesson

Samhällsbyggnadschef