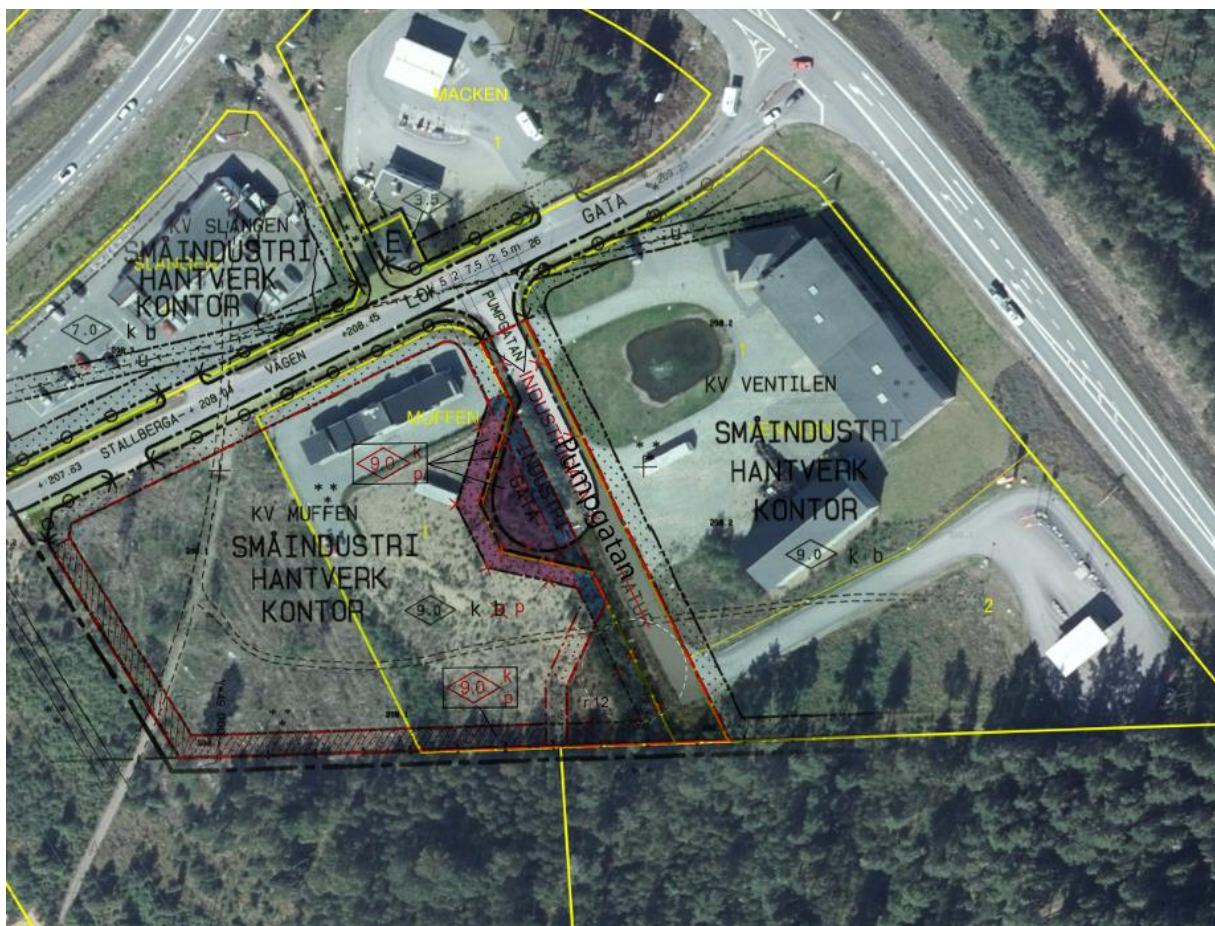


# PLAN- OCH GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Ändring av detaljplan (ÄDP) *Abborrarondellen i Eksjö stad*  
för Pumpgatan samt del av fastigheten Muffen 1

Denna handling beskriver ändringar och tillägg till en sedan tidigare gällande detaljplan, samt väntade konsekvenser vid ett genomförande av ändringarna.



Föreslagna ändringar ovanpå flygfoto.

## DETAJPLAN

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar som detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan med dess bestämmelser som fastställs. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås samt konsekvenser som kan väntas vid ett genomförande. Planbeskrivningen för en ändring av detaljplan (ÄDP) ger en beskrivning av området utifrån det som är aktuellt i förhållande till vad som föreslås ändras. Därefter fokuseras beskrivningen till de ändringar som föreslås, samt konsekvensen av dessa. Även prövningen är begränsad till endast sådant som ändras (se nedan). Planbeskrivningen för en ÄDP är således inte en sådan uttömmande beskrivning av planområdet som för en ordinär detaljplan, vilket istället finns i planbeskrivningen till den underliggande detaljplanen. För en heltäckande bild över området bör därför planbeskrivningarna läsas tillsammans.

Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, *planområde*. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel rätt att bygga inom byggrätten men också skyldigheter att utforma eller placera byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en planprocess, som kan föras med olika planförfaranden, metoder. Planförfarande väljs beroende på om detaljplanens syften är förenliga med översiktsplanen, om detaljplanens syften är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, alternativt endast berör ett fåtal, samt huruvida detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planförslaget utgörs av följande handlingar

- Plankarta med tillägg 2019-09-23
- Plan- och genomförandebeskrivning 2019-09-23
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2019-09-30
- Fastighetsförteckning 2019-09-27
- Samrådsutlåtande 2019-11-22

## VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Denna ändring av detaljplan (ÄDP) handläggs med *begränsat standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap. 7 §, vilket innebär att standardförfarandet *begränsas* till att endast innehålla kommunikationssteget *samrådskedet*. Förfarandet tillämpas då planändringen bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt är förenlig med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Planändringen innebär justeringar, åtgärder av mindre betydelse, samt är ett ärende som har en mycket liten och tydlig samråds-krets. Förslag till ändring av detaljplan kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget avviker inte från huvudsyftet i underliggande detaljplan, utan innebär i korthet mindre omDispositionering av linjer och ytor samt anpassningar till verkligheten och dagens standard.

BEGRÄNSAT PLANFÖRFARANDE



Det begränsade standardförfarandet innebär att samrådshandlingar tas fram som presenteras för samråds-kretsen – vilken *begränsas* till att endast omfatta sakägare som direkt berörs av de föreslagna *ändringarna* – och *ej nödvändigtvis alla som berörs av underliggande detaljplaner*. Sakägarkretsen ges tillfälle att under två veckors tid lämna synpunkter. *Samråds-kedet kan förkortas om alla berörda är överens om det* (Prop 2013/14:126. *En enklare planprocess*, s. 88). Sakägare kan i det fallet godkänna planförslaget. Gransknings-kedet undvaras och planförslaget prövas för antagande efter ett avslutat samråds-kede.

## DISPOSITION

Nedan följer en beskrivning av vad en ändring av en detaljplan är, samt metoden för att ta fram en sådan. Planbeskrivningen börjar på sidan 3 med beskrivning detaljplanens syfte och huvuddragen. Därefter beskrivs sådant som legat till grund för den ursprungliga detaljplanen samt skäl och motiv till varför den genom denna handling nu ändras. På sidan 6 ges en nulägesbeskrivning av området. Planförslaget beskrivs på sida 9, 10 och 11. Detta avsnitt syftar underlätta tolkningen av plankartan. På sidan 12 följer sedan en konsekvensbeskrivning. Alltså ett mer resonerande avsnitt kring vilka tänkbara effekter planändringen kan ge. Detta avsnitt kan läsas tillsammans med bilagan ”Undersökning om betydande miljöpåverkan”. Avslutningsvis följer genomförandebeskrivningen med administrativ fakta för genomförandet.

## VAD ÄR EN ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)?

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa den gällande detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen (i detta fall industriändamål, gata/vändplats). Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas ([Boverket – Ändring av detaljplan](#)).

Kommunen kan använda sig av ÄDP när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten (exempelvis genom att justera andelen prickmark) (jfr prop. 1990/91:146 sid. 48).

### Prövning av ändring av detaljplan

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt ([Boverket – Prövningens omfattning](#)).

Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som enligt Boverket är fullt rimligt att genomföra som ändring av detaljplan (ÄDP) då huvudsyftet är att justera plankartan till att bli mer funktionell och för att bättre möta dagens behov av standard ([Boverket – Prövningens omfattning](#)).

## METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Boverkets Allmänna råd för Ändring av detaljplan (2016-05-30) samt Regeringens proposition 2013/14:126 – *En enklare planprocess* tillsammans med gällande lagstiftningar är underlag för utformningen av planförslaget som följer. Planbeskrivningen begränsas till en framställning av syftet med och konsekvensen av ändringen. Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det därefter finns en gällande (underliggande) plankarta samt en ändringskarta, dvs en separat plankarta som redovisar ändringar och tillägg till den underliggande detaljplanen. Den gällande detaljplanen ersätts inte, eller ”släcks ut”, av en ÄDP – utan kompletteras i detta fall av en sådan.

# DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

## Syfte

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att reglera förlängningen av Pumpgatan som industrigata, samt flytta vändplatsens läge söderut. Marken från vändplatsens ursprungliga läge tillförs markanvändning för småindustri, hantverk, kontor.

## Bakgrund

I den underliggande detaljplanen (1992) var grundtanken att det skulle finnas två byggrätter, en öster och en väster om Pumpgatan. Gatan skulle angöra båda dessa byggrätter och avslutas med en vändplats mellan dessa områden i höjd med deras mitt. Vändplatsen är ritad infälld, och skär in västerut mot östra hälften av industrifastigheten Muffen 1. Söder om gatans avslut lades en remsa av NATUR, likt en utfyllnadsanvändning i sådana ”mellanrum”. Det fanns inget i planen som hindrade ytterligare fastighetsindelningar. De norra delarna av den 5044 m<sup>2</sup> stora fastigheten Muffen 1 är sedan tidigare bebyggda (den västra byggrätten). Även delar av den östra byggrätten (fastigheten Ventilen 1) bebyggdes. Den östra byggrätten kom senare att delas till ytterligare fastighet, Ventilen 2, som nu är bebyggd. Eftersom Pumpgatan avslutats norrut saknade då denna fastighet angöringsmöjlighet. En avvikelse fick ske, och gatan anlades längre söderut över den remsa som var angiven NATUR.

Någon vändplats har aldrig anlagts och med dagens förutsättningar vore den ursprungliga platsen för denna inte längre lämplig. Det har visat sig vara bättre lämpat att anlägga vändplatsen i södra delarna, där Pumpgatan i nuläget slutar. Ett planuppdrag gavs i syfte att göra området planenligt och justera detaljplanen utefter dagens behov.

Justeringen att ”flytta” vändplatsen söderut till slutet av Pumpgatan möjliggör säkrare vändmöjlighet för fordon, säkerställer angöring för kringliggande fastigheter samt ger en mer effektiv och ändamålsenlig fastighetsindelning. Den mark som upptas av läget för den ursprungliga vändplatsen justeras till kvartersmark i syfte att kunna regleras till den västra byggrätten Muffen 1. På motsvarande sätt tar det nya vändplats-läget mark i anspråk från den västra byggrätten på fastigheten Muffen 1. Den mark som vändplatsen tar i anspråk är avsedd att tillföras allmän plats (industrigata).



Bilden visar gällande detaljplan transparent ovanför ett ortofoto. I bilden kan utläsas hur Pumpgatan fortsätter söderut, inom reglerad naturmark, samt att vändplatsen inte anlagts i avsett läge.

## PLANDATA

Omfattning och markägarförhållanden

Det område som omfattas av ändringar, *ändringsområdet*, utgörs av delar av Pumpgatan samt den byggrätt som ligger väster om gatan. Pumpgatan ligger inom kommunens fastighet Kråkeberg 1:1. Den västerliggande fastigheten Muffen 1 är privatägd och rymmer för närvarande en obemannad fordonsvävt. Den byggrätt som ligger öster om Pumpgatan är uppdelad i fastigheterna Ventilen 1 och 2. Dessa är privatägda och rymmer bilservice respektive obemannad drivmedelsstation. Området som tar vid söderut, i läget där Pumpgatan avslutas ligger inom den privatägda fastigheten Nifsarp 1:14. Denna fastighet rymmer i huvudsak bruksskog.

I övrigt är fastigheter i närområdet tidigare avstyckade och bebyggda. Eksjö kommun äger samt är huvudman för allmänna platser, samt tomtmarken väster om fastigheten Muffen 1. Även sådan mark ligger inom fastigheten Kråkeberg 1:1.

Berörkrets/sakägare

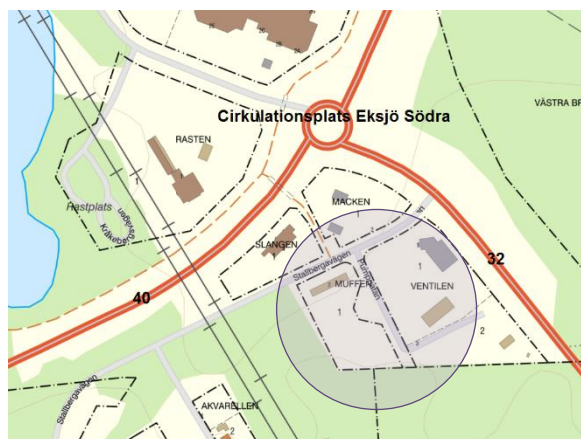
Den förenklade processen innebär att samrådskretsen kan begränsas till endast Lantmäterimyndigheten och kända sakägare. Med *kända sakägare* avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt (t.ex. ledningsrätt, nyttjanderätt, arrendatorer etc.) (Boverket 2016-06-08). I de tidigare (1991-2016) allmänna råden för ÄDP gällde att *Berörda sakägare är sådana som berörs av själva ändringen - ej nödvändigtvis alla som berörs av underliggande detaljplaner*. Utefter nu gällande lag tolkas att samma definition gäller. I aktuellt planförslag är de som anses vara berörda av ändringen; ägare till fastighet Muffen 1, Kråkeberg 1:1, Nifsarp 1:14 samt Ventilen 1 och 2 (5 st.).

Rättigheter/servitut

Det finns för närvarande inga rättigheter eller servitut inom det område som berörs av ändringarna.

Läge

Området ligger vid Abborrarrondellen strax sydväst om Eksjö tätort. Pumpgatan angör området via Stallbergavägen, som i sin tur ansluter till både riksväg 32 samt 40 via cirkulationsplatsen norrut. Tillgängligheten för motortrafik är särskilt god, men det finns även utbyggda gång- och cykelvägar till området från Eksjö centrum. Norrut längs med riksväg 32 finns hållplats för kollektivtrafik med förbindelser till bland annat Vetlanda och Nässjö. Industri-/verksamhetsområdet trafikeras i huvudsak av personbilar men även större lastbilar och transporter förekommer.



Lokaliseringskarta av området som berörs av ändringar, i förhållande till tätorten.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om ändring av detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18 september 2019 att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Muffen 1, Pumpgatan, med huvudsyftet att justera läget för vändplatsen (SBN 2019-000387).

Översiktsplan

Planförslaget avviker inte från Översiktsplanen (2013), som pekar ut området för verksamhetsändamål.

Riksintressen

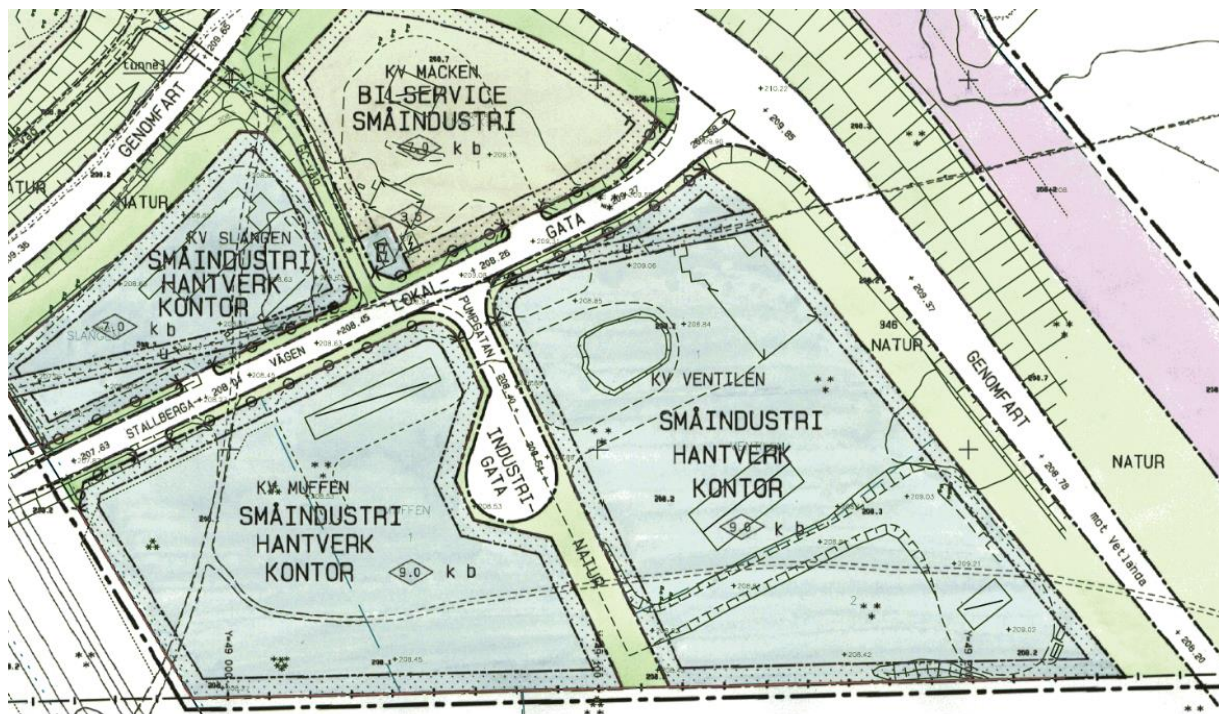
Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet enligt miljöbalken 4 kap. 6 § för skyddade vattendrag (Emån). *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.* Planförslaget bedöms inte beröra riksintresset.

Vägarna nr 32 samt nr 40 är riksintressen enligt miljöbalken 3 kap. 8 §. Planförslaget bedöms inte beröra riksintresset eller i övrigt påverka nämnda vägar.

Gällande detaljplan

Nr 150 – *Detaljplan för Abborrarondellen i Eksjö stad.* Laga kraft 1992-05-25, akt (0686-P56).

Gällande detaljplan reglerar ett större sammanhängande verksamhets- och industriområde längs med Abborrarondellen. Riksvägarna förbinds via cirkulationsplatsen *Abborrarondellen*, och anges inom användningen *genomfart* medans mindre angoringsgator anges som antingen *lokalgata* eller *industrigata*. Mellan gatumark och kvartersmark anges ofta ett mindre naturområde som rymmer diken. Byggrätterna för industrimarken är generösa både gällande höjd och byggnadsarea. Industrigatan (Pumpgatan) som angör kvarteret Muffen är ca 7,5 meter bred och kantas på båda sidor av ca 2 meter djup naturmark. Prickmarken in på kvartersmark är därefter 5 meter djup, vilket ger ett möjligt totalt 21,5 brett gaturum mellan fasader. Vändplatsen gavs en radie på 12 meter. Den remsa naturmark som löper söder om Pumpgatan är ca 11 meter bred och 55 meter lång och avslutas i planområdesgräns och fastighetsgräns till Nifsarp 1:14. Samtliga byggrätter omges av 5 meter djupa byggnadsfria avstånd i form av prickmark.



Snitt ur gällande detaljplan ovanpå en nutida grundkarta.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Trafik

Från Eksjös centrala delar löper Broarpsvägen (riksväg 40) som i trafikplatsen strax norr om det aktuella området ansluter med riksväg 32. Vägarna förbinds via Aborrarondellen. Riksväg 32 fortsätter därifrån söderut medan riksväg 40 fortsätter västerut mot bland annat Nässjö. Från riksväg 32 finns en avfart till Stallbergavägen. Denna leds vidare till Pumpgatan som angör majoriteten av verksamheterna i området. Det allmänna vägnätet är försett med gatubelysning samt avgränsas mot kvarterersmark med grävda diken. Högst 40 km/h råder inom Stallbergavägen och Pumpgatan. På riksvägarna är hastighetsbegränsningen 70 och senare 80 km/h.

Gata/väg	Bredd	Trafikering
Stallbergavägen	7 – 7,5 m	Låg trafikering, besöks-/kundtrafik till verksamheter
Pumpgatan	6 – 6,5 m	Låg trafikering, besöks-/kundtrafik till verksamheter
Riksväg 32	14 m	4200 ÅDT (varav 14% tung trafik)
Riksväg 40	10 m	8000 ÅDT (varav 13% tung trafik)



Flygbild från år 2008 över området. Muffen 1 och Ventilen 2 har här ännu inte bebyggts. Inte heller Slangen 1, som nu rymmer snabbmatsrestaurangen.

## Bebyggelse

Samtlig bebyggelse i närområdet till Abborrharrondellen är av industriell karaktär. Verksamheterna är inte av sådan typ att människor vistas där i mer än korta stunder, och ofta i roll som kund kopplade till bilservice eller motsvarande. Många anläggningar är obemannade men det finns även större verksamheter som utgör arbetsplatser. Bland annat verkstäder och snabbmatsrestaurang.



Bild från korsningen Stallbergavägen/Pumpgatan, med anläggningen på fastigheten Muffen 1 närmst i bild (Google maps).

Den norra delen av fastigheten Muffen 1 rymmer en obemannad biltvättsanläggning. Angöring till fastigheten sker österifrån via Pumpgatan som ansluter till Stallbergavägen i norr. Till anläggningen kommer i huvudsak personbilar, där en carport rymmer ett fordon i taget. I anläggningens centrum finns en mindre servicebyggnad. Samtliga utrymmen är försedda med skärmtak. (se bild ovan).

På östra sidan Pumpgatan, inom fastigheten Ventilen 1, finns två större byggnader som rymmer i huvudsak verkstad, däckmontering. Industrilokalerna samt tillhörande kontor eller motsvarande ytor ryms i byggnader med grå plåtfasad med en area om ca 600 m<sup>2</sup> vardera, med ca 8 meters nockhöjd. Fastigheten angörs via Pumpgatan och entréer och portar är vända mot samma håll. Direkt söderut på fastigheten Ventilen 2 finns en obemannad drivmedelstation bestående av fyra stationer under tak. Inom området finns även skyltning och flaggstänger.

Inom fastigheten Macken 1, som ligger norr om Stallbergavägen, finns obemannad drivmedelstation samt anläggning för biltvätt. Västerut inom fastigheten Slangen 1 ligger en snabbmatsrestaurang. Inom verksamhetsområdet som helhet kan detta vara den anläggning som genererar mest trafik.



Bild från Stallbergavägen åt sydost, med anläggningen på fastigheten Ventilen 1 närmst i bild. I bakgrunden skymtas bebyggelsen på fastigheten Ventilen 2 (Google maps).



## Mark och natur

Samtlig mark är tidigare detaljplanlagd kvartersmark eller gatumark, åtskilda varandra med en smal (ca 2 meter) remsa naturmark. Naturmarken syftade rymma diken och samtidigt begränsa utfartsmöjligheterna från industrifastigheterna. Inom det område som ändras inryms den sedan tidigare anlagda och asfalterade Pumpgatan med tillhörande dikeskanter. Pumpgatan har inte anlagts i sin fulla möjliga bredd (enligt detaljplanen).

Majoriteten av byggrätten väster om gatan, innefattande delar av fastigheten Muffen 1, är oexploaterad och därmed inte hårdgjord. Växtligheten väster om fastigheten Muffen 1 (se bild nedan) utgörs av vildvuxet sly. Mestadels yngre björkträd, tall och ett fåtal granar. Området ägs av Eksjö kommun och är sedan tidigare planlagd tomtmark för industri. Ledningsgatan för luftledningen ytterligare västerut röjs kontinuerligt av ledningsägaren, och området rymmer därför mindre andel växtlighet. Växtligheten söder om Pumpgatan utgörs till stor del av bruksskog, och ligger inom den privatägda fastigheten Nifsarp 1:14.



Bilden (Google maps, sommar 2018) visar växtligheten väster om fastigheten Muffen 1. Det går att se hur växtlighet under luftledningen hålls låg, medan verksamhetstomten är mer vildvuxen.

## Teknisk försörjning

De ändringar som förslås påverkar inte kapacitet på teknisk infrastruktur eller gator etc. på andra sätt än vad som beräknats i underliggande detaljplan.

Befintliga diken finns sedan tidigare anlagda längs med Pumpgatans sträckning. Projektet ger inga nya förutsättningar angående dagvatten, såsom högre/lägre andel hårdgjorda ytor.

Pumpgatan och kringliggande mark ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Muffen 1 är för närvarande inte inom detta område (2018).

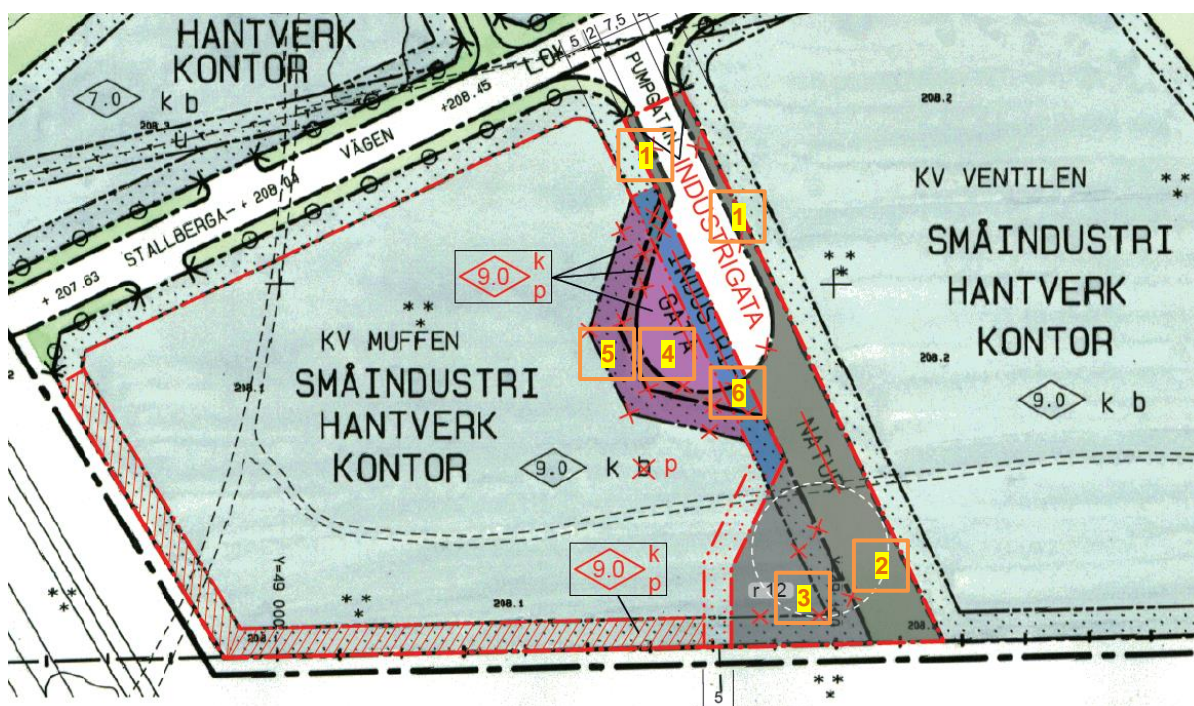
*För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.*

# PLANFÖRSLAG

## ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringarna innebär att Pumpgatans faktiska förlängning söderut blir planenlig. Gatan har delvis anlagts på detaljplanerad naturmark. Den vändplats som avsågs i områdets centrala delar ligger därför i mitten av gatan. Genom ändringarna flyttas vändplatsen till att kunna anläggas i söder och i det läge där Pumpgatan i realiteten avslutas. På så sätt nås en säkrare och mer effektiv trafiklösning, där samtliga fastigheter längs med gatan garanteras en tillfartsmöjlighet samt allmän vändplats. Den mark som upptas av vändplatsens ursprungliga/angivna läge i underliggande detaljplan tillförs kvartersmarken för verksamheter.

På motsvarande sätt ändras markanvändningen för marken som tas i anspråk av vändplatsens nya läge. Detta område går från kvartersmark för verksamheter till allmän plats (industrigata). Den remsa av naturmark (ca 2 meter bred) som löper längs med Pumpgatans båda sidor och rymmer diken, ingår i definitionen av vägområde, och tillförs därför samma markanvändning som Pumpgatan. Justeringen möter bättre dagens standard men innebär i praktiken inga förändringar.



Bilden visar gällande detaljplan tillsammans med de ändringar som föreslås.

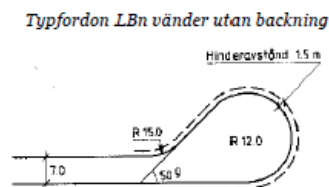
### Ändrade användningsbestämmelser

- 1** Den ca 2 meter breda remsan av naturmark som omger Pumpgatans båda sidor i nordsydlig riktning upphör att gälla. Markområdena är i praktiken dikesmark tillhörande vägområdet, och tillförs därför gatumarken (INDUSTRIGATA). Ändringen anges med mossgrönt filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till allmän plats och Industrigata*. Ändringen innebär inte några fysiska eller praktiska förändringar jämfört med fysiska miljön.
- 2** Det område som anges NATUR och löper söder om Pumpgatan i områdets sydligaste delar upphör att gälla. Markområdet övergår till markanvändning INDUSTRIGATA. Ändringen anges med mossgrönt filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till allmän plats och Industrigata*. Ändringen innebär inte några fysiska eller praktiska förändringar jämfört med fysiska miljön. Av förtydligande skäl stryks bestämmelsen NATUR från detta område.
- 3** Regleringen av det sydöstra hörnet av fastigheten Muffen 1 ändras **från** markanvändning SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR **till** INDUSTRIGATA.

Detta är vändplatsens nya läge, där arean möjliggör anläggande av en vändplats med minst 12 meters radie. Ändringen innebär i praktiken att kvartersmark övergår till allmän plats (gata).

Ändringen där delar av Muffen 1 (SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR) övergår till INDUSTRIGATA, anges med mossgrönt filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till allmän plats och Industrigata.*

Vändplatsen ges 12 meters radie/24 meters diameter. Det är sådan standard som rekommenderas via VGU. Typfordon LBN innebär 2- till 4-axliga stora lastbilar och stadsbussar.



- 4 Till följd av regleringen ovan (3), där vändplatsen ”flyttas” söderut, ändras mark som rymd vändplatsens ursprungliga läge. Markanvändning ändras **från** INDUSTRIGATA samt NATUR **till** SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR. Av förtydligande skäl stryks bestämmelsen INDUSTRIGATA från detta område.

Ändringen anges med rosa filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till kvartersmark och markanvändning SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR. Inom området i sin helhet upphör prickmark (marken får inte förses med byggnad) att gälla.*

- 5 Till följd av regleringen där vändplatsen ”flyttas” söderut, ändras mark som rymd vändplatsens ursprungliga läge. Den inre (västra) delen av området ändras **från** INDUSTRIGATA samt NATUR **till** SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR.

Området anges med rosa färgfält och tillfaller den generella byggrätten. Av förtydligande skäl anges inom området de egenskapsbestämmelser som finns inom den generella byggrätten sedan tidigare. Delar av området är sedan tidigare kvartersmark för verksamheter. Ändringen innebär inom detta område att prickmarken upphör att gälla (”flyttas” österut).

Ändringen anges med rosa filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till kvartersmark och markanvändning SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR. Inom området i sin helhet upphör prickmark (marken får inte förses med byggnad) att gälla.*

- 6 I mitten av vändplatsens ursprungliga läge finns ett 5 meter brett och ca 40 meter långt område som justeras **från** NATUR samt INDUSTRIGATA **till** SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR. D.v.s. hela området blir kvartersmark, och omfattas helt av prickmark – *mark som inte får förses med byggnad*. Regleringen gör att remsan av prickmark blir konsekvent längs med användningsområdets östra gräns.

Ändringen anges med blått filter inom röd användningsgräns och betecknas; *Mark som övergår till kvartersmark och markanvändning SMÅINDUSTRI, HANTVERK, KONTOR. Inom området i sin helhet tillkommer prickmark (marken får inte förses med byggnad).*

## Ändrade egenskapsbestämmelser

- Bestämmelsen för prickmark betecknas i gällande detaljplan *Marken får inte bebyggas*. Denna ändras till att betecknas *Marken får inte förses med byggnad*.

**Bestämmelsen ändras i legenden på gällande plankarta, och gäller således över hela det område som detaljplanen reglerar.**

I PBL 2010:900 infördes kring år 2015 legaldefinitioner och ordet bebygga fick en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen av prickmarken formuleras bestämmelsen numera *Marken får inte förses med byggnad*. Enligt den äldre beteckningen skulle exempelvis en parkeringsplats kunna ses som planstridig till följd av begreppet *bebygga*.

Bebygga: *att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk.*

Byggnadsverk: *en byggnad eller annan anläggning (typ skylt, parkeringsplats etc.).*

Byggnad: *en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den (PBL 1 kap. 4 §).*

- För att behålla ett konsekvent avstånd till Pumpgatan ges ett 5 meter brett byggnadsfritt avstånd genom att addera prickmark längs med det läge där vändplatsen angetts.
- Bestämmelsen b – *För småindustri ska vattenburet värmesystem för uppvärmning och ventilation installeras, om den totala effekten överstiger 30 kW* stryks från det aktuella området.

Bestämmelsen bedöms bland annat inte vara lämplig utifrån gällande lagstiftning, möjlighet till uppföljning/prövning.

- Ett raster med röda, snedställda streck, anger område där prickmark upphör att gälla.
- Bestämmelsen p som betecknas *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns* anges i syfte att på ett mer modernt och ändamålsenligt sätt ersätta den funktion som prickmarken (ovan) avsåg.

Vid en eventuell angränsande detaljplan söderut kan bestämmelsen underlätta byggnation, som prickmark i sin tur kan försvåra.

## Ändrade administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden för ändringarna är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplanen (ÄDP) vinner laga kraft.

(Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen i övrigt berörs inte. Genomförandetiden gick ut år 2002).

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### Förenlighet med tidigare beslut

Ändringarna bedöms vara förenliga med syftet i underliggande detaljplan. Ändringarna avviker inte från syftet, utan innebär endast Anpassningar som syftar på en planreglering som bättre möter verkligheten, dagens behov och standard. Justeringarna innebär vidare endast Anpassningar i befintliga bestämmelser, vilket gör planen mer användbar och funktionell.

### Markanvändning

Markanvändningen påverkas på två huvudsakliga plan. Den tidigare planreglerade vändplatsen går från allmän plats, industrigata, till kvartersmark för småindustriändamål. Området mäter ca 470 m<sup>2</sup>. De östra delarna anges med prickmark medan den västra hälften ingår i den generella byggrätten.

På motsvarande sätt övergår kvartersmark för småindustriändamål till allmän plats, industrigata, i syfte att möjliggöra anläggandet av vändplats i Pumpgatans södra delar. I praktiken innebär regleringen en flytt av vändplatsen och ett markbyte. Det nya användningsområdet för vändplatsen omges in på kvartersmark av ett 5 meter djupt fält av prickmark. Det är drygt 500 m<sup>2</sup> av tidigare planlagd kvartersmark som vändplatsen (allmän plats) tar i anspråk.

### Egenskapsbestämmelser

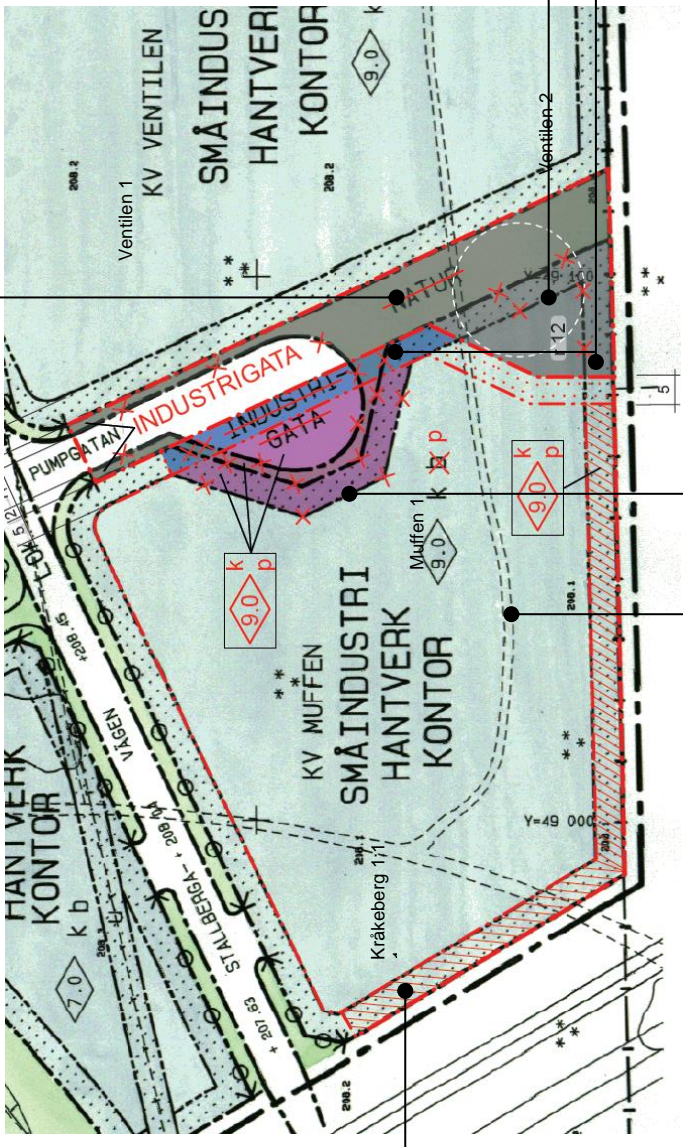
Egenskapsbestämmelser påverkas i mindre omfattning. Egenskapsgränser upphör att gälla i de lägen där de inte längre tjänar syftet. Till den mark som övergår från industrigatan och vändplats till kvartersmark för småindustri, hantverk, kontor, adderas sådana egenskapsbestämmelser som råder inom den generella byggrätten för fastigheten Muffen 1. Dessa omfattar bestämmelser om byggnadshöjd, utformning och utförande. Därutöver adderas så kallad prickmark längs med Pumpgatans sträckning samt vändplatsen, i syfte att ge en konsekvent utformning och disponering av området.

Liksom beskrivits ovan ändras också formuleringen och definitionen av bestämmelsen för prickmark. Detta i syfte att anpassa planen till dagens standard.

### Dagvatten

Eftersom förutsättningarna för områdets disponering och användning som helhet i praktiken inte förändras tillkommer heller inga nya förutsättningar angående dagvatten. Befintliga diken finns sedan tidigare anlagda längs med Pumpgatans sträckning.

- Den yta av prickmark som löper längs med byggrättens södra och västra delar upphör att gälla. Detta anges med rödrandigt raster. Prickmarkens avsedda funktion – att ge byggnadsfritt avstånd mot användningsgräns, ersätts med bestämmelsen p. Denna anger istället att 4,5 meter byggnadsfritt avstånd mot fasthetsgräns ska finnas.  
 Justeringen underlättar byggnation m.m. om fastigheter skulle bildas i liv med denna prickmarksremsa, och omfattas av olika planer. Om exempelvis en plan söder om den aktuella skulle tillkomma så skulle en stor sammanhängande byggrätt, fördelad på två planer, kunna ha prickmarken rakt igenom fastigheten. Sådana tankar fanns inte vid upprättandet, och prickmarken användes i många lägen som ett ritmanér utan större motivering.
- Pumpgatan anges som INDUSTRIGATA i den längd som den i realiteten har byggts. Gatan har varit tvungen att förlängas eftersom angöring till fastigheten Ventilten 2 krävts. Till gaturnumret hör diken som tidigare reglerats som NATUR. Dessa ingår nu i vågområdet, men innebär i praktiken ingen skillnad.  
 Pumpgatans "nya" sträckning söder ut löper över vad som tidigare reglerats som NATUR. Detta område upphör att gälla och övergår till INDUSTRIGATA, för att få samma reglering över hela gaturnumret. Justeringen innebär i praktiken ingen skillnad jämfört med hur området har bebyggts.
- Pumpgatan anges som INDUSTRIGATA i den längd som gatan i realiteten har byggts. Till följd av att gatan är längre än vad som ursprungligen planerades är det ursprungliga läget för vändplatsen inte längre lämpligt. För att anpassa planen till verkligheten anges utrymme för vändplatsen istället i slutet av gatan.  
 Vändplatsens nya läge omfattas av tidigare detaljplanelagd kvartersmark för småindustri, hantverk och kontor. Detta område anges nu som INDUSTRIGATA och del av Pumpgatan. Effekten är en något lägre byggrätt på kvartersmark. Trafiksituationen blir överlag mer ändamålsenlig och säker.
- Vändplatsen och Pumpgatan omges av ett 5 meter djupt fält av prickmark inom kvartersmark.  
 En 5 meter bred remsa av vad som tidigare angetts som INDUSTRIGATA, samt mindre bitar av NATUR, överförs till kvartersmark i syfte att få en konsekvent prickmarksavgränsning mellan verksamhetsområde och gata.
- Liksom i den 4:e justeringen överförs i detta steg delar av vad som tidigare angetts INDUSTRIGATA och NATUR kvartersmarken för småindustri, hantverk och kontor. Detta anges med rosa färg. Inom detta fält försvinner även den prickmark som tidigare avgränsade vändplatsen – eftersom detta paket som helhet flyttats söderut. Konsekvensen är att område som helhet ingår i den generella byggrätten för kvartersmarken.  
 Av förtydligande skäl har de beteckningar som sedan tidigare fanns inom byggrätten angetts inom detta "nya" område.



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av detaljplanen.

## HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande i enlighet med PBL (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §.

- 2019-09-18 Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan.
- 2019-09-23 Planarbetet påbörjas
- 2019-10-16 Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att sända ut förslag till ändring av detaljplan på samråd (samrådsbeslut)
- 2019-10-30 - Samrådsskede pågår under 2 veckor
- 2019-11-13
- 2019-11-22 Eventuella inkomna synpunkter summeras och besvaras i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna bereds till nästa steg i planprocessen (beroende av utfall i samrådsskedet). Har planhandlingar godkänts, inte kommenterats med invändningar av samrådskretsen, så prövas planförslaget för antagande efter avslutet samråd (begränsat standardförfarande).
- 2019-12-11 Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till ändring av detaljplan.
- 2019-12-16 Det protokoll som innehåller Samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande kungörs/tillkännages på kommunens anslagstavla.
- 2019-12-20 Länsstyrelsen i Jönköpings län beslutar att inte överpröva kommunens beslut.
- 2012-01-07 Detaljplanen vinner laga kraft.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Eksjö kommun är huvudman för allmänna platser, innefattande naturmark och gatunät. De delar av området som i underliggande detaljplan är naturmark, och genom ändringarna övergår till gatumark, har kommunalt huvudmannaskap sedan tidigare. De delar av fastigheten Muffen 1, som i underliggande detaljplan är kvartersmark, och genom ändringarna övergår till gatumark (Pumpgatan, vändplats) tillkommer det kommunala huvudmannaskapet.

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för skötsel, drift och anläggande, byggande etc. inom kvartersmark. Eksjö kommun ansvarar för att sådana allmänna platser som krävs och möjliggörs av planen byggs eller förvaltas.

I projekteringsskedet och inför verkställande av vändplats enligt planförslaget ska projektet samrådas med ägare till Ventilen 2. Det ska i projektet säkerställas att anläggandet av vändplatsen inte möjliggör uppställning av fordon på platser som på något sätt påverkar tillfart till Ventilen 2 och den verksamhet som där bedrivs. Samråd ska även ske i detta skede med ägare till Nifsarp 1:14 enligt avtal (se nedan). Eksjö kommun ansvarar för att ta sådana kontakter i detta skede.

Rättigheter/servitut

Planförslaget ställer inga krav på bildande av rättigheter eller servitut.

## AVTAL OCH PLANEKONOMI

Planarbetet bekostas av Eksjö kommun som även har initierat processen.

Ett avtal träffas mellan Eksjö kommun i egenskap av ägare till fastigheten Kråkeberg 1:1 samt ägare till Muffen 1. Avtalet syftar till att reglera förutsättningar, åtaganden och kostnader avseende den fastighetsbildning, och ”byte av mark” som planändringen i huvudsak avsett möjliggöra.

Ett avtal har träffats mellan Eksjö kommun och ägarna till fastigheten Nifsarp 1:14. I avtalet har kommunen tagit sig att justera planhandlingarna enligt antagandehandling så att minst ett 3 meter djupt avstånd mellan fastighetsgräns och eventuell framtida vändplats är möjligt. Enligt avtalet åtar sig kommunen att dels samråda med fastighetsägarna i ett projekteringskedje inför anläggande av vändplats.

Planavgift kommer att tas ut i samband med framtida bygglovsprövning inom det område som omfattas av denna planändring. Undantaget är fastigheten Muffen 1 gällande de delar som tidigare bebyggs (norra delen). Skulle Muffen 1, liksom Kråkeberg 1:1, delas upp i flera fastigheter så kommer dessa tillkommande fastigheter i samband med bygglovsprövning att omfattas av planavgift.

- Kommunen tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanarbete. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen handläggs. Avgiften regleras då i ett så kallat planavtal. I de fall planavgift inte reglerats i planavtal faktureras planavgiften i samband med bygglov, till följd av att detaljplanen utnyttjas.

## FASTIGHETSBLDNING

De ändringar som utförts genom denna planhandling möjliggör en annan fastighetsindelning jämfört med den som avsågs i gällande detaljplan. Sammanfattningsvis kan de delar av fastigheten Kråkeberg 1:1 som tidigare planreglerats för vändplats tillföras fastigheten Muffen 1. De delar av fastigheten Muffen 1 som planändrats för att möjliggöra alternativ placering av vändplats i södra delen av Pumpgatan kan tillföras fastigheten Kråkeberg 1:1. Eksjö kommun ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning upprättas.



Mark som går från Kråkeberg 1:1 till Muffen 1.

Mark som går från Muffen 1 till Kråkeberg 1:1.



