

Detaljplan  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Lastbilen 1 och del av Tuvehagen 1:1



<b>Disposition</b>	3
Detaljplanens förenlighet med miljöbalken	4
Val av planförfarande och planprocessen	4
<b>AVSNITT 1</b>	
<b>Detaljplanens syfte</b>	5
Uppdrag och bakgrund	5
Lägesbeskrivning	5
Markägarförhållanden	5
<i>Bilder från området och omgivningen, feb 2021</i>	6
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	7
Beslut om ny detaljplan	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Övrigt planeringsunderlag	7
Gällande detaljplan	8
Kulturvärden, fornlämningar och kulturhistoria	8
<b>AVSNITT 2</b>	
<b>Befintliga förhållanden</b>	9
Områdets karaktär	9
Bebyggelse	9
Trafik	9
Allmänna platser	10
Naturmiljö, växtlighet och biotoper	11
Buller från verksamheter	11
Markens förutsättningar	11
Geotekniska förhållanden	11
Markmiljö/förorenad mark	12
Summering av miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning	12
Teknisk försörjning	13
Miljökvalitetsnormer	13
Grundvatten	15
Dagvatten och ledningsnät	15
<b>AVSNITT 3</b>	
<b>Planförslag och förändringar</b>	16
Sammanfattning	16
Detaljplanens syfte	17
Användning av kvartersmark	17
Verksamheter	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17
Bebyggandes omfattning	17
Höjd på byggnader	17
Begränsning av markens utnyttjande	18
Markens anordnande och vegetation	18
Administrativa bestämmelser	18
<b>Konsekvenser av planförslaget</b>	19
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	
Ansvarsfördelning	21
Dagvattenhantering till följd av planförslaget	21
Grundvattenkvalitet	22
Principer för dagvattenhantering	23
Planeringstekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
<b>Summering, data från ritfilen</b>	27

# DISPOSITION

Först följer information om vad en detaljplan är, vilket planförfarande som valts samt tidplanen för processen. Planbeskrivningen följer därefter i tre delar. *I den första delen* behandlas syftet med detaljplanen. Syftet är viktig genom planprocessen och grundläggande för all reglering som detaljplanen innebär, liksom vid tolkning och vid genomförandet av detaljplanen. I samma del ges bakgrund till varför projektet har initierats, vilket område som omfattas och vilka tidigare beslut som finns, och hur dessa antingen är förenliga eller motstridiga i förhållande till syftet med detaljplanen. Exempel på sådana beslut kan vara översiktsplan eller program. *I den andra delen* ges en nulägesbeskrivning av det aktuella området utifrån sådana faktorer som är relevanta för projektet. Den information som finns är till exempel överväganden och slutsatser av utredningar, som legat till grund för regleringen i detaljplanen. *I den tredje delen* redovisas sådant som krävs för att den lagakraftvunna detaljplanen ska kunna genomföras (genomförandebeskrivning). Här framgår hur planbestämmelser är tänkta att tolkas, vilket syfte de har i sammanhanget vid exempelvis fastighetsbildning eller bygglovsprövning.

## DETALJPLAN

Detaljplanen består av två huvudsakliga handlingar, plankartan och planbeskrivningen. Planbeskrivningen syftar underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan som fastställs. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås genom planbestämmelser, samt eventuella effekter som kan väntas vid ett genomförande av det som detaljplanen medger. Till stöd för att exempelvis belysa konsekvenser av planförslaget finns ofta separata utredningar, illustrationer och motsvarande som bilagor till planförslaget.

Plankartan (detaljplanen) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt sätt. Sådan reglering anges genom beteckningar, linjehierarki och planbestämmelser, där planbeskrivningen är ett stöd för tolkningen av vad som regleras i kartan. Dessa handlingar ska därför alltid läsas tillsammans.

## PLANFÖRSLAGET UTGÖRS AV

Plankarta	2020-02-07
Plan- och genomförandebeskrivning	2020-02-07
Fastighetsförteckning	2021-01-26
Undersökning om betydande miljöpåverkan – <i>inför samråd</i>	2020-02-07
Undersökning om betydande miljöpåverkan – <i>inför granskning</i>	2020-04-06
Samrådsredogörelse	2021-04-06
Granskningsutlåtande	2021-05-26

## BILAGOR OCH UTREDNINGAR

Översiktlig miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning inom del av fastighet Tuvehagen 1:1 m fl, Eksjö kommun (AFRY, Göteborg)	2021-03-08
--	------------

## DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (SFS 1998:808) en undersökning göras i tidigt skede av processen, angående om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). Enligt den framtagna undersökningen bedöms planförslaget *inte* medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. I övrigt motverkar detaljplanen inte kommunens, länets eller de nationella miljö kvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.

Enligt kommunens bedömning kommer ett genomförande av detaljplanen inte leda till överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten- eller luftkvalitet (detta utvecklas nedan). Planförslaget bedöms heller inte påverka riktvärden för buller. Verksamheten genererar inte buller på ett sätt som riskerar påverka närliggande bostadsmiljöer, och utsätts inte heller för sådana bullerstörningar från andra verksamheter. Till den markanvändning som medges, Z – *Verksamheter*, hör sådan verksamhet som endast har begränsad omgivningspåverkan. Det är således inte möjligt att bevilja bygglov för en sådan industriell verksamhet som kan bedömas riskera ge en påtaglig påverkan på omgivningen (lukt, buller, trafik etc.).

## VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

En detaljplan tas fram genom en demokratisk planprocess som kan föras med olika förfaranden, som väljs beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön.

Detaljplanen som följer handläggs med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7 § (PBL), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Planförslaget kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådsskedet. Synpunkter dokumenteras i en samrådsredogörelse som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede som syftar visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. Granskningsskedet sammanställs i ett granskningsutlåtande. Planförslaget prövas slutligen för antagande av samhällsbyggnadsnämnden, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.



Illustration av planprocessen vid standardförfarande

## TIDPLAN

Ansökan om planbesked	2020-02-06
Beslut om positivt planbesked (SBN)	2020-02-19 Sbn § 24
Planarbetet initieras	2020-02-07
Samrådshandling godkänns för utskick (SBN)	2020-12-16 Sbn § 192
Samrådsskede pågår	2021-03-15 – 2021-04-05
<i>Ev. revidering</i> (granskningshandling)	2021-04-06
Godkännande av samrådsredogörelse (SBN)	2021-04-21
Granskningshandling godkänns för utskick	2021-04-21 Sbn § 42
Granskningsskede pågår	2021-05-04 – 2021-05-25
<i>Ev. revidering</i> (antagandehandling)	2020-05-26
Beslut om antagande av detaljplan (SBN)	2021-06-16 Sbn § 80
Laga kraft	2021-07-13

# AVSNITT 1

---

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera fastigheten Lastbilen 1 samt delar av fastigheten Tuvehagen 1:1 till kvartersmark för markanvändning inom verksamheter (Z). Därinom medges byggnation till större volym än vad som är möjligt inom nu gällande detaljplan.

## Uppdrag och bakgrund

Detaljplanering för fastigheten Lastbilen initierades efter att en ansökan om planbesked inkommit till samhällsbyggnadssektorn under början av februari år 2020. Ansökan gjordes till följd av att verksamhetsutövaren inom fastigheten Lastbilen 1 varit i behov av utbyggnad, vilket inte är möjligt enligt gällande detaljplan. Den 19/2 2020 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt besked på ansökan, samt *att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att upprätta förslag till detaljplan med huvudsyftet som framgår av samma ansökan.*

Sammantaget handlar projektet om att ge en befintlig verksamhet utökad byggrätt samt möjlighet att expandera fastigheten. Planområdet utgörs i huvudsak av två fastigheter, där Lastbilen 1 till större delen är bebyggd med en verksamhet (elfirma, lager och kontor). Tuvehagen 1:1 utgörs av friväxande naturmark, liksom en bred buffertzonen mellan bostadsområdet i väster och sågverket i öster. Lastbilen 1 omges av denna fastighet åt samtliga väderstreck, undantaget åt söder, där fastigheten angörs från Surbrunnsgatan som ligger inom fastigheterna Hässelås 2:1 och Brunnsholm 1:1.

## Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i södra delarna av Eksjö tätort och i de östra delarna av stadsdelen Tuvehagen. Stadsdelen rymmer en blandning av verksamheter, industrier och bostadsområden. Öster om planområdet ligger ett större industriområde med sågverk. Västerut finns ett flerbostadshusområde. Planområdet ligger inom ett *kilformat* och friväxande naturområde som sträcker sig från Surbrunnsgatan i söder till centrum och järnvägen i norr.

## Markägareförhållanden

Planområdet mäter ca 11 475 m<sup>2</sup> och utgörs av fastigheterna Lastbilen 1, Tuvehagen 1:1, Hässelås 2:1 och till viss del fastigheten Brunnsholm 1:1. Lastbilen 1 är privatägd och bebyggd med pågående verksamhet. Övriga nämnda fastigheter ägs av Eksjö kommun och rymmer allmän plats, natur- eller gatemark.

Planområdet gränsar i öster till den privatägda fastigheten Österås 1, där det bedrivs sågverk sedan ca år 1970. Åt väster är närmsta fastighet Skogshyddan 7 som rymmer delar av flerbostadshusområdet Tuvehagen. Åt söder finns fastigheten Hässelås 2:1 som rymmer bland annat Surbrunnsgatan. Fastigheten Brunnsholm 1:1, som också rymmer i huvudsak gatemark, ansluter till fastigheten Lastbilen 1 från sydväst.







# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

---

## Beslut om ny detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19/2 2020 (Sbn § 24) att lämna positivt planbesked på den ansökan som inkommit för det aktuella projektet. I samband med beslutet gavs uppdrag att upprätta detaljplan, och därmed inleds officiellt planprocessen.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån angående *Skyddade vattendrag* enligt miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner som att *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden*. Det aktuella projektet bedöms inte påverka riksintresset.

## Översiktsplan

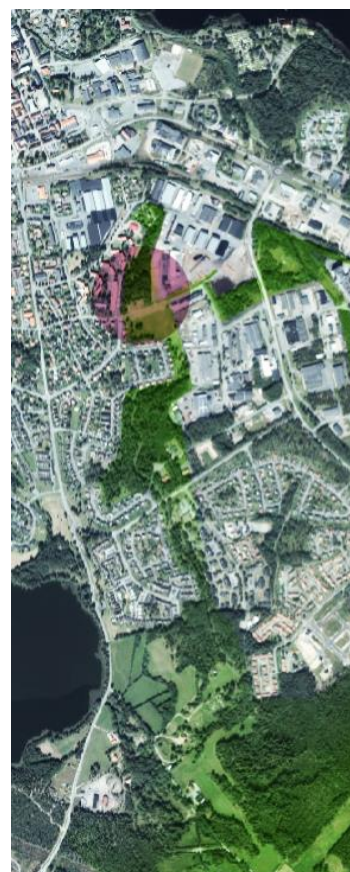
Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. Fastigheten Lastbilen 1 har angivits i översiktsplanen från år 2013 för befintligt ändamål. Grönområdet inom Tuvehagen 1:1 har utelämnats i karteringen. Det kan tolkas som att området är planlagt och därigenom hanterat angående sin användning som friväxande naturområde, alternativt att bedömningen av områdets framtida användning kan omprövas när frågan uppkommer.

## Övrigt planeringsunderlag

### **Grönstrukturplan (2006)**

Tuvehagen och bostäderna runt om det aktuella grönområdet har i grönplanen från år 2006 beskrivits ha en *otillfredsställande tillgänglighet* till strövområden. Då i termer av stadsdelsparker eller större sammanhängande gröna miljöer. Det aktuella grönområdet har i sin helhet bedömts vara en värdefull biotop. Bedömningen i grönplanen är att området har *mycket höga bevarandevärden*, och att området har potentialer att bli en stadsdelspark för närområdet. Då syftat på delarna norrut, öster om bostadsområdet och inte de delar som omger bland annat fastigheten Lastbilen 1. Planförslaget är inte helt förenligt med grönplanen, men motverkar inte de ambitioner som ges i underlaget. Planförslaget tar hänsyn till underlaget genom att föreslå ändrad markanvändning till de delar som bedömts vara av lägre intresse eller värde för allmänheten. Stråk och tillgänglighet till och genom området påverkas inte.

I den västligaste delen, löper en promenadslänga från södra till norra delen av bostadsområdet. Via denna går det att ta sig vidare norrut till Österåsgatan. Det friväxande natur-/grönområdet är i sin helhet del av en nordsydlig länk av grönstruktur som förbinder centrumområdet med stadens södra stadsdelar (se bild till höger). Planförslaget säkerställer att denna struktur inte bryts. I övrigt berörs de östra delarna av naturområdet. Dessa delar utgör slyparti mellan stängslet till sågverket och verksamheten på Lastbilen. De norra delarna, *bakom* verksamheten, är inte av sådan karaktär att de nyttjas eller beträds. De delar som ligger väster om fastigheten Lastbilen 1 har tidigare anlagts till parkering, och planeringen av dessa delar bedöms därför inte inverka på av naturområdet.



*Illustration av sammanhängande grönstruktur i nordsydlig riktning. Planområdet angivet i rosa.*

## Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) nr. 110 – *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Grodan m.fl.* (fastställd 1983-03-28, Dnr 1980-292-502). Detaljplanen reglerar fastigheten Lastbilen 1 för G - *garageändamål*. Området var möjligen avsett att rymma parkeringsgarage tillhörande det västerliggande flerbostadshusområdet. Kringliggande mark regleras som park/plantering. Surbrunnsgatan regleras till lokalgata. Mellan gatan och fastigheten Lastbilen 1 finns ett ca 10 meter brett område av park/plantering. Kvartersmarken (Lastbilen 1) har en byggrätt som innebär 4,5 meters byggnadshöjd, därutöver fri byggrätt inom ramen av prickmark, *mark som inte får bebyggas*. Prickmarken löper i fastighetsgräns, rektangulärt, med ca 8 meters djup. Tillhörande gällande detaljplan finns en fastighetsindelingsbestämmelse, tidigare tomtindelning, *Lastbilen 1964-08-27, akt 0686K-1849*, som reglerar fastigheters storlek. De delar av gällande detaljplan som överlappas av ny detaljplan ersätts, och sådana bestämmelser upphör därmed att gälla.

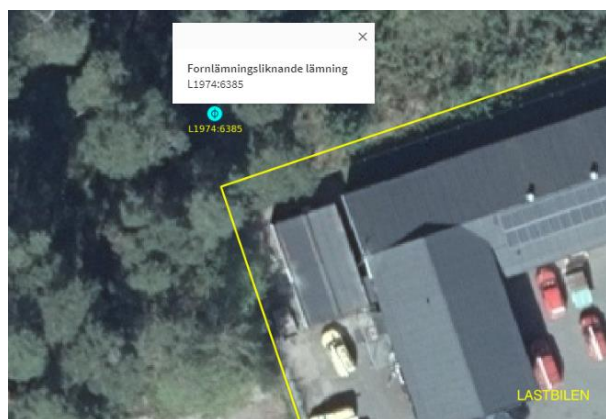


*Bildmontage av den vid tiden gällande detaljplanen ovanpå ett ortofoto.*

## Kulturvärden, fornlämningar och kulturhistoria

I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse (4 kap. 2 § PBL) bl.a. med hänsyn till kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka detaljplanens genomförbarhet har denna fråga hanterats i ett inledande skede av planprocessen. Härutöver gäller som alltid en skyldighet att rapportera detta till länsstyrelsen.

Strax nordväst om fastigheten Lastbilen 1 finns sedan år 1987 en ”fornlämningsliknande lämning” karterad inom fastigheten Tuvvehagen 1:1. I beskrivningen till loggbok från fyndtillfället beskrivs objektet som 4 meter i diameter och 3 dm högt röjningsröse, beväxt med en stor björk och en stor tall – ”utgår?”.



Länsstyrelsen har kontaktats med anledning av karteringen inför samrådsskedet, samt yttrat sig i frågan den 10 mars 2020. Länsstyrelsen ansåg då att objektet har hanterats/bedömts i samband med inventeringen, och att det *inte* är ett sådant objekt som behöver tas hänsyn till i planarbetet eller efterkommande åtgärder. Det krävs heller inga tillstånd i ett genomförandeskede.

Lämningsnummer: L1974:6385  
RAÄ-nummer: Eksjö 29:1



# AVSNITT 2 - NULÄGESBESKRIVNING

## Befintliga förhållanden Områdets karaktär

Planområdet används i enlighet med gällande detaljplan (se ovan). Fastigheten Lastbilen 1 rymmer vid tiden kontorslokaler, garage och lager för en elfirma. Utöver bebyggelsen upptas fastigheten till stor del av parkering av företagets fordon. Området har ingen produktion utan är samlingspunkt för anställda och material. Verksamheten är aktiv under vardagar, vilket är märkbart i form av trafikrörelser till och från området. Fastigheten omges i sin helhet av friväxande natur, där de västra delarna rymmer stigar som löper i nordsydlig riktning. Området väster om fastigheten har sedan tidigare anordnats för parkering. Surbrunnsgatan är en lokalgata som ger tillfart till både bostads- och verksamhetsområden. Gatans södra del rymmer friliggande gång- och cykelväg. Norr om gatan finns en remsa av naturmark mellan gata och verksamheten. Även detta område har sedan tidigare anordnats för parkering. I området är karaktären industriell, i ett stadsnära och blandbebyggt sammanhang. Endast 50 meter söderut finns villakvarter.

## Bebyggelse

Fastigheten Lastbilen 1 är sedan ca 1980 bebyggd med en verksamhetsbyggnad i 1-2 plans höjd. Den norra delen av huvudbyggnaden mäter ca 12x45 meter (540 m<sup>2</sup>) och har byggts till med två utbyggnader åt söder, med ca 140 m<sup>2</sup> byggnadsarea vardera. Det övre planet är anpassat för kontor eller motsvarande medan bottenplanet utformats till lagerlokal eller garage. Byggnaden har byggts till i omgångar i takt med nya behov och utgör totalt ca 950 m<sup>2</sup> byggnadsarea.



Närmst liggande bebyggelse är industribyggnaderna inom fastigheten Österås 1, som rymmer bland annat sågverk. Väster om planområdet ligger flerbostadshusområdet Tuvehagen, inom fastigheterna Skogshyddan 1-9. Området utgörs i huvudsak av 3-plans flerbostadshus av lamelltyp med källarvåning, flacka sadeltak och gula tegelfasader. Byggnaderna är av något mindre typ i norr och av större typ i söder, omgivna av interngator och gångvägar. Söderut och på andra sidan av Surbrunnsgatan ligger villakvarteren Surbrunn och Mandelblomman.

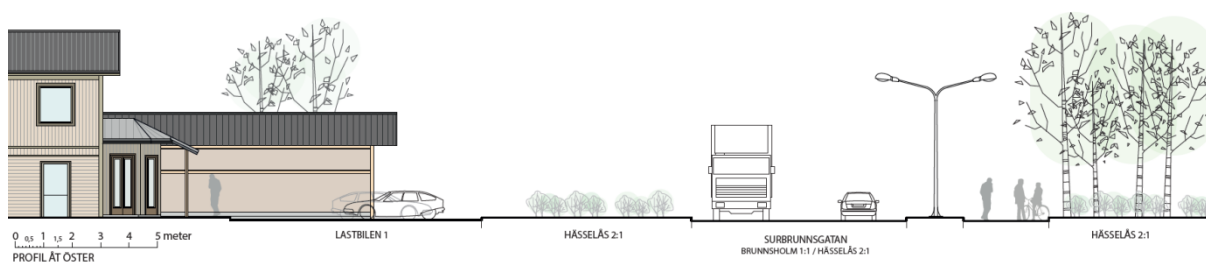
## Trafik Gatunät och tillgänglighet

Området angörs via den kommunala lokalgatan Surbrunnsgatan. Skyltad hastighet är högst 40 km/h. Gatan är ca 8 meter bred och har anlagd gång- och cykelväg på södra sidan. Denna avskiljs gatan med en ca 3 meter bred remsa av gräs där gatubelysningen placerats. Gatan har en stor roll i södra stadens trafiksystem, och förbinder bland annat centrum med Vetlandavägen, bostadsstadsdelarna Kvarnarp och Bykvarn, med industriområdena i östra delarna av Eksjö. Gatan förbinds där med huvudgatorna Vetlandavägen i väst och Kvarnarpsvägen i öst, och trafikeras av blandad trafik över olika tider på dygnet.

## Gång- och cykelvägar

En friliggande gång- och cykelväg löper längs med södra delen av Surbrunnsgatan, mellan Vetlandavägen i väster och bostadsområdena på västra respektive östra sidan, via Östra Ringvägen och i vidare östlig riktning. Under år 2021 projekteras för att förlänga gång- och cykelvägen vidare mot Grevhagsskolan västerut. Vid Kvarnarpsvägen fortsätter gång- och cykelvägen längs med vägens västra ände i nordsydlig riktning. Den fortsätter där till Kvarnarp, och övergår i övrigt till lokalgator där blandad trafik råder. Norrut fortsätter den planskild under väg 40 mot centrum och bostadsområdet Kaffekullen. Förutsättningarna för att ta sig mellan centrumområdet och planområdet med cykel är mycket goda. Systemet bedöms även vara trafiksäkert, då sikten är god, sträckan är belyst och väl avskild motortrafiken.

I övrigt ligger planområdet drygt 1 km från resecentrum. Det finns i nuläget busshållplats ca 500 meter västerut längs med Vetlandavägen.



*Illustration/profil åt öster, av nuvarande byggnad samt disponeringen av gaturummet för Surbrunnsgatan.*

## Risker kopplade till trafik

Verksamheten som bedrivs inom planområdet är *inte* av sådan karaktär att den alstrar transporter av farligt gods. Verksamheten genererar inte heller buller eller sådana trafikmängder som riskera störa omgivningen, då främst avsett bostäder. Surbrunnsgatan är inte en utpekad rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Transporter kan dock förekomma på gatan då förbud mot sådana inte råder. Då väg 40 som är primärväg för farligt gods ansluter till Kvarnarpsvägen, som i huvudsak angör industriområdet, är det logiskt att tänka sig att gods i huvudsak förhåller sig på dessa stråk, och endast i få eller sporadiska fall passerar det aktuella planområdet. Det finns därför ingen definierad riskbild.

Trafiktekniskt är gatan rak i sin struktur, och det finns inga skymda kurvor eller motsvarande i närheten till planområdet. Gång- och cykelvägen löper trafikseparerad, och det finns övergångsställen eller passager där denna korsar andra gator eller vägar. Gatan är bred, väl belyst och att bedöma som säker. Gatan har i nuläget låg trafikering men en hög kapacitet.

## Allmänna platser

De delar av Tuvehagen 1:1 som ingår i planområdet är tidigare angivna genom detaljplan som allmänna platser. I praktiken används inte de delar av naturområdet som ingår i planområdet till något specifikt utan hålls friväxande. Det finns spontana, trampade gångstigar i de västra delarna av området som används av närboende för rekreation, motion och hundrastning. Dessa delar av naturområdet ingår inte i planområdet. I övrigt är gatumiljön som helhet och naturområdet norr om planområdet allmänna platser.



## Naturmiljö, växtlighet och biotoper

I de västra delarna av grönområdet finns en rullstensås som sträcker sig i nordsydlig riktning. Det är ca 3 meters höjdskillnad mellan toppen av åsen och genomsnittlig marknivå på fastigheten Lastbilen 1 (ca +212). Även området direkt norr om fastigheten Lastbilen 1 blir mer varierat och kuperat. Åsen mot väster är bevuxen med större, äldre tallar som står glest längs med åsens högsta punkt. Slänterna och de flackare delarna mot öster är också bevuxna med tallar, men framförallt av yngre lövträd och buskage. Området har lämnats friväxande och är därför snårigt av sly och blandad växtlighet.

Området direkt norr om huvudbyggnaden på fastigheten Lastbilen 1 är naturområdets lägsta punkt, likt en svacka. Detta område är också det med minst mängd växtlighet, troligtvis på grund av att området ligger lågt och därmed i skugga av kringliggande vegetation. Området i de östligaste delarna som gränsar mot fastigheten Österås 1 (sågverket) utgörs av en kraftig vall. Detta är en naturlig del av naturområdet, som getts en brant utformning efter att marken på dess östra sida schaktats av. På denna vall finns knappt växtlighet utöver lägre buskage. Träd har kontinuerligt tagits ned då det funnits fallrisk mot bland annat det staket som skiljer de två verksamhetsfastigheterna åt.

Det område som planläggs rymmer ingen särskilt värdefull natur, och inga definierade skyddsvärda växter. Visst rekreativvärde finns, dock i de västra och nordligare delarna, som inte ingår i planområdet.

## Buller från verksamheter

Sågverket öster om planområdet genererar buller som sprids kraftigt inom hela stadsdelen. Detaljplanen hanterar inte frågan, och verksamheten med tillhörande tillstånd ligger under länsstyrelsens tillsyn. Det har dock varit av största vikt att inte modifiera de norra delarna av planområdet och det landskap som uppenbart har en bullerdämpande effekt åt väster. Den vall som ligger längst österut inom naturområdet och norr om fastigheten Lastbilen 1 utgör en tydlig barriär mot sågverket. Det skiljer ca 6 meter i höjd mellan vallens högsta punkt (+219) och de lägre delarna inom naturområdet liksom bostadsområdet (ca +212-213). Detta gör att bullerspridningen från verksamheten dämpas kraftigt av terrängen tack vare den östra vällen (som därför regleras i planförslaget till att bevaras). Ljudvolymen är upplevt drastiskt annorlunda ovanpå vällen jämfört med väster om och nedanför densamma. Detta har även väckt tanken om att förbättra förutsättningarna ytterligare västerut, genom att anlägga en ny vall med de avbanings- och jordmassor som tas från delarna norr om nuvarande fastigheten Lastbilen 1 (se illustration nedan). Risk eller behov har inte identifierats, men det är en åtgärd som *kan* förbättra ljudmiljön.

## Markens förutsättningar

### Geotekniska förhållanden

Grönområdet inom fastigheten Tuvehagen 1:1 tar norr om planområdet en kuperad formation. Formationen från rullstensåsen är tydlig i landskapet, liksom i exempelvis lantmäteriets terrängkarta. Detta har tidigt gett misstanke om även kringliggande markområden utgörs av steniga/bergiga förhållanden. Området är i kartor hos SGU karterat som mark av isälvs sediment och där åsen utgör en sammanhållen avlagring. Markområdet som helhet är karterat som blockrikt isälvs sediment, med mycket hög infiltrationsmöjlighet.

Det föreligger ingen misstanke om risk för ras eller skred eller övrig problematik som skulle tala emot markens lämplighet eller möjligheter att bebygga området.



Kartbild från SGU.

## Markmiljö/förorenad mark

### Bakgrund

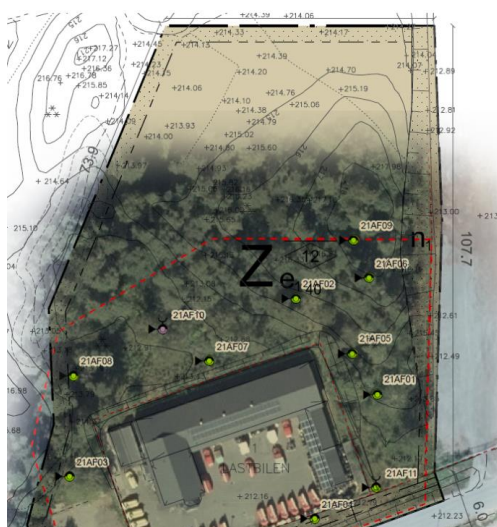
Österut gränsar planområdet till fastigheten Österås 1, som sedan tidigt 1970-tal rymmer ett större sågverk, Eksjö Industri AB. Verksamheten är en tillståndspliktig (B) miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. På grund av tidigare processmetoder är delar av verksamhetsområdet angivet som *potentiellt förorenat*. Eftersom området gränsar till fastigheten Tuvehagen 1:1, som är det markområde som syftar kunna tillföras Lastbilen 1 (och därför detaljplaneras som kvartersmark), har denna fråga studerats. D.v.s. är den angränsande delen av Tuvehagen 1:1 förorenad?

Inom fastigheten Österås 1 har det förekommit träimpregneringsarbeten med det pentaklorfenolbaserade medlet Servarex. Processen har inneburit så kallad *doppning*, där trävaran senare lagts på marken, och då i västligaste delen av Österås 1 (dit planområdet gränsar). Marken sluttar härifrån svagt åt söder och Surbrunnsgatan. Dagvatten från timmerplan på sågverksområdet avleds enligt uppgift via dike längs Surbrunnsgatan, som passerar i söder i direkt anslutning till aktuellt undersökningsområde. Risk finns att eventuell förorening kan ha spridit sig via grundvatten eller atmosfärisk deposition till fastigheterna inom nu aktuellt undersökningsområde. En spridning av de ämnen som bundits i trävarorna, misstänks därför kunna ha spridits till marken väster och söderut från lagringsplatsen. Det gjordes därför provtagningar i denna mark i ett initialt skede av planprocessen (se resultat nedan). Ett undersökningsområde bildades utifrån planområdets omfattning, kända förhållanden och sannolik eventuell spridningsbild. Provpunkterna placerades strategiskt inom undersökningsområdet för att täcka ett så stort område som möjligt. Mindre känslig markanvändning (MKM) eftersträvas då det är markanvändningen Z som är aktuell i planförslaget (verksamhet, kontor).

### Summering av miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning

I syfte att undersöka den mark som bedömts ha högst risk att vara förorenad, utifrån de kända förutsättningarna togs en miljöteknisk undersökning fram. Denna finns som bilaga till planförslaget. Sammanfattningsvis är önskade jämförvärden att uppnå inom MKM, mindre känslig markanvändning. **Undersökningen gav resultat, i samtliga prover, under tillämpade riktvärden.**

- Utöver detta resultat gäller, som alltid och överallt oberoende av detaljplanen, en anmälningsplikt gentemot tillsynsmyndigheten (miljökontoret) om det upptäcks en markförorening inom verksamhetsområdet eller det område den på annat sätt använder. Exempelvis i samband med grävning, markarbeten etc. Skyldigheten gäller även om marken *blir* förorenad till följd av en olycka som verksamheten orsakar bedriver.



Provtagningen i jord utfördes med geoteknisk borrhandsvagn i elva provpunkter ned till maximalt fyra meter under markytan. Totalt har 55 st jordprov uttagits inom undersökningsområdet. Provtagning på jord uttogs generellt som samlingsprov varje halvmeter eller anpassades efter jordart.

Totalt skickades 13 jordprov in för analys till laboratorium. 10 utvalda jordprover analyserades med avseende på BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylen), alifater, aromater, PAH och metaller inkl. kvicksilver, sex utvalda prov analyserades för klorfenoler och fyra utvalda prov analyserades för dioxin.

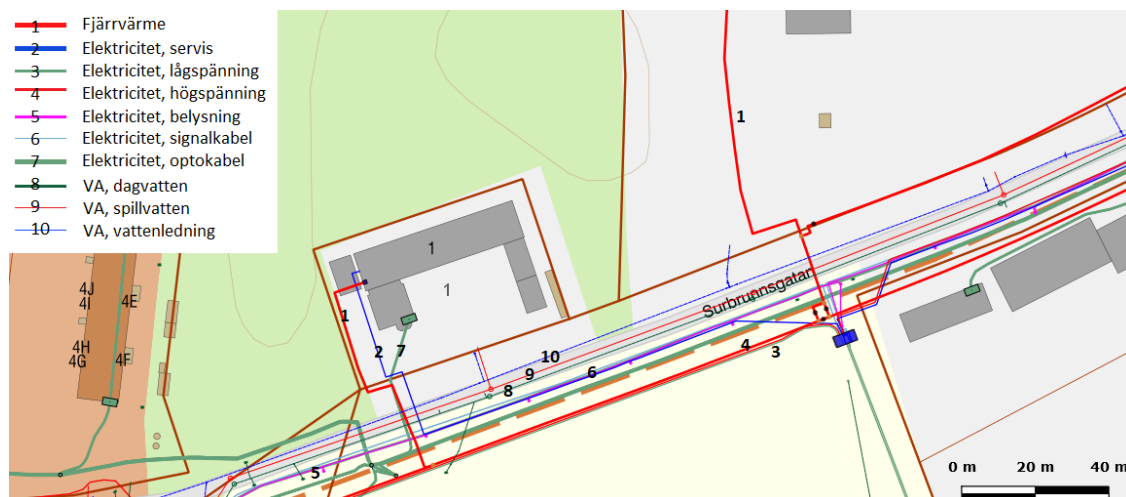
I två provpunkter (21AF10 och 21AF11) installerades grundvattenrör.



## Teknisk försörjning

Sammanfattningsvis är teknisk infrastruktur väl utbyggd i området, och samlad inom Surbrunnsgatan eller omgivande mark. Fastigheten Lastbilen 1 förses med el, VA, fiber och fjärrvärme från sydväst. Samtliga ledningar inom denna fastighet är till själva verksamheten, och inte av sådan karaktär att andra berörs. Servisledning för el angör fastigheten från Surbrunnsgatan med anslutning till nätstationen ca 50 meter österut. Optokabel löper från samma område som elen, och ansluter via fastighetens sydvästra ände.

Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Vattenledningar löper i Surbrunnsgatans norra del och ansluter fastigheten Lastbilen 1 via tillfarten till fastigheten. Dagvattenledningsnät och hantering generellt beskrivs i eget avsnitt nedan. En huvudvattenledning löper i gatan söder om planområdet.



Översiktsskarta av teknisk försörjning.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för luftkvalitet, vattenkvalitet och buller. I detta projekt är normerna för vattenkvalitet (ytvatten, recipient, vattendrag och grundvattenkvalitet) aktuella att beakta. Normerna utgår ifrån nuvarande status och formuleras som mål, exempelvis *God status år 2027*. Är det tekniskt omöjligt eller ekonomisk orimligt att vidta åtgärderna som gör att statusen uppnås så finns *undantag* angivna.

Planområdet berör direkt eller indirekt miljökvalitetsnormer för Kvarnarpsjön som är recipient, samt miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten som sträcker sig under planområdet. Ambitionen är sammantaget att inte påverka kvaliteten negativt för något av områdena.

### Gällande status Kvarnarpsjön

Ekologisk status vattendrag: *Måttlig* (2017-2021)

Kemisk status vattendrag: *Uppnår ej god status* (2017-2021)



### MKN kvalitetskrav Kvarnarpsjön

God ekologisk status (2027)

Undantag - tidsfrister: Kontinuitet 2027, Morfologiska förändringar 2027, Övergödning 2027

God kemisk ytvattenstatus (2027)

Undantag - tidsfrister: Antracen 2027, Tributyltenn föreningar 2027.

Undantag - mindre stränga krav: Bromerad difenyleter, Kvicksilver och kvicksilverföreningar

För Kvarnarpsjön har riskbedömningar utifrån nuläget gentemot kvalitetskraven gjorts. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) framgår att det finns: *risk för övergödning, för morfologiska förändringar och kontinuitet, risk för flödesriktningar, för prioriterade ämnen och miljögifter*. Det föreligger *osäker risk* gällande särskilda förorenande ämnen. Det föreligger *ingen risk* för försurning, för syrefattiga förhållanden på grund av belastning av organiska ämnen. För vattendraget och ytvattnet som helhet finns risk angående att uppnå ekologisk status och kemisk status.

### Gällande status grundvatten

Ekologisk status avrinningsområde: *Måttlig* (2017-2021)

Kemisk status avrinningsområde: *Uppnår ej god status* (2017-2021)

Kvantitativ status grundvatten: God status

(Innebär att vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen)



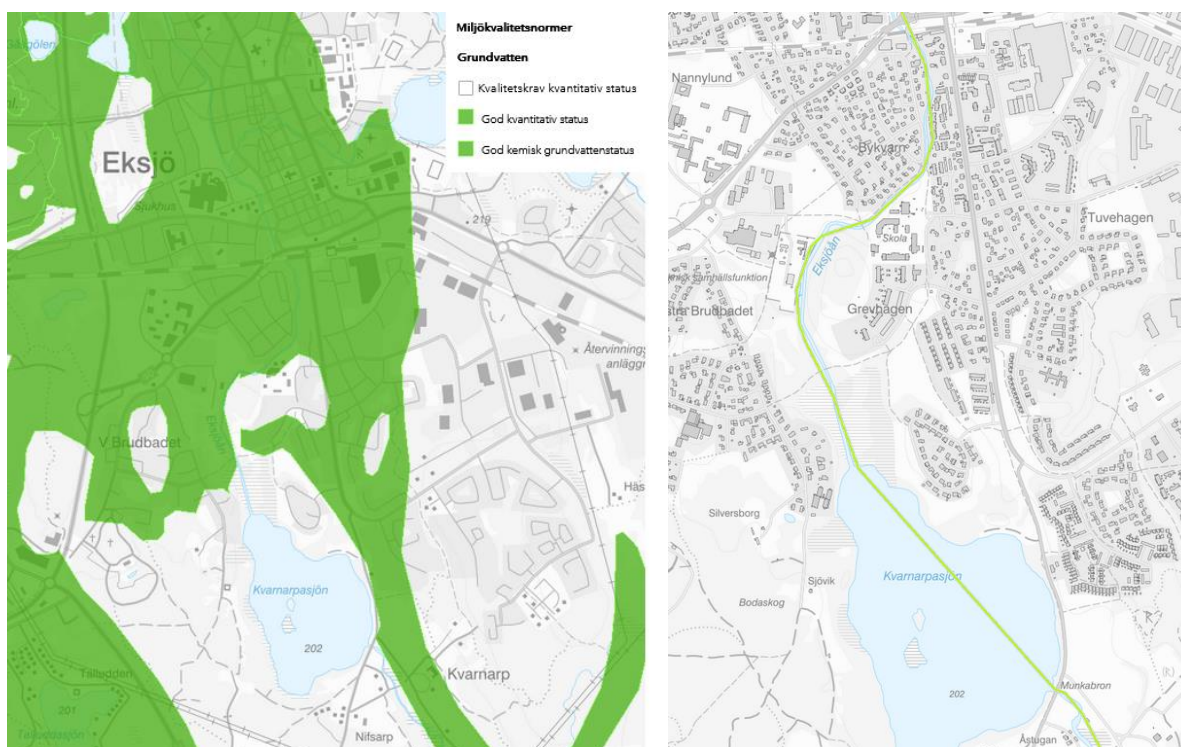
### MKN kvalitetskrav grundvatten

Kemisk status grundvatten: God status

Kvantitativ status grundvatten: God status

För grundvattnet har riskbedömningar utifrån nuläget gentemot kvalitetskraven gjorts. Där framgår att det föreligger risker angående den kemiska statusen, dels en övergripande risk, dels en specifik från miljögifter.

Kartan nedan till vänster visar kemisk och kvantitativ status enligt statusklassning 2017-2021. Bilden nedan till höger visar kvalitetskrav för vattendrag och recipient Kvarnarpsjön/Kvarnarpaån. Kravet är satt till *God kemisk* ytvattenstatus och *God ekologisk status* 2027. I nuläget uppnås inte kvalitetskrav, och det finns även undantag formulerade p.g.a. förekomst av ämnen och ökad risk för övergödning m.m. (VISS).



Översiktskarta från VISS av MKN för grundvatten respektive Eksjön/ Kvarnarpaån till Kvarnarpsjön.



## Grundvatten

Enligt SGU:s grundvattenkarta finns en grundvattenförekomst i berggrunden med goda uttagsmöjligheter på 2000-6000 l/h. I jordlagren är uttagsmöjligheterna 5-25 l/s. Enligt SGU:s kartvisare för brunnar finns ett flertal energibrunnar inom 300 meter från området. Härifrån tar verksamheten på fastigheten Österås 1 ut grundvatten för timmerbevattning. Skyfall till naturområdet inom fastigheten Tuvehagen 1:1 infiltreras naturligt i detta område, som tidigare är orört.

*I VISS beskrivs området enligt nedan.*

Typ av grundvattenmagasin: Sand- och grusförekomst

Akviferstyp: Porakvifer

Geologisk period: Kvartär

Det finns mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i aktuell del av grundvattenmagasin, storleksordningen 5-25 l/s (ca 400-2 000 m<sup>3</sup>/d). Den geometriska noggrannheten på magasinets avgränsning är god. Avgränsningen baserad på lokala jordarts- och/eller hydrogeologiska kartor.

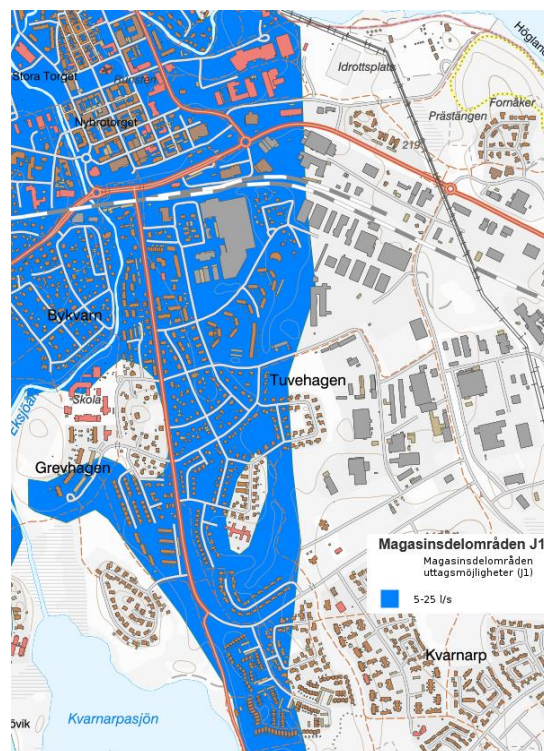
Kvantitativ status:

*God status*



Kemisk status:

*God status*



*Kartering av grundvattenmagasin (SGU)*

## Dagvattenhantering och ledningsnät

Fastigheten Lastbilen 1 ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Detta innebär att kommunen har byggt ut ledningsnätet så att de fastigheter som ingår i verksamhetsområdet får tillgång till tjänsterna gentemot en avgift, däribland servis till dagvattenledningsnätet. Verksamheten inom fastigheten ansvarar för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Man ansvarar vidare för att det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som anvisats (dagvattenbrunn, dike etc.). Den enskilde fastighetsägaren har då denne vidtar en åtgärd ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Den ca 2400 m<sup>2</sup> stora fastigheten avvattnas åt söder. På östra och västra sidan av fastigheten finns generösa grönytor, som förbinds med ett dike direkt söder om fastigheten. Detta system ger dels infiltrationsmöjligheter och är samlingsplats för dagvatten. Diket löper i östvästlig riktning längs med Surbrunnsgatan. I diket direkt söder om fastigheten ligger serviserna till huvudledningen. I samma område finns en nedstigningsbrunn (som gör det möjligt att komma åt, kontrollera och rensa anslutande ledningar), vilket är vanligt där sidoledningar ansluter till huvudledning i samband med dimensionsförändringar. En dagvattenledning löper från diket (samlingspunkten) söderut mot grönområdet, som tar vid söder om Surbrunnsgatan är ca 10 ha stort. Infiltrationskapaciteten är stor, och området både bromsar och infiltrerar flöden från kvarter på dess östra och västra sidor. Recipienten för området och stadsdelen som helhet är Kvarnarpasjön.

Det finns rikligt av rännstensbrunnar anlagda kontinuerligt längs med Surbrunnsgatan och gång- och cykelvägen. I närområdet finns i övrigt spolbrunn i anslutning till distributionsledning. Nätet är sammantaget mycket välutbyggt i området. Delvis för att ha beredskap och hög kapacitet för dagvattenhantering i området som i helhet är av industriell karaktär, med stora fastigheter som är till majoriteten hårdgjorda. Även gatorna är av bred karaktär, vilket sammantaget ger en hastig avrinning. Nätet som servis för fastigheten Lastbilen 1 hör till är dock relativt belastat, och ytterligare avledning hit bör inte göras, utan naturlig infiltration och fördröjning är primära alternativ. Hur detta kan göras redovisas principiellt nedan i genomförandebeskrivningen.

# AVSNITT 3

## Planförslag och förändringar Sammanfattning

En befintlig verksamhetsfastighet anges tillsammans med delar av ett friväxande naturområde för kvartersmark och verksamhetsändamål (Z). Syftet är att fastigheten Lastbilen 1 ska kunna utvidgas från sina ca 2400 m<sup>2</sup> till denna mark. Ytan för kvartersmark mäter totalt ca 11 475 m<sup>2</sup>, varav ca 9245 m<sup>2</sup> inte omfattas av ”prickmark”. 40 % av den totala ytan kvartersmark får bebyggas (4590 m<sup>2</sup> byggnadsarea), varav ca 950 m<sup>2</sup> är bebyggt sedan tidigare. Med anledning av eventuell risk för bullerstörningar från österliggande sågverk, gentemot västerliggande bostäder, får den vall som skiljer planområdet i öster mot fastigheten Österås 1 inte ändras till en lägre höjd. Syftet är att inte försämra den befintliga vallens avskärmande egenskaper.

Vid tiden för planeringen är planområdet tänkt att förses med markparkering längst i norr (A), intill en större garagebyggnad (B) med plats för ett 40-tal fordon. Den nås via en rundslinga (C) som anläggs norr om befintlig fastighetsgräns och huvudbyggnaden. Den sydvästra delen av huvudbyggnaden är tänkt att byggas ut med kontorsutrymmen, i två plans höjd som sammanfaller med befintliga utrymmen åt söder och Surbrunnsgatan (D). Även åt sydväst kan tillbyggnad ske (D1). Tillfart sker i områdets sydöstra del (E), och utfart sker i den sydvästra delen, över nuvarande parkeringsytan (F).

Åtgärderna ger sammantaget en bättre disponerad fastighet för förvaring, leveranser, kontors- och arbetsmiljöer. Syftet är att möta den expansion som företaget går igenom, samt ha beredskap för framtid. Planområdesgränsen har i övrigt dragits i väster så att naturmiljön är fortsatt tillgänglig i den omfattning den nyttjas i nuläget (G). Österut ligger planområdesgränsen i kvartersgräns mot sågverket (H).



Illustrationsplan över  
planområdet och föreslagna  
förändringar

### **Detaljplanens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL**

Syftet med detaljplanen är att reglera fastigheten Lastbilen 1 samt del av fastigheten Tuvehagen 1:1 för markanvändning inom verksamheter, och därinom medge byggnation till större volym än vad som är möjligt inom nu gällande detaljplan.

### **Redovisning av avgränsningar**

En planområdesgräns redovisar på plankartan vilket område som detaljplanen omfattar. Linjen anges:



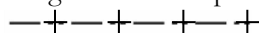
En användningsgräns används på plankartan för att redovisa inom vilket område en eller flera användningsbestämmelser gäller. Linjen anges:



En egenskapsgräns används på plankartan för att redovisa inom vilket område en eller flera egenskapsbestämmelser gäller. Linjen anges:



En administrativ gräns avgränsar områden för olika administrativa planbestämmelser. En administrativ gräns gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Linjen anges:



### **Redovisning av planbestämmelser**

#### **Användning av kvartersmark**

*Verksamheter – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*

Lastbilen 1 i sin helhet, tillsammans med delar av fastigheterna Tuvehagen 1:1, Brunnsholm 1:1 och Hässelås 2:1 anges som kvartersmark och markanvändning för verksamheter. Användningen upptar en total yta av ca 11 475 m<sup>2</sup>. Denna yta syftar bli en och samma fastighet.

Användningen betecknas Z och anges med brun/orange färg på kartan. Användningen omfattar områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Användningen är inte förenlig med storskaliga industrier etc.

#### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

*Bebyggandets omfattning – 4 kap. 9 och 10 §§, 11 § 1 och 3, 12 §, 13 §*

Inom kvartersmarken regleras högsta tillåtna byggnadsarea till 40% av fastighetens area. Den framtida fastigheten kan bli ca 11 475 m<sup>2</sup> (se ovan), vilket möjliggör en byggnadsarea om ca 4590 m<sup>2</sup> inom samma område. Regleringen betecknas e<sub>1</sub> 40 på plankartan.

Högsta tillåtna byggnadsarea sätts i proportion till den möjliga utökningen av fastigheten, dess användning samt i förhållande till befintlig byggnadsarea.

(Fastigheten Lastbilen 1 mäter i nuläget 2400 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ca 950 m<sup>2</sup> byggnadsarea.).

#### **Höjd på byggnader**

Högsta tillåtna nockhöjd för byggnader anges till 12 meter. Detta betecknas på plankartan med siffra inom en romb, där rombens överdel kantas av en linje.

Nockhöjd innebär den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Nockhöjd kan enbart användas på bebyggelse som har takkonstruktion. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.



### Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Av total mängd kvartersmark (ca 11 475 m<sup>2</sup>) är ca 9245 m<sup>2</sup> sådan som *inte* omfattas av prickmark.

Prickmarken anges till 6 meters djup mot Surbrunnsgatan, bland annat i syfte i att säkerställa område för underjordiska ledningar (se nedan). Prickmarksdjupet mot väst och norr anges till 4 meter, och åt öster ca 6-10 meter, bland annat i syfte att ge byggnadsfritt avstånd mot grannfastigheten samt säkerställa att den vall som ligger i östra delarna av planområdet undantas byggrätt.

Begreppet *byggnadsverk* innebär vid tiden (PBL 1 kap. 4 §): en byggnad eller annan anläggning.

En byggnad innebär 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, medan en *anläggning* kan innebära (enligt PBF 6 kap. 1-2 §) exempelvis parkeringsplatser, murar och plank m.m. Således är det möjligt att inom prickmarken anlägga parkeringsplatser osv. men inte möjligt att uppföra byggnader.

### Markens anordnande och vegetation

Den vall som ligger i östligaste delen av naturområdet och planområdet, norr om fastigheten Lastbilen 1, som anges för Z, förses med bestämmelsen n<sub>1</sub>.

Bestämmelsen formuleras ”Markens höjd får inte ändras till en lägre nivå.”

Bestämmelsen syftar säkerställa att denna vall så långt det går finns kvar, och inte förändras i höjddel genom schaktning etc. Vallen har tydliga avskärmande egenskaper, likt en skyddszon mot industrin österut (sågverket) med hänsyn till risken för bullerspridning gentemot bostadsområdet ca 120 meter västerut. Vallen utgör även en tydlig gräns mellan de två verksamheterna på respektive sida.

### **Administrativa bestämmelser**

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

Norr om Surbrunnsgatan anges ett 4 meter djupt område som betecknas u<sub>1</sub> och omges av administrativ gräns. Området syftar säkerställa tillgänglighet till de ledningar som löper direkt söder om planområdet.

Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar betecknas u<sub>1</sub> på plankartan och möjliggör bildandet av ledningsrätt.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Information

Utöver bestämmelserna på plankartan finns en informationstext om att gällande fastighetsindelingsbestämmelse som överlappas av planområdet upphör att gälla.

# KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

## Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att rådande förhållanden fortsättningsvis gäller, därmed att gällande detaljplan fortsatt reglerar området. Det skulle på kort eller lång sikt leda till att nuvarande verksamhet behöver flytta från området, då den vuxit ur såväl byggrätt som fastighet.

## Hushållning med mark och vatten

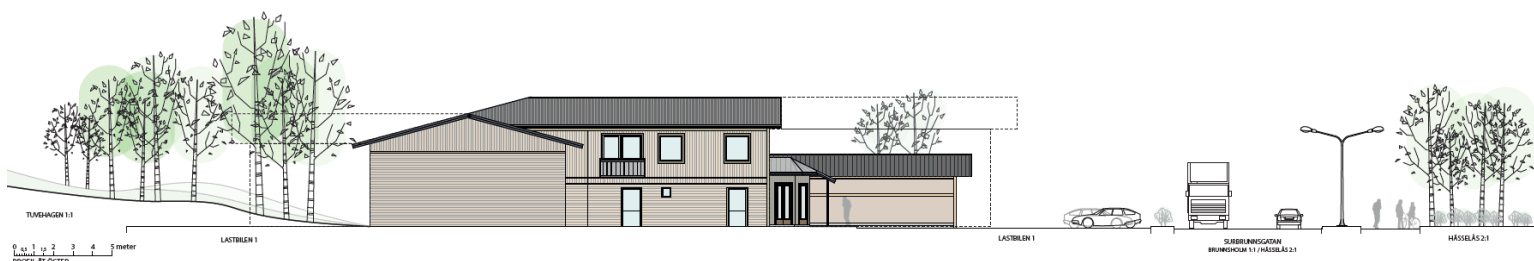
”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, miljöbalken 3 kap. 1 §. Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra utökning av en befintlig verksamhetsfastighet på platsen, till mark som har låg eller ingen användning – jämfört med att planlägga jungfrulig mark i större omfattning för att möjliggöra nyetablering.

## Stads- och landskapsbild

Sammantaget bedöms förändringar kring hur området upplevs, ser ut eller fungerar vara av liten eller oförändrad skala. Det kan bedömas som positivt att fastigheten Lastbilen 1 utökas till att angränsa till fastigheten Österås 1, då de industriella delarna av området blir mer sammanhängande. Den del av naturområdet som utgör mellanrummet mellan de två nämnda fastigheterna i öster fyller ingen funktion, och är heller ingen lämplig vistelsemiljö, just då det utgör ett slags odefinierat mellanrum mellan två verksamheter. Västerut har naturområdet en tydlig funktion som stråk, och har därför lämnats kvar i detta område. Fastigheten Lastbilen1 kommer vidare att upplevas som mer ”luftigt” väldisponerad, då det blir möjligt att bland annat nyttja andra, mer avlägsna platser för biluppställning jämfört med uppställning längs med Surbrunnsgatan. På samma sätt kan förvaring av material hållas under tak eller inom byggnader.

Området är så pass stort att en högre andel byggnadsarea inte kommer att ge märkbart utslag i stadsbilden. En högre nockhöjd kan dock leda till en visuell förändring, då verksamhetsbyggnaderna i nuläget generellt är låga. Det finns dock inte någon tydlig stadsbild att ta som höjddreferens. Närmst liggande byggnad är flerbostadshusen västerut, vilka mäter 3 våningars höjd under sadeltak. Det är dock inte rättvist att jämföra höjd eller arkitektur överlag mellan industriella byggnader och bostäder.

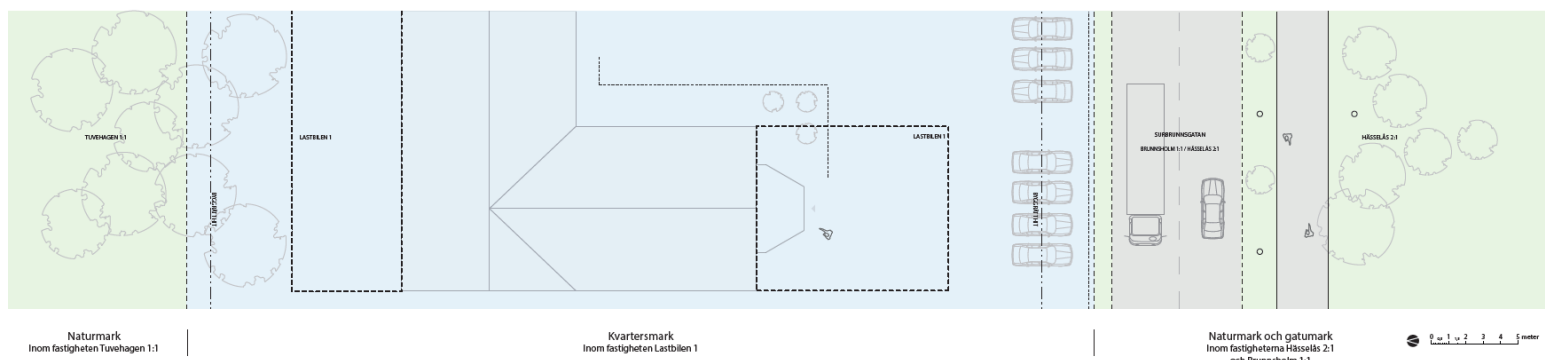
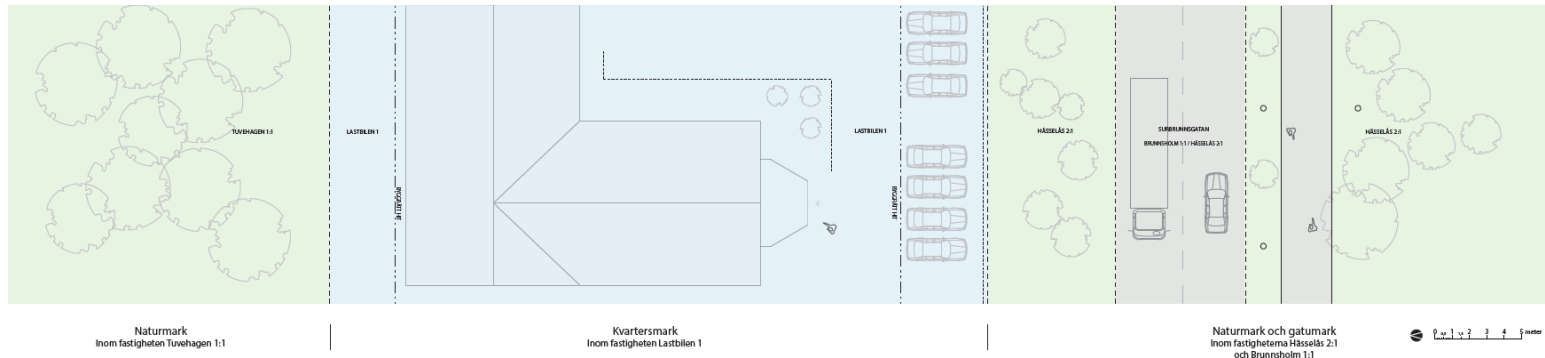
Majoriteten av marken som anges för möjlig utökning av verksamhetsfastigheten är direkt ”kringmark” till byggnaden, tillfartsvägar eller parkeringsytor. Delar av marken är också anlagd till parkering. Sammantaget ger detta en mycket låg visuell och praktisk skillnad gentemot nuläget.



Illustration/profil åt öster, av nuvarande byggnad, där streckade linjer symboliserar utbyggnadsmöjligheter åt norr och söder.

## Illustration av delar av planområdet

Illustrationen visar schematiskt hur nuvarande fastighet kan utvidgas mot söder (läs åt höger i bild) och Surbrunnsgatan, till att omfatta vad som i nuläget är den gräsremsa som skiljer gatan från fastigheten Lastbilen 1. Fastigheten kan även utvidgas åt norr, väst och öst, inom vad som i nuläget är det friväxande naturområdet inom fastigheten Tuvehagen 1:1. I den nedre bilden redovisas, utöver fastighetens möjliga utbredning, även principiellt hur bygggränsen utökas. Egenskapsgränsen och prickmarksområdet förskjuts längre söderut och norrut, vilket möjliggör ut- och nybyggnaden i samma väderstreck. I bilden nederst ses med streckade linjer schematiskt hur huvudbyggnaden förlängs mot gatan, samt byggs ut mot norr (baksidan).





## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, utan är vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Ansvarsfördelning

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Kringliggande allmänna platser driftas och underhålls av Eksjö kommun som huvudman. För drift och underhåll av kvarterensmarken inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi som är huvudman.

Fastigheten Lastbilen 1 ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Detta innebär att kommunen har byggt ut ledningsnätet så att de fastigheter som ingår i verksamhetsområdet får tillgång till tjänsterna gentemot en avgift, däribland servis till dagvattenledningsnätet.

Verksamheten (fastighetsägaren) inom fastigheten ansvarar för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Man ansvarar vidare för att det dagvatten *som inte kan* infiltreras i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som anvisats (dagvattenbrunn, dike etc.). Den enskilde fastighetsägaren har då denne vidtar en åtgärd, ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Ansvaret innebär att hantera så stora delar av dagvattnet som möjligt inom egna fastigheten, och avvattning mot förbindelsepunkten ska ses som endast ett sista steg och val.

Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23 Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Exakt placering av brandposter samt dimensionering på sådan ska ske i samråd med räddningstjänsten i Eksjö kommun.

### Dagvattenhantering till följd av planförslaget

Fastigheten Lastbilen 1 är i nuläget fullt utnyttjad med bebyggelse eller hårdgjorda ytor. Det gör att det inte finns adekvata ytor för exempelvis öppen dagvattenhantering eller möjlighet att avsätta ytor för naturlig infiltration. Detta leder i sin tur till att fastigheten till större del avvattnas direkt mot diket i söder, därefter till ledningsnätet och anvisad servis. I dagsläget är maxkapaciteten för den dagvattenledningen som går i Surbrunnsgatan nära uppnådd. Det innebär att det inte bör adderas ytterligare flöden till nätet. Tillkommande eller ökade flöden till följd av planförslaget ska istället hanteras lokalt så långt det går. Detta kan göras enklast med en damm, diken, växtbäddar, öppna fördröjnings- och infiltrationsytor och uppsamlings-/översvänningsmagasin.

I samband med utökning av området sker två saker. (1) Fastigheten utökas, från ca 2400 m<sup>2</sup> till ca 11 475 m<sup>2</sup>. Fastigheten blir då så pass stor att den kan rymma större anläggningar för att lokalt hantera dagvatten, gällande fördröjning, infiltration och rening. Således kan belastningen på ledningsnätet i praktiken reduceras till följd av att verksamhetsfastigheten utökas. Den andra aspekten är att (2) naturområdet norrut reduceras från ca 28 000 m<sup>2</sup> till ca 20 000 m<sup>2</sup>. Området är tidigare orört och skyfall infiltreras till högsta grad i markområdet. Här är marken översiktligt karterad (SGU) för *hög genomsläpplighet* (sandig och grusig morän) samt löper över området som karterats för grundvattenmagasin. Den infiltrerande funktionen påverkas därför negativt i den sydligaste delen. Dessa egenskaper behöver läggas till/ersättas inom fastigheten Lastbilen 1.

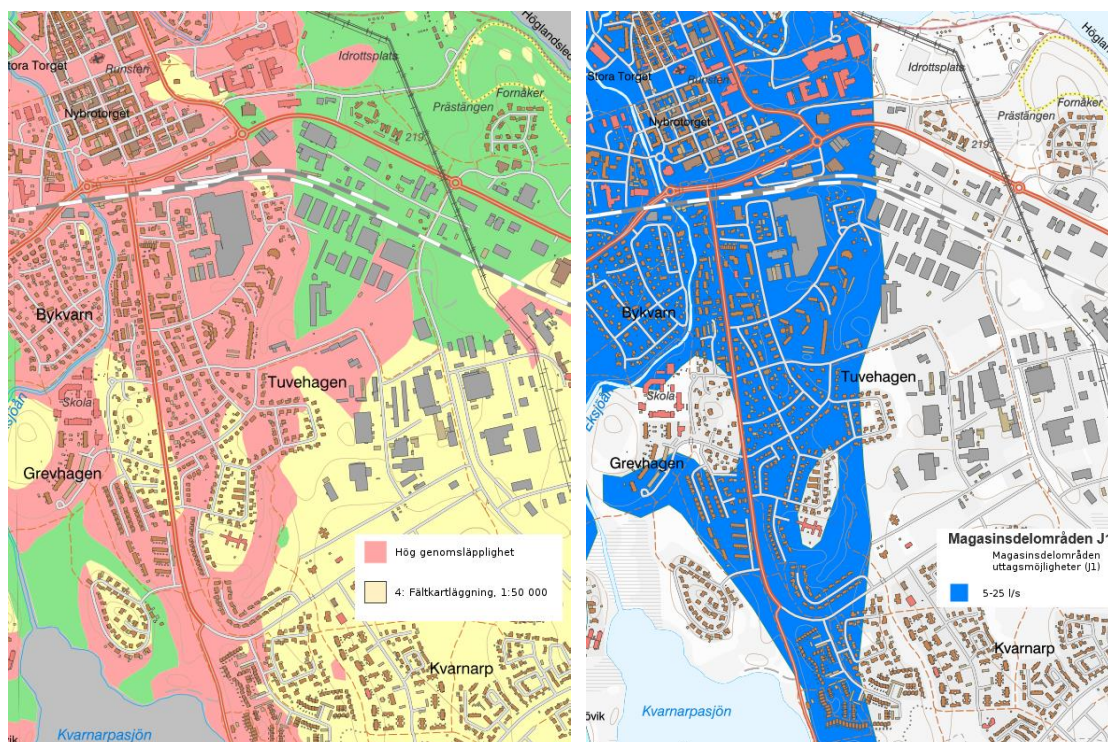
## Grundvattenkvalitet

Stora delar av Eksjö tätort, däribland planområdet, ligger ovanför ett grundvattenområde. Strömningsriktningen är åt söder. Närmaste större ytvatten är Kvarnarpsjön som ligger ca 1 km sydväst om planområdet. Hur dessa områden tar emot dagvatten behöver därför beaktas. Principen är som överallt; rent vatten kan infiltreras, medan icke-rent vatten behöver avledas, fördröjas och renas eller separeras från rent vatten.

I syfte att reducera risken av spridning/bidrag till spridningar av eventuella föroreningar till grundvatten kan den tillkommande delen av fastigheten anläggas i sektioner av *delvis hårdgjord och delvis infiltrerbar* mark. Genom att anlägga hårdgjorda ytor på särskilda platser där exempelvis fordon ställs upp som riskerar avge föroreningar (icke-rent vatten), kan dagvatten från dessa ytor koncentreras till stråk och sedan specifika samlingspunkter. Kringliggande markområden där risker *inte* föreligger kan anläggas som infiltrerbara områden, växtbäddar, svackdiken, dammar etc. för att fördröja, rena och behålla kontakten mellan skyfall och grundvattenmagasin (rent vatten). Genom att skilja flödena åt kan risk för spridning av eventuella föroreningar undvikas. Det kan exempelvis i vissa punkter, såsom där fordon tvättas, behöva anläggas oljeavskiljare. Sådant hanteras inom ramen för bygglovet och miljöenhetens handläggning.

- *Sammanfattningsvis* kommer den större fastigheten att ge större flöden, och potentiellt en ökning av ytvatten. Men just då fastigheten är större så finns stora ytor och möjligheter nu tillgängliga att hantera dagvatten lokalt på hållbart sätt genom fördröjning, rening, avledning och infiltration. Både för att minska risken av spridning av föroreningar till grundvatten (p.g.a. markens höga genomsläpplighet) och för att inte addera last till dagvattenledningsnätet.

Detta leder i sin tur till att kvaliteten i recipienten inte påverkas, just då tillflödet inte ökas. Miljö kvalitetsnormer för grundvatten, ytvatten, Kvarnarpsjön eller avrinningsområdet som helhet bedöms inte bli negativt påverkade gentemot nuläget. Detta kan säkerställas genom att följa principerna som följer. Principerna ges i form av lista samt har illustrerats i karta nedan. Sammanfattningsvis redovisas *att* det går att lösa, samt *principiellt hur* så skulle kunna ske.



Kartor av markens genomsläpplighet, respektive det område som omfattas av grundvattenmagasin (SGU).

## Principer för dagvattenhantering

### *Bromsa leda och infiltrera*

Av total andel kvartersmark, ca 11 475 m<sup>2</sup>, får 40 % bebyggas. Det finns inga restriktioner för hårdgjorda ytor i detaljplanen. De delar som inte omfattas av prickmark är ca 9245 m<sup>2</sup>. Därmed får ett 9245 m<sup>2</sup> stort område bebyggas med ca 4560 m<sup>2</sup>. Fastigheten är i nuläget till nära 100 % hårdgjord (2400 m<sup>2</sup>). Avrinning sker från norr till söder, och i vissa lokala delar från öst till väst. Naturområdets (Tuvehagen 1:1) infiltrerande och bromsande egenskaper tas bort i de delar närmst norr om fastigheten Lastbilen 1. Funktionen behöver sammanfattningsvis ersättas inom kvartersmarken, för att undvika kraftig och hastig avrinning från tillkommande hårdgjorda ytor, söderut till dagvattenledningsnätet.

Principerna nedan bygger på att dagvatten fördröjs, koncentreras eller separeras, renas och infiltreras till så hög grad som möjligt. Principen bygger på ett system av olika lösningar i nordsydlig riktning. Hanteringen kan också ske genom en enskild storskalig lösning, såsom damm. I detta fall bedöms det första alternativet vara bäst lämpat och mest ekonomiskt rimligt. Målet är att *reducera* lasten på ledningsnätet, inte öka tillflödet till recipienten, samt undvika att påverka kvaliteten för grundvatten. Utöver dessa principer medger markanvändningen inte den typ av industriell verksamhet som kan tolkas som störande för omgivningen. En faktor som kraftigt reducerar risken för att farliga ämnen hålls inom området.

#### 1. Området avskärmas mot öster

Den vall som skiljer området från sågverket i öster bevaras, dels för att inte blanda in avrinning från grannindustrin. Avrinning öster om vallen sker från norr längs med slänten, till diket och ledningsnätet vid Surbrunnsgatan. Vallen säkras genom planbestämmelse i plankartan.

#### 2. Området avskärmas mot norr

Nuvarande marknivå för fastigheten Lastbilen 1 är ca +212. Den naturmark som ska schaktas av, helt eller delvis, för att tillföras området ligger på en höjd om ca +216 i genomsnitt. Naturmarken ytterligare norrut, som förblir orörd ligger på motsvarande höjd. Där framtida fastighet slutar kommer det därför att uppstå en kraftig slänt, mot vilken fastigheten behöver skärmas av med hjälp av stödmur eller motsvarande. Slänten och muren gör att mark och det vatten som infiltreras i norr fortsättningsvis hålls inom naturområdet.



#### 3. Parkeringar och mellanrum anläggs i genomsläppliga material

I de norra delarna av området anläggs markparkering i företrädesvis genomsläppliga material, såsom grus. Dessa ytor bryts upp för att undvika stora sammanhängande block av hårdgjorda ytor. Växtbäddar, regnrabatter och fri naturmark anläggs mellan parkeringsblocken och enskilda rutor. Här kan även träd planteras. Infiltrationsmagasin kan anläggas i kritiska punkter. Behovet av parkering i detta område omfattar 25 uppställningsplatser (250 m<sup>2</sup>), och 40 platser i carports (verksamhetens fordon) (ca 500 m<sup>2</sup>). Parkeringsplatserna skulle med fördel kunna anläggas i genomsläppligt material. I kartan nedan har grönytor, främst regnrabatter, illustrerats till ca 70 m<sup>2</sup>. Därutöver finns ett svackdike mot öster illustrerat till över 450 m<sup>2</sup>.

En genomsläpplig beläggning kan användas som alternativ till traditionell asfalt och bidra med flödesutjämning och rening av dagvatten. Grus, hålstensbeläggning, beläggningar med genomsläppliga fogar och genomsläpplig asfalt är några beläggningsexempel. Om inte hela ytan passar för genomsläpplig beläggning kan dagvatten från delar som måste vara hårdgjorda ledas till angränsande, genomsläppliga ytor.



#### 4. Tillfartsvägar minimeras i area och kantas av uppsamlingsdiken

Till parkeringsplats och carports anläggs en tillfartsväg från söder, öster om huvudbyggnaden. Vägen är ca 60 meter lång och ger en hårdgjord yta om ca 400 m<sup>2</sup>. Vägen omges av uppsamlingsdiken som förbinds med en perkolations damm. En mindre tillfartsväg anläggs direkt norr om befintlig huvudbyggnad. Detta förbättrar situationen med att ta emot gods, då lossning kan ske bakom byggnaden i ett enskilt och säkert läge, jämfört med på framsidan, inblandat med kund- och personalparkering m.m. Diken löper längs med vallen i öster.



#### 5. Fler ytor än nödvändigt hårdgörs inte

De delar av fastigheten som inte utgör vägar, ytor för lastning/lossning etc. lämnas i infiltrerbar material. Det förekommer ingen sådan verksamhet, tillverkning eller motsvarande som riskerar avge ämnen som föroreningar. Det handlar till största del om uppställning av personalfordon och byggnad av lagerlokaler. Skulle någon av lokalerna innehålla exempelvis tvätthall så hanteras det vattnet separat. Den mellersta delen av området är ännu inte definierad. Det kan vara en yta som successivt bebyggs. Fram till dess att ytan behövs lämnas den i genomsläppligt material. När den tas i bruk så kan principen som gjorts norrut följas, där marken etappvis bryts av med exempelvis växtbäddar, alternativt underbyggs av magasin. Sådana lösningar, krav och behov framkommer i samband med bygglovsprövningen

#### 6. Perkolationsdamm

För maximal nedbromsning av avrinning och fördröjning söderut kan en perkolationsdamm anläggas. Denna kan med fördel placeras i antingen centrala delen "bakom" huvudbyggnaden, eller i dess östra del. Sammantaget kan detta antas göra att den tillkommande marken inte bidrar med ökat flöden i märkbar grad. Dammen som illustrerats i kartan är ca 200 m<sup>2</sup>, kombinerad med grönyta som utemiljö.



## PLANERINGSTEKNISKA FRÅGOR



När en detaljplan vinner laga kraft så ersätts eventuella underliggande detaljplaner. Den delen av gällande detaljplan (stadsplan) nr. 110 – *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Grodan m.fl.* (fastställd 28/3 1983, Dnr 1980-292-502) som överlappas av ny detaljplan ersätts.

Till nämnd detaljplan hör fastighetsindelingsbestämmelser (administrativa bestämmelser, tidigare *tomtindelning*) som därför också upphör att gälla. Tomtindelning: Lastbil 1964-08-27, akt 0686K-1849.

Bilden till vänster illustrerar överlappning av ny detaljplan ovanpå den äldre, hittills gällande, detaljplanen (brun ovanpå grå färg).

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Ett planavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och ägare/verksamhetsutövare för fastigheten Lastbil 1. Avtalet reglerar kostnader för detaljplanen och kringliggande moment inom planprocessen såsom administration. I avtalet regleras bland annat även hantering för externa utredningar. Sådana utredningar bekostas av exploitören.

- För åtgärder inom planområdet kopplade till lovprövning tas en planavgift ut. Genom att planavtal tecknats innebär **planavgiften 30 % av totalkostnaden**.

Kommunen finansierar delvis planarbetet genom planavtal med exploitören och med planavgift i samband med att bygglov beviljas. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen eller områdesbestämmelserna är till nytta för fastigheten.

### Markförvärv

Avtal tecknas mellan exploitören och Eksjö kommuns mark- och exploateringsavdelning. Där regleras bland annat mängden mark samt priset för denna, som avses kunna tillföras fastigheten Lastbil 1.

### Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till krav på ytterligare teknisk infrastruktur.

I samband med eventuella ytterligare anslutningar tas anslutningsavgift ut i samband med att förbindelsepunkt anvisas fastighetsägaren. Eksjö energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa. Exploatörerna ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete på tomtmark som ligger efter förbindelsepunkt.

### Byggnation och rivning

Kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande, såsom lantmäteriförrättningar, byggnation, rivning, markarbeten eller eventuell sanering, anläggande av parkeringar m.m. bekostas av exploitören.

I samband med genomförandet är i nuläget syftet att en vall ska anläggas i naturområdets västra delar (utanför planområdet). Massor från planområdet är tänkt att användas för denna åtgärd, vilket kan komma att regleras i avtal i samband med köp av de aktuella delarna av Tuvhagen 1:1. Syftet är att tillföra en vall för att bibehålla en god ljudmiljö gentemot bostäderna i väster, samt bilda insynsskydd och en naturlig avskärmning mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet.



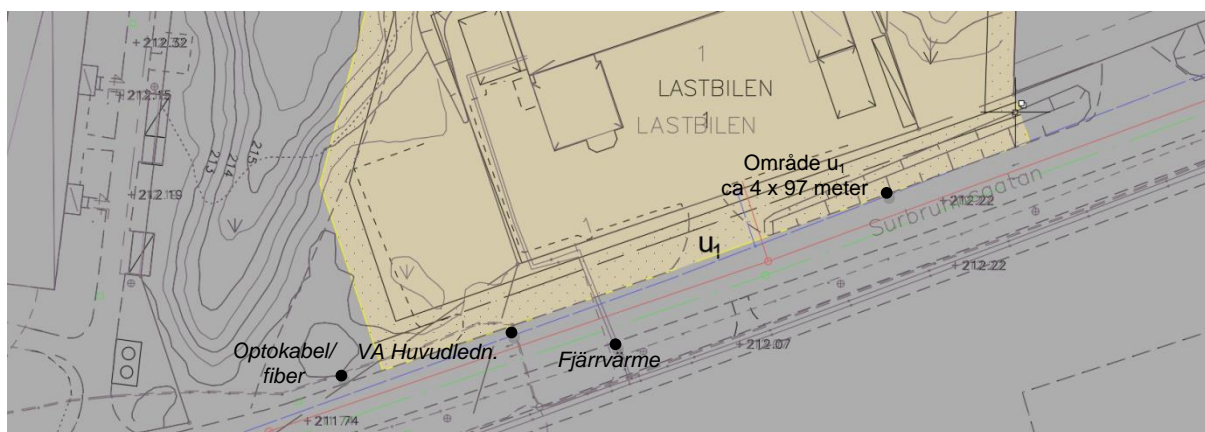
# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsreglering

Detaljplanen möjliggör en utökning av fastigheten Lastbilen 1. Området som är möjligt att tillföras fastigheten i sin helhet anges på plankartan som kvartersmark (Z). Utöver fastigheten Lastbilen 1, omfattar området delar av fastigheterna Tuvehagen 1:1, Brunnsholm 1:1 samt Hässelås 2:1. En fastighetsreglering initieras av den som avser vidta åtgärden, företrädesvis nuvarande ägare till fastigheten Lastbilen 1. En fastighetsreglering är ett lantmäteriärende, och en ansökan görs därför till lantmäterimyndigheten.

## Ledningsrätter, servitut eller rättigheter

I syfte att säkra tillgänglighet till de ledningar som löper direkt söder om planområdet är delar av planområdet avsett att förses med ledningsrätt. Bland annat löper vatten- och spillvattenledning direkt söder om planområdesgränsen och utanför (söder om) den gräsremsa inom fastigheten Hässelås 2:1 som avses tillföras fastigheten Lastbilen 1. Utrymme behövs på respektive sida av ledningen vid exempelvis reparationer. U-området mäter 1636,9 kvm och löper över fastigheterna Tuvehagen 1:1, Brunnsholm 1:1 och Hässelås 2:1.



Översiktskarta av teknisk försörjning i förhållande till område  $u_1$  och södra planområdet.

## Summering, data från ritfilen

- Planområdet (endast kvartersmark, d.v.s. framtida tomt) mäter 11 475,9 kvm.
- Den mark som säljs mäter totalt 9 075,9 kvm  
(från Tuvehagen 1:1: 8 487,3 kvm, från Brunnsholm 1:1: 346,4 kvm, från Hässelås 2:1: 242,2 kvm)
- Det ligger vattenledningar i Surbrunnsgatans norra del. Därför ett rättighetsområde ritats som sträcker sig in på kvartersmarken. U-området mäter 1636,9 kvm och löper över fastigheterna Tuvehagen 1:1, Brunnsholm 1:1 och Hässelås 2:1
- Av de totalt 11 475,9 kvm omfattas 2128,2 kvm av prickmark
- Därmed är ytan för byggrätt 9347,7 kvm
- Fastigheten som helhet får bebyggas till 40% ( $11\,475,9 \times 0,4$ ) vilket innebär 4 590,36 kvm byggnadsarea. Fastigheten är nu bebyggd med 3 097 kvm byggnadsarea.
- Den vall som ligger mot öster får inte förändras i negativ höjdd. I övrigt finns inga restriktioner kring disponering av marken.
- Man betalar 30% av total planavgift för åtgärder kopplade till lovprövning inom planområdet.



