

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl., Mariannelund
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer xxx

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2025-03-10

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2019-566

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Detaljplanens syfte	6
Syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Beskrivning av planområdet.....	7
Hela detaljplanen.....	8
Genomförandetid	8
Kvartersmark.....	8
Industri (I)	8
Egenskapsbestämmelser.....	8
Ärendeinformation	9
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Motiv till reglering.....	10
Planeringsförutsättningar	11
Fysisk miljö	11
Kommunala	11
Detaljplan.....	11
Översiktsplan	13
Riksintressen	13
Skyddande vattendrag.....	13
Trafikcommunication.....	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	13
Oexploaterade områden.....	13
Miljökvalitetsnormer	13
Luft	14
Vatten.....	14
Buller	14
Miljö	14
Dagvatten	14
Hälsa och säkerhet.....	14

Risk för olyckor	14
Risk för översvämning.....	15
Markföroreningar	15
Geotekniska förhållanden.....	17
Teknik.....	17
Trafik.....	17
Genomförandefrågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Fastighetsbildning.....	18
Rättigheter	18
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomisk bedömning	18
Planavgift.....	19
Konsekvenser.....	20
Fastigheter och rättigheter.....	20
Natur.....	20
Miljö	20
Miljöbedömning	20
Dagvatten	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Översvämning.....	20
Förorenade områden	21
Trafik.....	21
Planeringsunderlag	22
Kommunala	22
Detaljplan.....	22
Översiktsplan	22
Grundkarta	22
Medverkande tjänstepersoner	22

Inledning

Vad är en detaljplan?

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

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

Planprocessen

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

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

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

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

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

Standardförfarande



Figur 1: Illustration över processen för standardförfarande (Illustration: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förändrad fastighetsbildning genom att reglera mark för tidigare järnvägsrelaterade ändamål till industriändamål.

Beskrivning av detaljplanen

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

Beskrivning av planområdet

Planområdet är cirka 2 hektar stort och omfattar delar av de privata fastigheterna Pappersmassan 1, 2, 3, 4 och 5 samt delar av Mariannelund 10:1 som ägs av Trafikverket och delar av Mariannelund 9:1 som ägs av Eksjö kommun. Planområdet utgörs av nuvarande järnväg, Bockabanan, samt delar av ett tidigare stickspår som idag inte längre finns. Marken där tidigare stickspår har varit ägs av kommunen och utgörs idag av friväxande natur som kommunen med jämna mellanrum måste röja.

Planområdet är i gällande detaljplaner reglerat som *järnvägsändamål (specialområde)*, *park eller planering* samt *småindustri med markreservat för elektrisk luftledning*. Då varken stickspår eller elektiska luftledningar är kvar i området samt att det uttryckts ett önskemål från befintliga verksamheter att köpa marken närmast järnvägen tar kommunen fram en ny detaljplan i syfte att göra detta möjligt.



Figur 2: Illustration planområde.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar huvudsakligen reglera nuvarande naturområde mellan järnväg och befintliga industrifastigheter samt delar av det tidigare stickspåret till industriändamål i syfte att göra det möjligt för befintliga industrifastigheter att köpa till mark från kommunen.

Genomförandetid

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

Detaljplanens genomförandetid är 15 år (180 månader) för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Industri (J)

Användningen Industri anges på plankartan med versalt J och blå färgläggning. Användningen används för områden för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Den infrastruktur som krävs för verksamheterna ingår också i användningen. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

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

Prickmark används även i denna detaljplan för att säkerställa ett 15 meter brett byggnadsfritt avstånd till järnvägen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I planen anges en bestämmelse om markreservat för järnvägsnyttiga ändamål. Bestämmelsen illustreras på plankartan med ett litet z och begränsas med en sekundär egenskapsgräns. Bestämmelsen anger att det inom 30 meter från järnvägen inte får bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållande och underhåll av Bockabanen. Det betyder att befintliga verksamheter, med tillstånd från bland annat Trafikverket, både kan bedriva verksamhet och bygga närmare än 30 meter från järnvägen under förutsättning åtgärden inte hindrar Bockabanens intresse.

Ärendesinformation

Den 11 december 2019 fick samhällsbyggnadssektorn i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Pappersmassan i syfte att reglera om tidigare mark för järnvägsändamål till industriändamål.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

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

Kvartersmark

Industri (J) - Motivet till användningsbestämmelsen Industri är att möjliggöra planens syfte.

Järnväg (T1) - Motivet till användningsbestämmelsen Järnväg är att möjliggöra planens syfte.

Prickmark (Marken får inte försees med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

z1 (Markreservat för allmännyttiga ändamål) - Motivet bakom bestämmelsen är att inte reservera mark till fördel för befintlig järnväg. Enligt Trafikverket bör ny bebyggelse generellt inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmitt. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen. Vad som får byggas inom området avgörs vid varje bygglov i samråd med Trafikverket.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön innanför planområdesgränsen består av järnväg eller natur. Längs med järnvägen har växtlighet röjts för ett antal år sedan och som är på väg att växa upp igen.

I det mer västra området i anslutning till fastigheten Pappersmassan 1 finns ett äldre utgrävning, likt ett dike, som tidigare varit avsatt för stickspår.



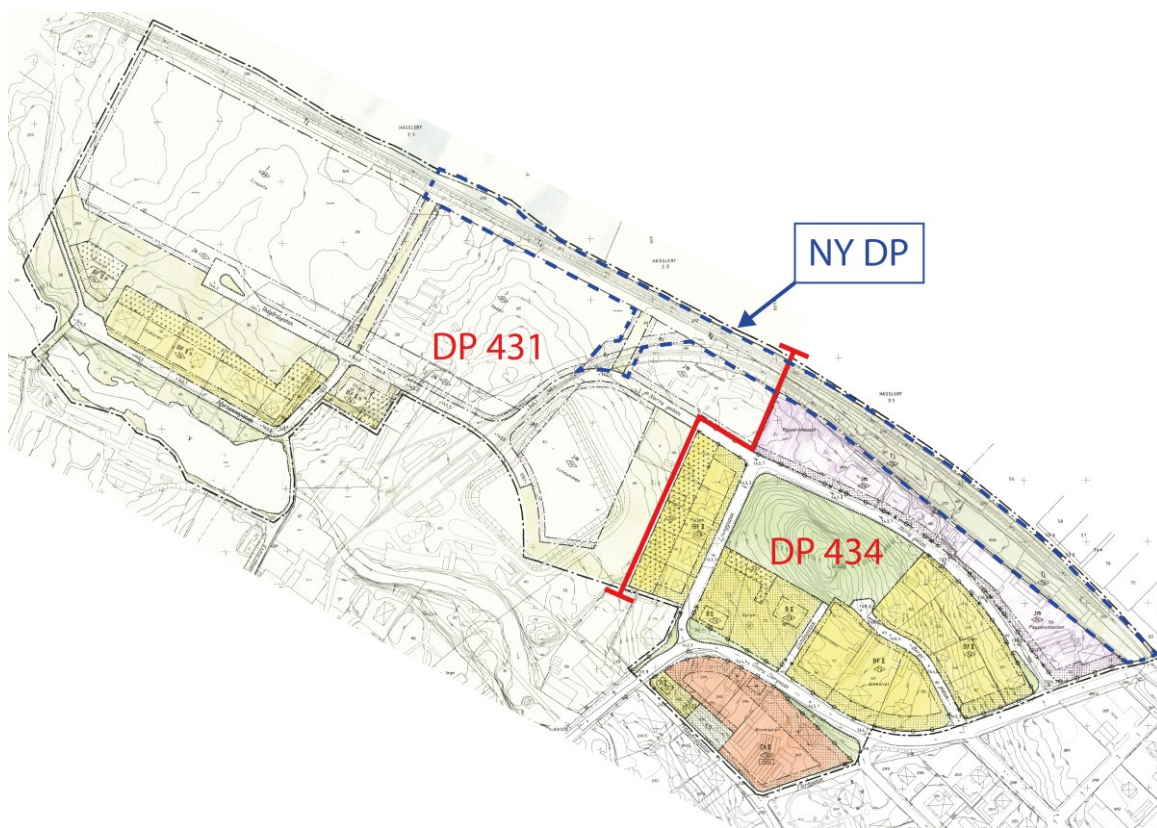
Figur 3: Bilden till vänster tagen på området mellan järnväg och befintliga verksamheter. Bild i mitten tagen på det dike som finns från tidigare stickspår. Bild till höger är tagen på skogsområdet där järnväg och elektriska luftledningar tidigare har gått.

Kommunala

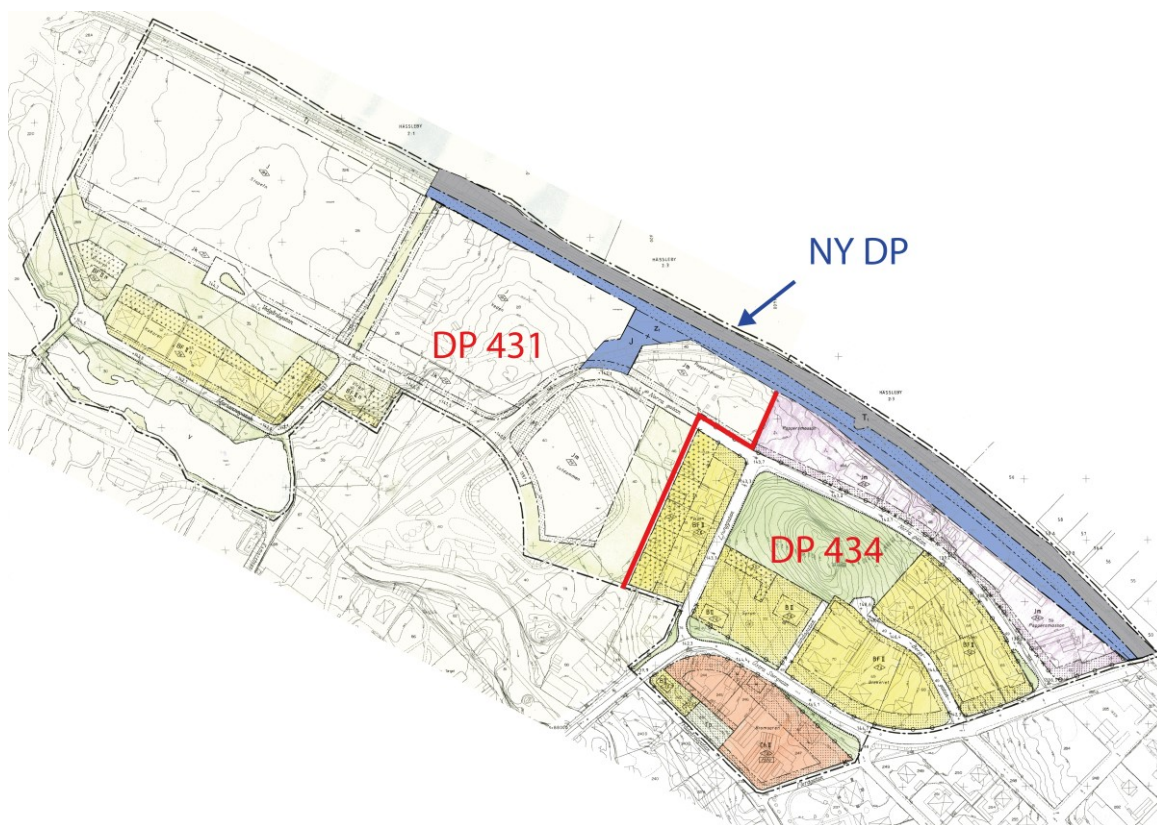
Detaljplan

Ny detaljplan avser att ersätta delar av två befintliga detaljplaner - "Förslag till stadsplan för Vedgårdsområdet" (detaljplan nummer 431) och "Förslag till stadsplan för områdena kring Norra gatan" (detaljplan nummer 434).

I dessa två detaljplaner upptar område för järnväg ett större område än nuvarande järnvägsfastighet (Mariannelund 10:1) då det tidigare fanns stickspår. Idag utgörs denna yta av ett oönskat friväxande naturområde som måste röjas av kommunen med jämna mellanrum. I detaljplan nummer 431 finns även yta planlagt för elektriska luftledningar och ett mindre område för park eller plantering som inte heller fyller någon funktion idag och som potentiellt skulle kunna förvärvas av till att ingå i Pappersmassan 1. Dessa områden avses således att planläggas som industri för att möjliggöra andra möjligheter och ägandeförhållanden.



Figur 4: Bild på detaljplan 431 och 434. Streckad blå linje visar nytt planområde.



Figur 5: Bild på detaljplan 431 och 434 samt ny detaljplan.

Översiktsplan

Planförslaget innebär en mycket begränsad utveckling av redan befintliga verksamheter i ett mindre industriområde omringat av bostäder. Planförslaget bedöms varken vara för eller emot översiktsplanens markanvändningskarta, men förenligt med de generella utvecklingsvisionerna för Mariannelund - *"Verksamheter och handel i Mariannelund som redan är etablerade, i centrala och externa lägen, ska prioriteras utvecklingsmöjligheter"*. Summerat bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Skyddande vattendrag

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

Trafik kommunikation

Planområdet omfattar delar av Bockabanan som går mellan Nässjö och Hultsfred. Bockabanan är en oelektrifierad normalspårig järnväg mellan Nässjö och Hultsfred i Småland. Sträckan är 83 kilometer lång. Persontrafiken lades ner 2014 mellan Eksjö och Oskarshamn. Den nuvarande persontrafiken Nässjö-Eksjö bedrivs av Jönköpings Länstrafik under varumärket Krösatågen. Trafiken utförs med dieselmotorvagnar. Trafikverket planerar att elektrifiera Nässjö-Eksjö. Godstrafik förekommer längs hela banan. Genom planområdet åker enstaka godstransporter dagligen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 1§ anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det innebär att företräde ska ges sådan användning som ur allmän synpunkt är god hushållning.

Oexploaterade områden

Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra för markanvändningen industri närmare järnvägen. På så sätt kan ett önskat naturområde nyttjas av redan etablerade verksamheter i den mån som det tillåts utifrån säkerhetsavstånd till järnvägsspåret.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Utgångspunkten är kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Normen avspeglar den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller önskat miljö tillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

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

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

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

Dagvatten som inte infiltreras naturligt i marken kan hamna vidare söderut i Brusaån (Silverån-Högebro). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för Brusaån (Silverån-Högebro) måttlig, på grund av bland annat konnektivitetsförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljö kvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Buller

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

Miljö

Dagvatten

Dagvatten infiltreras idag naturligt i marken. Planområdet ligger också inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten.

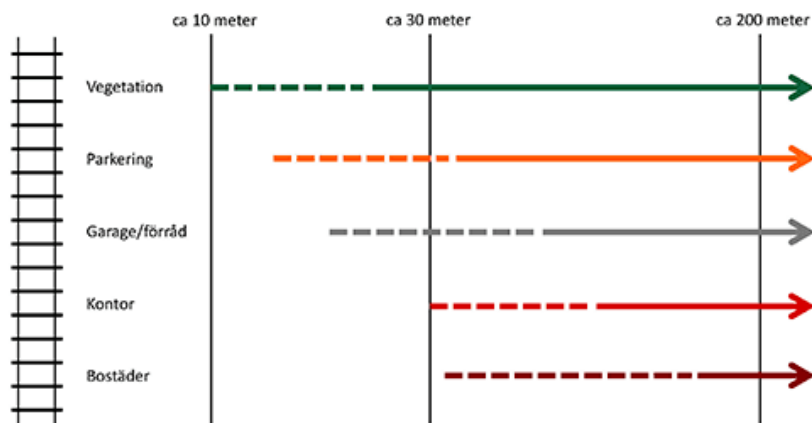
Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Enligt Trafikverkets hemsida bör ny bebyggelse generellt inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage

och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpunkt (se figur nedan). Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.

Planförslaget utformas av denna anledning med ett byggnadsfritt avstånd (prickmark) på 15 meter från spårmittpunkt och därefter med markreservat för spårtrafik som indikerar att det inom området inte får bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållande och underhåll av Bockabanan.



Figur 6: Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamheter. Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. Linjerna i figuren har därför streckats. (Bild hämtad från Trafikverket)

Risk för översvämning

Det finns varken någon karterad eller av kommunen känd översvämningssrisk i området till följd av skyfall. Områdets generella karaktär som naturområde samt att området ligger intill flera oexploaterade grönområden bidrar till att det generellt finns god infiltration inom och runt om planområdet. Planförslagets begränsade omfattning och byggrätt bedöms inte påverka området i den mån att det skulle vara negativt ur ett översvämningssperspektiv. Viss mark kan komma att hårdgöras, men överlag kommer mycket av den goda infiltrationen i och i omkringliggande område att finnas kvar.

Markföroreningar

Utifrån Jönköpings läns publika webbkarta förekommer potentiellt förorenade områden inom planområdet på fastigheterna Mariannelund 9:1 och Pappersmassan 1, 3 och 5. Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas till annat. Vid misstanke om föroreningar i ett område behöver en utredning och riskbedömning göras utifrån hur marken används. Om föroreningarna riskerar att skada människors hälsa eller miljön, behöver dessa åtgärdas. Riskerna kan åtgärdas på olika sätt, och beroende på vad marken ska användas till så kan viss förorening lämnas kvar utan att riskerna blir oacceptabla.

Att det förekommer potentiellt förorenade områden inom planområdet kan dock innebära att ytterligare saneringsåtgärder kan behöva göras, om markens användning i framtiden ändras. Majoriteten av planområdet omfattar mark på fastighet Mariannelund 9:1, naturområdet mellan befintliga verksamheter och järnväg, som inte har någon markering om potentiell förorening. Det är endast en mindre del av

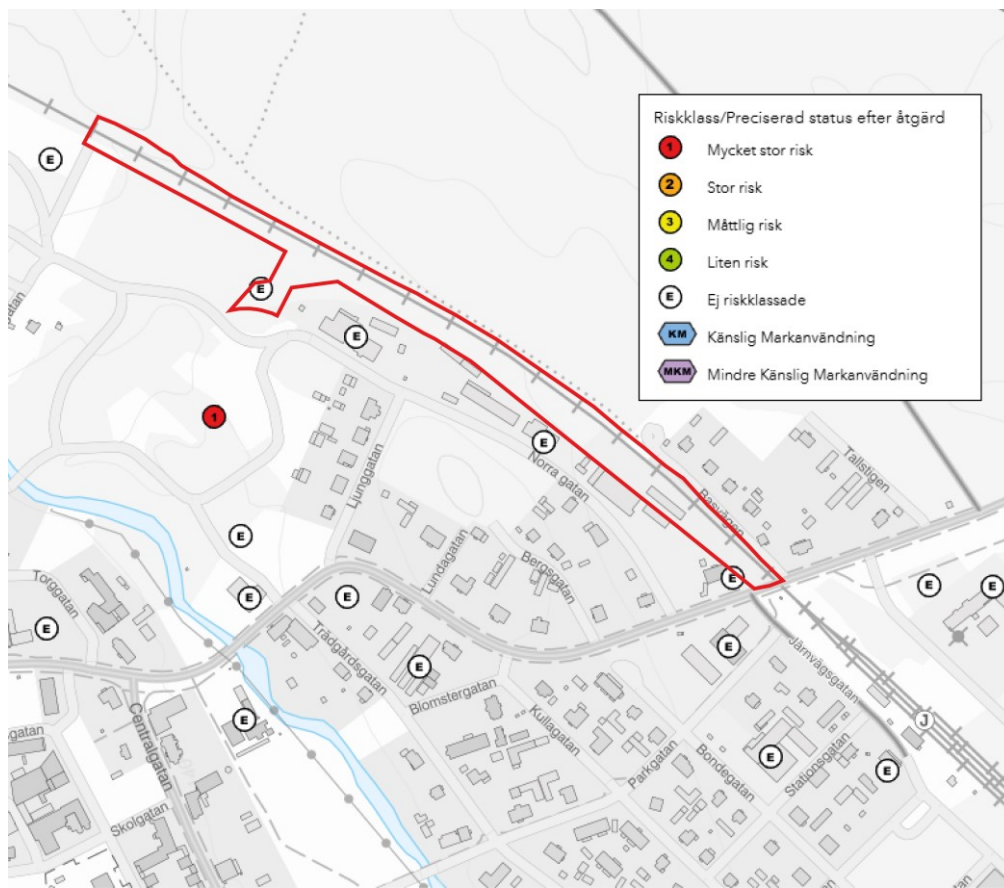
planområdet, direkt nordväst om fastigheten Pappersmassan 1 som planområdet omfattar mark som kan tänkas tillhöra ett potentiellt förorenat område (EBH:154337) som det tidigare har bedrivits sågverk utan dopkning/impregnering. Delar av det nordvästra området omfattar även fastighet Pappersmassan 1. På denna fastighet har det genomförts provtagningar i samband med bygglovsprövningar. Inga föroreningar har då hittats.

Eftersom planförslaget innebär omställning av ett naturområde planlagt för industri- och järnvägsändamål som nu planläggs till enbart industriändamål kommer denna del att troligtvis i framtiden ingå i fastigheterna Pappersmassan 1, 2, 3 och 4. Pappersmassan 1 (EBH:154336) är markerad med status "identifiering" utefter att det bedrivs eller bedrivits ytbehandling av trä och tillverkning av möbler. Pappersmassan 3 (EBH:154268) är markerad med status "identifiering" utefter att det bedrivs eller bedrivits verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Pappersmassan 5 (EBH:154211), som också omfattas av planen, är markerad med status "identifiering" utefter att det bedrivs eller bedrivits drivmedelshantering, bilverkstad med mera på platsen.

Planområdet är belägen i ett större industriområde med verksamheter i omgivningen som riskerar släppt ut olika förorenade ämnen. Med hänvisning till ny detaljplans syfte samt minimala byggrätt bedöms det däremot inte finnas behov att utreda vidare. Planförslaget bidrar inte till bildandet av nya verksamheter, utan enbart begränsade utvecklingsmöjligheter för redan befintliga verksamheter i form av exempelvis mer utrymme för upplag, parkering eller förråd. På grund av mängden prickad mark och markreservat för allmännyttig järnväg blir detaljplanens byggrätt begränsad, vilket i praktiken innebär att området i stort kommer fungera på ungefär samma sätt som idag med skillnaden att området blir privat och inte allmänt tillgängligt. Av dessa anledningar bedöms en vidare utredning av marken inte behövas. Detaljplanen möjliggör markanvändning industri vilket ska följa riktvärde för mindre känslig markanvändning.

En bit sydväst om planområdet har det tidigare legat en sulfittfabrik som producerat blekt kalciumbisulfitmassa mellan 1888-1977. Byggnaderna är idag rivna, men området är inte sanerat. Området är idag obebyggt och används till viss del som närströvsområde av ortens invånare. I gällande detaljplan utgörs delar av området av industriområde. Området har riskklass 1 enligt MIFO. I detta område har höga till mycket höga halter av metaller (arsenik, bly, kadmium, koppar, vanadin och zink), svavel, cancerogena PAH och EOX påträffats i mark och grundvatten. Detta har tidigare tolkats som en indikation på att den gamla dammen fortfarande läcker bl.a. metaller. Provtagningar som gjorts visar även att föroreningen sannolikt är koncentrerad till den f.d. lutdammen, norr om denna samt området ner mot ån. I naturområdet sydväst om planområdet och Pappersmassan 1 går idag en gångstig (se plankartan). I området söder om denna gångstig finns uppsatta varningsskyltar om att området ej får beträdas på grund av markföroreningar.

Eksjö kommun har fått till sig en riskbedömning genomförd av Geosyntec Consultants AB 2023-09-15 på uppdrag av Holmen AB. Resultaten från undersökningen visar bland annat att jordprover närmast planområdet uppnår riktvärden under känslig markanvändning. Även grundvatten har provtagits i närheten av planområdet som visar på att det inte förekommer några förhöjda halter av metaller. Vad gäller spridningsrisken pekar utförd undersökning på att spridning från jord till grundvatten sker, men att spridningen inte nödvändigtvis är kontinuerlig. Baserat på vad som är känt om de hydrogeologiska förhållandena och föroreningssituationen bedöms ingen beaktansvärd föroreningsspridning ske till övriga delar av grundvattenförekomsten. Viss spridning bedöms ske till recipienten, Brusaån.



Figur 7: Kartbild från Länsstyrelsens EBH-karta. Röd linje illustrerar nytt planområde.

Geotekniska förhållanden

Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet av isälvssediment. Denna kategori omfattar isälvsavlagringar i form av till exempel rullstensåsar, sandurfält och deltan. I vissa sammanhang används begreppet naturgrus för dessa jordarter.

Kostnaderna för att bygga på isälvssediment anses ofta vara låg, då jordarten generellt sett har bra bärighet.

Teknik

I planområdet finns den teknisk infrastruktur som behövs industri- och järnvägsändamål.

Trafik

Planområdet angörs med via Norra gatan. På järnvägen går enbart ett fåtal dagliga godstransporter, cirka 1-2 godståg om dagen lastade med antingen timmer eller lim.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget gör det möjligt för en förändrad fastighetsindelning. Delar av den kommunala fastigheten Mariannelund 9:1 och delar av fastigheten Mariannelund 10:1 planläggs för industriändamål, vilket gör det möjligt för Pappersmassan 1, 2, 3 och 4 att köpa till mark från dessa fastigheter. Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

Rättigheter

I plankartan finns bestämmelse om markreservat för allmännyttig järnväg. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk för till exempel en ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsrättsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare bebyggande.

Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att en rättighet bildas. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildas. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Fastighetsägare för Pappersmassan 1, 2, 3, 4 och 5 ansvarar för eventuell förändrad fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut en kostnad för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan respektive fastighetsägare och Eksjö kommuns mät- och exploateringsavdelning inför sådana uppgörelser som berör kommunens fastighet Mariannelund 9:1.
- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

Planavgift

Planarbetet har bekostats av Eksjö kommun. Eksjö kommun tar ut en planavgift i samband med bygglov. Avgift gäller inom hela planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget gör det möjligt för en förändrad fastighetsindelning. Delar av den kommunala fastigheten Mariannelund 9:1 och delar av fastigheten Mariannelund 10:1 planläggs för industriändamål, vilket gör det möjligt för Pappersmassan 1, 2, 3 och 4 att köpa till mark från dessa fastigheter. Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

I plankartan finns bestämmelse om markreservat för allmännyttig järnväg. Markreservatet i detaljplanen syftar till att trygga Bockabanans förutsättningar. Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att en formell rättighet bildas. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildas. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Natur

Stora delar utav planområdet består idag av friväxande natur. Kommunen har genom åren fått klagomål för bristande skötsel av detta område. Genom förändrad fastighetsindelning kan kommunen sälja av och överlåta skötsel av mark till respektive intilliggande fastighet. Detta kommer att gynna både befintliga verksamheter och järnvägen.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en undersökning göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas. Planförslaget har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Dagvatten

Vid förändrad fastighetsindelning ökar risken för att delar av planområdet blir mer hårdgjort. Eftersom det smala planområdet är mycket begränsat i förhållande till övrigt industriområde bedöms detta inte påverka hantering av dagvatten i större utsträckning. Planområdet ligger också inom kommunalt verksamhetsområde.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Eftersom en markyta troligtvis omvandlas till ett mer hårdgjort material blir påfrestningen på omhändertagande av dagvatten och skyfall större på platsen. Grönområdet som sannolikt omvandlas är

förhållandevis litet och någon risk för översvämning på fastigheten eller på intilliggande fastigheter på grund av planförslaget bedöms vara mycket lite.

Förorenade områden

De potentiella föroreningarna inom planområdet bedöms utgöra mindre risk för människors hälsa och säkerhet genom ny detaljplan jämfört med dagens situation eftersom delar av marken begränsas från att vara allmänt tillgängligt och lämpliges för industriverksamhet vilket följer riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Trafik

Det förväntas inte bli någon ökning av trafik till eller från området utifrån förutsättningar i ny detaljplan. Planförslaget väntas heller inte innebära någon negativ påverkan på befintlig järnväg och järnvägstrafik.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Förslag till stadsplan för Vedgårdsområdet (nr 431) - laga kraft år 1981.
- Förslag till stadsplan för områdena kring Norra gatan (nr 434) - laga kraft 1991.

Översiktsplan

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

Grundkarta

En formell grundkarta har inte tagits fram inför samråd. Plankartan är ritad på ett bra kartunderlag som bedöms räcka till samrådsskedet. Om kommunen efter samråd bedömer att denna detaljplan kan gå vidare till granskning och antagande kommer en grundkarta att tas fram. Eksjö kommun använder koordinatsystem: SWEREF 99 15 00.

Medverkande tjänstepersoner

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

- Mikael Wärnbring, Samhällsbyggnadschef
- Ingvar Lundquist, Mät- och exploateringschef