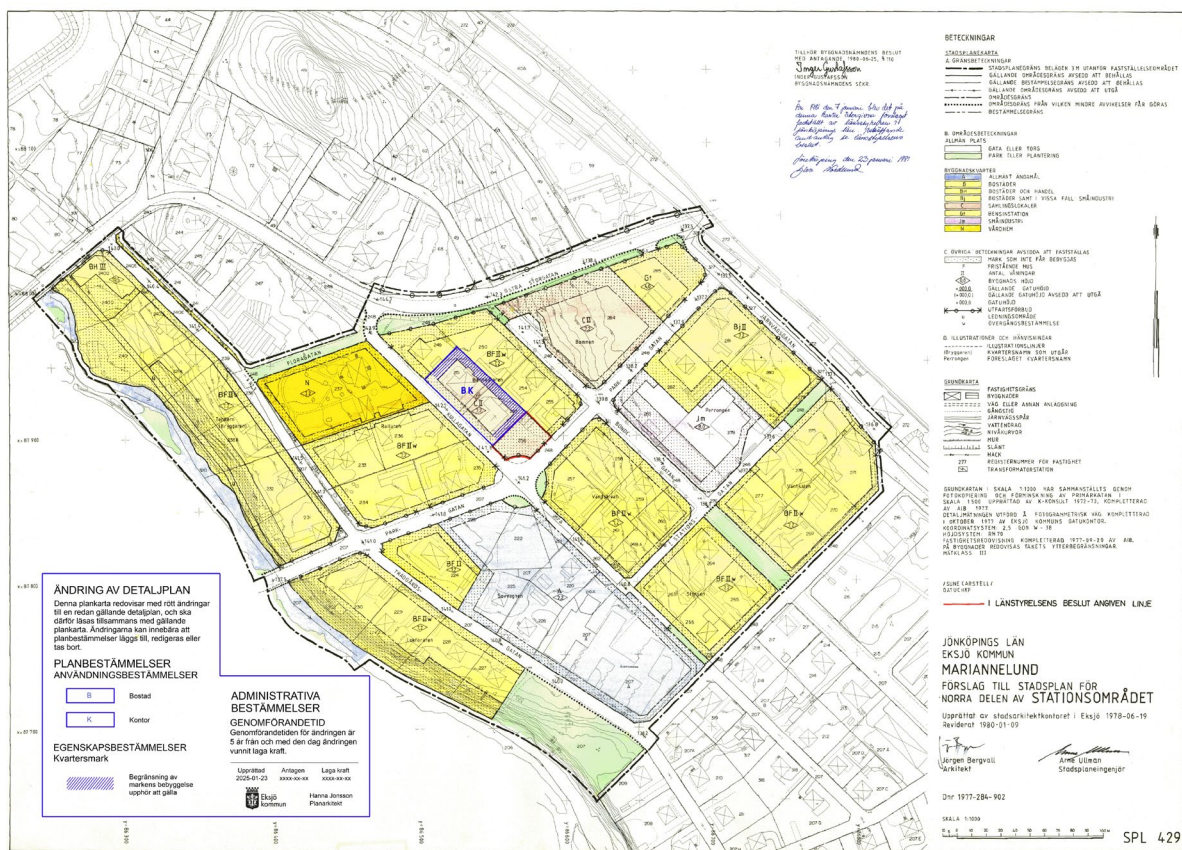


Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Banmästaren 8 m.fl., Mariannelund Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: Samråd

Beslutstyp: Ändring av detaljplan

Påbörjad: 2025-01-13

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2025–22

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	5
Vad är en detaljplan och en ändring av detaljplan?	5
Planprocessen vid ändring av detaljplan	5
Syftet med ändringen	7
Beskrivning av ändringen.....	8
Beskrivning av planområdet.....	8
Varför ändring av detaljplan valts?.....	9
Hela ändringen	9
Kvartersmark.....	9
Bostad (B).....	10
Kontor (K).....	10
Genomförandetid	11
Ärendeinformation	11
Motiv till ändringens regleringar	12
Motiv till reglering.....	12
Kvartersmark	12
Planeringsförutsättningar	13
Fysisk miljö	13
Kommunala	13
Detaljplan.....	13
Planbesked.....	14
Översiktsplan	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten.....	14
Buller	15
Miljö	15
Dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Omgivningsbuller.....	15
Risk för översvämning.....	18
Markföroreningar	18
Geotekniska förhållanden.....	19

Teknik.....	19
Trafik.....	19
Genomförandefrågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Förändrad fastighetsindelning.....	20
Rättigheter.....	20
Tekniska frågor.....	20
Ekonomiska frågor.....	20
Planekonomisk bedömning.....	20
Plankostnadsavtal.....	21
Konsekvenser.....	22
Fastigheter och rättigheter.....	22
Natur.....	22
Stadsbild.....	22
Miljö.....	22
Miljöbedömning.....	22
Dagvatten.....	22
Miljökvalitetsnormer.....	23
Vatten.....	23
Planeringsunderlag.....	23
Kommunala.....	23
Medverkade tjänstepersoner.....	23

Inledning

Vad är en detaljplan och en ändring av 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.

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av en detaljplan och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla detaljplanens användbarhet. Med mindre justeringar kan den anpassas till nutiden utan att ta fram en ny detaljplan. Metoden kallas ändring av detaljplan, så kallad ÄDP. Ändring av detaljplan omfattar i huvudsak förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör exempelvis ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Detta gör att planbeskrivningen är mer begränsad. Den koncentreras till att beskriva ändringarna och konsekvenserna av dessa.

Planprocessen vid ändring av detaljplan

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. Ändringen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), då planen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten, är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsen granskningsyttrande samt inte kan 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 samrådskedet. 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 i 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 samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande.

Standardförfarande



Figur 1: Illustration av stegen som ingår i ett standardförfarande (illustration: Boverket).

Syftet med ändringen

Ändring av detaljplan syftar till att göra plankartan mer flexibel och möjliggöra användning bostad och kontor.

Beskrivning av ändringen

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 ligger i östra delen av Mariannelund och omges främst av bostäder men även mindre verksamheter. Planområdet omfattar fastigheterna Banmästaren 8, Banmästaren 7 och Banmästaren 6 som angörs via Kullagatan. Det är tre privatägda fastigheter som tillsammans utgör en yta på drygt 2000 m². På området finns idag en kyrkbyggnad och en villa i två plan. Hela planområdet regleras idag som samlingslokal men föreslås genom ändring av detaljplan även kunna användas för bostad och kontor efter dagens efterfrågan på marken.



Figur 2: Ortofoto över planområdet som inringats med röd linje.

Varför ändring av detaljplan valts?

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kan ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Syftet för ursprunglig detaljplan "Mariannelund, Förslag till stadsplan för norra delen av stationsområdet" kan inte utläsas med tydlighet. Det som framgår i ursprunglig planbeskrivning är följande "Enligt gällande översiktsplan för Mariannelund samt enligt det pågående områdesplanarbetet för samhället ska området nyttjas på nuvarande sätt". Det är ett ställningstagande för östra delen av Mariannelund utifrån Eksjö kommun översiktsplan från år 1978 och inte ett syfte för detaljplanen. Kommunen bedömer i stället att detaljplanens övergripande syfte kan utläsas utifrån den juridiskt bindande plankartan och markanvändningen från 1978. Marken är planlagd som kvartersmark för bostäder (B), allmänt ändamål (A), småindustri (Jm), samlingslokal (C), bensinstation (Gt), vårdhem (N), bostäder och handel (BH), bostäder samt i vissa fall småindustri (Bj) och även allmän plats som gata eller torg och park eller plantering.

Kommunen tolkar att ursprunglig detaljplan främst syftar till bostadsändamål men även att mindre del av området kan användas för andra ändamål som inte är av störande karaktär eller förändrar områdets helhet. Områdets struktur som ett exploaterat bostadsområde kompletterat med blandade verksamheter bedöms inte påverkas av föreslagen ändring av detaljplan.

De ändringar som följer bedöms rymmas inom det kommunen tolkar ursprungliga plans syfte. Justeringar av egenskapsbestämmelser och markanvändning på kvartersmark görs för att göra plankartan mer flexibel och tillgodose en efterfrågad markanvändning. Ändring av detaljplan har påbörjats efter fastighetsägare skickat in önskan om att kunna inreda och nyttja befintlig byggnad även för bostad och kontor. De ändringar som föreslås bedöms inte medföra en utökad omgivningspåverkan eller en betydande miljöpåverkan. Av dessa anledningar bedöms verktyget ändring av detaljplan vara möjligt att använda.

Hela ändringen

Ändringen innebär att göra marken mer flexibel och även ge förutsättningar till användning för bostad och kontor på mark som idag endast är planlagd för samlingslokal (C). Det innebär konkret att lägga till användningsbestämmelser Bostad (B) och Kontor (K) på plankartan. I ändringen kommer även del av prickad mark som gränsar mot annan kvartersmark (bostad) tas bort samt prickad mark som gränsar mot allmän plats uppdateras till dagens bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande.

Kvartersmark

De ändringar som följer görs enbart inom kvartersmark. Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte utgör allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Kvartersmark inom planområdet omfattar mark för bostad (B) och kontor (K).

Bostad (B)

Användningen bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Hela planområdet på drygt 2000m² får en ny markanvändningsbestämmelse för bostad. Det innebär att marken även kan användas för bostadsändamål. Markanvändning på kvartersmark ändras utefter en efterfrågan att nyttja befintlig byggnad för bostad. Att möjliggöra användning bostad bedöms vara i enlighet med Eksjö kommun översiktsplan för området och syftet med ursprunglig detaljplan.

Kontor (K)

I användningen kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Hela planområdet på drygt 2000m² får en ny markanvändningsbestämmelse för kontor. Det innebär att marken även kan användas för ändamålet kontor. Markanvändning på kvartersmark ändras utefter en efterfrågan att nyttja befintlig byggnad för kontor och kunna använda byggnaden för privat företagsverksamhet. Att möjliggöra användning kontor bedöms vara i enlighet med Eksjö kommun översiktsplan för området och syftet med ursprunglig detaljplan.

Egenskapsbestämmelser som upphävs eller läggs till

Prickmark - upphävs

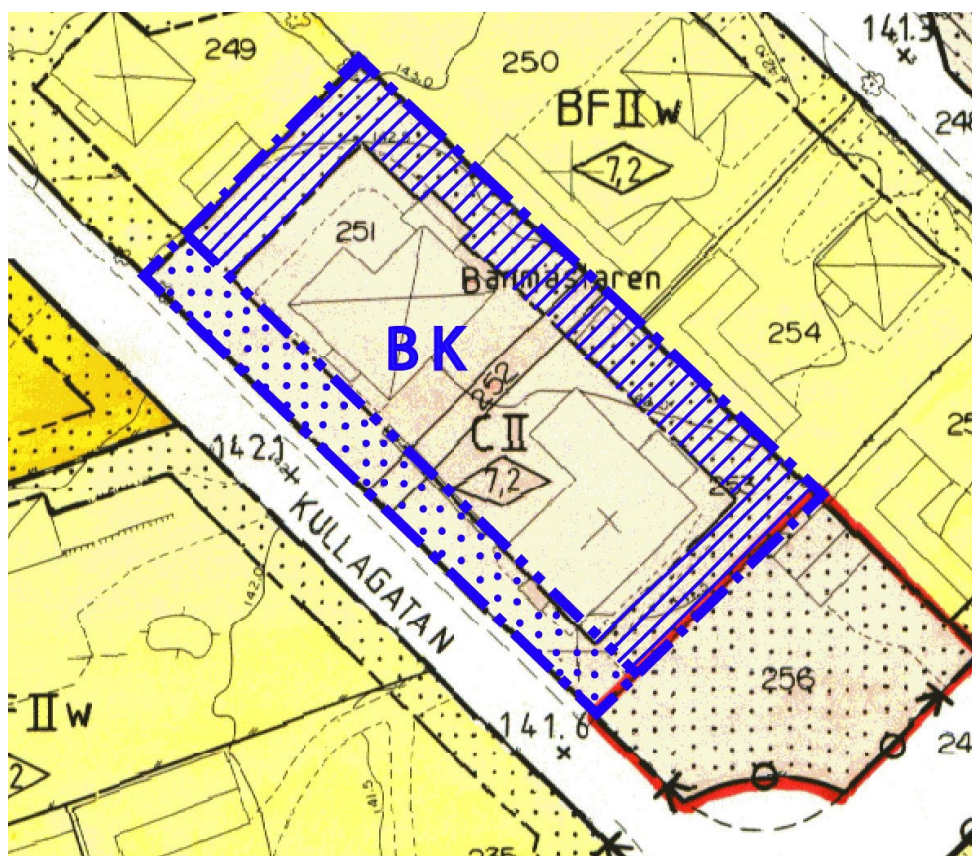
Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Prickad mark finns idag i ursprunglig plan på kvartersmark (samlingslokal) och gränsar till kvartersmark (bostad) och allmän plats (gata). Prickad mark som gränsar till annan kvartersmark (bostad) tas bort genom ändring av detaljplan. Se figur 4 för upphävande av del av prickad mark med skrafferad blå linje. I ursprunglig detaljplan framgår inte någon konkret anledning till att marken är prickad. Generellt används bestämmelsen prickad mark för att reglera ett säkerhetsavstånd till en väg eller för att behålla ett byggnadsfritt avstånd mot intilliggande markanvändningar. Prickad mark upphävs för att bestämmelsen inte anses nödvändig eftersom mark får ändrad användning och även kan användas för ändamålen bostad och kontor. Bestämmelsens funktion om ett byggnadsfritt avstånd mot intilliggande markanvändning på kvartersmark bedöms inte längre vara aktuellt. Prickad mark upphävs för delar av området där syftet med bestämmelsen tappar funktion eftersom mark för samlingslokal nu även kan användas för bostäder samt kontor.

Prickmark - läggs till

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Prickad mark finns idag i ursprunglig plan på kvartersmark (samlingslokal) och gränsar till kvartersmark (bostad) och allmän plats (gata). Prickad mark som gränsar till allmän plats (gata) tas bort genom ändring av detaljplan och ersätts av ny prickad mark enligt dagens definition av prickmark. Ny prickad mark läggs längs med allmän plats (gata) med en bredd på 4,5 meter för att fortsatt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till gata ur säkerhetssynpunkt. Se figur 4 för ny prickad mark markerat med blå prickar.



Figur 4: Inzoomad bild av plankartan för ändring av detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar från den dag ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för ändring är 5 år.

Ärendeinformation

Ärendet avser ändring av detaljplan för Bamästaren 8 m.fl. och har initierats genom en ansökan om planbesked. Den 2024-11-13 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut på ansökan och gav samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring av detaljplan för Banmästaren 8 m.fl., Mariannelund.

Motiv till ändringens 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. Lagen gäller enbart vid ändring av detaljplan för ändrade och nytillkomna planbestämmelser.

Kvartersmark

Bostad (B) - Motivet till användning bostad är att uppfylla syftet med ändringen och göra plankartan mer flexibel.

Kontor (K) - Motivet till användning kontor är att uppfylla syftet med ändringen och göra plankartan mer flexibel.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. Prickad mark mot allmän plats (gata) planläggs för att säkerställa en byggnadsfri zon ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Fastigheterna består idag av en kyrkbyggnad och en villa i två plan. Planområdet består i övrigt främst av växter, gräsmatta och uppställningsplats för fordon. Området angränsar till andra privata bostadsfastigheter samt till Kullagatan.

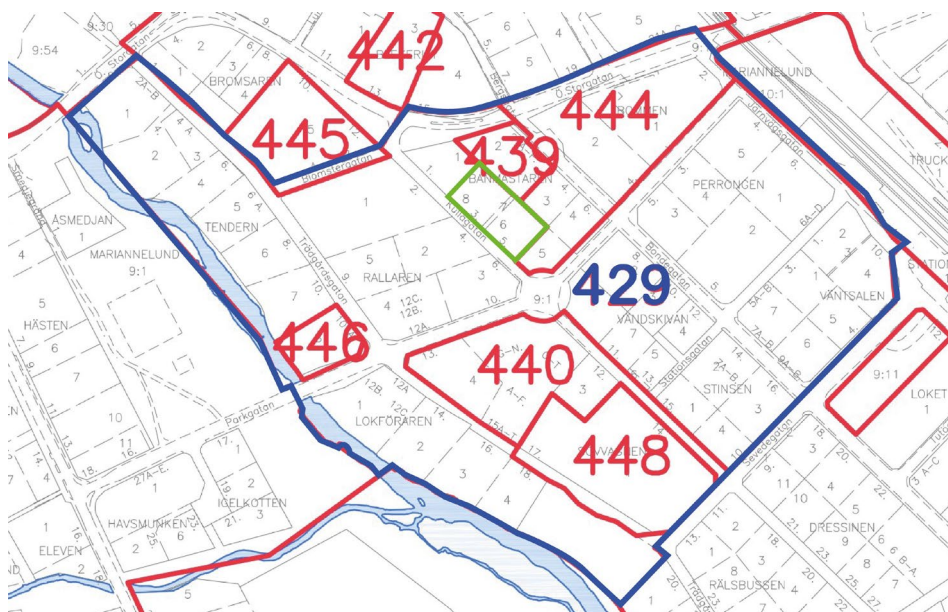
Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplanen heter "Stadsplan för norra delen av stationsområdet, Mariannelund, Eksjö kommun", har nummer 429 i kommunens numrerings system och vann laga kraft 1978. Gällande detaljplan reglerar en stor del av östra Mariannelund och markanvändningen är främst bostadsändamål men det finns flera inslag av andra markanvändningar. Den delen av detaljplanen som avses ändras regleras idag som samlingslokal (C) och markeras med grön rektangel på figur 5.

Flera delar av detaljplan nummer 429 har ändrats och ersatts med nya detaljplaner genom åren. Sammanlagt är det 6 områden av ursprunglig detaljplan som ersatt av en ny. Ursprunglig detaljplan markeras med blå linje i bild nummer 3 medan omkringliggande detaljplaner och nya detaljplaner som ersatt delar av ursprunglig detaljplan markeras med röd linje. De nya planerna har idag användningar som främst bostäder men även bilservice, gata, hantverk, sjukhem, resebyrå och vandrarhem. Detaljplanen har även ändrats en gång år 1980 med avseende på plankartan och beskrivningen.

Ursprunglig detaljplans syfte framgår inte med tydlighet och kommunen har tolkat det generella syftet utifrån planlagd markanvändning. Trots ändring och framtagande av flertalet nya detaljplaner för olika ändamål används området idag likt ursprunglig detaljplan främst för bostäder men med en variation av andra kompletterande funktioner.



Figur 5: Översiktskartan visar område för ursprunglig detaljplan nummer 429 med blå färg och nya detaljplaner med röd färg.

Planbesked

Den 25 september 2024 inkom en ansökan om planbesked till samhällsbyggnadssektorn och den 13 november 2024 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut på ansökan. Samhällsbyggnadsnämnden gav därmed samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring av detaljplan för Banmästaren 8 m.fl. Behovet av att ändra detaljplanen uppstod i och med inskickad ansökan om bygglov bedöms gå i strid med gällande detaljplan och inte kunnat beviljas. I ansökan om ändring av detaljplan har sökande hänvisat till inskickad bygglovsansökan där efterfrågad användning av marken är att kunna genomföra tillbyggnad och ombyggnad av befintlig byggnad samt på sikt inreda och nyttja byggnaden för ändamålen bostad och kontor.

Översiktsplan

I Eksjö kommun översiktsplan 2040 framgår område för ändring av detaljplan som sammanhängande bostadsstruktur med viss utvecklingspotential. Enligt planeringsriktlinjerna för sammanhängande bostadsstruktur ska de prioriteras till tidigare detaljplanerade områden. Föreslagen ändring av detaljplan bedöms till största del gå i linje med kommunens översiktsplan eftersom en ändring av markanvändning till bostad är förenligt med översiktsplanen. Att även möjliggöra användning kontor bedöms inte gå emot översiktsplanens ställningstagande eftersom det framgå finnas viss utvecklingspotential samt att den typ av kontor som planeras är av mindre utpräglad karaktär genom ett privat företag och planeras vara verksam i befintlig byggnad.

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 bedöms inte bidra till att kommunen överskrider miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten och grundvatten. Ändring av detaljplan ligger i nära anslutning till både grund-och ytvattenförekomst enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). De berörda vattenförekomsterna är recipienten Silverån/Brusaån och grundvattenförekomsten Mariannelundsåsen belägna ungefär 100–150 meter från planområdet.

Brusaån: Silverån-Högebro är ett vattendrag som har en måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten är påverkad av Konnektivitetsförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Silverån-Högebro uppnår ej god kemisk status på grund av en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. Vattendraget har tidsfrist till att uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk status.

Mariannelundsåsen är en grundvattenförekomst av sand- och grusförekomst med utmärkt eller ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har en kvantitativ status som god och en kemisk status som god. Ändring av detaljplan bedöms inte påverka grundvattenförekomstens goda ekologiska och kemiska status.

Planområdet möjliggör för nya användning bostad samt kontor. Att ändra användning på befintliga byggnader bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för Brusaån: Silverån-Högebro eller Mariannelundsåsen. Nya användning för bostad och kontor bedöms inte riskera förorena området eller påverka befintlig status för miljökvalitetsnormer.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Eksjö kommun har knappt 18 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte. Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnormerna för buller. Under hälsa och säkerhet framförs omgivningsbuller kopplat till ändring av detaljplan.

Miljö

Dagvatten

Dagvattenhantering sker idag på privata fastigheter och översvämnings problematik vid stora mängder dagvatten eller vid skyfall är inte känt förekommande. Omhändertagande av dagvatten sker genom naturlig infiltration i marken eftersom området till stor del består av växtlighet. Det planeras inte större utbyggnader eller ändring inom planområdet. Den planerade utvecklingen handlar om att ända användningen och nyttjandet av befintliga byggnader. Att möjliggöra markanvändning bostad och kontor bedöms inte bidra till större förändring av området och dagvatten bedöms fortsatt kunna omhändertas enligt nuvarande hantering.

Hälsa och säkerhet

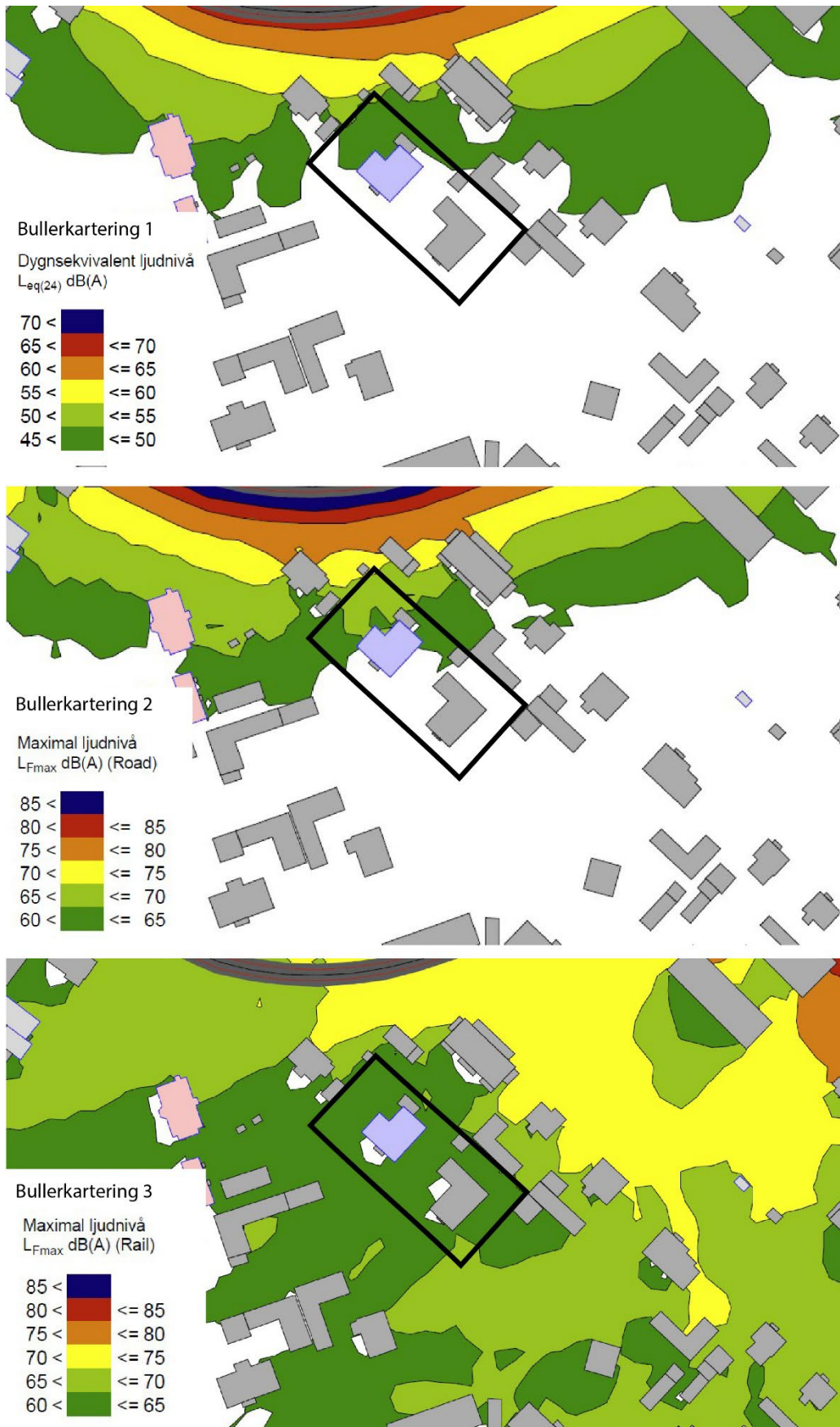
Omgivningsbuller

För att säkerställa kravet på förebyggande av olägenheter för människor hälsa utifrån 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (PBL) har bedömning utgått från riktlinjer för buller från spårtrafik och vägar, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), som inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Eksjö kommun tog fram bullerutredning för väg och spårtrafik för Mariannelund år 2017. Mindre del av fastighet Banmästaren 8 uppnå buller om mellan 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå från riksväg 40 medan övriga planområdet har lägre ljudnivå, se bullerkartering 1. Ungefär samma område på fastighet Banmästaren 8 har en maximal ljudnivå på 60–65 dBA samt mindre del 65–70 dBA, se bullerkartering 2.

Större delarna av planområdet utsätts för en maximal ljudnivå på 60–65 dBA och till viss del 65–70 dBA buller från järnvägen, se bullerkartering 3. En ljuddämpad uteplats bedöms kunna anordnas vid bostad fasad eftersom de sidor av befintliga byggnader som inte är vända mot bullerkällorna har en maximal ljudnivå som understiger 60 dBA och en ekvivalent ljudnivå som understiger 45 dBA.

Utifrån befintliga förhållanden bedöms bullernivåer uppfylla riktlinjer för bostäder, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216). Enligt riktlinjerna ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det finns ingen konkret beskrivning hur en framskrivning skall göras men vanligtvis utgår man från en förväntad trafiksituation 20 år framåt. I en framskrivning på 20 år, cirka år 2045, bedöms ändring av detaljplan inte medföra någon ökad mängd trafik eller ökade bullernivåer. Detta eftersom planområdet endast omfattar cirka 2000 m² och bedöms utifrån ändring av detaljplan inte medföra ökad mängd trafik. Utifrån dagens kända förhållande finns inga planer på större utveckling i planområdet eller i närområdet. Planområdet och närområdet är i huvudsak bebyggt och bedöms därför mest troligt nyttjas på liknande sätt i framtiden. En markant ökning av buller från väg 40 samt järnvägen i en framskrivning av 20 år bedöms inte vara ett utfall. Vägen har hastighet på 40 km/h och det finns idag inte planer på större utvecklingar lokalt som skulle påverka mängd trafik betydande.



Figur 6: Bullerkartering 1, 2 och 3 med planområdet markerat med svart rektangel.

Risk för översvämning

Utgångspunkter från Boverket (Boverket, 2020) anger att ny sammanhållen bebyggelse bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Som grundregel innebär detta lokalisering över beräknat högsta flöde (BHF) för vattendrag.

Silverån-Högebro går cirka 200 meter sydväst om planområdet. Utifrån översvämningsskartering av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) skulle inte planområdet påverkas vid ett beräknat högsta flöde och det bedöms därför inte finnas risk för översvämning för my markanvändning.

Markföroreningar

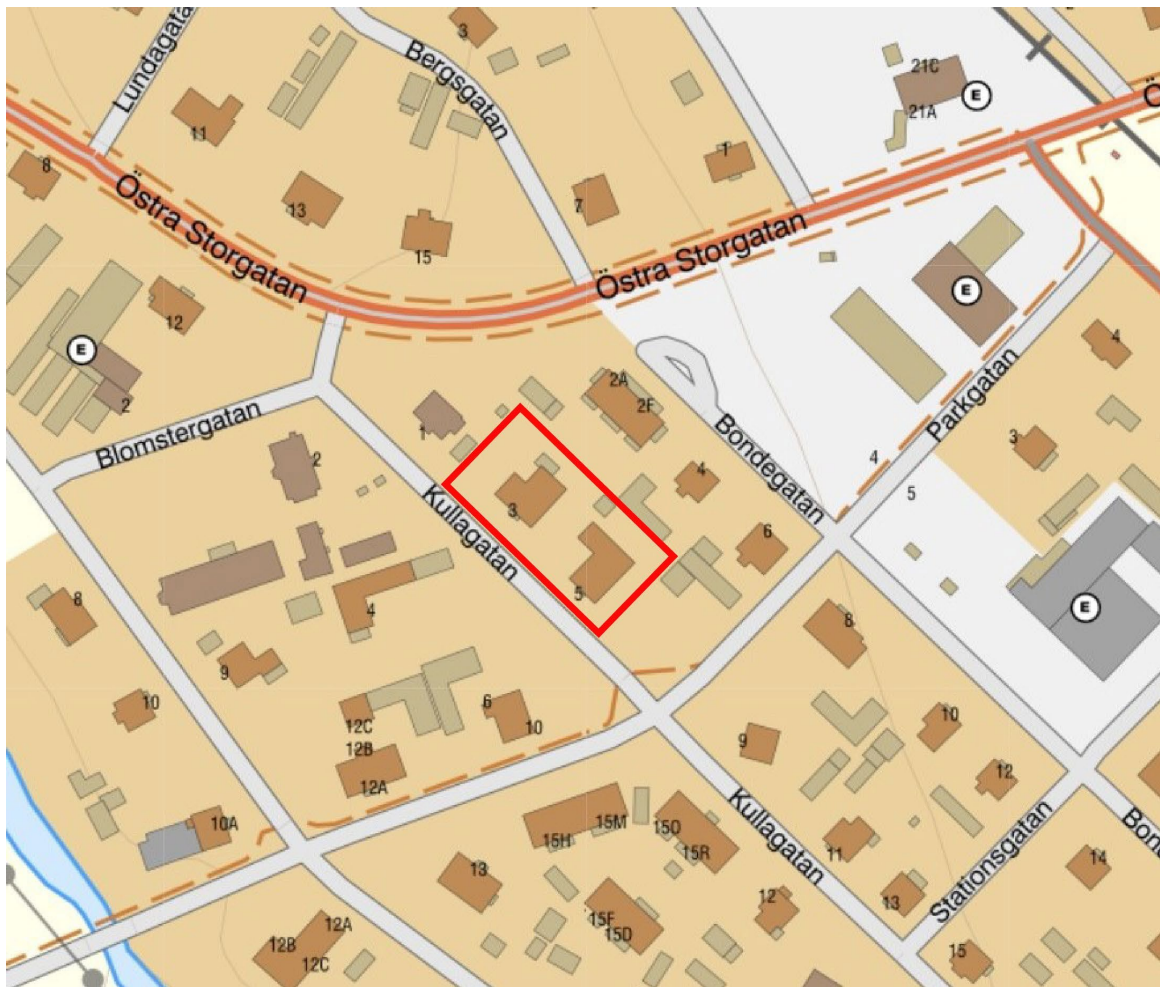
Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas till annat.

Det förekommer ingen förorenad mark i planområdet. Fyra markerade objekt förekommer inom en radie på ungefär 150 meter från planområdet och beskrivs mer detaljerat för att reda ut eventuell risk för spridning av förorening.

- Markering till väster i figur 7 har statusen identifiering och en primär bransch för plantskola.
- Markering öster om planområdet högst upp i figur 7 har statusen identifiering och en primär bransch för drivmedelshantering samt sekundär bransch för bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkeri.
- Markering öster om planområdet till mitten i figur 7 har status delåtgärd och en primär bransch för drivmedelshantering.
- Markering öster om planområdet längst ner i figur 7 har statusen identifiering och primär bransch för verksamhetsindustri utan halogenerade lösningsmedel.

Ändring av detaljplan möjliggör för användning bostäder och kontor. Mark för bostadsändamål ska följa riktlinjer för känslig markanvändning och mark för kontor ska följa riktlinjer för mindre känslig markanvändning vid föroreningar.

Det finns inga kända föroreningar i planområdet. Området antas inte heller blivit förorenat av potentiellt förorenad mark i närområdet och ändring av detaljplan bedöms därför som lämpligt. De markerade potentiella förorenade områdena har inte använt ämnen som vanligtvis sprider sig över större områden, till exempel halogenerade lösningsmedel. Det bedöms därför inte finnas behov för vidare utredning av föroreningar för att göra del av befintlig detaljplan mer flexibel och möjliggöra användning bostad och kontor.



Figur 7: Kartbild över närliggande identifierade förorenade områden med planområdet markerat i röd linje.

Geotekniska förhållanden

Marken består av sandig morän vilket generellt utgör goda förhållanden för byggnation, Sveriges geologiska undersökning (SGU). Befintlig byggnad planeras får ändrad användning och det bedöms inte finnas behov av vidare utredning av markförhållanden för planläggning bostad och kontor.

Teknik

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. El och fibernät är utbyggt i området.

Trafik

Fastigheterna i planområdet ligger i anslutning till Kullagatan som är kommunal och ansluter till riksväg 40 i norr. Ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till större förändringar av trafikmängd eller påverka trafikflödet på Kullagatan jämfört med dagens situation.

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

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av ändringen innebär att efterfrågad tillbyggnad och ombyggnad av befintlig byggnad kan genomföras samt inredas och nyttjas för ändamålen bostad och kontor. Ett genomförande av planen inkluderar därmed inte en förändrad fastighetsindelning mellan fastigheter. En förändrad fastighetsindelning inom kvartersmark på initiativ av privata fastighetsägare skulle vara oberoende av planändringen.

Fastighetsägare till Banmästaren 6 kommer genom överlåtelse även äga Banmästaren 7. En överlåtelse av fastigheten finns som pågående ärende hos lantmäteriet. De två fastigheterna planeras inte att slås samman genom en lantmäteriförrättning. Fastighetsägare har inga planer på förändrad fastighetsindelning även när överlåtelsen genomförs. Pågående ärende hos lantmäteriet bedöms inte påverkas av nya markanvändningarna.

Rättigheter

Till följd av ändringen bedöms inga rättigheter eller servitut i området påverkas. Se fastighetsförteckning för en fullständig redovisning av rättigheter.

Tekniska frågor

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-nät är utbyggt i området.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra tillbyggnad, ombyggnad och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Vid förändrad fastighetsindelning ansvarar respektive fastighetsägare för ansökning om en lantmäteriförrättning. Lantmäteriet tar ut en avgift för detta.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Eksjö kommun och fastighetsägare för Banmästaren 8 som initierat processen för ändring av detaljplan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Förslag till ändring av detaljplan medför inte en ändrad fastighetsindelning, upprättande av nya eller ändring av ledningsrätter eller servitut. Planförslaget bedöms inte heller påverka befintliga förhållande avseende fastighetsindelning eller rättigheter.

Pågående ärende för överlåtelse av fastighet Banmästaren 7 till ägare för Banmästaren 6 bedöms inte vara en konsekvens av ändring av detaljplan och bedöms inte heller påverkas av planförslaget.

Natur

Stadsbild

Fastigheterna kan komma användas för ändamålen bostad och kontor. Stadsbilden bedöms inte påverkas i större utsträckning eftersom det planeras större förändringar i byggnader eller trädgårdar. Utifrån ny markanvändning planeras de befintliga byggnaderna kunna användas på andra sätt genom att inredas för både bostad och kontor. Den typ av kontor som planeras är av mindre karaktär genom ett privat företag och förväntas bedrivas i form av hemmakontor. Karaktären av kontor bedöms bli mindre utpräglad i området och bedöms därför inte förändra den visuella upplevelsen av platsen utåt sett.

Planområdet är relativt litet i förhållande till andra funktioner i den omgivande sammanhållna bebyggelsen och ändringarna bedöms inte medföra någon större påverkan även om fler förändringar än nyttjande av befintliga byggnader skulle ske. Området kommer genom ändring av detaljplan bli mer flexibelt och kunna nyttjas för bostad och kontor.

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

Dagvatten bedöms inte påverkas av ändring av detaljplan och dagvattenhantering kommer fortsatt ske genom naturlig infiltration i marken. Det föreligger ingen känd problematik med omhändertagande av dagvatten och inte heller vid skyfall. Förutsättningar för omhändertagande av dagvatten bedöms inte förändras.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Ändring av detaljplan bedöms inte medföra förändringar i mark eller andra faktorer som skulle kunna påverka miljökvalitetsnormer för Brusaån: Silverån-Högebros eller grundvattenförekomsten Mariannelundsåsen.

Planområdet möjliggör för bostad och kontor och bedöms inte bidra till negativ påverkan för status för miljökvalitetsnormer.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Förslag till stadsplan för norra delen av stationsområdet, Mariannelund, Eksjö kommun.
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040.

Medverkade tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Hanna Jonsson. Övriga inblandade är:

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Felix Mårtensson, planarkitekt
- Rickard Samuelsson, bygglovshandläggare
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef