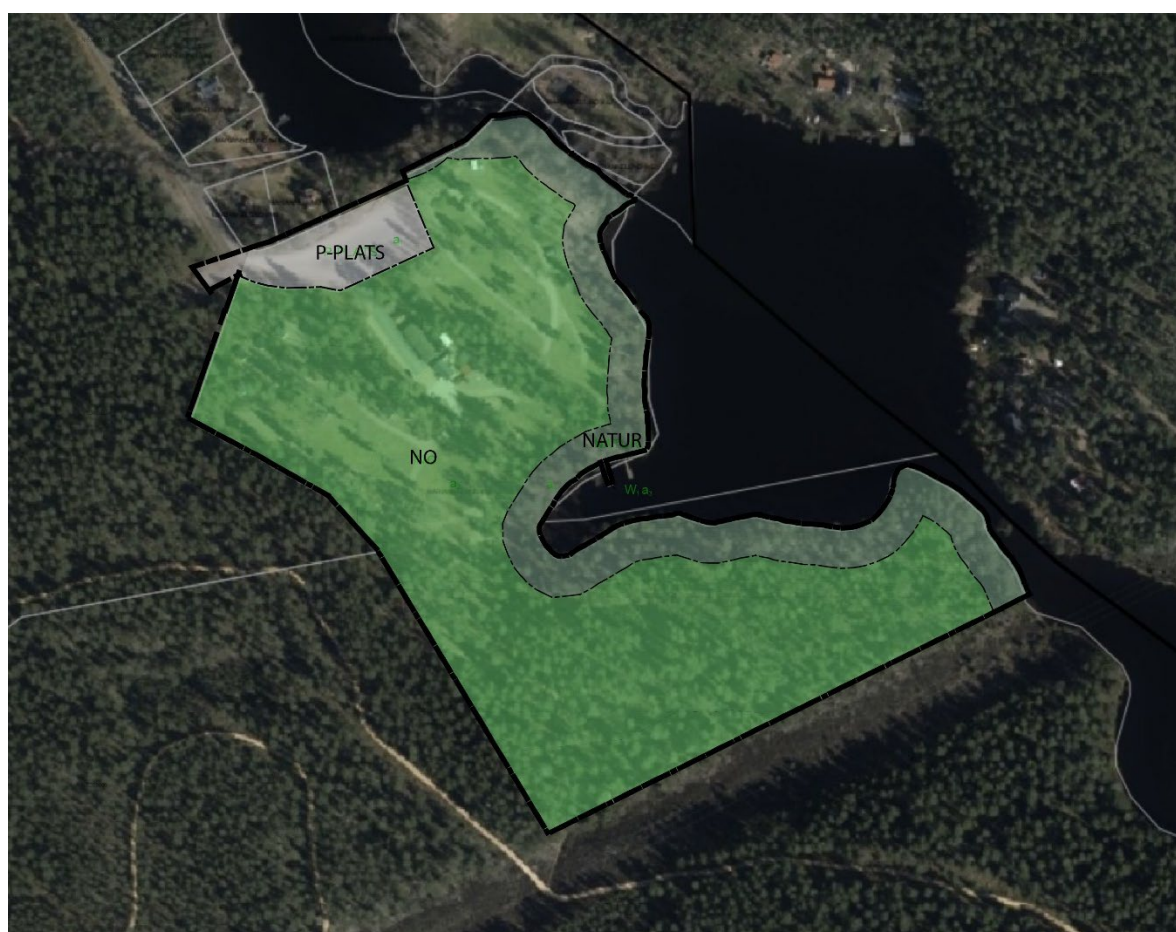


Planbeskrivning

Detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl., Mariannelund
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: Samråd

Beslutsstyp: Ny detaljplan

Påbörjad:

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: 2023–1560

Diarienummer kommunfullmäktige:

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	6
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen.....	6
Detaljplanens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	8
Beskrivning av planområdet.....	8
Hela detaljplanen.....	8
Genomförandetid	9
Allmän plats	9
NATUR	9
P-PLATS.....	9
Egenskapsbestämmelser.....	10
Huvudmannaskap.....	10
Kvartersmark.....	10
Friluftsliv och Camping (N)	10
Tillfällig vistelse (O)	10
Egenskapsbestämmelser.....	11
Vattenområde	11
Brygga (W ₁)	11
Egenskapsbestämmelser.....	11
Ärendeinformation	11
Motiv till detaljplanens regleringar.....	12
Motiv till reglering.....	12
Allmän platsmark	12
Kvartersmark	12
Vattenområde.....	12
Planeringsförutsättningar	13
Fysisk miljö	13
Kommunala	13
Områdesbestämmelser	13
Planeringsbesked	13
Planbesked.....	14
Översiktsplan	14

Riksentressen.....	14
Naturvård.....	14
Skyddade vattendrag.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Luft.....	15
Vatten.....	15
Buller	16
Mellankommunala intressen.....	16
Miljö.....	16
Naturvärden	16
Strandskydd.....	16
Dagvatten	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Omgivningsbuller.....	18
Risk för översvämning.....	19
Risk för erosion	20
Risk för skred.....	20
Geotekniska förhållande.....	20
Kulturmiljö.....	21
Fornlämningar	21
Teknik.....	21
Trafik.....	21
Genomförandefrågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Förändrad fastighetsindelning.....	22
Rättigheter	22
Ekonomiska frågor.....	22
Planeekonomisk bedömning.....	22
Plankostnadsavtal.....	22
Drift vatten och avlopp.....	22
Organisatoriska frågor.....	23
Konsekvenser.....	24
Natur.....	24
Landskapsbild	24
Miljö.....	24

Miljöbedömning	24
Strandskydd	24
Sociala	24
Riksintressen	25
Trafik	25
Områdesbestämmelser	25
Planeringsunderlag	26
Kommunala	26
Områdesbestämmelser	26
Planeringsbesked	26
Översiktsplan	26
Medverkande tjänstepersoner	26

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 *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd.

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 kommunfullmäktige, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat fullmäktiges beslut om antagande.



Figur 1: Bilden illustrerar de olika stegen som ingår i ett utökat planförfarande (illustration: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syftet är att planlägga befintlig markanvändning och möjliggöra för utveckling av camping.

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 beläget strax öster om Mariannelund intill Åsjön och nås genom att svänga av till Spilhammarvägen från riksväg 40. Området omfattar Spilhammars camping som ligger på privat mark samt mindre område för parkering på kommunal mark. Området är på drygt 7 hektar och regleras idag genom områdesbestämmelser. Del av planområdet används idag för campingverksamhet medan delar till stor del består av skogsområde. Planområdet omfattar även ett mindre vattenområde för bryggor. Delar av planområdet är ett så kallat LIS-område och möjliggör landsbygdsutveckling i strandnära läge. I princip hela planområdet ligger inom det generella strandskyddet och delar av det avses genom ny detaljplan upphävas.



Figur 2: Illustration över planområdet inringat i rött på ett ortofoto.

Hela detaljplanen

Detaljplanen syftar till att planlägga befintlig markanvändning och möjliggöra för utveckling av camping. Marken planläggs därmed till största del med markanvändning friluftsliv, camping och tillfällig vistelse. Ett mindre område planläggs för parkering på allmän plats och ett lite vattenområde planläggs som

vattenområde för att möjliggöra brygga. Planläggningen innebär att marken regleras mer i detalj till skillnad från områdesbestämmelser och att delar av strandskyddat område upphävs.

Ägare till campingen är mycket måna om platsens naturvärden och ser det som en tillgång och värde och som en stor dragkraft för turister och verksamheten. Det innebär att naturen fortsatt kommer vara påtaglig i campingområdet och att utveckling sker utefter platsens förutsättningar. Ägare för campingen har anlitat en planarkitekt som skapat ett par visionsbilder för utvecklingen av området (se figur 3 och 4). Campingen framför ett högt besöks tryck och ser behov av utveckling på fastigheten.

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.

Genomförandetiden är 15 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

NATUR

Användningen anges på plankartan med versaler NATUR och anges med grön färg. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

I detaljplanen planläggs ett markområde om 20 meter från strandkanten som allmän platsmark (NATUR).

P-PLATS

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. Användningen parkering betecknas P-PLATS på plankarta och anges med ljusgrå färg.

I detaljplanen planläggs ett mindre område intill campingen som allmän platsmark (P-PLATS). Detta för att säkerställa allmänhetens tillgång till området.

Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

I plankartan finns bestämmelsen "a₁" som anger att strandskyddet är upphävt. Detta gäller P-PLATS och innebär att parkering kan rustas upp alternativt kompletteras med någon funktion kopplat till användningen såsom gatubelysning med mera utan att strandskyddet behöver hanteras.

Enskilt huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

Allmän platsmark inom planområdet som utgörs av NATUR planläggs med ett enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsen får därför egenskapsbestämmelsen "a₄ - huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen" för att tydliggöra att det inte är kommunen som är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar i denna detaljplan mark för parkering.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats (P-PLATS). Parkeringen är till för allmänheten och allmänt ändamål.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra 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.

Friluftsliv och Camping (N)

Användningen Friluftsliv och camping anges på plankartan med versalt N och grön färgläggning. Friluftsliv och camping används för områden för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Campingplatser är endast avsedda för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även komplement till friluftslivs- och campingverksamheten ingår i användningen. Användningen friluftsliv och camping planläggs i stora delar av planområdet.

Tillfällig vistelse (O)

Tillfällig vistelse anges på plankartan med versalt O och orange färgläggning. Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som

behövs ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Användningen tillfällig vistelse planläggs i stora delar av planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

I plankartan finns bestämmelsen "a₁" som anger att strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark för friluftsliv, camping och tillfällig vistelse som ligger närmre än 100 meter från strandlinjen.

Strandskyddet upphävs inte ända ner till strandkant utan lämna ett släpp på 20 meter för att säkerställa allmänhetens tillgång till Åsjön.

Att strandskyddet är upphävt innebär att camping kan utvecklas alternativt kompletteras med funktion kopplat till användningen utan att strandskyddet behöver hanteras. Mer detaljer angående upphävande av strandskydd samt särskilda skäl för upphävandet finns under planeringsförutsättningar.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. För vattenområden i detaljplan ska användningen alltid anges.

Brygga (W₁)

Bestämmelsen anger bryggor som användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bryggor får uppföras. Bestämmelsen är en preciserad vattenanvändning och har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Användningen Bryggor betecknas på plankartan W₁ och färgläggs med blå färg. Område för bryggor är i plankartan endast dimensionerat för att ungefärligt omfatta befintlig brygga på 3 gång 12 meter.

Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

I plankartan finns bestämmelsen "a₃" som anger att strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller vattenområde med användning Bryggor. Strandskyddet upphävs för en mindre yta i Åsjön. Att strandskyddet är upphävt innebär att bryggor kan bebyggas inom området utan att strandskyddet behöver hanteras. Mer detaljer angående upphävande av strandskydd samt särskilda skäl för upphävandet finns under planeringsförutsättningar.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadssektorn fick i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden den 2023-10-11 att ta fram förslag på ny detaljplan för Mariannelund 9:59, Spilhammars camping. Ärendet initierades genom en ansökan om planbesked som inkom till samhällsbyggnadssektion 2023-06-13 från A-Camping Spilhammar AB.

Campingverksamheten framför att turismen i området har ökat stadigt de senaste åren och att campingen är i behov av utveckling.

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.

Allmän platsmark

NATUR - Motivet till användningsbestämmelsen är att trygga strandskyddets syften och säkerställa allmänhetens tillgång till strandkant.

P-PLATS - Motivet till användningsbestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till området.

Egenskapsbestämmelser

a₁ (Strandskyddet är upphävt) – Motivet till bestämmelsen är att fortsatt kunna använda och komplettera befintlig parkering för allmänt ändamål.

a₄ (Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen) - Motivet till bestämmelsen är att privat fastighetsägare sköter allmän plats för natur på sin egen fastighet.

Kvartersmark

Friluftsliv och camping (N) - Motivet till användningsbestämmelsen är att uppfylla planens syfte.

Tillfällig vistelse (O) - Motivet till användningsbestämmelsen är att uppfylla planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

a₂ (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att uppfylla syftet med planen och säkerställa genomförandet av planen, ge campingverksamhet möjlighet till utveckling.

Vattenområde

Bryggor (W₁) - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa fortsatt användning av befintlig brygga.

Egenskapsbestämmelser

a₃ (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa befintlig brygga och ge camping möjlighet till utveckling.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet består av befintligt campingområde med campingstugor, servicehus, grusvägar, ställplatser för husbil, husvagn och tältplatser. I området finns även mindre badplats med badbrygga, belysning och en anlagd parkeringsplats. Drygt 3 hektar av planområdet består av skog. Hela området sluttar mer eller mindre ner mot Åsjön i öster och omges i övrigt av ett större natur och rekreationsområde. I norr gränsar planområdet till ett par bostäder.



Figur 3: Bilder från planområdet på befintligt campingområde, skogsmark och badbrygga.

Kommunala

Områdesbestämmelser

All mark inom planområdet omfattas idag av områdesbestämmelser "Områdesbestämmelser för Spilhammars camping och friluftsbad", nummer O8 i kommunens numrering. Områdesbestämmelser vann laga kraft 1995 och reglerar mark inom planområdet som parkering och campingområde. För delar av det nya planområdet är strandskyddet idag upphävt genom områdesbestämmelser. Den norra delen av områdesbestämmelser gränsar till detaljplan för Mariannelund 9:1 m.fl.

När ny detaljplan vunnit laga kraft ersätter detaljplanen bestämmelser och regleringar för del av områdesbestämmelser som omfattas av den nya detaljplanen. Utanför området för ny detaljplan regleras mark för friluftsbad, natur och vattenområde i områdesbestämmelser. Denna mark regleras fortsatt genom områdesbestämmelser.

Planeringsbesked

Ett planeringsbesked skickades in till Länsstyrelsen i Jönköpings län den 2025-01-03. I planeringsbeskedet prövades frågorna gällande upphävande av strandskydd och tillgodose riksintresse för naturvård, ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § punkt 1 och punkt 4 plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsen lämnade den 2025-03-01 positivt planeringsbesked med följande motivering:

Kommunen bedömer att riksintresset Silveråns dalgångs värden inte kommer att ta skada av föreslagen utveckling. Motiveringen till detta är att marken avses användas för campingändamål och därmed inte medför större exploatering eller avtryck på marken genom byggnader eller terrassering av mark. Kommunen bedömer att den påverkan som föreslagen markanvändning ger inom det framtida detaljplaneområdet inte är av den karaktären eller omfattningen att riksintressets värden skadas. Utifrån det underlag som kommunen har skickat in är Länsstyrelsens bedömning att föreslagen planläggning på ett tillräckligt sätt tillgodoser berört riksintresse enligt 3 kap MB, Silveråns dalgång.

Vidare bedömer Länsstyrelsen utifrån de handlingar som redovisats och det som kommunen anför i sin begäran att de särskilda skäl som kommunen anför för att upphäva strandskyddet är tillämpbara.

Att länsstyrelsen lämnat positivt planeringsbesked innebär att ny detaljplan inte kan överprövas utifrån de ingripandegrunder och förutsättningar planeringsbeskedet avser. Planeringsbeskedet läggs i helhet som bilaga till detaljplanen.

Planbesked

Ett planbesked inkom till samhällsbyggnadssektorn den 2023-06-13 från A-Camping Spilhammar AB. Planbeskedet beslutades av samhällsbyggnadsnämnden vara positivt 2023-10-11 och samhällsbyggnadssektorn fick i uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan.

Campingverksamheten framför att turismen i området har ökat stadigt de senaste åren och att campingen är i behov av utveckling. Ny detaljplan för Mariannelund 9:59 bedömdes initialt som möjligt eftersom en framtida utveckling av området är i enlighet med Eksjö kommun översiktsplan 2040 och behovet fanns att pröva markens lämplighet i detalj för att utveckla området på önskat vis.

Översiktsplan

Syftet med detaljplanen går i linje med Eksjö kommun översiktsplan 2040. Översiktsplanen framför att campingområdet och närliggande ytor anges för verksamhetsutveckling. Planområdet ligger i område som är av stort värde social, rekreation och friluftsliv. Delar av planområdet är i översiktsplanen utpekade LIS-område.

Kommuner kan i sin översiktsplan peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när kommunen prövar dispenser och upphäver strandskydd.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Silveråns dalgång. Silveråns dalgång är ett stort område till ytan och omfattar 348 hektar. Riksintresseområdet ingår även i Ydre kommun i Östergötlands län och Vimmerby kommun i Kalmar län. De kvartära avlagringarna i Silveråns dalgångar har höga geovetenskapliga värden. I dalgången finns åsar och kameområden med ryggar, terrasser och dödisgröpar. I ån, med sitt rena vatten, har de utrotningshotade djurarterna flodpärlmussla och utter noterats. Öring har viktiga leklokaler i ån. Silverån hyser en artrik och skyddsvärd bottenfauna.

För att bevara riksintressets värden finns saker som inte bör göras i området. Bland annat bör täktverksamhet inte ske i området. Väganläggningar, utfyllnader nybebyggelse utgör också hot mot värdena. Tung terrängtrafik kan skada känsliga partier såsom åsar, terrasser etcetera. Ingrepp som kulvertering eller förändring av vattendragets sträckning eller bottenprofil, vandringshinder och vattenreglering, vattenuttag, näringstillförsel, tillförsel av organiska gifter, utsläpp av tungmetaller, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar och skogsavverkning längs vattendraget medför att områdets naturvärde skadas.

Ny detaljplan möjliggör användning för camping, friluftsliv och tillfällig vistelse. Riksintresset bedöms inte påverkas utifrån förutsättningar från ny detaljplan. Riksintresse för naturvård, Silveråns dalgång har prövats i planeringsbesked där mer utförlig motivering framgår.

Skyddade 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.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvaliteten eller önskat miljötillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten och grundvatten. Detaljplanen angränsar till både grund- och ytvattenförekomst. Den närmsta recipient till planområdet är Åsjön. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge någon negativ påverkan på recipienten.

Grundvattenförekomsten Mariannelundsåsen omfattar hela planområdet och stora ytor runt omkring. Delar av Mariannelundsåsen är belägen i Vimmerby kommun. Mariannelundsåsen är en typ av grundvattenmagasin för sand- och grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter. Kemisk status är god och kvantitativ status är god.

Planområdet gränsar till vattendraget Silverån: Bruzaån som är en ytvattenförekomst med naturlig härkomst. Vattendraget har en god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status 2027.

Ny detaljplan bedöms inte påverka befintliga miljökvalitetsnormer för vatten.

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 ny detaljplan.

Mellankommunala intressen

Cirka 800 meter norr om planområdet finns kollektivtrafikförbindelser med buss som går mellan olika orter i kommunen och även angränsande.

Miljö

Naturvärden

Planområdet består dels av naturmark i form av skog med stigar, dels av ianspråktagen mark för camping och parkering. Större delen av skogsområdet avverkades för mer än 10 år sedan och har använts som produktionsskog av tidigare markägare.

Utifrån översiktligt kartmaterial bedöms området inte innehålla särskilda naturvärden som biotoper eller rödlistade växt- eller djurarter. Ett större antal fågelarter finns inventerade i området samt på närliggande naturmarker. 3 fågelarter har rödlistebedomning nära hotad, ingen art bedöms vara starkt hotad eller akut hotad. Dessa arter bedöms inte påverkas utav förutsättningar ny detaljplan ger samt att det bedöms finnas mark med liknande livsmiljöer i omgivningen.

Planområdet kan inte antas innehålla större naturvärden och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka naturen betydande eftersom utveckling av camping inte tar stor andel skogsmark i anspråk i förhållande till omgivningen. Den typ av utveckling som kan komma ske bedöms inte heller ge stor påverkan på befintligt skogsområde. Tillåten markanvändning är friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse. Markanvändningen innebär att allmänheten och campingverksamheten kan vistas och bedriva friluftsliv, camping och tillfällig vistelse på marken. Enklare grusvägar, ställplatser, glamping och campingstugor kan komma uppföras till stor del mellan träd och befintliga markförhållanden.

Vidare utredning bedöms inte behövas för fortsatt bedriva camping samt möjliggöra utveckling på intilliggande mark.

Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet syftar bland annat till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § anger de särskilda skäl som ska beaktas vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet. Skälen som anges för respektive område är följande:

Område 1 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Område 2 – området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Område 3 – området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

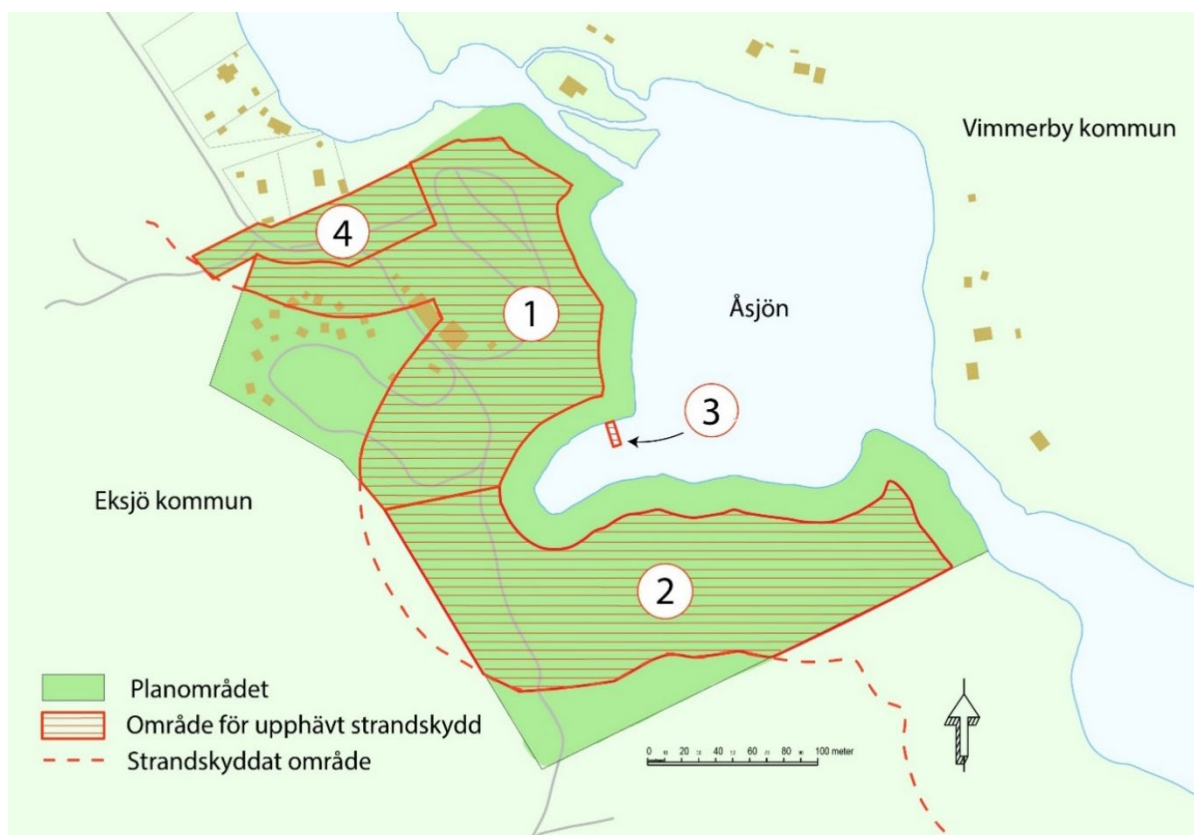
Område 4 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Upphävande av strandskyddet har redan prövats i planeringsbesked. Motivering till upphävande av strandskydd för respektive område framgår mer utförligt i planeringsbeskedet och läggs som bilaga till detaljplanen.

Område 2 har ökat till ytan jämfört med prövningen i planeringsbeskedet och det motiveras av att campingen uttryckt stort behov av mer markytan för verksamheten. Befintlig verksamhet planerar att utveckla med stora inslag av befintlig natur i campingområdet vilket innebär större avstånd mellan glampingstugor. Det krävs ett större markområde för att göra verksamheten attraktiv, erbjuda ett större utbud av campingplatser och tillgodose efterfrågan på moderna campingplatser.

Område 4 har tillkommit efter prövning i planeringsbesked. Område 4 består av en allmän parkeringsplats intill campingen. Marken planläggs som allmän plats (parkering) för att säkerställa den allmänna tillgången till området. Marken är i mycket stor utsträckning hårdgjort genom asfalt och parkeringen har belysning, vägskyltar och ett större antal parkeringsplatser. Marken bedöms redan tagits i anspråk.

Strandskyddet är idag upphävt genom befintliga områdesbestämmelser. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet och måste därmed upphävas igen. Område 4 anses även idag redan vara ianspråktaget och strandskyddet bedöms kunna upphävas med samma motiv som de gjordes genom områdesbestämmelser.



Figur 4: Illustration över 4 områden där strandskyddet avses upphävas.

Dagvatten

I planområdet filtreras dagvatten naturligt i marken och rinner vid stora flöden delvis ner i Åsjön. Marken har enligt Jönköping Län webbkarta mycket hög genomsläpplighet och goda förutsättningar för infiltration. Ny detaljplan möjliggör för en utveckling av camping och tillfällig vistelse och bedöms inte ändra förutsättningarna för hantering av dagvatten på ett betydande sätt genom till exempel hårdgöra större markområden. Dagvatten planeras som idag fortsatt filtreras naturlig samt rinna ut i Åsjön vid stora flöden.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Vid planläggning av bostäder används *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Riktvärden för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida (1.) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och (2.) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planförslaget innebär att marken tillåts användas för camping och tillfällig vistelse. Planförslaget omfattar inte användning för boende av varaktig karaktär och riktlinjerna bedöms inte gälla detaljplan planlagd markanvändning.

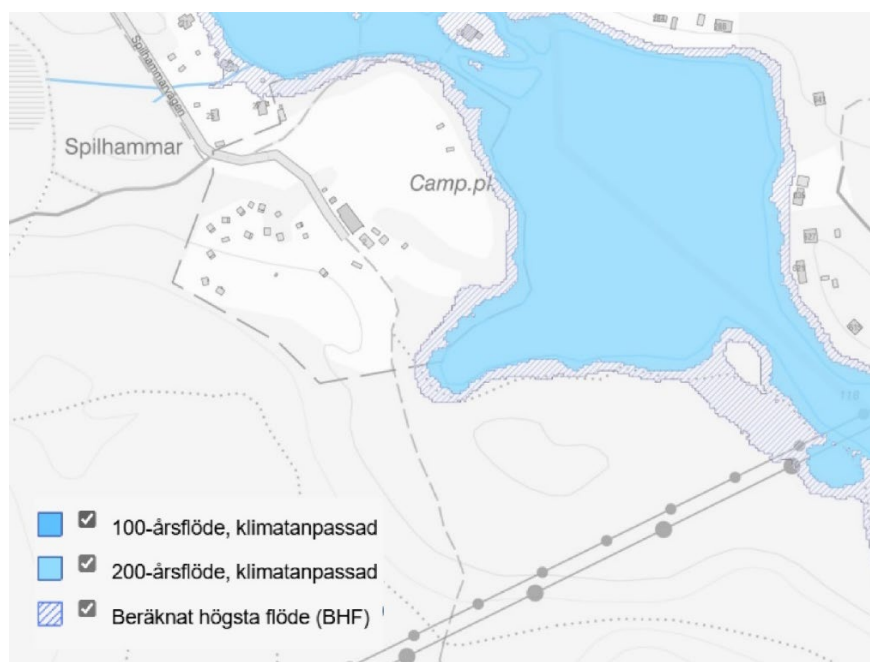
Spilhammar camping är belägen i ett större naturområde drygt 1 km öster om Mariannelund och cirka 800 meter söder om riksväg 40. Det finns inga kända ljudkällor i närområdet som bedöms kunna ge upphov till buller. Ljudmiljön på platsen bedöms inte göra marken olämplig för planerad användning.

Risk för översvämning

Översvämning från Silverån som angränsar till planområdet i öster bedöms inte vara en risk. Utifrån översvämningskartering skulle strandkanten översvämmas ett fåtal meter vid ett 100 års regn och även vid ett 200 års regn. Vid ett beräknat högsta flöde skulle strandkanten översvämmas över ett större markområde, se figur 5. De ytor längs med strandkanten som riskerar översvämmas vid höga vattenflöden är i princip planlagt som allmän platsmark natur. Ny mark för användning camping och friluftsliv samt tillfällig vistelse planläggs som närmast 20 meter från strandkanten och en utveckling av camping på marken bedöms inte riskeras utsättas för översvämning från ån.

Utifrån boverkets riktlinjer för risk kopplat till översvämning finns rekommendationer på vad som kan bedömas som lämplig risk i förhållande till markanvändningen. Campingverksamheten klassas utifrån riktlinjerna som ”Samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt” och bör placeras över nivå om översvämning med flöde på 1/200. Ny detaljplan bedöms utifrån platsens förutsättningar och rekommenderade riktlinjer inte vara utsatt för översvämning.

Det bedöms finnas mycket liten risk för översvämning i planområdet från skyfall. Detta eftersom nästintill hela planområdet utgörs av naturmark med ställplatser samt mindre campingstugor. Marken har hög genomsläpplighet i hela planområdet och det bedöms finnas goda förutsättningar för naturlig infiltration eftersom det knappt förekommer hårdgjord mark. Planområdet lutar i varierande grad ner mot Silverån vilket gör att vatten från skyfall inte skulle samlas upp i planområdet vid stora flöden utan rinna vidare.



Figur 5: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) översvämningskartering för Silverån.

Risk för erosion

Olika jordarter är olika känsliga för erosion. Jordarter som byggs upp av stora partiklar, till exempel grus och sten, är svåreroderade medan finkornigare jordarter som sand och silt är relativt lätteroderade. De allra finkornigaste jordarterna, lerorna, är dock oftast ganska svåreroderade eftersom de små lerpartiklarna hålls ihop av så kallade kohesionskrafter.

Strandlinjen längs med hela planområde har en potentiell hög eroderbarhet utifrån översiktliga karteringar. Jordarterna längs med strandlinjen består av sand eller grus. Längs med hela strandkanten planläggs mark som allmän platsmark natur vilket innebär att marken ska användas för natur. Marken består idag av träd och växter och kommer även i framtiden användas för ändamålet. Risk för erosion bedöms utifrån planens förutsättningar inte förändras betydande jämfört med befintligt tillstånd. Möjligtvis kan risken minska i och med naturmark säkerställs längs med strandkanten. Vid erosion bedöms olägenheter inte uppstå för campingverksamheten.

Risk för skred

Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse. Skred förekommer i silt- och lerjordar. Skred kan även inträffa i siltiga eller leriga moräner om moränen är vattenmättad.

Utifrån översiktliga kartmaterial finns risk för skred i finkornig jordart över de delar av planområdet som ligger i anslutning till Åsjön. Utifrån jordarterna i planområdet bedöms marken som fast och med hög genomsläpplighet. Jorddjupet är på ungefär 20 meter och hela området består av isälvsediment.

Marken i planområdet har mycket varierande lutning. Marken längsmed strandkanten har en släntlutning på mellan 10 och 25 procent medan markområden längre ifrån strandkanten näst intill är platt. Marken längs med strandkanten planläggs som allmän platsmark natur och ger ingen byggrätt eller utveckling av camping. Markområdet om 20 meter längs med strandkanten är idag bevuxet med mycket träd, sly och gångstigar. Allmän platsmark natur säkerställer att området med relativt höga släntlutningar förblir naturmark.

Det finns inga indikatorer eller kända händelser som visar på att det förekommer eller förekommit skred i eller i närheten av campingområdet. Sannolikheten av att skred sker på platsen bedöms som liten eftersom det inte är större exploatering med tunga och permanenta byggnader som detaljplan möjliggör för utan marken kommer kunna användas för friluftsliv, camping och tillfälligvistelse. Byggnader är av enklare konstruktion och möjliggör för övernattnings och camping vilka båda är tillfälliga. Marken används idag för detta ändamål och camping är en pågående verksamhet.

Konsekvensen av att ett skred inträffar bedöms inte vara särskilt stor eftersom det är tillfälliga vistelse, enklare byggnader/tält på platsen och inte mer än servicehus och campingstugor som står permanent. Utifrån användningarna ny detaljplan möjliggör för i förhållande till platsens förutsättningar bedöms risk för skred vara liten.

Geotekniska förhållande

All mark i planområdet består av isälvsediment som är en finkornig jordart och lämpar sig väl för byggnation enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Markförhållandena bedöms vara goda för ändamålet som möjliggör en utveckling av camping och tillfällig. Marken ska inte exploateras med mer än enklare konstruktioner i form av glampingtält och servicehus samt användas som uppställningsplats för

tält, husvagn och husbil. Det finns ingen indikation på att markförhållanden skulle vara olämpliga för ändamålet. Vidare utredning bedöms därför inte behövas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar är spår efter mänsklig verksamhet. De kan till exempel utgöras av boplatser, gravfält, gruvor, kvarnar, kulturlager i medeltida städer. I kulturmiljölagen anges vad som är en fornlämning och därmed omfattas av lagskyddet.

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet och utifrån förutsättningar ny detaljplan möjliggör för bedöms eventuella fornlämningar inte påverkas.

Största delen av planområdet används idag till camping och är ianspråktaget och delvis bebyggt. Att fortsatt bedriva camping samt använda allmän plats för parkering även i framtiden bedöms inte påverka eventuella fornlämningar. Eventuella fornlämning i planområdet bedöms inte skadas av utveckling av camping eftersom utveckling av camping inte innebär större markarbeten genom ny exploatering. Utveckling av camping skulle ta marken i anspråk genom ställplatser, friluftsliv, glampingtält och enstaka servicehus med enklare konstruktion.

På andra sidan Åsjön, utanför planområdet, finns enligt Riksantikvarieämbetet en övrig kulturhistorisk lämning av typen kvarn. Lämningen framgå vara synlig ovan mark och består av en husgrund.

Teknik

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp som sköts av Eksjö Energi AB.

Trafik

Planområdet angörs via Spilhammarvägen som är en kommunal gata och angör förutom till campingområdet även ett mindre antal privata bostadsfärdigheter längs med vägen. Spilhammarvägen har anslutning till riksväg 40 något öster om Mariannelund. Kapaciteten på Spilhammarvägen bedöms klara den ökade mängd trafik som kan uppstå utifrån förutsättningar ny detaljplan ger. Spilhammarvägen är asfalterad, försedd med gatubelysning och har 3 mötesplatser på en sträcka om cirka 800 meter mellan campingen och riksväg 40.

Det finns en separerad gång- och cykelväg från planområdet in till Mariannelund.

Inne på själva campingområdet, finns ett antal enklare privata vägar avsedda att tillgängliggöra campingstugor och ställplatser för husbilar och husvagnar. Dessa vägar ligger på kvartersmark och används i syfte att tillgängliggöra campingverksamhetens olika områden.

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 detaljplanen medför ingen förändrad fastighetsindelningen.

Rättigheter

Inom eller i angränsning till planområdet finns bland annat följande rättigheter:

- Ledningsrätt för starkström.
- Officialservitut för gångväg.
- Avtalsservitut för avlopp.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen. Befintliga rättigheter och servitut bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa. Även planavgift tillkommer att tas ut i samband med bygglov.
- Eksjö Energi bekostar anläggning av VA fram till förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkt bekostar respektive fastighetsägare anslutning till kommunalt VA.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och A-Camping Spilhammar AB, som också initierat planprocessen. Exploatören ersätter kommunen för nedlagt arbete, utredningar och övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet.

Drift vatten och avlopp

Drift VA sköts av Eksjö Energi på allmän plats till förbindelsepunkten. Från förbindelsepunkten sköter respektive fastighetsägare drift av VA.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun upprättar detaljplan.

Konsekvenser

Natur

Naturen i planområdet kan komma påverkas genom uppförande av ett antal glampingtält, servicehus, ställplatser och en väg för att säkerställa tillgängligheten. Planlagd mark för camping riskerar i framtiden stängslas in eftersom detaljplan möjliggör att det bedrivs avgiftsbelagd camping. Att området skulle stängslas in eller privatiseras i större utsträckning bedöms inte vara ett troligt scenario eftersom fastighetsägare framfört stark vilja om att låta naturen ha en stor prägel i campingområdet. De ser på naturen som en resurs och dragkraft för deras verksamhet och har ambitioner om en campingupplevelse mitt i naturen.

Landskapsbild

Genom ny detaljplan kommer marken till största del kunna användas för camping, friluftsliv och tillfälligvistelse. Det innebär att befintligt campingområde kommer kunna utvecklas. Området är idag ett verksamt campingområde och delvis bebyggt med både servicehus och campingstugor. All kvartersmark kan idag användas för campingändamål enligt gällande områdesbestämmelser. En förväntad ändring av landskapsbilden är fler ställplatser, glampingtält samt servicehus på del av campingområdet som idag främst består av skogsmark.

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.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för flera områden i detaljplanen. Befintligt skogsområde, som är reglerat i områdesbestämmelser för camping kommer kunna tas i anspråk i större utsträckning. Konsekvens av detaljplan är att mindre del av strandskyddat område längs med Åsjön upphävs.

Sociala

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms sociala värden stärkas, främst för campingverksamheten men även för besöksanläggningar i närområdet. Utveckling av camping ger förutsättningar till ökat besöksantal till andra turistverksamheter i omgivningen. Ny detaljplan bedöms kunna stärka sociala värden på landsbygden, främja friluftsliv och besöksnäringen i Mariannelund med omgivning. Utvecklingsmöjligheten bidrar även till fler jobbmöjligheter och utveckling av landsbygden.

Riksintressen

En mindre del av området för naturvård Silverånsdalgång kommer mest troligt utvecklas med camping. De värden riksintresset avser skydda bedöms inte ta skada av det detaljplanen möjliggör för och riksintresset bedöms således inte få större påverkan.

Trafik

En utveckling av camping medför ökad mängd besökare och därmed mer trafik. Trafik till och från campingen kan väntas öka något under campingsäsongen. Sett till områdets avskilda läge utan genomfartstrafik bedöms påverkan inte vara betydande.

Ökat antal besökare leder även till ökad andel som åker kollektivt och transporterar sig på annat sätt till campingen.

Områdesbestämmelser

Ny detaljplan omfattar delar av det område som idag regleras med områdesbestämmelser. För mark som både omfattas av områdesbestämmelser och detaljplan är det bestämmelserna och användningen i detaljplanen som gäller. Detta eftersom områdesbestämmelser upphör att gälla när en detaljplan vinner laga kraft enligt 5 kap 41 § plan- och bygglagen. För resterande områden som regleras med områdesbestämmelser men inte av ny detaljplan gäller fortsatt områdesbestämmelserna.

Planeringsunderlag

Kommunala

Områdesbestämmelser

- Områdesbestämmelser för Spilhammar camping, nummer O8

Planeringsbesked

- Begäran om planeringsbesked för detaljplan för Mariannelund 9:59

Översiktsplan

- Översiktsplan Eksjö kommun 2040

Medverkande tjänstepersoner

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

- Felix Mårtensson, planarkitekt
- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef