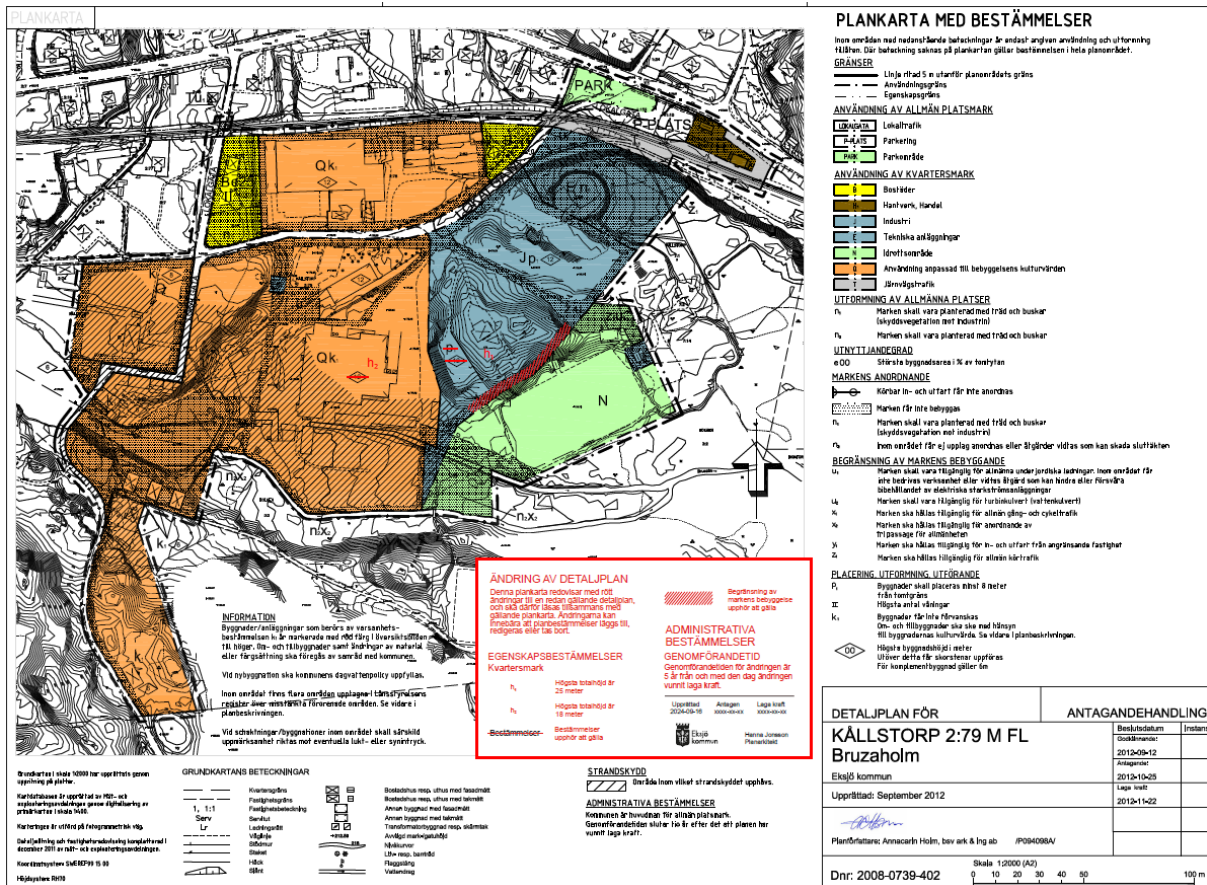


Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Kållstorp 2:79 m.fl., Bruzaholm Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: Antagande

Beslutstyp: Ändring av detaljplan

Påbörjad: 2024-03-19

Antagande: 2025-04-09

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2024 - 394

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
Syfte.....	7
Beskrivning av ändringen.....	8
Beskrivning av planområdet.....	8
Varför ändring av detaljplan valts?.....	8
Hela ändringen	9
Genomförandetid	10
Ärendeinformation	10
Digital tolkning.....	11
Motiv till ändringens regleringar	13
Motiv till reglering.....	13
Planeringsförutsättningar	14
Fysisk miljö	14
Marklov.....	14
Kommunala	15
Detaljplan.....	15
Planbesked.....	15
Översiktsplan	15
Riksintressen.....	16
Kulturmiljövård	16
Totalförsvar.....	17
Miljökvalitetsnormer	17
Luft	17
Vatten.....	17
Buller	17
Miljö	18
Strandskydd.....	18
Dagvatten	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Omgivningsbuller.....	18

Risk för översvämning.....	18
Geotekniska förhållande.....	19
Teknik.....	19
Trafik.....	19
Förorenad mark	20
Genomförandefrågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Rättigheter	21
Tekniska frågor.....	21
Ekonomiska frågor.....	21
Planekonomisk bedömning.....	21
Plankostnadsavtal.....	21
Organisatoriska frågor.....	21
Konsekvenser.....	22
Natur.....	22
Landskapsbild	22
Miljö	22
Miljöbedömning	22
Miljökvalitetsnormer	22
Vatten.....	22
Sociala	23
Riksintressen.....	23
Kulturmiljövård	23
Förorenad mark	23
Skugga och mark.....	23
Planeringsunderlag	24
Kommunala	24
Bilagor.....	24
Medverkade tjänstepersoner	24

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.

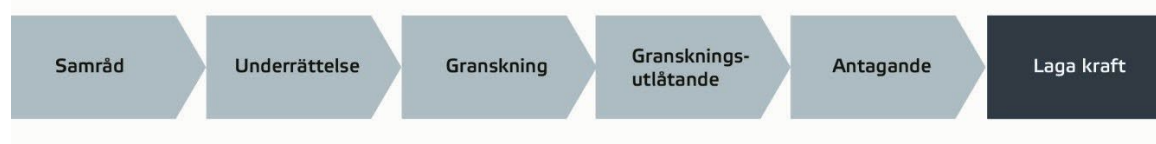
En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Ändringen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), då planen inte anses vara av betydande intresse 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 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 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: Bilden illustrerar de olika stegen som ingår i ett standardförfarande (illustration:Boverket).

Syftet med ändringen

Syfte

Ändringen syftar till att justera plankartan för att möjliggöra utökad byggrätt för industri.

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

Planområde för ändring av detaljplan ligger i Bruzaholm och omfattar Bruzaholms Bruk och industrimark öster om Bruket. Planområdet är på ungefär 4 hektar och utgör en del av befintlig detaljplan nummer 606. Delar av området används idag för industri medan delar av marken står oanvänd. Det har visats sig finnas svårigheter i att nyttja mark intill Bruzaholms Bruk för industri eftersom befintliga regleringar inte möjliggör en utveckling av moderna industribyggnader. En ändring av detaljplan innebär en ökad byggrätt och möjliggör en efterfrågad utveckling av industri. Planområdet omfattar del av Kållstorp 2:79 som är privatägd och nås via Bruksvägen som ansluter till riksväg 40.



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. De ändringar som följer bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte som är att reglera nuvarande markanvändning för att möjliggöra utveckling av befintliga

verksamheter på bästa sätt, säkerställa bevarande av kulturmiljön i bruksområdet och möjliggöra för en mer säker trafiklösning i anslutning till riksväg 40 och järnvägen. Justeringar och upphävande av egenskapsbestämmelser på kvartersmark görs för att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet på bästa sätt. 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 i stora drag att ge förutsättningar till en efterfrågad utveckling av industri i anslutning till befintlig verksamhet. Konkret innebär det att höja totalhöjden från 12 till 25 meter inom kvartersmark (industri) och höja totalhöjden från 12 till 18 meter inom kvartersmark (användning anpassad till bebyggelsen kulturvärden). Ett par egenskapsbestämmelser tas även bort för att ge större byggrätt för industri.

Egenskapsbestämmelser som ändras eller upphävs

Inom kvartersmark med användning industri samt användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, finns ett antal egenskapsbestämmelser som ändras eller upphävs. Egenskapsbestämmelser som inte ändras eller upphävs fortsätter att gälla.

Högsta totalhöjd - ändras

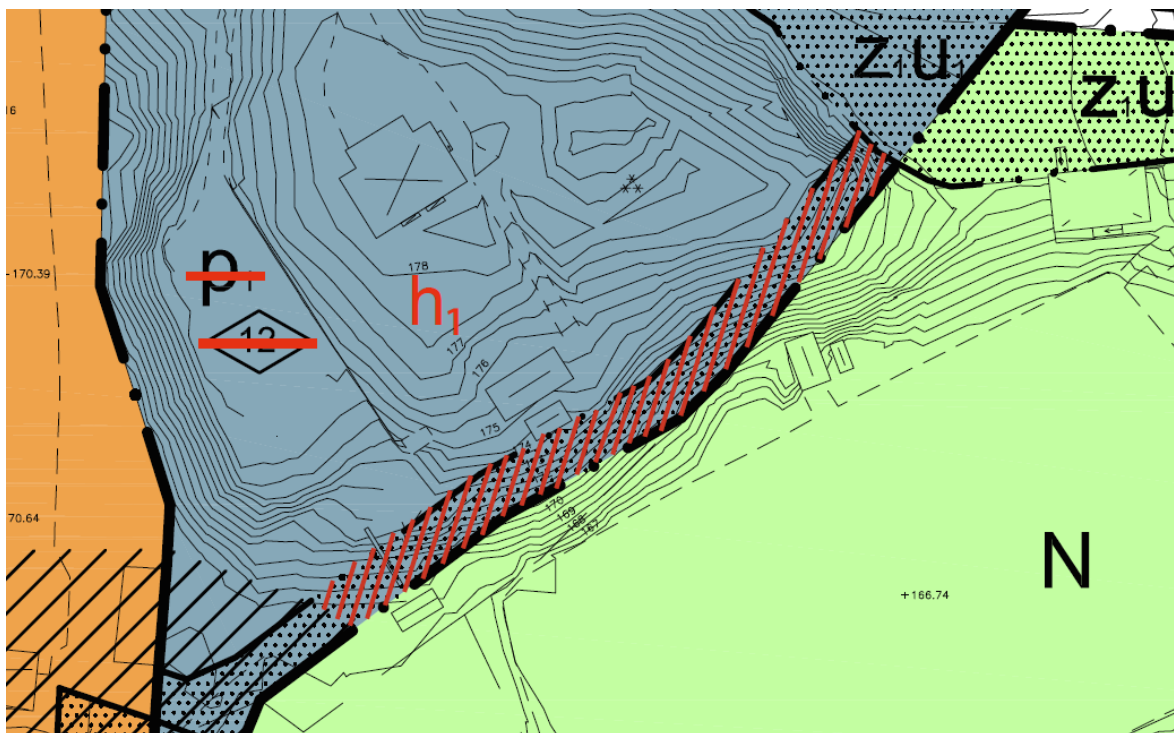
Genom en planbestämmelse om totalhöjd kan kommunen reglera höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Totalhöjden betecknas med h_1 respektive h_2 på plankartan.

I ursprunglig plan är höjd reglerat till 12 meter byggnadshöjd. Byggnadshöjd är en gammal egenskapsbestämmelse för att reglera höjd och används inte längre idag. Genom att ändra detaljplanen sätts en ny höjd med en högsta totalhöjd till 25 meter som gäller för kvartersmark (industri) och en nya högsta totalhöjd till 18 meter som gäller för kvartersmark (användning anpassad till byggnadens kulturvärden). Den nya höjden syftar till att göra byggrätten mer flexibel och möjliggöra en utveckling av moderna industribyggnader vilket inte ryms inom 12 meters byggnadshöjd. En ändring av högsta totalhöjd innebär att detaljplanen hålls aktuell och anpassas till dagens standard för industrin. Ändringen bedöms vara i enlighet med ursprunglig detaljplans syfte om att skapa möjligheter för befintlig verksamhet att expandera på bästa sätt.

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 som i ursprunglig plan ligger på kvartersmark (industri) och gränsar till kvartersmark (idrott) upphävs. Se figur 3 för ändring. Det finns inte någon konkret anledning till att marken är prickad i ursprunglig plan. Generellt används bestämmelsen prickad mark för att reglera ett säkerhetsavstånd intill en väg eller för att behålla ett byggnadsfritt avstånd mot allmän platsmark. Prickad mark upphävs för att bestämmelsen inte fyller en funktion om ett byggnadsfritt avstånd mot intilliggande markanvändning.



Figur 3: Inzoomad bild av plankartan där prickad mark upphävs med röd skraffering.

Placeringsbestämmelser - upphävs

Med planbestämmelser om placering kan kommunen på kvartersmark reglera byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Planområdet har idag en reglering om att byggnader ska placeras minst 8 meter från tomtgräns. Det finns ingen direkt förklaring till vad bestämmelsen syftar till i ursprunglig plan. I många fall syftar en placeringsbestämmelse till att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd i förhållande till intilliggande fastigheter, ofta utifrån ett brandskyddsperspektiv. Placeringsbestämmelsen tas bort för att ge en större byggrätt och möjliggöra en utveckling av industri i kant med redan befintlig byggnad. Placeringsbestämmelsen upphävs för att syftet med bestämmelsen bedöms säkerställas genom befintlig prickad mark längs med användningsområdet som gränsar till annan bebyggd mark och allmän platsmark. Bestämmelsen framgår inte ha något tydligt motiv inom planområdet samtidigt som den idag utgör ett hinder för önskad utveckling.

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 Källstorp 2:79 m.fl. och har initierats genom en ansökan om planbesked inkommit till samhällsbyggnadssektorn. Den 2024-03-06 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut på ansökan och gav samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring av detaljplan för Källstorp 2:79 m.fl.

Digital tolkning

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Från den 1 januari 2022 ska därför alla nya detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Från samma tidpunkt är det även obligatoriskt att detaljplaneinformationen i de nya detaljplanerna ska tillgängliggöras enligt de krav som följer av INSPIRE-direktivet, som regleras i lag (2010:1767) om geografisk miljöinformation och förordning (2010:1770) om geografisk miljöinformation. För att ett sådant tillgängliggörande ska kunna hanteras nationellt har Lantmäteriet fått ansvar för att utveckla en nationell specifikation för detaljplan. Avsikten är att detaljplaneinformationen ska göras tillgänglig via den plattform för samhällsbyggnadsinformation, Nationella geodataplattformen (NGP), som Lantmäteriet har utvecklat. Genom att planinformationen blir enhetligt utformad och strukturerad kan den användas i nationella tjänster.

Det är också bestämt att information ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt vid ändring av detaljplaner som är upprättade från 1 januari 2022 och framåt. Vid ändring av detaljplan är det dock bara den reglering som ändras som behöver uppfylla föreskrifterna om digitalt tillgänglig information. Exempelvis motiveras enbart de bestämmelser som ändras eller tillkommer under kapitlet "motiv till ändringens regleringar" och inte de bestämmelser som finns kvar från den ursprungliga planen.

För att kunna ladda upp detaljplaneinformationen i NGP behöver en digital plankarta tas fram. Detta sker naturligt när nya planer tas fram digitalt från början, men vid ändring av en äldre pappersplan blir processen annorlunda. Vid digitalisering av en pappersplan kan resultatet antingen vara en exakt digital avbildning av pappersplanen eller en tolkning av planbestämmelser och gränser. De olika resultaten ger olika möjligheter att utnyttja planinformationen. Boverket anger på sin hemsida att "Om ambitionen är att möjliggöra analyser av informationen bör kommunen, i den mån det är möjligt, tolka, härleda och ersätta planbestämmelserna med en eller flera idag gällande bestämmelser. Det är dock viktigt att den ursprungliga bestämmelseformuleringen också görs tillgänglig i det digitala verktyget. Utöver planbestämmelsen kan även olika typer av gränser i den befintliga planen behöva tolkas och anpassas till dagens situation för att kvaliteten ska bli så bra att analysresultatet kan bli användbart."

I detta fall har kommunen valt att göra en tolkning av pappersplanen, för att kunna underlätta framtida tolkning av pappersplanen i samband med bygglovsprövning. Planbestämmelserna har tolkat till dagens aktuella beteckningar för att kunna digitaliseras. Det innebär konkret att användningsbestämmelsen "användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden" får bokstaven Y₁ i tolkningen och markeras med annan färg jämfört med pappersplanen. Flertalet egenskapsbestämmelser som i pappersplan betecknas med symboler på plankarta, betecknas i stället med bokstäver i den digitala tolkningen. Upphävande av strandskydd regleras till exempel med bokstaven a₁ och a₂ (strandskyddet är upphävt) i tolkningen och begränsas utav sekundäregenskapsgräns för att kunna tillgängliggöras digitalt.

Bestämmelsen att körbar- in och utfart inte får anordnas markeras med symboler på plankartan i pappersplanen. Bestämmelsen betecknas i stället med bokstav j₁ på kvartersmark och med texten utfart₁ på allmän platsmark i tolkningen. Var utfart inte får anordnas preciseras därmed inte lika detaljerat i den digitala tolkning eftersom bestämmelser med symboler idag inte får läggas i planområdesgränsen.

I den digitala tolkningen har högsta antal våningar och högsta byggnadshöjd i meter ersatt med bokstaven h vilket skiljer sig från pappersplanen där antal våningar betecknas med romerska siffror och byggnadshöjden är utskriven direkt på plankartan i en romb. Bestämmelsen om största byggnadsarea är i pappersplanen även utskriven direkt i plankartan som e25. Största byggnadsarea betecknas med bokstaven e₁ i digital tolkning.

Det är viktigt att poängtera att det digitaliserade materialet inte ersätter originalhandlingen vilken ska beaktas vid beslut. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Det tolkade exemplaret av plankartan som återfinns i NGP saknar alltså juridisk status.

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.

Egenskapsbestämmelser

h₁ (Högsta totalhöjd är 25 meter) - Motivet till reglering är att uppfylla syftet med ändringen och möjliggöra en utveckling för modern industri.

h₂ (Högsta totalhöjd är 18 meter) - Motivet till reglering är att uppfylla syftet med ändringen och möjliggöra en utveckling för modern industri.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön består dels av en kulle med gles tallskog på östra delen och öppna gräs- och grusytor på västra delen. Området består även till stora delar av Bruksområdet för Bruzaholms Bruk. I planområdet varierar höjdnivån ungefär 9 meter. De högre nivåerna utgörs av kullen och de lägre delarna består av Bruzaholms Bruk. Planområdet ligger på en sand och grusförekomst i form av en grusås.



Figur 4: Bilden visar delar av planområdet som präglas av en högre kulle med gles tallskog och öppna gräsytor.

Marklov

En ansökan om marklov för Kållstorp 2:79 inkom till samhällsbyggnadssektorn den 15 augusti 2024. Ansökan avser schaktning av ungefär 9 meter mark på den del av grusåsen som utgör en kulle. Kullen sänks till samma nivå som övrig mark på fastigheten.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplanen heter "Detaljplan för Kållstorp 2:79 m.fl. Bruzaholm Eksjö kommun", har nummer 606 i kommunens numrerings system, vann laga kraft 2012-11-22 och hade en genomförandetid på 10 år. Detaljplanens syfte framgå vara att reglera nuvarande markanvändning för att:

- skapa möjlighet för befintlig verksamhet att expandera på bästa sätt,
- säkerställa bevarande av de kulturhistoriska värdena som finns i området,
- skapa förutsättningar för en bättre trafiklösning i anslutning till riksväg 40 och järnvägen.

Gällande detaljplan reglerar större delen av södra Bruzaholm och omfattar därmed många olika markanvändningar för olika ändamål. Inom området för ändring regleras marken med användningsbestämmelser industri och bebyggelse anpassad till byggnads kulturvärden, samt egenskapsbestämmelser om utformning och begränsning av markens bebyggelse.

Planbesked

Den 9 januari 2024 inkom en ansökan om planbesked till samhällsbyggnadssektorn och den 6 mars 2024 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut på ansökan. Samhällsbyggnadsnämnden gav därmed samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring av detaljplan för Kållstorp 2:79 m.fl.

Översiktsplan

I Eksjö kommun översiktsplan 2040 framgår att bruksområdet i Bruzaholm fortsatt ska utvecklas samtidigt som det bedöms lika viktigt att de kulturhistoriska värdena i den befintliga bruksmiljön bevaras. Att ge förutsättningar till utökad byggrätt för industri bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan.

I översiktsplanen framgår även att samspelet mellan privata och tillgängliga platser är en nyckel för att området kan bevaras och utvecklas. Samspelet mellan privata och tillgängliga platser kommer fungera på liknande sätt som idag. Planerad utveckling av industri sker på mark öster om befintlig verksamhet som idag utgör en ett naturområde på en kulle men är privatägd och reglerad som kvartersmark industri i gällande detaljplan. Delar av marken hålls idag tillgänglig för allmänheten men kommer troligen övergå till privatisering i större utsträckning i och med utveckling av industri.

Egenskapsbestämmelser om att mark ska hållas tillgänglig för allmän körtrafik på andra delar av kvartersmark (industri) ändras inte och allmänheten kommer fortsatt ha tillgång till markområden runt verksam industri och tillgänglighet till idrottsplanen. Samspelet mellan privata och tillgängliga platser bedöms fortsatt vara god trots att kullen troligen kommer privatiseras i större utsträckning.

Området i korsningen mellan Bruksvägen och Idrottsvägen precis norr om planområdet för ändringen är en utpekad social viktig samlingsplats för föreningsliv och kultur samt fritid och rekreation. Funktionen och värdet i samlingsplatsen bedöms inte påverkas av ökad byggrätt för industri. Ingen exploatering eller förändring av infrastruktur av vägar planeras. Funktionen att samlas på platsen tas inte bort i och med detaljplaneändringen och eftersom samlingsplatsen ligger strategiskt i Bruzaholm i förhållande till övriga funktioner bedöms den fortsatt nyttjas trots en utveckling av industri i närområdet.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Bruzaholms bruk och intilliggande bruksmiljö är ett riksintresse för kulturmiljövård. Bruzaholms bruksmiljö är väl bevarad med anor från den svenska stormaktstiden. Redan på 1660-talet drogs verksamheten vid bruket i gång. Produktionens inriktning har skiftat under årens lopp och är alltjämt i gång. Miljön rymmer flera äldre byggnader som hör samman med driften på ett eller annat sätt. Här finns till exempel en väl bevarad bruksherrgård från 1785, ett före detta tvätteri från 1700-talet, arbetarbostäder från 1800-talet, kraftstation från tidigt 1900-tal och verkstadslokaler från sent 1800- och tidigt 1900-tal samt gjuteribyggnad från 1900. Bebyggelsen är i gott skick och välbevarad ur kulturhistoriskt perspektiv. Underhållsbehov föreligger på vissa av byggnaderna. Miljön ger ett samlat intryck och är ett pedagogiskt exempel på uppbyggnaden av en bruksmiljö. Läget invid Bruzaån är väl valt där vattenkraften tidigt utnyttjades i produktionen. Satsningen på att återskapa något av den äldre tidens karaktär i området med handelsbod och kaféerelse har gett området nytt liv. Också inrättandet av museet är ett positivt initiativ som förstärkt områdets kulturhistoriska värde. Området är av såväl teknikhistoriskt-, samhällshistoriskt-, samt arkitekturhistoriskt värde. Byggnaderna är av byggnadshistoriskt samt delvis av socialhistoriskt värde.

Bruzaholms bruks betydelsefulla karaktärsdrag för det kulturhistoriska värdet är fabriksanläggningen med pågående verksamhet, gjuteribyggnad från 1908 med taklanternin och genomarbetade fasader i rött tegel som minner om verksamheternas långa kontinuitet. Kraftstation i anslutning till kanal samt magasin och lokstall, vilka indirekt speglar det industrispår som under 1800-talets senare del hade anslutning till järnvägen Nässjö-Oskarshamn. Inom området ligger platsen för masugnen som var i drift till 1874 (fornlämning L1973:1265).

Ändring av detaljplan ligger till viss del inom riksintresse för kulturmiljövård. De berörda delarna omfattar Bruzaholms bruk där totalhöjden ändras från 12 meter till 18 meter. En ökad totalhöjd kan påverka riksintresset genom uppförande av byggnader upp till 18 meter. Bruzaholms bruk har idag markanvändning anpassad till bebyggelsens kulturvärden och skyddsbestämmelsen "k₁" som säkerställer att om- och tillbyggnader ske med hänsyn till byggnadens kulturvärden. Skyddsbestämmelsen innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, och att eventuella om- och tillbyggnader samt förändringar i färgsättning eller material ska föregås av samråd med kommunens bygglovsavdelning.

Förslag till ändring av detaljplan upprättas utefter efterfrågan på industrimarken. En framtida utveckling av industri planeras huvudsakligen uppföras på redan planlagd industrimark öster om Bruzaholms bruk. Befintlig verksamhet önskar dock möjlighet till att bygga ihop en framtida industribyggnad med befintlig industribyggnad vilket förutsätter något ökad totalhöjden även inom bruksområdet.

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka riksintresset betydande eftersom skyddsbestämmelsen "k₁" kvarstår och om- och tillbyggnader fortsatt ska ske med hänsyn till byggnadens kulturvärden. En ökad totalhöjd innebär inte direkt påverkan på riksintresset jämfört med dagens situation eftersom nybyggnation fortsatt behöver anpassa sig till kulturmiljöns värden. Vid en framtida nybyggnation säkerställs det i bygglovsskedet eftersom bedömningen bland annat är beroende av materialval, färgsättning och utformning. Ändring av detaljplan bedöms lämpligt eftersom förutsättningar finns till en hänsynsfull utveckling av industri som inte påverkar riksintresse för kulturmiljö betydande.

Totalförsvär

Norr om detaljplanen finns ett riksintresse för lågflygningsområde med påverkansområde för totalförsvaret. Ursprunglig detaljplan ligger inte inom område för riksintresset. Ändringen av detaljplan ligger som närmast cirka 250 meter från riksintresset. Ändringar i detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom de ligger utanför riksintresseområdet.

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. Ändring av detaljplan ligger i nära anslutning till både grund- och ytvattenförekomst enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). De berörda vattenförekomsterna är recipienten Silverån/Brusaån som går strax söder om planområdet och grundvattenförekomsten Bruzaholm.

Brusaån: Högebro-Bruksdammen är ett vattendrag som har en måttlig ekologisk status, och 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 2033.

Bruzaholm är en grundvattenförekomst av sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har en kvantitativ status som god och en kemisk status som otillfredsställande. Den kemiska statusen är otillfredsställande på grund av att höga halter av arsenik uppmätts i grundvattnet inom två förorenade områden inom förekomsten. Vattenförekomsten har en tidsfrist till att uppnå god kemisk status till 2027.

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka 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

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.

I ursprunglig detaljplan finns markområden där strandskyddet redan är upphävt. Dessa områden förblir upphävida även efter ändringen. Ändringar i detaljplanen sker på redan planlagd kvartersmark (industri) och (användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden) som inte berörs av strandskyddet eller där strandskyddet redan är upphävt i ursprunglig plan. Strandskyddat område bedöms inte påverkas av ändring av detaljplan.

Dagvatten

Mot bakgrund av att den naturligt lagrade jorden inom tomten till största delen utgörs av sandigt grus bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten var möjligt genom infiltration enligt geoteknisk undersökning. Geoteknisk undersökning togs fram i samband med ansökan om marklov för schaktning av grusås och läggs som bilaga till ändring av detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

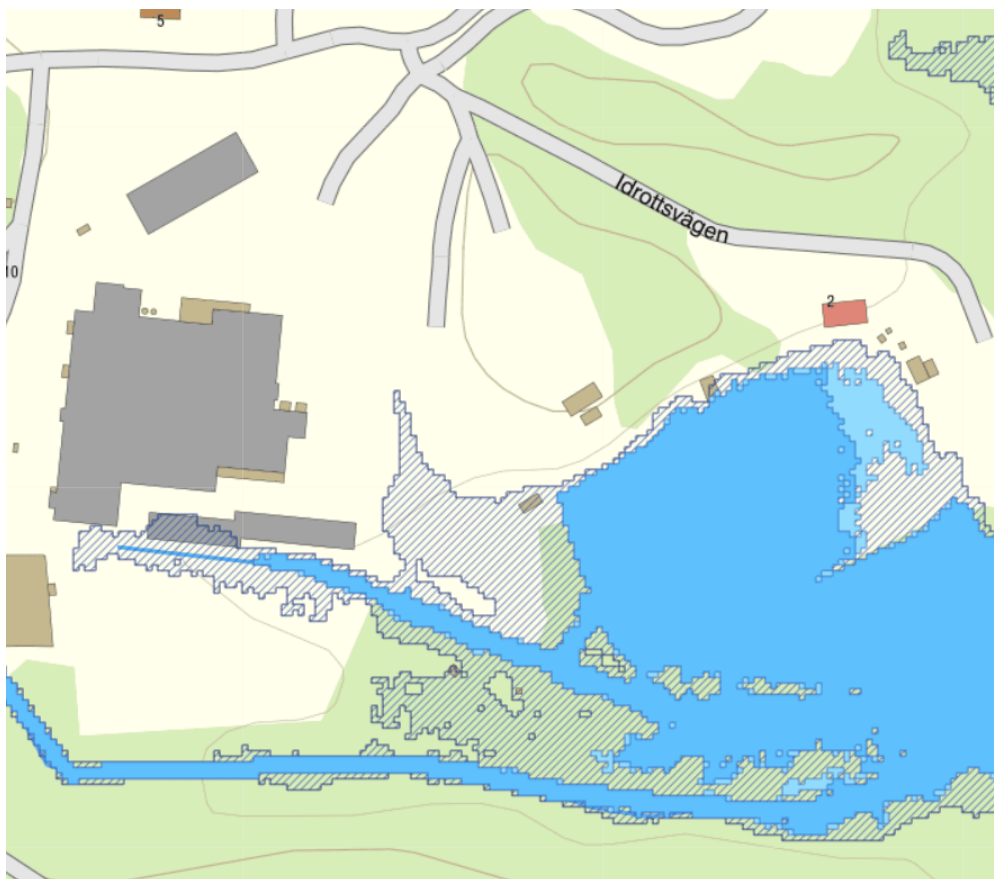
De närmsta påverkningskällorna för buller för ökad byggrätt för industri bedöms vara AB Bruzaholms Bruk, riksväg 40 och järnvägen. Järnvägen går drygt 100 meter norr om planområdet och riksväg 40 närmare 200 meter norrut och bedöms på grund av avståndet inte ge upphov till för höga bullernivåer för ny byggrätt. Söder om området finns ett större grönområde samt Brusaån.

Omgivningsbullret kan komma öka i mindre omfattning vid fullt utbyggt område eftersom byggrätten för industri ökar. Ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till en betydande ökning trafikbuller.

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.

Det är ingen ny markanvändning som provas genom föreslagen ändring. I planförslaget provas endast egenskapsbestämmelser eftersom markanvändningen redan bedömts lämplig i gällande detaljplan. Mark för ändring av detaljplan bedöms inte riskera bli översvämmad utifrån kartunderlag vid ett beräknat högsta flöde.



Figur 5: Karteringen visar på ett 100-års flöde, ett 200-års flöde och ett beräknat högsta flöde för Silverån.

Geotekniska förhållande

Marken som omfattas av ändring består främst av isälvsediment och till viss del älvssediment Sten-block. Isälvsediment lämpar sig väl för byggnation och förutsättningarna för grundläggning av byggnader på mark är goda. Den naturligt lagrade jorden under de ytliga skikten består huvudsakligen av sandigt grus, stenig och något blockig. Jordens relativa fasthet i området är medelhög till hög. Planområdet ligger på en grusås bestående av naturgrus som är en ändlig naturresurs.

Teknik

Ändring av detaljplan ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Eksjö Energi AB som VA-huvudman har i dagsläget ca: 4 bar i förbindelsepunkten mot fastigheterna för kommunalt vatten. Vid byggnadshöjder på 18 - 25 meter kan trycket upplevas som otillfredsställande. Anslutning av direktspinkler är ej möjlig utan fastighetsägare har själv att ordna om ett sådant behov skulle uppstå.

Trafik

Planområdet angränsar till Idrottsvägen som är en enskild gata och tillgängliggör industriområdet och idrottsplan. Idrottsvägen ansluter till den kommunala gatan Bruksvägen och vidare ut på riksväg 40. Trafik till och från området förväntas inte öka i en betydande omfattning på grund av förutsättningar ändringen ger. Befintliga kommunikationer bedöms kunna tillgodose en möjlig trafikökning.

Förorenad mark

Samtliga områden som misstänks vara förorenade av nedlagda eller pågående industriella verksamheter, i Sverige, ska identifieras och klassas. I området till ändring av detaljplan ligger verksamheten AB Bruzaholms bruk som har primär bransch för järn- och lättmetallgjuteri och en sekundär bransch för verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Preciserad status är att åtgärder är utförda för en mindre känslig markanvändning år 2009. En miljöteknisk undersökning genomfördes 2006 som visade på förhöjda halter av tungmetaller och PAH. Inventering klassas som en avslutad delåtgärd för Kållstorp 2:79.

Fler potentiellt förorenade områden på fastigheter i närområdet är följande:

- Kållstorp 7:14 - inventering avslutad - ingen åtgärd – riskklass 3
- Kållstorp 7:2 - identifiering avslutad - ingen åtgärd - ej riskklassad
- Kållstorp 10:2 - åtgärd avslutad - uppföljning ej klar - mindre känslig markanvändning - industri deponier

I samband med ansökan om marklov har provtagning om markförorening gjorts på del av Kållstorp 2:79 som omfattas av ändring av detaljplan. Provtagningen utfördes 28-06-2024 och visade att inga föroreningshalter överskred naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning. Fullständig rapport för markprovtagning lägga som bilaga till ändring av detaljplan.

Mark för ändring av detaljplan ligger på redan planlagd kvartersmark för industri samt användning anpassad till bebyggelsen kulturvärden. Marken är därmed redan prövad för dess användning och en ökad totalhöjd bedöms inte påverka föroreningssituationen.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

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

Hela planområdet för ändring av detaljplan ligger inom fastighet Kållstorp 2:79. Ett genomförande av ändringarna medför ingen förändrad fastighetsindelning.

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

Planekonomisk bedömning

- 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 skyldiga att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Eksjö kommun och fastighetsägare för Kållstorp 2:79.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun ansvarar för framtagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.

Konsekvenser

Natur

Landskapsbild

Landskapsbilden kan komma ändras genom uppförande av industribyggnader upp till 25 meters totalhöjd inom industrimark och upp till 18 meters totalhöjd inom mark med användning anpassad till bebyggelsen kulturvärden.

Del av grusås kan komma schaktas och naturgrus komma flyttas och avlägsnas från platsen. Att schakta del av grusås som utgör en kulle bedöms vara planenligt enligt gällande detaljplan förutsatt ansökning marklov. Ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till konsekvens av att mark schaktas samtidigt medför planerad schaktning att den ökade totalhöjden i praktiken blir marginell. Genom kommunikation med fastighetsägare och inskickat marklov bedöms förutsättningarna inför ändring av detaljplan vara att mark kommer schaktas. Naturgrus är en ändlig naturresurs då det tar mycket lång tid att återskapas och en konsekvens av att mark schaktas är att del av naturlig resurs avlägsnas.

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.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Berörda miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas av ändring av detaljplan. Detta eftersom planerad schaktning av grusås inte är en konsekvens av planändringen samt att den planerade schaktningen inte bedöms medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer. Att schakta delar av grusås bedöms inte medföra negativ påverkan eftersom största delen av grusåsen kvarstår för fortsatt infiltration och reningar av dagvatten. Genom schaktning kommer marken jämnas ut och dagvatten filtreras över större yta till skillnad från dagens situation, att till stor del rinna av befintlig kulle och koncentreras till en mindre yta för fördröjning och rening. Dagvatten bedöms kunna renas mer jämnt över ett större område och därmed inte påverka miljökvalitetsnormer negativt.

Planområdet omges även av större grönområden och dagvatten bedöms kunna filtreras naturligt innan de når vattenförekomsterna. En ökad byggrätt på redan planlagd kvartersmark bedöms inte medföra negativ påverkan på dagvattenhantering eller miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna Bruzaholm eller Brusaån: Högebro-Bruksdammen.

Sociala

Närliggande samlingsplats för föreningar och kultur samt fritid och rekreation får ingen direkt påverkan genom ändring av detaljplan och bedöms fortsatt kunna nyttjas och innehålla liknande värden som idag.

Delar av redan planlagt kvartersmark för industri kan komma bebyggas i större utsträckning genom ökad totalhöjd och intilliggande markområde som idag i stor utsträckning är tillgänglig för allmänheten kan komma privatiseras. Samspelet mellan privata och tillgängliga platser kommer inom området fungera på liknande sätt som idag eftersom ändring av detaljplan endast berör redan planlagd privat mark och inte grönområden eller andra allmänt tillgängliga platser i närområdet.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Ändring av detaljplan möjliggör utökad byggrätt för industri och utveckling av modern industribyggnad. Ändringarna ger förutsättningar till befintlig verksamhet på mark för riksintresse för kulturmiljövård att långsiktigt förbli verksamt. Genom att möjliggöra en hänsynsfull utveckling av industri bedöms kulturmiljön påverkas positivt eftersom pågående verksamhet tryggas på lång sikt. Att pågående verksamhet förbli verksamt är för kulturmiljön värdefullt karaktärsdrag.

Förorenad mark

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka föroreningssituationen genom ökad byggrätt på redan planlagd kvartersmark. Delar av marken är idag planlagd för industri men inte genomförd och hålls i stor utsträckning tillgänglig för allmänheten. Genom ändring av detaljplan kommer efterfrågad utveckling av industri kunna ske på marken och marken kommer nyttjas för det den är lämpad för.

Skugga och mark

Ändring av detaljplan möjliggör uppförande av byggnader med en totalhöjd upp till 25 meter för industri. Vid fullt nyttjad byggrätt skulle det kunna medföra att närliggande områden norr om planområdet hamnar i skugga större delar av dagen.

I samband med ändring av detaljplan har fastighetsägare skickat in marklov för schaktning av mark för industri. Mark planeras schaktas ungefär 9 meter och en ökad totalhöjd blir i sammanhanget marginell. En ökning av totalhöjd bedöms inte ge konsekvens i form av mer skugga än vad dagens situation kan ge.

Planeringsunderlag

Kommunala

- DETALJPLAN FÖR KÅLLSTORP 2:79 M FL, Bruzaholm, Eksjö kommun.
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040.

Bilagor

- Rapport Markprovtagning Bruzaholms Bruk AB Kållstorp 2:79, Eksjö kommun
- Geoteknisk undersökning, Orienterande PM 1 Geoteknik
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR

Medverkade tjänstepersoner

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

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