

# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tuvehagen 1:1, Sågen 3 m.fl.  
Eksjö kommun, Jönköpings län



## **Planinformation**

Beteckning:

Status: Samråd

Beslutstyp:

Påbörjad:

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: 2025-1431

## Innehållsförteckning

Planinformation .....	2
Inledning .....	6
Vad är en detaljplan? .....	6
Planprocessen .....	6
Detaljplanens syfte .....	7
Beskrivning av detaljplanen .....	8
Beskrivning av planområdet .....	8
Hela planområdet .....	9
Genomförandetid .....	9
Allmän plats .....	9
Gata .....	9
Huvudmannaskap .....	9
Kvartersmark .....	10
Verksamhet .....	10
Egenskapsbestämmelser .....	10
Ärendeinformation .....	11
Motiv till detaljplanens regleringar .....	12
Motiv till reglering .....	12
Allmän plats .....	12
Kvartersmark .....	12
Egenskapsbestämmelser .....	12
Planeringsförutsättningar .....	13
Fysisk miljö .....	13
Kommunala .....	14
Detaljplan .....	14
Planbesked .....	15
Översiktsplan .....	15
Riksintressen .....	16
Skyddade vattendrag .....	16
Miljö kvalitetsnormer .....	17
Luft .....	17
Vatten .....	17
Buller .....	17
Miljö .....	18

Naturvärden .....	18
Dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Omgivningsbuller.....	20
Risk för översvämning.....	21
Markföroreningar .....	21
Geotekniska förhållanden.....	23
Kulturmiljö.....	24
Fornlämningar .....	24
Sociala .....	24
Barnperspektiv .....	24
Teknik.....	24
Solceller.....	25
Trafik.....	25
Genomförandefrågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Mark- och utrymmesförvärv.....	26
Skyldighet, inlösen huvudman.....	26
Förändrad fastighetsindelning.....	26
Rättigheter .....	27
Tekniska frågor.....	28
Tekniska åtgärder .....	28
Utbyggnad allmän plats .....	28
Ekonomiska frågor.....	28
Planekonomisk bedömning.....	28
Plankostnadsavtal.....	28
Organisatoriska frågor.....	29
Exploateringsavtal.....	29
Tidplan .....	29
Konsekvenser.....	30
Fastigheter och rättigheter.....	30
Natur.....	30
Grönområde.....	30
Landskapsbild .....	30
Miljö.....	30

Miljöbedömning .....	30
Dagvatten .....	30
Sociala .....	31
Trafik.....	31
Planeringsunderlag .....	32
Kommunala .....	32
Detaljplan.....	32
Översiktsplan .....	32
Medverkade tjänstepersoner .....	32

# Inledning

## Vad är en detaljplan?

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

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

## Planprocessen

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

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

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

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

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

### Standardförfarande



Figur 1: Illustration av planprocessen standardförfarande.

## **Detaljplanens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utveckling av verksamhet. Detaljplanen syftar även till att öka trafiksäkerheten i området genom att bredda Linnégatan och möjliggöra för ny utformning.

# 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 ligger centralt i Eksjö stad, cirka 200 meter söder om järnvägsstationen och 600 meter söder om stora torget. Planområdet utgör del av den kommunal gatan Linnégatan och del av ett öppet grönområde. Området är på ungefär 1,2 hektar och omges idag av både bostäder, industri, naturområde och gata. Marken som planläggs ägs av Eksjö kommun förutom en mindre markremsa på fastighet Sågen 3 som är privatägd. Från Vetlandavägen angörs området via Linnégatan alternativt Oxtorgsgatan.



Figur 2: Ortofoto med planområdet illustrerat med röd linje.

## Hela planområdet

Ny detaljplan syftar till att möjliggöra verksamheter på marken och att öka trafiksäkerheten i området genom att bredda del av Linnégatan. Marken planläggs därför som kvartersmark för verksamhet och som allmän plats för gata. Planförslaget möjliggör en efterfrågad utveckling av verksamhet i området och ny utformning av ett aktivt kommunikationsstråk på Linnégatan in mot stan. I detaljplanen regleras marken även med egenskapsbestämmelser som exempelvis höjd och placering för att säkerställa markens lämplighet.

## 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 5 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.

Inom planområdet planläggs allmän platsmark med användningen gata.

## Gata

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta flera utfarter. I användningen ingår även utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

I detaljplanen planläggs gatan för befintlig sträckning av Linnégatan. Användningen gata planläggs även på mindre del av angränsande fastighet Sågen 3 i syfte att möjliggöra plats för att bredda Linnégatan. Gata planläggs med en bredd på 14 meter som ger möjlighet till anläggande av körfält, gång- och cykelväg och diken i rimlig skala för området.

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av allmän plats. Den allmänna platsen består av gata i ett centralt läge i Eksjö och planläggs för att möjliggöra ny utformning av gaturummet och höja trafiksäkerheten på stråket in mot

Eksjö centrum. Huvudmannaskapet för gatan är kommunalt för att säkerställa den allmänna tillgängligheten i området.

## 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.

## Verksamhet

Användningen Verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Inom användningen kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri.

Användningen Verksamhet anges på plankartan med versalt Z och brun färgläggning. Bestämmelsen verksamhet planläggs på en yta om cirka 8000 m<sup>2</sup> vilket omfattar all kvartersmark i detaljplanen.

## Egenskapsbestämmelser

### Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara upp till nock, vilket kallas för nockhöjd. Genom en planbestämmelse om nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

För ny kvartersmark för verksamhet regleras nockhöjd till 15 meter med bokstaven "h<sub>1</sub>" på plankartan. För befintlig kvartersmark, som får ändrad markanvändning till verksamheter, regleras nockhöjden till 10 meter med bokstaven "h<sub>2</sub>" på plankartan. Nockhöjd säkerställer att nybyggnation uppförs i en lämplig skala i förhållande till området och möjliggöra efterfrågad utveckling.

### Begränsning av markens utnyttjande (ö<sub>1</sub>)

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Bestämmelsen gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Begränsning av markens utnyttjande anges på plankartan med bokstaven "ö<sub>1</sub>" och används för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till allmän plats gata ur trafiksäkerhetsperspektiv. Bestämmelsen reglerar också ett byggnadsfritt avstånd om 4,5 meter längs med planområdesgränsen som gränsar mot allmän plats natur i den befintliga detaljplanen. Detta för att minska risken för, eller känslan av privatisering.

## **Placering (p<sub>1</sub>)**

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Med planbestämmelser om placering kan kommunen på kvartersmark reglera byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Bestämmelse om placering markeras i plankartan med bokstaven "p<sub>1</sub>" som innebär att byggnad ska placeras med långsidan mot Linnégatan. Bestämmelsen gäller i den norra delen av planområdet och avgränsas med egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att ny byggnad samtidigt skapar en ljuddämpande barriär mellan allmän plats gata och kvartersmark för verksamhet.

## **Stängsel, utfart och annan utgång**

Med planbestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång kan kommunen reglera var utfart ska finnas, utfartsförbud eller att det ska finnas stängsel mot allmän plats. Det går också att reglera att det endast får finnas ett visst antal utfarter längs en viss sträcka. Begreppen utfart och annan utgång innefattar även infart och annan ingång.

På plankartan regleras utfartsförbud med svarta cirklar på användningsgränsen. Utfartsförbudet gäller längs östra sidan av Linnégatan mot kvartersmark för verksamhet. Utfarter tillåts endast på två anvisade platser längs med Linnégatan. Utfartsförbudet syftar säkerställa trafiksäkerhet i området och reglera trafikflöden.

## **Markreservat för allmännyttiga ändamål (u<sub>1</sub>)**

Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål, till exempel allmännyttiga underjordiska ledningar eller luftledningarna.

På plankartan betecknas bestämmelsen med bokstaven "u<sub>1</sub>". Markreservat på detaljplanen syftar till att säkra tillgängligheten till de allmännyttiga underjordiska ledningarna i området. Område med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är preciserat till att omfatta en yta tillräcklig för att få tillgång till befintliga ledningarna vid till exempel underhållsarbete.

## **Ärendeinformation**

Den 2025-11-06 inkom en ansökan om planbesked från fastighetsägare till Sågen 3. Den 2025-12-10 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut på planbeskedet och gav samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Tuvehagen 1:1, Sågen 3.

# 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 plats

**GATA** - Motivet till reglering är att säkerställa planen syfte och säkerställa den allmänna framkomligheten genom ge utrymme för bilväg, gång- och cykelväg samt dike.

### Kvartersmark

**Verksamhet (Z)** - Motivet till bestämmelsen är att tillåta använda marken för verksamhet och uppfylla planens syfte.

### Egenskapsbestämmelser

**h<sub>1</sub> (Högsta nockhöjd)** - Motivet är att möjliggöra en byggrätt anpassad för ändamålet verksamhet för att uppfylla planens syfte. Motivet är även att ny byggnad ska uppföras i lämplig skala i förhållande till omgivningen.

**h<sub>2</sub> (Högsta nockhöjd)** - Motivet är att möjliggöra en byggrätt anpassad för ändamålet verksamhet för att uppfylla planens syfte. Motivet är även att möjliggöra en höjd som motsvarar samma höjd som intilliggande markanväning.

**ö1 (Begränsning av markens utnyttjande)** - Det generella motivet är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Marken får inte förse med byggnad planläggs mot allmän plats (gata) för att säkerställa en byggnadsfri zon ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Marken får inte förse med byggnad planläggs mot allmän plats (natur) för att minska risken för, eller känslan av privatisering.

**p<sub>1</sub> (Placering)** - Motivet är att ny byggnad uppförs med långsida mot Linnégatan för att samtidigt skapa en ljuddämpande barriär mellan allmän plats gata och kvartersmark för verksamhet.

**(Stängsel, utfart och annan utgång)** - Motivet är att reglera trafikflöden och säkerställa trafiksäkerhet i området.

**u<sub>1</sub> (Markreservat för allmännyttiga ändamål)** - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa område på kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Planområdet består delvis av en gatan och delvis av ett öppet grönområde. En mindre del av planområdet är idag ett verksamhetsområde för industri och ligger på privat mark, Sågen 3. Gatan är idag asfalterad och en smalare trottoar går längsmed båda sidorna av körbanan. Gatan har en varierande bredd på mellan 14 och 10 meter där körbanan smalnar av till knappt 7 meter under kortare sträckor. Längsmed gatans västra sida mot angränsande bostäder finns gatubelysning.

Den del av grönområdet som planläggs ligger i anslutning till Linnégatan och angränsar i norr mot privat mark för industri. Grönområdet består av en öppen gräsyta med ett mindre antal träd och buskage. Tvärsöver grönområdet går flera gångstigar. Ut mot Linnégatan finns en bänk. På fastighet Sågen 3 finns ett staket längs med Linnégatan, en smalare gräsremsa och i övrigt är marken hårdjord.



*Figur 3: Foto taget i planområdet på grönområdet.*



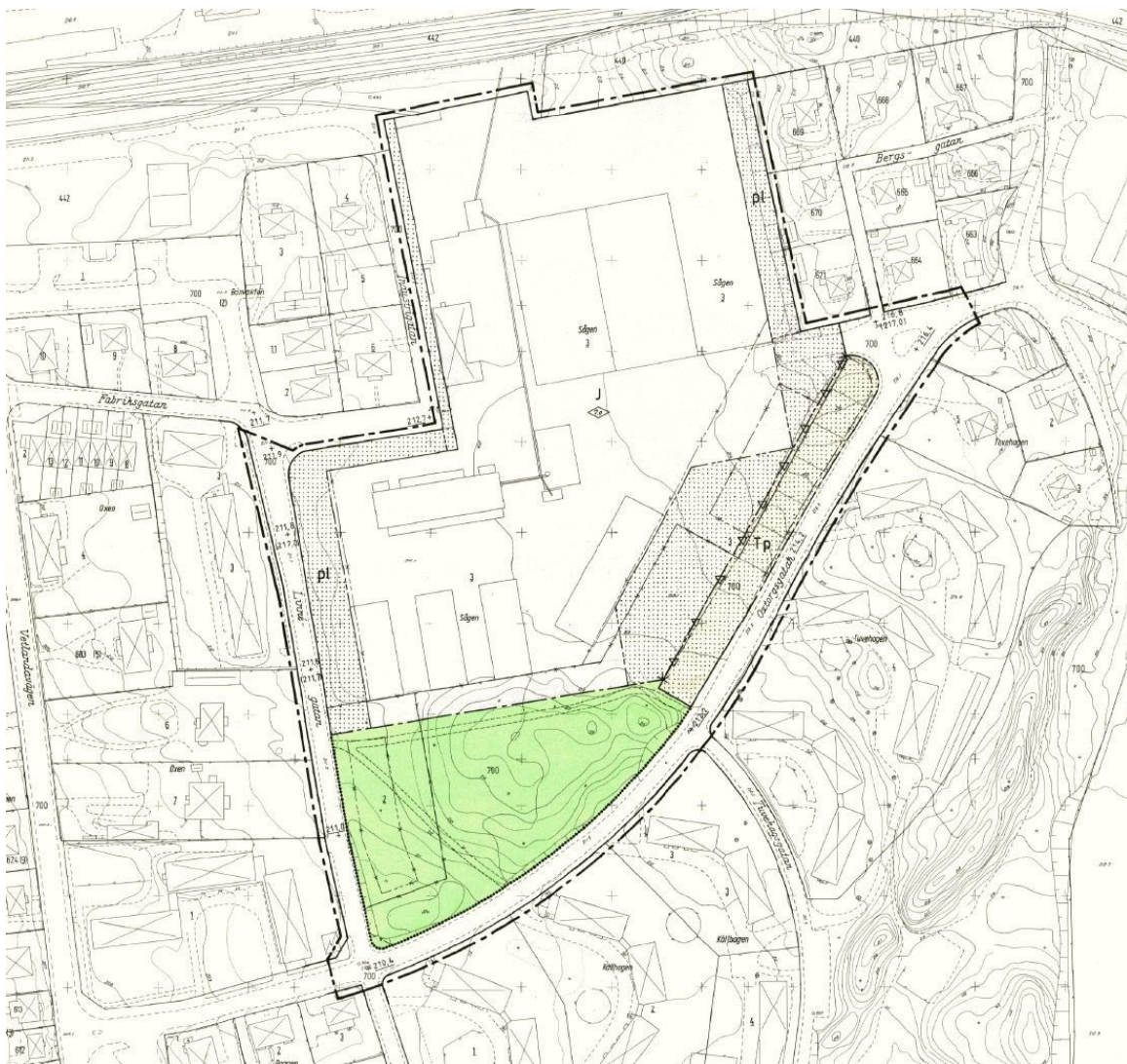
*Figur 4: Foto taget i planområdet på Linnégatan.*

## **Kommunala**

### **Detaljplan**

Befintlig detaljplan nummer 105, *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Sågen, Eksjö* vann laga kraft år 1982. Detaljplanen reglerar området främst för ändamål industri men även större delar för gata, parkering och park eller plantering. Detaljplanens syfte framgår inte med tydlighet men planen innebär i stora drag en omfördelning av mark för park, industri och bygggrätt utefter behov.

I ny detaljplan planläggs verksamhet på kvartersmark och gata på allmän plats. Vid laga kraft kommer den nya detaljplanen ersätta mindre del av befintlig detaljplan, nummer 105.



Figur 5: Bild på detaljplan nummer 105, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Sågen, Eksjö

## Planbesked

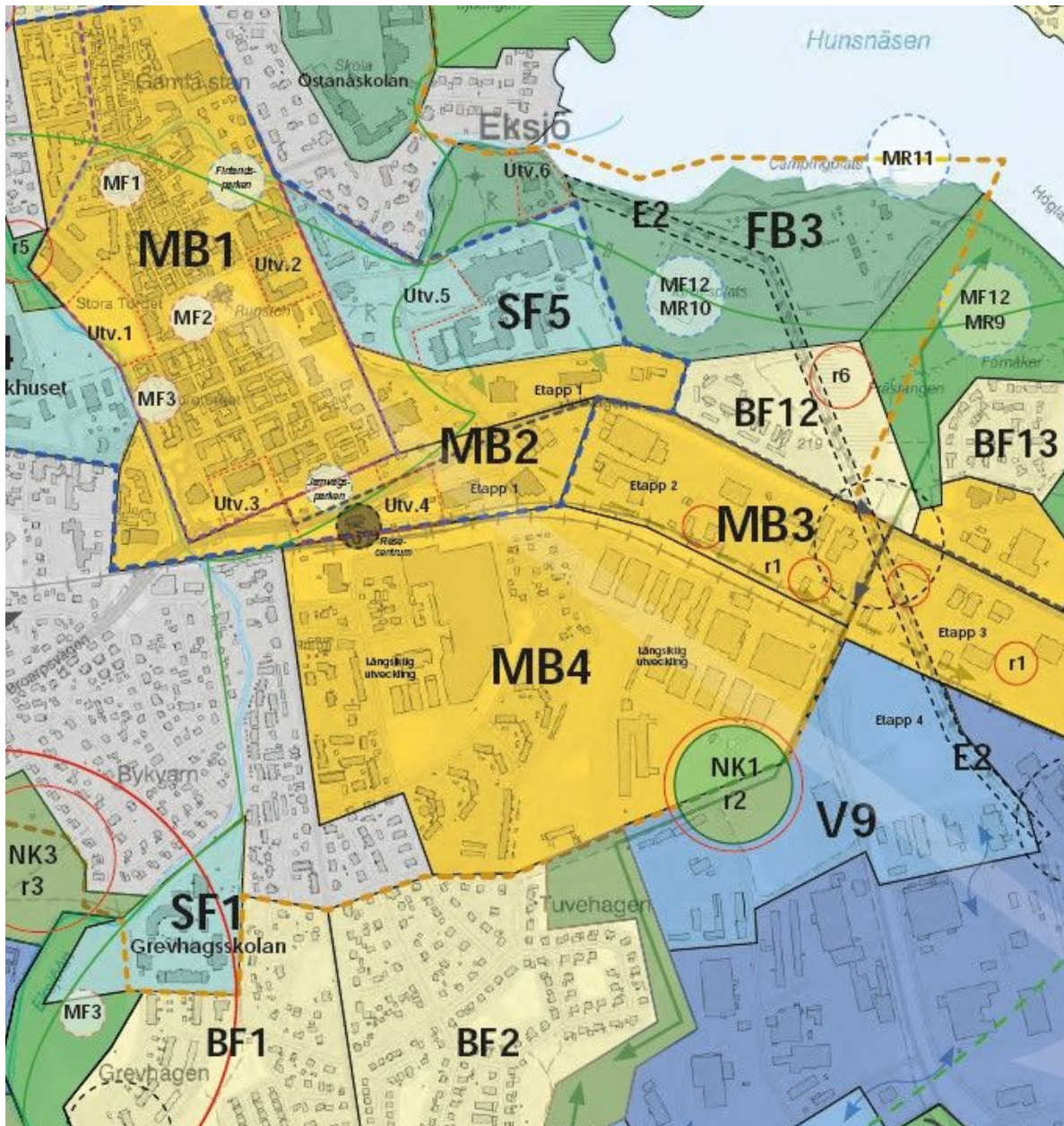
En ansökan om planbesked inkom till Eksjö kommun den 2025-11-06 och den 2025-12-10 tog samhällsbyggnadsnämnden positivt beslut och gav samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan för del av Tuvehagen 1:1, Sågen 3 med flera.

## Översiktsplan

Eksjö kommun översiktsplan anger en långsiktig utveckling av området för mångfunktionell bebyggelse. Planområdet ligger inom vad på markanvändningskartan betecknas med MB4 som står för mångfunktionell bebyggelse, etapp 4. Mångfunktionell bebyggelse innebär en blandning av olika funktioner i områden med tätortskaraktär. Området MB4 planeras som den sista och mest långsiktiga etappen av centrum- och stadsomvandlingen i Eksjö stad. I området bör bostadsutveckling och verksamheter av lämpade slag få företräde i utvecklingen.

Ny detaljplan möjliggör för utveckling av verksamhet på del av befintligt grönområde som ligger i anslutning till industri. Område som planläggs för verksamhet får användas för olika typer av ytkrävande

verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Ny detaljplan möjliggör även för att bredda Linnégatan i syfte att utforma ett tryggare gaturum och stärka stråket in mot Eksjö centrum. Ny detaljplan bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan.



Figur 6: Ett urklipp från markanvändningskartan för Eksjö stad, Eksjö kommun översiktsplan 2040.

## Riksintressen

### 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.

## 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 (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

Dagvatten från området infiltreras i mindre utsträckning naturligt till grundvattenförekomsten Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Hela planområdet ligger över grundvattenförekomsten Eksjö V som är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttags möjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för vattendraget Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. God ekologisk status 2033. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljö kvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

I planområdet möjliggörs ett cirka 8000 m<sup>2</sup> stort område för ny kvartersmark verksamhet. Befintlig allmän plats gata planläggs även något bredare. Området ligger inom verksamhetsområde för kommunal vatten- och avlopp och kommer anslutas till det kommunala nätet. För ny kvartersmark för verksamhet planeras ett dagvattenmagasin anläggas dit dagvatten leds för fördröjning. Planen bedöms inte ge upphov till en påverkan som skulle försämra grundvattenförekomstens kemiska eller kvantitativa status eller försämra befintligt status för recipienten.

### 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 miljö kvalitetsnormerna för buller. Under hälsa och säkerhet framförs omgivningsbuller kopplat till ny detaljplan.

# Miljö

## Naturvärden

Större del av ny detaljplan omfattar vad som idag utgör ett öppet grönområde, cirka 8000 m<sup>2</sup>. Grönområdet angränsar till industri i norr och omges i övrigt av gator följt av bostäder. Marken utgör främst ett öppet fält med varierad vegetation och mindre skogsdungar.

Utifrån inventering av grönområdet enligt Boverkets mall ESTHER framgår att området till stor del består av ängsytor och har goda förutsättningar för pollinering och naturliga kretslopp. Grönområdet utgör en del av stadens grönstruktur och den biologiska mångfalden.

I området finns inga särskilt skyddsvärda träd, däremot finns det flertalet skyddsvärda träd. Grönområdet har inga allér eller andra generellt biotopskyddade strukturer eller nyckelarter. Utifrån fynddata, artdatabanken finns inga rödlistade eller fridlysta arter dokumenterade i området. Området omfattas inte av riksintresse för naturvård eller annat områdesskydd.

En grön remsa om 10 meter i bredd längsmed Oxtorgsgatan och en cirka 1000 m<sup>2</sup> de av grönområdet i nordöst planläggs inte i den nya detaljplanen. Denna del av grönområdet är idag redan planlagd som park eller naturmark och ingår inte i ny detaljplan. Avsikten är att detta område fortsatt ska användas som grönområde för bevarande av naturvärden och för att bidra till en visuell barriär mellan nytt verksamhetsområde och bostäder på motsatt sida av Oxtorgsgatan så väl som en ljuddämpande funktion. Se figur 7 och 8 för bild på den del av grönområdet som avses bevaras.



*Figur 7: Foto på del av grönområdet i nordöst som bevaras.*



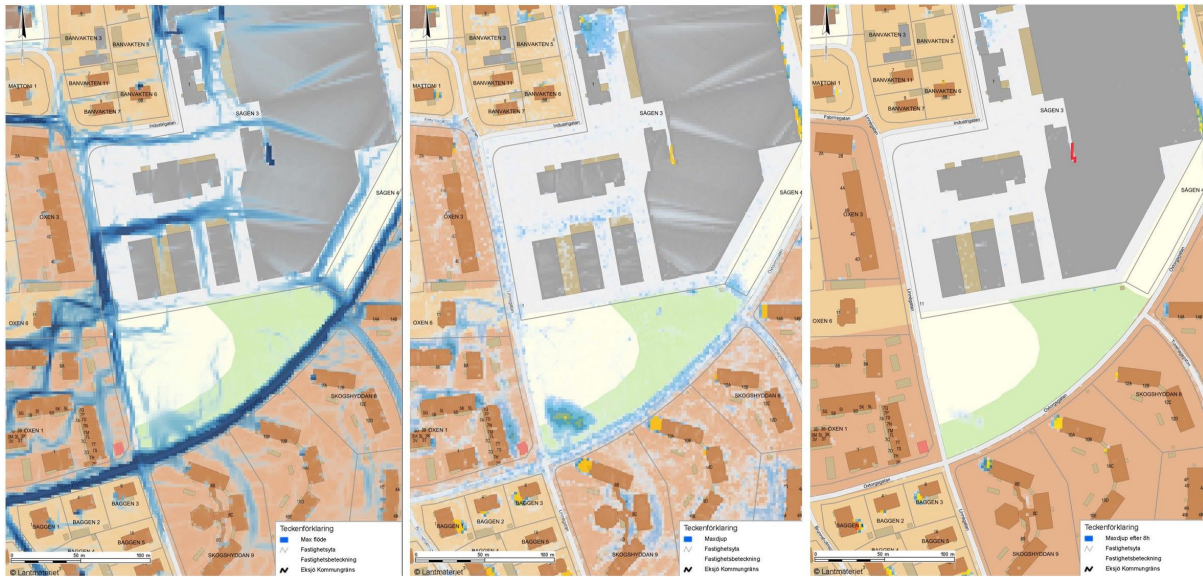
*Figur 8: Två foton tagna i den del av grönområdet som bevaras.*

## Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som till exempel regn- och smältvatten som rinner från hårda ytor som tak, vägar och parkeringsplatser. Idag filtreras dagvatten i planområdet delvis naturligt ner i marken eftersom en stor del av området består av en öppen grönyta med en hög genomsläpplighet. Den del av planområdet som planläggs som kvartersmark för verksamheter kommer troligtvis att hårdgöras i stor utsträckning för att möjliggöra verksamhetsutövning, vilket förändrar förutsättningarna för naturlig infiltration. För att omhänderta dagvatten utifrån de nya förutsättningarna kommer dagvattnet från del av detaljplanen som blir privat mark ledas till ett dagvattenmagasin i planområdets sydvästra del, för att möjliggöra fördröjning. Dagvattenmagasin planeras anläggas i områdets sydvästra del eftersom det naturligt ligger lägre än övrig mark.

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. På allmän plats gata finns idag rännstensbrunnar. Dagvatten avses fortsatt omhändertas genom utformning av gatan och avrinning till det kommunala ledningsnätet.

Skyfall är ett kortvarigt och högintensivt regn. Planområdet ligger inom skyfallskartering för Eksjö stad framtagen år 2021. Skyfallskarteringen visar på vattenflöden, max djup och maxdjup efter 8 timmar vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,4. Utifrån skyfallskarteringen framgår relativt höga vattenflöden över delar av planområdet, framför allt längs gatan. Vid 8 timmar efter ett skyfall står det i princip inget vatten inom planområdet. Förutsatt att marknivån inte sänks betydligt i ett genomförandeskede bedöms det inte finnas risk för översvämning på grund av skyfall i planområdet.



Figur 9: Bilder från Eksjö skyfallskartering över planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Med omgivningsbuller menas normalt trafikbuller samt industri- och annat verksamhetsbuller. I vårt samhälle utsätts vi dagligen för buller från en rad olika källor, både i bostaden, på arbetsplatsen och när vi rör oss ute i samhället. Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Enligt förordningen omfattas Eksjö kommun inte av krav på kartläggning av omgivningsbuller.

Planområdet omges av gator följt av bostäder och i norr industri. Cirka 170 meter norr om planområdet går järnvägen. Bullerutredning för järnvägen visar på att ljudnivån uppgår till som mest 60 dB inom planområdet. Buller från järnvägen sker tillfälligt ett antal gånger per dygn. Utifrån bullerutredning för vägarna i Eksjö stad från år 2017 är bullernivån i området lägre än 45 dB. För att planlägga ny mark för ändamålen gata och verksamhet finns inga kända riktlinjer för krav på bullernivåer. Däremot finns bostäder i planrådets närhet och buller har beaktats utifrån dess påverkan på omgivningen.

Ny detaljplan planlägger mark med markanvändning verksamhet och gata. För användning verksamhet ingår olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att en typ av verksamhet som avger buller, lukt eller andra störningar i större utsträckning inte tillåts inom användningen. Att den typ av verksamhet som vill utveckla i området endast medför en begränsad omgivningspåverkan prövas i detalj i bygglovsansökan. Den mark som planläggs för ny verksamhet planeras förvärfvas av befintlig intilliggande verksamhet och användas för uppställning och magasin.

För den markremsa som planläggs på fastighet Sagen 3 kommer den nya markanvändning ersätta dagens användning som skyddsbalte. Ny markanvändning bedöms medföra lägre ljudnivåer och en mindre påverkan från intilliggande industri ut mot befintliga bostäder i området. En planbestämmelse som anger att byggnad ska placeras med långsida mot Linnégatan säkerställer att möjlighet till ny byggnad genom dess placering skapar en avskärmande sida mellan intilliggande område för industri och allmän plats gata. Allmän plats gata planläggs även något bredare än dagens utformning för att skapa ett tryggare gaturum

och ett större avstånd mellan verksamhet och intilliggande bostäder. Ny detaljplan bedöms inte riskera medföra bullernivåer med betydande omgivningspåverkan. Ny detaljplan bedöms bidra till sänkt bullernivå från industri till omgivningen eftersom marken däremellan planläggs för ändamål verksamhet och placeringsbestämelse långsida ska vara mot allmän plats. Det innebär att byggnader som garage och förråd kan uppföras på ett sätt som skapar en ljud dämpande barriär mot industrin.

Bullerutredning har inte tagits fram i samband med detaljplanen eftersom den nya marken planläggs med en markanvändning som endast tillåter verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

## **Risk för översvämning**

För att bedöma översvämningsrisken behövs en uppfattning om hur troligt det är att en översvämning uppstår i området tillsammans med hur stor konsekvens det skulle bli vid en översvämning.

Utifrån Eksjö kommun lågpunktskartering ligger planområdet inte i en lågpunkt och vatten samlas naturligt inte upp inom området. Risk för översvämning på grund av skyfall bedöms inte föreligga. Närmsta vattendrag är Eksjöån som ligger drygt 200 meter väster om planområdet. Risk för översvämning från vattendrag bedöms inte föreligga.

## **Markföroreningar**

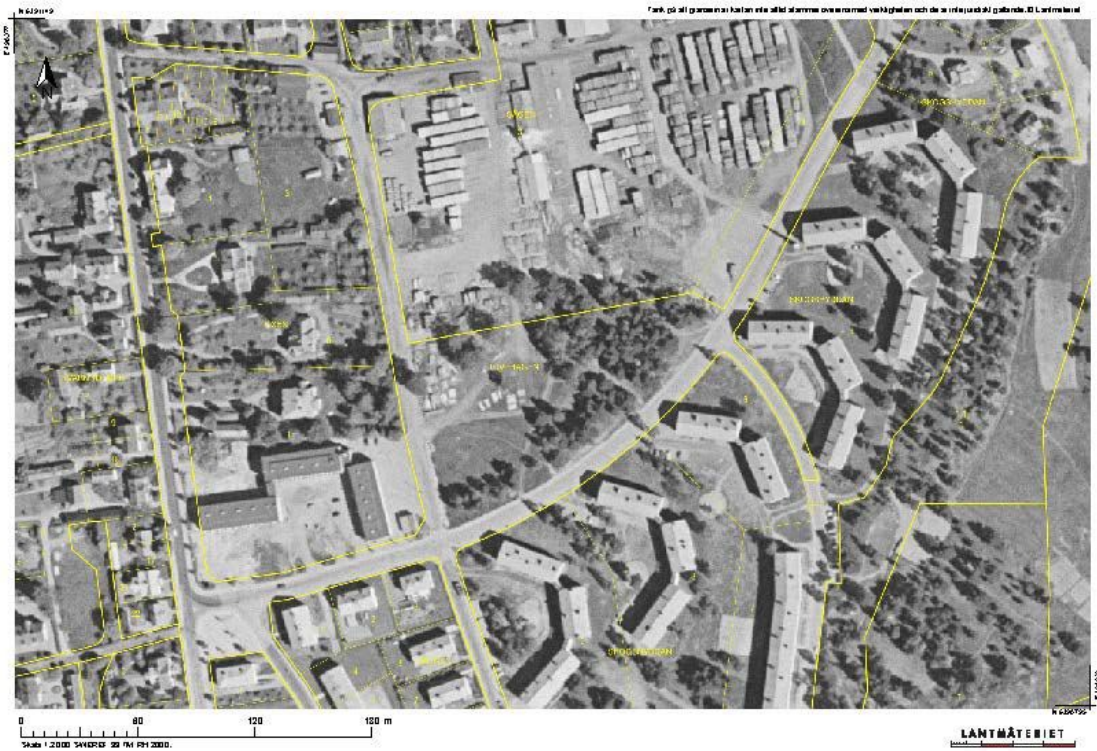
Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas för annat. Detaljplan möjliggör ny markanvändning för verksamhet och gata vilket ska följa riktvärde för mindre känslig markanvändning.

Utifrån länsstyrelsernas EBH-karta finns ett markerat objekt i planområdets närhet. Objektet ligger på fastighet Sågen 3 och har primär bransch sågverk med dopkning. Objektet har riskklass 3, måttlig status.

I ny detaljplan övergår större delen av grönområdet på allmän plats till privat ändamål för verksamhet. Eftersom stora delar av planområdet privatiseras kommer allmänheten inte kunna nyttja området i lika stor utsträckning.

Bilderna nedan, figur 10 och figur 11, visar att delar av planområdet på 1960-talet användes för verksamhet genom uppställningar och år 1975 användes området som en öppen grönyta. Utifrån tidigare markanvändning har markarbeten eller byggnader inte funnits på området som planläggs för verksamhet. En naturlig nivåskillnad avgränsar verksam område för industri på den angränsande fastigheten och ny kvartersmark i den nya detaljplan. Höjdskillnaden bedöms medföra att spridningsrisken från verksam industri till ny kvartersmark är relativt låg.

Eftersom mark för nytt verksamhetsområde ligger högre än fastighet med riskklassat objekt och att det utifrån historisk markanvändning inte används på ett sätt som gör att marken kan antas vara förorenad bedöms marken som lämplig för ny användning. Det bedöms inte finnas behov av vidare utredningar.



Figur 10: Ortofoto år 1960, Lantmäteriet.



Figur 11: Ortofoto 1975, Lantmäteriet.

## Geotekniska förhållanden

Marken i hela planområdet består av isälvssediment enligt uppgifter från Sveriges geologiska undersökningar. Isälvssediment är generellt en jordart med bra förutsättningar för byggnation. Större del av marken i Eksjö stad består av jordarten isälvssediment. Enligt statens geologiska institut klassas marken i planområdet och även omgivande mark som fast vilket tyder på god stabilitet. Marken i planområdet har en hög genomsläpplighet och ett jorddjup på mellan 5 och 10 meter.

Ny kvartersmark för verksamhet bedöms utifrån kända förutsättningar om markförhållandet lämpligt och det bedöms inte finnas behov av vidare geoteknisk utredning för ny detaljplan.



Figur 12: Bild av jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning. Grön färg visar på jordarten isälvssediment.

# Kulturmiljö

## Fornlämningar

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

Cirka 60-150 meter norr om ny detaljplan finns uppgift om undersökt och borttagen fornlämning, L1974:6856, stenkammargrav, se Fornsök.

Det bedöms inte finnas behov av arkeologisk undersökning eller tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) inför föreslagen planläggning av marken, eftersom ingen registrerad fornlämning berörs och det inte heller bedöms troligt att fornlämning finns under mark.

Skulle en okänd fornlämning eller fornyfynd ändå påträffas under arbete är arbetstagaren skyldig enligt 2 kap. 10§ 2 st. KML, att omedelbart avbryta arbetet och anmäla detta till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

## Sociala

Planområdet består till stor del idag av ett för allmänheten öppet grönområde för fri vistelse och aktivitet. En inventering utifrån Boverkets modell ESTHER visar på att grönområdet har relativt låga värden av de kulturella ekosystemtjänsterna. Kulturella ekosystemtjänster är alla typer av immateriella funktioner som naturen tillhandahåller. Exempel är olika upplevelsevärden, naturens betydelse för människors hälsa och kognitiva utveckling, rekreation och estetiska värden.

Grönområdet innehåller idag 37% av de kulturella ekosystemtjänsterna. Grönområdet har en brist av funktioner som sittplatser, mötesplatser och belysning för trygghet och möjlighet till sociala interaktioner.

## Barnperspektiv

FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) är svensk lag sedan den 1 januari 2020, genom Lag (2018:1197). Lagen slår fast att alla under 18 år är individer med egna rättigheter och ska skyddas. Barnkonventionens fyra grundprinciper är att alla barn har samma rättigheter, barnets bästa ska alltid komma först, varje barn har rätt att överleva och utvecklas, varje barn har rätt att uttrycka sin åsikt.

Linnégatan är idag en gata som varierar i bredd med smalare trottoarer och en förhållandevis otydligt utformning gentemot de olika trafikslagen. Planförslaget möjliggör att gatan breddas vilket ger förutsättningar till en ny utformning med gång- och cykel väg. En ny gång- och cykelväg bedöms öka trafiksäkerheten och stärka barn och ungas självständighet och möjlighet till fri rörelse.

Större del av planområdet är idag en möjlig plats för fri rörelse och aktivitet. Stora del av det grönområdet planläggs som kvartersmark för verksamhet vilket innebär att området inte längre blir tillgängligt för allmänheten.

## Teknik

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Teknisk infrastruktur som vatten och avlopp, el och fiber är utbyggd i området och sköts av Eksjö Energi AB.

## **Solceller**

EU:s reviderade direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), ofta kallat EU solar standard, inför successiva krav på solceller. EU har infört nya regler för att öka användningen av solenergi i byggnader som gäller för alla medlemsländer. Det innebär bland annat att det är obligatoriskt med solceller på alla nya offentliga och kommersiella byggnader från år 2026. Syftet framgå vara att minska klimatutsläpp, göra EU mindre beroende av fossil energi, öka produktionen av förnybar el, särskilt solenergi

## **Trafik**

Ny detaljplan omfattar delar av Linnégatan som är en kommunal gata. Gatan har idag en varierande bredd på mellan 10 och 14 meter där körbanan smalnar av till knappt 7 meter under vissa sträckor. Gatan är asfalterad och har en smalare trottoar längs båda sidor av körbanan. Längsmed gatans västra sida mot angränsande bostäder finns gatubelysning.

Planområdet angörs idag via Linnégatan. Verksamhetens in och utfart via Linnégatan begränsas till två stycken och är angivet i bestämda lägen i plankartan för att samordna markanvändning och intressen. Utfarterna är 18 meter i bredd vardera.

I ny detalj planläggs ett breddare gaturum för att ge möjlighet att anlägga en ny gång- och cykelväg längs körbana. Allmän plats gata planläggs därför med en bredd på 14 meter längs med hela sträckan av Linnégatan. Genom tydlig utformning av den fysiska miljön för de olika trafikslagen i gaturummet bedöms trafiksäkerheten öka.

# 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

### Mark- och utrymmesförvärv

Om det inom detaljplanen finns allmän plats ska det av planbeskrivningen framgå vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannskapet enligt 2 kap. 4 § BFS 2020:8.

### Skyldighet, inlösen huvudman

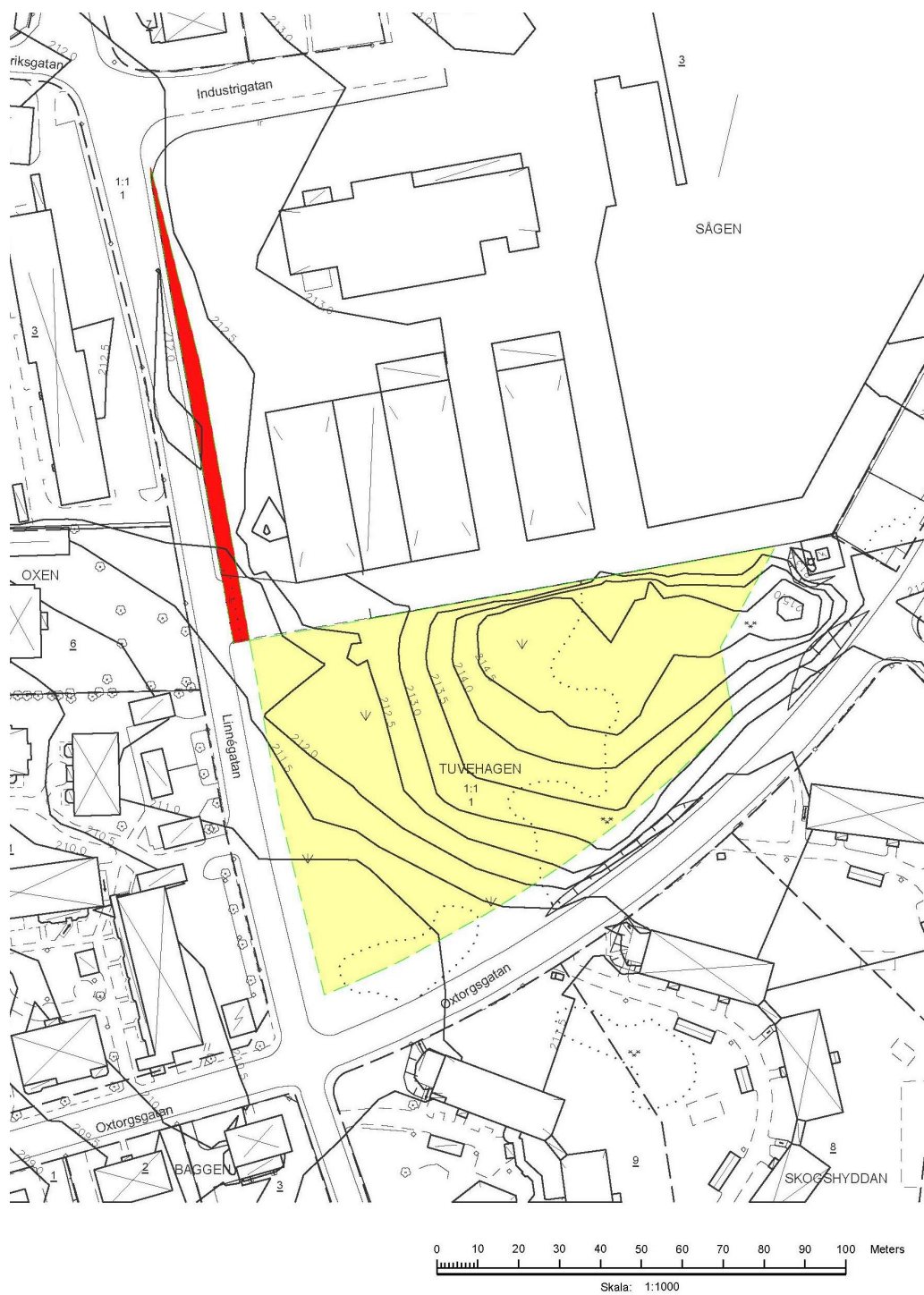
I 14 kap. 14 § plan- och bygglagen framgår att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

I ny detaljplan planläggs en mindre del av allmän plats för gata på privatägd mark. Det innebär att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in denna markyta.

### Förändrad fastighetsindelning

Ny detaljplan omfattar fastigheterna Tuvehagen 1:1 och Sågen 3. Ett genomförande av detaljplanen väntas innebära att fastighetsägare till Sågen 3 förvärvar del av kommunal mark Tuvehagen 1:1 enligt markanvändning i ny detaljplan, ungefär 8000 m<sup>2</sup> mark. Ett genomförande av detaljplan väntas också innebära att Eksjö kommun förvärvar mindre del fastighet Sågen 3 enligt markanvändning i ny detaljplan, ungefär 400 m<sup>2</sup> mark. Se figur 13 nedan där röd mark illustrerar den mark Eksjö kommun köper och gul mark illustrerar den mark fastighetsägare Sågen 3 köper.

Genom lantmäteriförrättning planeras Tuvehagen 1:1 och Sågen 3 få förändrad fastighetsindelning sinsemellan. Detaljplanen ger endast möjligheter och ställer inga krav på en viss typ av fastighetsbildning. Kommunen har enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen rätt att lösa in mark planlagd som allmän plats, varav en förändrad fastighetsindelning väntas i genomförandet.



Figur 13: Illustration över förändrad fastighetsindelning. Gul färg är kommunal mark som säljs. Röd färg är privatägd mark som köps av Eksjö kommun.

## Rättigheter

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

- Ledningsrätt för tele

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

I planområdet finns ledningsrätt för tele. Ledningsrätten ligger delvis inom vad på planen angiven allmän plats mark för gata och delvis inom kvartersmark för verksamhet. Den del som ligger inom kvartersmark tryggas genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i planområdets norra del. Befintlig ledningsrätt planeras inte flyttas till ett nytt läge och bedöms inte påverkas av ny detaljplan.

I detaljplanens södra hörn finns allmännyttiga underjordiska ledningar som skyddas i planen genom ett markreservat och bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Det behöver bildas en ny ledningsrätt i detta område för att säkerställa nätägares rättighet till ledningarna.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Planområdet ligger centralt i Eksjö och är anslutet kommunalt vatten och avlopp samt dagvattenledningar, el och teknisk infrastruktur är utbyggt med Eksjö Energi AB som huvudman.

### **Utbyggnad allmän plats**

Allmänna markytor som befintlig gata och grönområde som omger planområdet är idag utbyggt. Ny detaljplan reglerar mark för allmän plats gata med ett bredare område än dagens. Allmän plats för gata har en ny bredd på 14 meter. Detaljplanen möjliggör ett bredare gaturum och ny utformning av befintlig gata. Efter att Eksjö kommun förvärvat del av fastighet Sågen 3 planeras den kommunala gatan breddas till förmån för bland annat ny gång- och cykelväg.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

- Exploatören står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgift för bygglov enligt gällande taxa.
- Exploatören bekostar köp av del av fastighet Tuvehagen 1:1 som ingår i planområdet.
- Eksjö kommun bekostar köp av del av fastighet Sågen 3 som ingår i planområdet.
- Lantmäteriet tar ut en avgift för lantmäteriförrättning för förändrad fastighetsindelning.

### **Plankostnadsavtal**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal mellan fastighetsägare för Sågen 3 och Eksjö kommun kommer upprättas innan detaljplanen antas.

### **Tidplan**

Förvärv av fastighet och tillhörande lantmäteriförrättning planeras ske i genomförandeskedet, utan dröjsmål efter detaljplanen vunnit laga kraft.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Fastigheterna Tuvehagen 1:1 och Sågen 3 kommer till följd av ny detaljplan få förändrad fastighetsindelning i enlighet med ritad plankarta.

Befintlig ledningsrätt skyddas i plankartan med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintlig rättighet påverkas inte av ny detaljplan. En ny ledningsrätt behöver bildas för tillgång till underjordiska ledningar i planområdets södra kant.

## Natur

### Grönområde

Till stor del kommer befintligt grönområde övergå till kvartersmark för verksamhet till följd av ny detaljplan. Det innebär att marken blir privat och i framtiden kan privatiseras och användas för till exempel upplag och lagerhantering. Det bedöms ge konsekvens genom förlust av framför allt ängsytter och biologisk mångfald. Eftersom större delen av ett grönområdet tas i anspråk för annan markanvändning bedöms staden ekologiska samband påverkas negativt.

### Landskapsbild

Landskapsbilden kan till följd av detaljplanen väntas gå från ett öppet grönområde med gångstigar till privat mark för ändamål verksamhet. Området kan komma privatiseras och byggnader kan uppföras upp till 15 meter i nockhöjd. Det innebär en större förändring av platsen och dess miljö jämfört med idag. Landskapsbilden, miljön och upplevelsen i området samt gatan kan till följd av ny detaljplan få ny utformning och förändras i enlighet med plankartan.

## 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

Eftersom stor del av planområdet går från ett grönområde till kvartersmark för verksamhet kan stora delar av planområdet också antas få en hårdgjord markbeläggning och anläggas med nya byggnader. Det ger begränsad möjlighet för dagvatten att infiltrerar naturligt i marken. Omhändertagande av dagvatten kommer till följd av ny detaljplan leda till ett dagvattenmagasin för fördröjning i planområdet sydvästra del.

## Sociala

Ny detaljplan innebär minskad yta i staden för potentiella spontana möten och socialt utbyte. Det befintliga grönområde har idag begränsade värden ur ett socialt perspektiv men utgör ändå ett område som är tillgängligt och öppet för allmänheten. Det finns ett par gångstråk som används för att snedda över området och en bänk i utkanten längs med Linnégatan. Området har avsaknad av belysning, mötesplatser och andra funktioner som annars främjar social interaktion.

Det är en konsekvens av planen att en öppen yta för allmänheten kommer privatiseras och användas för privat ändamål. Området kommer inte längre vara allmänt tillgängligt i och med att mark planläggs som kvartersmark för det privata ändamålet verksamhet.

Planen bedöms stärka det sociala perspektivet i den fysiska miljön genom en ny gång- och cykelväg vilket bidrar till en högre trafiksäkerhet och stärkt tillgängligt i området.

## Trafik

Trafiken regleras genom ny detaljplan för att kunna planera och utforma planlagd gata på ett trafiksäkert sätt. Utfartsförbud regleras längs med Linnégatan för att tydliggöra trafikflöden. En bredare gata ger förutsättningar att anlägga en ny gång- och cykelväg. Goda förutsättningar till trafikslagen gång och cykel bedöms bidra till att fler väljer resa med dem. Genom att styra trafikflöden och tydligt utforma gaturummet för de olika trafikslagen bedöms en stärkt trafiksäkerhet kunna uppnås.

Att utveckla gator till förmån för mjuka trafikanter bidrar till en jämställd och inkluderande fysisk miljö. Tillgängligheten längs stråket ökar och förutsättningarna för barns fria rörelse bedöms främjas i och med ett mer trafiksäkert gaturum.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

- Förslag till ändring av stadsplan för kv. Sågen

### Översiktsplan

- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040

## Medverkade tjänstepersoner

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

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Klaesson, samhällsbyggnadschef
- Tommy Nilsson, trafikingenjör
- Lisa Samuelsson, planarkitekt