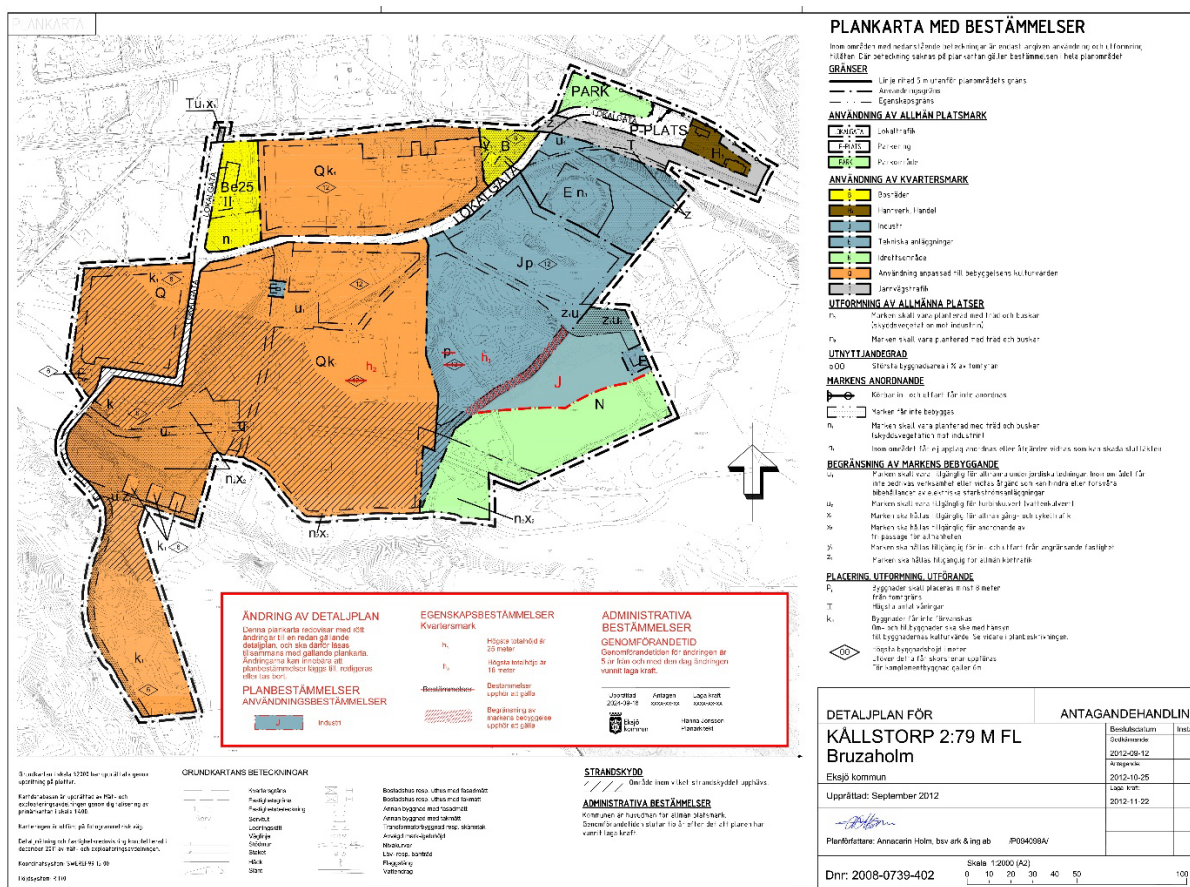


Planbeskrivning

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



Planinformation

Beteckning:

Status: Samråd

Beslutstyp: Ändring av detaljplan

Påbörjad: 2024-03-19

Antagande:

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
Kvartersmark.....	9
Industri (I)	9
Genomförandetid	11
Ärendeinformation.....	11
Motiv till ändringens regleringar	12
Motiv till reglering.....	12
Kvartersmark	12
Planeringsförutsättningar	13
Fysisk miljö	13
Marklov.....	13
Kommunala	14
Detaljplan.....	14
Planbesked.....	14
Översiktsplan	14
Miljö	14
Strandskydd.....	14
Riksintressen	15
Kulturmiljövård	15
Totalförsvaret.....	16
Miljö kvalitetsnormer	16
Luft	16
Vatten.....	16
Buller	16
Hälsa och säkerhet.....	16

Omgivningsbuller.....	16
Risk för översvämning.....	17
Geotekniska förhållande.....	18
Teknik.....	18
Trafik.....	18
Förorenad mark	18
Genomförandefrågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Förändrad fastighetsindelning.....	20
Rättigheter	20
Tekniska frågor.....	20
Ekonomiska frågor.....	20
Planekonomisk bedömning.....	20
Plankostnadsavtal.....	20
Organisatoriska frågor.....	20
Konsekvenser.....	21
Fastigheter och rättigheter.....	21
Natur.....	21
Landskapsbild	21
Miljö.....	21
Miljöbedömning	21
Riksintressen.....	21
Kulturmiljövård	21
Förorenad mark	21
Skugga och mark.....	22
Planeringsunderlag	22
Kommunala.....	22
Medverkade tjänstepersoner	22

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, exploitörer 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.

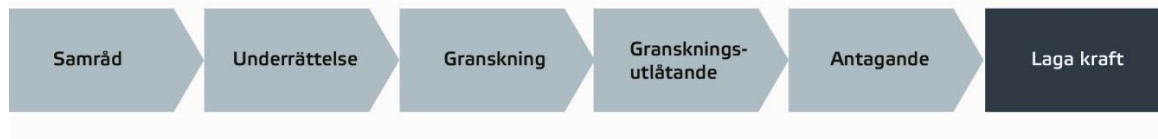
En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Ändringen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), då planen inte anses vara av betydande intresse 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 mark öster om Bruket. Planområdet är på ungefär 4,5 hektar och utgör en del av gällande 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 del av Kållstorp 7:1 som ägs av Eksjö kommun. Området 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 och markanvändning 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 utveckling av industri i anslutning till befintlig verksamhet. Konkret innebär det att höja totalhöjden från 12 till 25 meter inom kvartersmark (industri), höja totalhöjden från 12 till 18 meter inom kvartersmark (Användning anpassad till bebyggelsen kulturvärden) och ändra användning för del av mark från idrott till industri. Ett par egenskapsbestämmelser tas bort eftersom de tappar sitt syfte i och med ändringar som görs.

Kvartersmark

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

Industri (J)

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

Drygt 6000 m² kvartersmark får ändrad markanvändning från kvartersmark (idrott) till kvartersmark (industri). Området som ändras gränsar mot kvartersmark (industri) med prickad mark i ursprunglig plan. Ny användning industri (J) sker alltså på delar av den mark som idag har användning idrottsplats (N).

Markanvändningen på kvartersmark ändras utefter behovet av ett större markområde för industri samtidigt som idrottsområdet står oanvänt. Ny industrimark ligger intill ett större industriområde beläget relativt avskilt från övriga användningar i Bruzaholm. Avsikten med ändringen är att möjliggöra för industriändamål på marken. Syftet med att reglera användning idrottsområde i ursprunglig plan framgår vara att det är en viktig plats som hemmaplan för Bruzaholms SSK och för att ta vara på värdena miljön har i omgivningen.

Bruzaholms SSK är idag inte verksam i samma utsträckning som för 12 år sedan och idrottsområdet står tomt och outnyttjat. Dialog har förts med klubben (Bruzaholms SSK) för en uppdaterad status angående idrottsområdet.

Värdena i området som också framgår vara anledning till planläggning av mark för idrott i ursprunglig plan är att det finns mycket fina miljöer för rekreation och gångstråk. Att ändra markanvändningen för delar av idrottsområdet som angränsar till dagens industriområde bedöms inte utgöra ett hinder för att fortsatt behålla rekreativmöjligheter och god framkomlighet i området.

Syftet till reglering kvartersmark (idrott) i ursprunglig plan bedöms vara utsläckt i och med att marken inte används till idrott utan står outnyttjad samt att miljö för rekreation och gångstråk bedöms bibehållas i stor utsträckning. Att delar av marken ändras till kvartersmark (industri) bedöms vara i enlighet med ursprunglig plans syfte om att skapa möjlighet för befintlig verksamhet att expandera på bästa sätt.

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

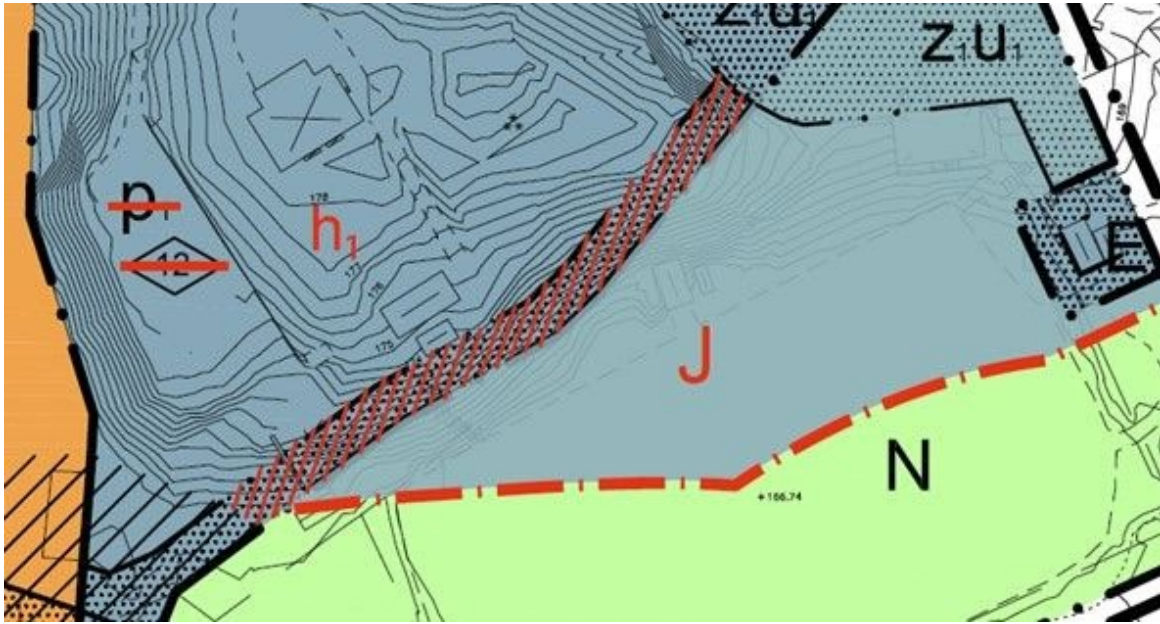
Genom en planbestämmelse om totalhöjd kan kommunen reglera höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. 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 rymms 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. Eftersom kvartersmark (idrott) ändrar markanvändning till industri, hamnar prickad mark mitt i ett område för industriändamål. Prickad mark upphävs därför att syftet med bestämmelsen släckts ut och skulle utgöra ett omotiverat släpp mellan två områden för industri på kvartersmark.



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 har inget tydligt motiv inom planområdet samtidigt som den utgör ett hinder för önskad utveckling av industri.

Genomförandetid

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

Ärendelinformation

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.

Motiv till ändringens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Lagen gäller enbart vid ändring av detaljplan för ändrade och nytillkomna planbestämmelser.

Kvartersmark

Industri (J) - Motivet till användning industri är att uppfylla syftet med ändringen och utöka byggrätten för industriändamål.

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 av gles tallskog, öppen gräsmark och ett par mindre byggnader till för idrottsändamål. De södra delarna består av den öppna gräsmarken som är en idrottsplan. Idrottsplanen har belysning i form av lyktstolpar men nyttjas inte aktivt och är idag igenväxt. I planområdet varierar höjdnivån upp till 12 meter. De högre nivåerna utgör en grusås som täcks av tallskogen.

Marklov

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



Figur 4: Bilden visar delar av planområdet som präglas av en högre grusås och en platt gräsyta.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplanen heter "Detaljplan för Källstorp 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 användning industri och egenskapsbestämmelser om högsta byggnadshöjd, placeringsbestämmelser och begränsning av markens utnyttjande. Ett markområde regleras med användning idrottsområde.

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 Källstorp 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. Utveckling av industri gå i linje med kommunens översiktsplan.

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 påverkas inte av ändring utan förblir upphävda. Ändring av markanvändning från idrottsområde till industri avgränsas till att omfatta mark som inte är strandskyddat. Ändring av markanvändning sker därmed på mark som är belägen minst 100 meter från vattendraget. Strandskyddat område bedöms inte påverkas av ändring av detaljplan.

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 kaféörelse 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.

Totalförsvaret

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 uttagningsmöjligheter. 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 en god kvantitativ status eller motverka att en god kemisk status uppnås fram till 2027.

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.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

De närmsta påverkningskällorna för buller för ny markanvändning 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 markanvändning. 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. En ökning av industrimark bedöms inte ge upphov till en betydande ökning trafikbuller.

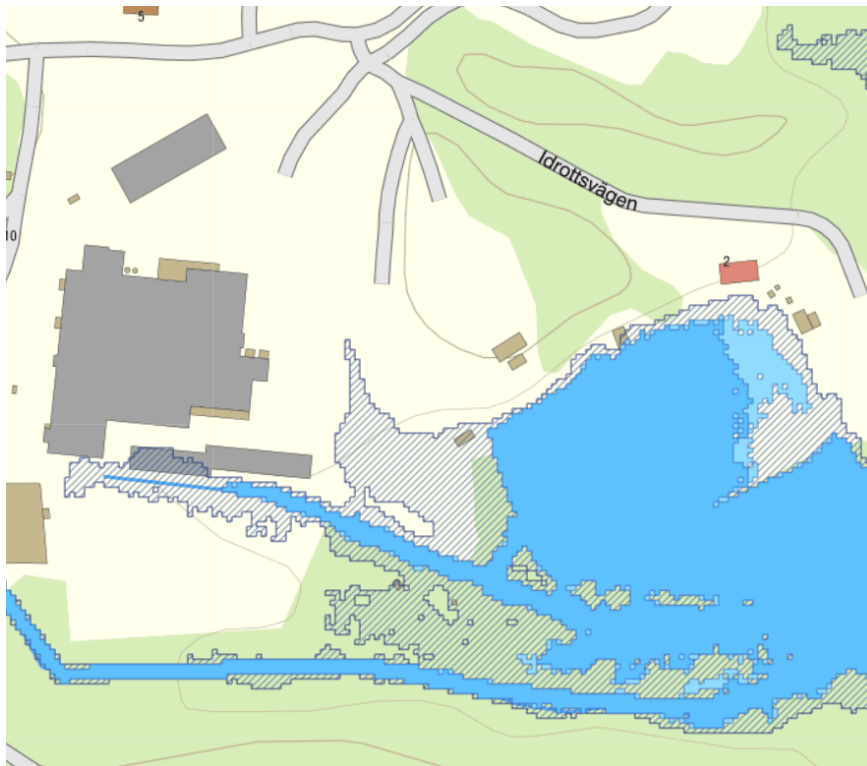
Risk för översvämning

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.

Delar av planlagd mark riskerar att översvämmas vid högt flöde i intilliggande vattendrag. Det omfattar mark som får ändrad markanvändning till kvartersmark (industri). Område med ändrad markanvändning beräknas vara helt i vatten vid ett beräknat högsta flöde utifrån Myndigheten för Samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningsskartering för Silverån.

För det berörda området finns planer på utfyllnad med jordmassor från intilliggande kvartersmark (industri) som idag utgör en grusås. Grusås planeras schaktas ungefär 9 meter för att komma på jämn marknivå med befintlig industri intill. Mark som riskerar översvämmas planeras alltså att fyllas ut med mark från intilliggande schaktning för att sedan möjliggöra utveckling av industri på upphöjd mark. I och med att ansökan om marklov för schaktning redan skickats in bedöms översvämningensrisken inom område för planändring hanteras i ett genomförandeskede.

Inga åtgärder bedöms vidtas i planändring för ny industrimark. Dock ska det vid en eventuell nybyggnation redovisas hur grundläggning och tekniska åtgärder kan utföras för att kommande byggnation ej ska ta skada vid ett eventuellt beräknat högsta flöde.



Figur 5: Skarteringen 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 i huvudsak av isälvsediment och till viss del älvssediment Stenblock. Isälvsediment lämpar sig väl för byggnation enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). I område för ökad totalhöjd består marken av sandigt grus, stenig och något blockig. Jordens relativa fasthet i området är medelhög till hög. En mer detaljerad markundersökning för markområde som får ändrad användning bedöms inte finnas behov av.

Teknik

Marken inom planområdet omfattas av kommunalt vatten och avlopp.

Trafik

Planområdet omfattas av Idrottsvägen som är en enskild gata och tillgängliggör industriområdet och idrottsplanen. 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 närområdet 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 mark användning år 2009. En miljöteknisk undersökning genomfördes 2006 som visade på förhöjda halter av tungmetaller och PAH. Inventering klassas som en avslutad delåtgärd för Källstorp 2:79.

Fler potentiellt förorenade områden på intilliggande fastigheter är följande:

- Källstorp 7:14 - inventering avslutad - ingen åtgärd – riskklass 3
- Källstorp 7:2 - identifiering avslutad - ingen åtgärd - ej riskklassad
- Källstorp 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 Källstorp 2:79 som omfattas av ändring. Provtagningen utfördes 28-06-2024 och visade att inga föroreningshalter överskred naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning.

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

För mark med ändrad markanvändning från kvartersmark (idrott) till kvartersmark (industri) som sker på Källstorp 7:1 finns ingen data om potentiell markförorening. Det finns dock risk att omkringliggande potentiellt förorenade områden skulle kunna gjort marken förorenad. Även om behov av undersökning, anmälan om efterbehandling och sanering kan bli aktuellt vid byggnation inom ändringsområdet, bedöms planändringen som lämplig då tidigare undersökningar och åtgärder visat att område är, eller går att göra,

lämpligt för bebyggelse. Ändring av detaljplan bedöms inte medföra ökad risk för människors hälsa eller säkerhet jämfört med dagens situation. Mer mark avsetts för industriändamål och medför därmed lägre risk för människors hälsa och säkerhet eftersom användningen ska följa riktvärde för mindre känslig markanvändning.

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

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av planändringen förutsätter en förändrad fastighetsindelning mellan Källstorp 2:79 och Källstorp 7:1. Del av kommunal fastighet Källstorp 7:1 kommer köpas upp för att ingå i fastighet Källstorp 2:79. Förändrad fastighetsindelning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägare. Avtal upprättas mellan fastighetsägarna.

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 för Källstorp 2:79 ansvarar för ombildning av fastighetsinledning. Lantmäteriet tar ut en kostnad för dessa tjänster.
- Avtal tecknas mellan fastighetsägare för Källstorp 2:79 och Eksjö kommun för uppköp av del av kommunal mark på fastighet Källstorp 7:1.
- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldiga att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

Plankostnadsavtal

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

Organisatoriska frågor

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ändringen möjliggör en förändrad fastighetsindelning mellan Kållstorp 2:79 och Kållstorp 7:1. Delar av Kållstorp 7:1 kan komma köpas upp och ingå i Kållstorp 2:79.

Natur

Landskapsbild

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

En konsekvens av ändring av detaljplan är att del av marken för idrott kommer till följd av schaktning av grusås fyllas ut och få en höjd marknivå. Eftersom mark för idrott får ändrad markanvändning till industri kommer den upphöjda marken också kunna bebyggas med industriverksamhet. Delar av dagens idrottsplan bedöms kunna få större förändringar på grund av ändrad markanvändning och en större byggrätt för industri.

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.

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

En konsekvens av ändringarna är att det bedöms finnas lägre risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till förorenad mark eftersom område för idrott begränsas till användning industri med mindre känslig markanvändning.

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.

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