

Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4
m.fl., Mariannelund**
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer xxx

Status: Granskning

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2025-03-10

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2019–566

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Detaljplanens syfte	6
Syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Beskrivning av planområdet.....	7
Hela detaljplanen.....	8
Genomförandetid	8
Kvartersmark.....	8
Industri (I)	8
Järnväg (T ₁).....	8
Egenskapsbestämmelser.....	8
Ärendeinformation	9
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Motiv till reglering.....	10
Planeringsförutsättningar	11
Fysisk miljö	11
Kommunala	11
Detaljplan.....	11
Översiktsplan	13
Riksintressen.....	13
Skyddande vattendrag.....	13
Trafikommunikation.....	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	13
Oexploaterade områden.....	14
Miljökvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten.....	14
Buller	14
Miljö.....	15
Dagvatten	15

Hälsa och säkerhet.....	15
Risk för översvämning.....	15
Markföroreningar.....	15
Farligt gods.....	17
Geotekniska förhållanden.....	18
Teknik.....	18
Trafik.....	18
Genomförandefrågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Fastighetsbildning.....	19
Ekonomiska frågor.....	19
Planekonomisk bedömning.....	19
Planavgift.....	20
Konsekvenser.....	21
Fastigheter och rättigheter.....	21
Natur.....	21
Miljö.....	21
Miljöbedömning.....	21
Dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet.....	21
Översvämning.....	21
Förorenade områden.....	22
Trafik.....	22
Befintlig byggnad.....	22
Planeringsunderlag.....	23
Kommunala.....	23
Detaljplan.....	23
Översiktsplan.....	23
Medverkande tjänstepersoner.....	23

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 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 nämndens beslut om antagande.

Standardförfarande



Figur 1: Illustration över processen för standardförfarande (Illustration:Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förändrad fastighetsbildning genom att reglera mark för tidigare järnvägsrelaterade ändamål till industriändamål.

Beskrivning av detaljplanen

Kapitlet beskrivning av detaljplanen redovisar detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det är bra att ha plankartan nära till hands när man läser detta kapitel.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är cirka 2 hektar stort och omfattar delar av de privata fastigheterna Pappersmassan 1, 2, 3, 4 och 5 samt delar av Mariannelund 10:1 som ägs av Trafikverket och delar av Mariannelund 9:1 som ägs av Eksjö kommun. Planområdet utgörs av nuvarande järnväg, Bockabanan, samt delar av ett tidigare stickspår som idag inte längre finns. Marken där tidigare stickspår har varit ägs av kommunen och utgörs idag av friväxande natur som kommunen med jämna mellanrum måste röja.

Planområdet är i gällande detaljplaner reglerat som *järnvägsändamål (specialområde)*, *park eller plantering* samt *småindustri med markreservat för elektrisk luftledning*. Då varken stickspår eller elektiska luftledningar är kvar i området samt att det uttryckts ett önskemål från befintliga verksamheter att köpa marken närmast järnvägen tar kommunen fram en ny detaljplan i syfte att göra detta möjligt.



Figur 2: Illustration planområde.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar huvudsakligen reglera nuvarande naturområde mellan järnväg och befintliga industrifastigheter samt delar av det tidigare stickspåret till industriändamål i syfte att göra det möjligt för befintliga industrifastigheter att köpa till mark från kommunen.

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.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år (180 månader) för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Industri (J)

Användningen Industri anges på plankartan med versalt J och blå färgläggning. Användningen används 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.

Järnväg (T₁)

Användningen Järnväg anges på plankartan med T₁ och grå färgläggning. Järnväg är en precisering av användningsbestämmelsen Trafik. Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses för området.

I användningen Trafik ingår all trafik och godstrafik inom kvartersmark. Till detta hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, bergbana, linbana med mera. Till användningen räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas både för verksamhetens drift och för service till resenärer. Det kan till exempel vara magasin, verkstäder, lastanordningar och tågstationer.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande (Ö₁)

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 marken utnyttjande anges på plankartan med bokstaven "ö₁" och används i denna detaljplan för att säkerställa ett 15 meter brett byggnadsfritt avstånd till järnvägen, Bockabanan.

Bestämmelsen "ö₁" reglerar även ett byggnadsfritt avstånd till allmän plats utanför detaljplanens områdesgräns.

Begränsning av markens utnyttjande (ö₂)

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde. Bestämmelsen behöver formuleras så att det tydligt framgår vilken typ av byggnadsverk som avses. Det kan handla om olika byggnadsverk som komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt. Det går också att ange vilken typ av komplementbyggnad som avses, till exempel garage eller uthus.

Begränsning av markens utnyttjande anges på plankartan med bokstaven "ö₂" och reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen reglerar mark inom 30 meter från järnväg Bockabanan och syftar till att trygga riksintresse för kommunikation.

Utförande (b₁)

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Bestämmelser om byggnadsteknik används om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras.

Bestämmelse om utförande markeras på plankartan med bokstaven "b₁" och anger att fasad som vetter mot Bockabanan ska utformas i obrännbart material.

Utförande (b₂)

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Bestämmelser om byggnadsteknik används om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras.

Bestämmelse om utförande markeras på plankartan med bokstaven "b₂" och anger att minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot Bockabanan.

Utförande (b₃)

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Bestämmelser om byggnadsteknik används om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras.

Bestämmelse om utförande markeras på plankartan med bokstaven "b₃" och anger att område nära Bockabanan ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Ärendeinformation

Den 11 december 2019 fick samhällsbyggnadssektorn i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Pappersmassan i syfte att reglera om tidigare mark för järnvägsändamål till industriändamål.

Motiv till detaljplanens regleringar

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.

Kvartersmark

Industri (J) - Motivet till användningsbestämmelsen Industri är att möjliggöra planens syfte.

Järnväg (T₁) - Motivet till användningsbestämmelsen Järnväg är att möjliggöra planens syfte.

Begränsning av markens utnyttjande (ö₁) – Motivet till egenskapsbestämmelsen är att trygga riksintresse för kommunikation och säkerställa ett byggnadsfritt avstånd.

Begränsning av markens utnyttjande (ö₂) – Motivet till egenskapsbestämmelsen är att trygga riksintresse för kommunikation.

Utförande (b₁) – Motivet till egenskapsbestämmelse är att säkerställa ny byggnad uppförs på lämpligt sätt.

Utförande (b₂) – Motivet till egenskapsbestämmelse är att säkerställa ny byggnad uppförs på lämpligt sätt.

Utförande (b₃) – Motivet till egenskapsbestämmelse är att säkerställa att området utformas på ett lämpligt sätt.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön innanför planområdesgränsen består av järnväg eller natur. Längs med järnvägen har växtlighet röjts för ett antal år sedan och som är på väg att växa upp igen.

I det mer västra området i anslutning till fastigheten Pappersmassan 1 finns ett äldre utgrävning, likt ett dike, som tidigare varit avsatt för stickspår.



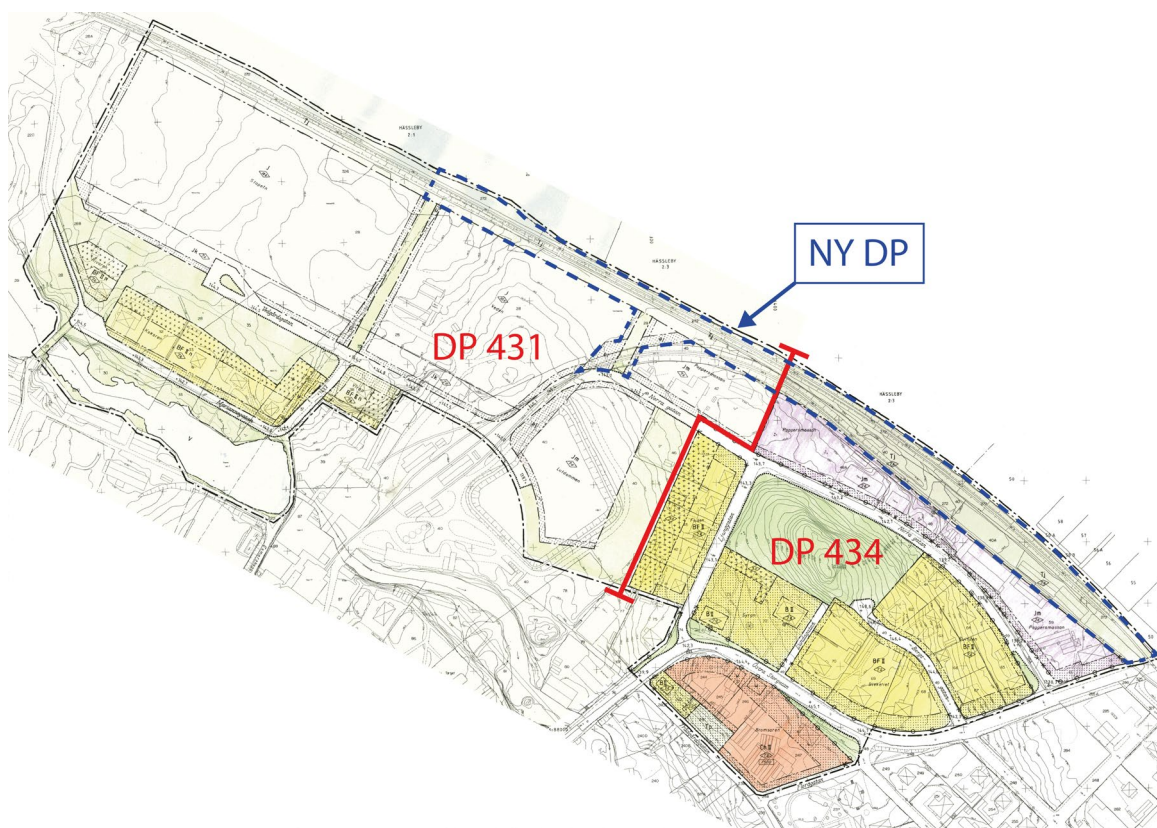
Figur 3: Bilden till vänster tagen på området mellan järnväg och befintliga verksamheter. Bild i mitten tagen på det dike som finns från tidigare stickspår. Bild till höger är tagen på skogsområdet där järnväg och elektriska luftledningar tidigare har gått.

Kommunala

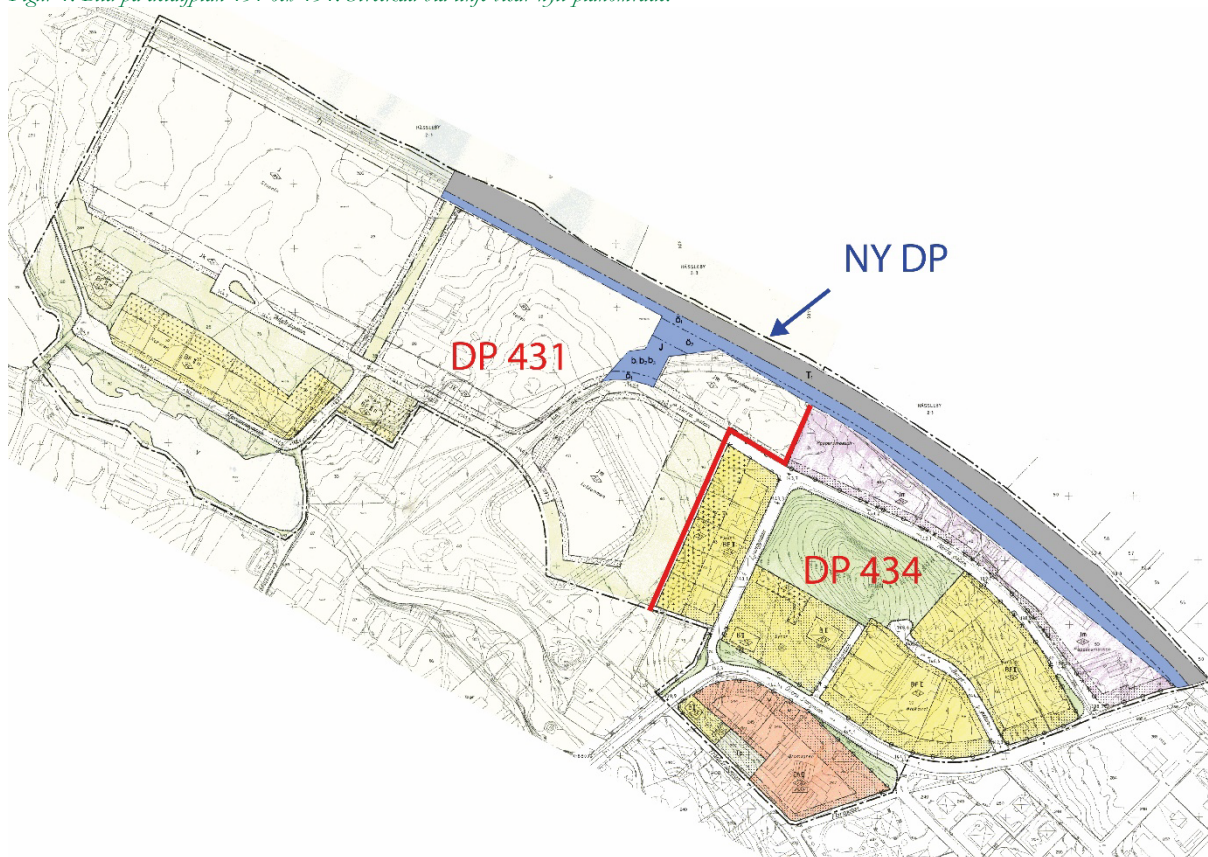
Detaljplan

Ny detaljplan avser att ersätta delar av två befintliga detaljplaner - "Förslag till stadsplan för Vedgårdsområdet" (detaljplan nummer 431) och "Förslag till stadsplan för områdena kring Norra gatan" (detaljplan nummer 434).

I dessa två detaljplaner upptar område för järnväg ett större område än nuvarande järnvägsfastighet (Mariannelund 10:1) då det tidigare fanns stickspår. Idag utgörs denna yta av ett oönskat friväxande naturområde som måste röjas av kommunen med jämna mellanrum. I detaljplan nummer 431 finns även yta planlagt för elektriska luftledningar och ett mindre område för park eller plantering som inte heller fyller någon funktion idag och som potentiellt skulle kunna förvärvas av till att ingå i Pappersmassan 1. Dessa områden avses således att planläggas som industri för att möjliggöra andra möjligheter och ägandeförhållanden.



Figur 4: Bild på detaljplan 431 och 434. Streckad blå linje visar nytt planområde.



Figur 5: Bild på detaljplan 431 och 434 samt ny detaljplan.

Översiktsplan

Ny detaljplan innebär en mycket begränsad utveckling av redan befintliga verksamheter i ett mindre industriområde omringat av bostäder. Detaljplanen ligger inom område BF3 på markanvändningskartan i översiktsplanen vilket anger sammanhängande bostadsområde med viss utvecklingspotential. Genom område BF3 går även järnvägen Bockabanan och i kvarteret intill järnvägen ett fåtal verksamheter. Ny detaljplan syftar inte till att möjliggöra nytt industriområde utan möjliggöra förändrad fastighetsbildning mellan befintlig järnväg och verksamhet. Översiktsplanen anger en långsiktig, övergripande utvecklingsstrategi och grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Ny detaljplan bedöms inte gå emot grunddragen av markanvändningen, område BF3.

Planen är förenlig med de generella utvecklingsvisionerna för Mariannelund - *"Verksamheter och handel i Mariannelund som redan är etablerade, i centrala och externa lägen, ska prioriteras utvecklingsmöjligheter"*. Summerat bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Skyddande vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, fastställt genom miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner: Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Trafik kommunikation

Planområdet omfattar delar av Bockabanan som går mellan Nässjö och Hultsfred. Bockabanan är en oelektrifierad normalspårig järnväg mellan Nässjö och Hultsfred i Småland. Sträckan är 83 kilometer lång. Persontrafiken lades ner 2014 mellan Eksjö och Oskarshamn. Den nuvarande persontrafiken Nässjö-Eksjö bedrivs av Jönköpings Länstrafik under varumärket Krösatågen. Trafiken utförs med dieselmotorvagnar. Trafikverket planerar att elektrifiera Nässjö-Eksjö. Godstrafik förekommer längs hela banan. Genom planområdet åker enstaka godstransporter dagligen.

Ny detaljplan planlägger järnvägen samt mark med en bredd på 7 meter från spår mitt för järnvägsändamål. Därefter planläggs mark för användning industri med bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande. Det innebär att byggnad inte får uppföras samt att endast komplementbyggnad och annan anläggning än byggnad får uppföras inom 15 respektive 30 meter från järnvägen. Regleringar i plankartan bedöms följa riktlinjer om hänssynsavstånd och säkerställa riksintresset. Ny detaljplan bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset järnvägen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 1§ anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det innebär att företräde ska ges sådan användning som ur allmän synpunkt är god hushållning.

Oexploaterade områden

Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra för markanvändningen industri närmare järnvägen. På så sätt kan ett oönskat naturområde nyttjas av redan etablerade verksamheter i den mån som det tillåts utifrån säkerhetsavstånd till järnvägsspåret.

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 kommer inte bidra till att kommunen överskrider miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Dagvatten från området infiltreras mestadels naturligt till grundvattenförekomsten Mariannelundsåsen som sträcker sig under stora delar av östra Mariannelund. Mariannelundsåsen är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Mariannelundsåsen uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Dagvatten som inte infiltreras naturligt i marken kan hamna vidare söderut i Brusaån (Silverån-Högebro). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för Brusaån (Silverån-Högebro) måttlig, på grund av bland annat konnektivitetsförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Buller

Eksjö kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljökvalitetsnormer för buller.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten infiltreras idag naturligt i marken. Planområdet ligger också inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Marken i planområdet ligger inte i en lågpunkt enligt kommunens kartering och vatten samlas därmed normal inte upp eller fördröjs i området. Det är en mindre del av befintlig verksamhet som planläggs för industri samt befintlig järnväg. Dagvatten bedöms kunna omhändertas på liknande sätt som idag.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Det finns varken någon karterad eller av kommunen känd översvämningssrisk i området till följd av skyfall. Områdets generella karaktär som naturområde samt att området ligger intill flera oexploaterade grönområden bidrar till att det generellt finns god infiltration inom och runt om planområdet. Planförslagets begränsade omfattning och byggrätt bedöms inte påverka området i den mån att det skulle vara negativt ur ett översvämningssperspektiv. Viss mark kan komma att hårdgöras, men överlag kommer mycket av den goda infiltrationen i och i omkringliggande område att finnas kvar.

Markföroreningar

Utifrån Jönköpings läns publika webbkarta förekommer potentiellt förorenade områden inom planområdet på fastigheterna Mariannelund 9:1 och Pappersmassan 1, 3 och 5. Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas till annat. Vid misstanke om föroreningar i ett område behöver en utredning och riskbedömning göras utifrån hur marken används. Om föroreningarna riskerar att skada människors hälsa eller miljön, behöver dessa åtgärdas. Riskerna kan åtgärdas på olika sätt, och beroende på vad marken ska användas till så kan viss förorening lämnas kvar utan att riskerna blir oacceptabla.

Att det förekommer potentiellt förorenade områden inom planområdet kan dock innebära att ytterligare saneringsåtgärder kan behöva göras, om markens användning i framtiden ändras. Majoriteten av planområdet omfattar mark på fastighet Mariannelund 9:1, naturområdet mellan befintliga verksamheter och järnväg, som inte har någon markering om potentiell förorening. Det är endast en mindre del av planområdet, direkt nordväst om fastigheten Pappersmassan 1 som planområdet omfattar mark som kan tänkas tillhöra ett potentiellt förorenat område (EBH:154337) som det tidigare har bedrivits sågverk utan dopping/impregnering. Delar av det nordvästra området omfattar även fastighet Pappersmassan 1. På denna fastighet har det genomförts provtagningar i samband med bygglovsprövningar. Inga föroreningar har då hittats.

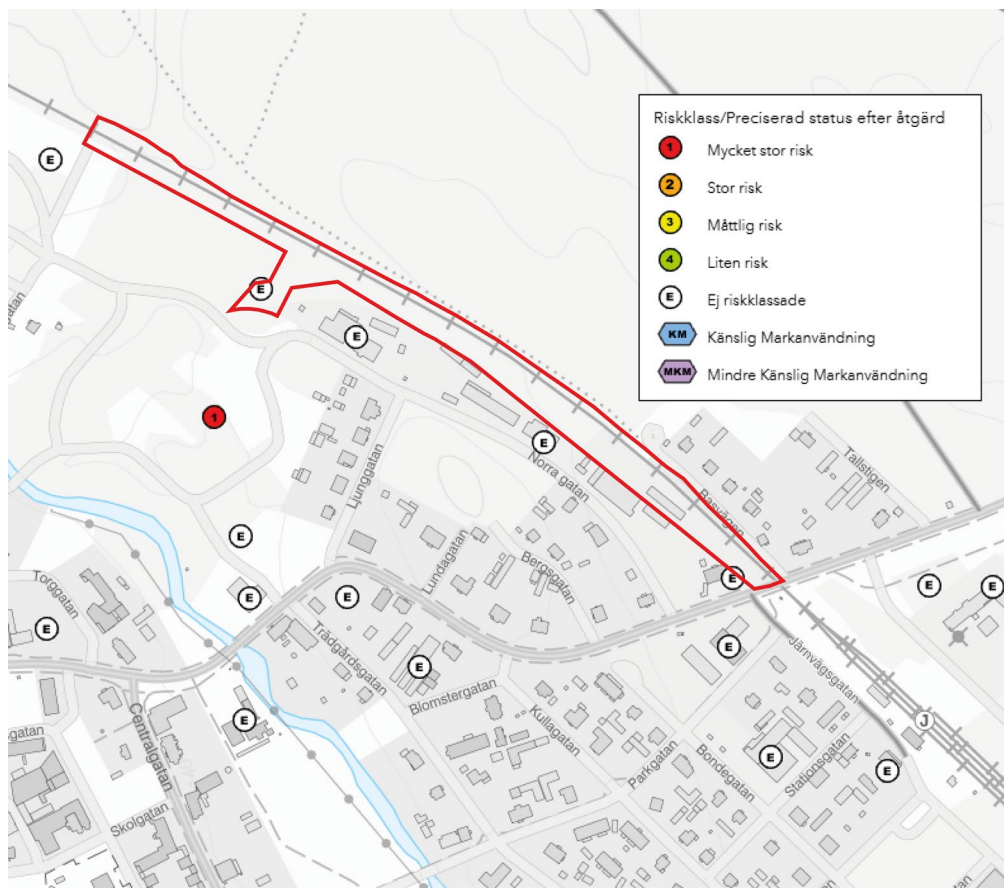
Eftersom planförslaget innebär omställning av ett naturområde planlagt för industri- och järnvägsändamål som nu planläggs till enbart industriändamål kommer denna del att troligtvis i framtiden ingå i fastigheterna Pappersmassan 1, 2, 3 och 4. Pappersmassan 1 (EBH:154336) är markerad med status "identifiering" utefter att det bedrivs eller bedrivits ytbehandling av trä och tillverkning av möbler. Pappersmassan 3 (EBH:154268) är markerad med status "identifiering" utefter att det bedrivs eller

bedrivits verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Pappersmassan 5 (EBH:154211), som också omfattas av planen, är markerad med status "identifiering" utefter att det bedriv eller bedrivits drivmedelshantering, bilverkstad med mera på platsen.

Planområdet är belägen i ett större industriområde med verksamheter i omgivningen som riskerar släppt ut olika förorenade ämnen. Med hänvisning till ny detaljplans syfte samt minimala byggrätt bedöms det däremot inte finnas behov att utreda vidare. Planförslaget bidrar inte till bildandet av nya verksamheter, utan enbart begränsade utvecklingsmöjligheter för redan befintliga verksamheter i form av exempelvis mer utrymme för upplag, parkering eller förråd. På grund av mängden prickad mark och markreservat för allmännyttig järnväg blir detaljplanens byggrätt begränsad, vilket i praktiken innebär att området i stort kommer fungera på ungefär samma sätt som idag med skillnaden att området blir privat och inte allmänt tillgängligt. Av dessa anledningar bedöms en vidare utredning av marken inte behövas. Detaljplanen möjliggör markanvändning industri vilket ska följa riktvärde för mindre känslig markanvändning.

En bit sydväst om planområdet har det tidigare legat en sulfidfabrik som producerat blekt kalciumbisulfidmassa mellan 1888-1977. Byggnaderna är idag rivna, men området är inte sanerat. Området är idag obebyggt och används till viss del som närströvsområde av ortens invånare. I gällande detaljplan utgörs delar av området av industriområde. Området har riskklass 1 enligt MIFO. I detta område har höga till mycket höga halter av metaller (arsenik, bly, kadmium, koppar, vanadin och zink), svavel, cancerogena PAH och EOX påträffats i mark och grundvatten. Detta har tidigare tolkats som en indikation på att den gamla dammen fortfarande läcker bl.a. metaller. Provtagningar som gjorts visar även att föroreningen sannolikt är koncentrerad till den f.d. lutdammen, norr om denna samt området ner mot ån. I naturområdet sydväst om planområdet och Pappersmassan 1 går idag en gångstig (se plankartan). I området söder om denna gångstig finns uppsatta varningsskyltar om att området ej får beträdas på grund av markföroreningar.

Eksjö kommun har fått till sig en riskbedömning genomförd av Geosyntec Consultants AB 2023-09-15 på uppdrag av Holmen AB. Resultaten från undersökningen visar bland annat att jordprover närmast planområdet uppnår riktvärden under känslig markanvändning. Även grundvatten har provtagits i närheten av planområdet som visar på att det inte förekommer några förhöjda halter av metaller. Vad gäller spridningsrisken pekar utförd undersökning på att spridning från jord till grundvatten sker, men att spridningen inte nödvändigtvis är kontinuerlig. Baserat på vad som är känt om de hydrogeologiska förhållandena och föroreningssituationen bedöms ingen beaktansvärd föroreningsspridning ske till övriga delar av grundvattenförekomsten. Viss spridning bedöms ske till recipienten, Brusaån.



Figur 6: Kartbild från Länsstyrelsens EBH-karta. Röd linje illustrerar nytt planområde.

Farligt gods

I begreppet farligt gods ingår ämnen och produkter som kan innebära risker för hälsa, säkerhet, egendom eller miljö när de transporteras eller används. Risk beskrivs vanligtvis som sannolikheten för en oönskad konsekvens av en händelse samt konsekvensens storlek. Risker kan generellt reduceras genom att antingen minska sannolikheten för att en olycka inträffar eller genom att minska konsekvenserna av en inträffad olycka. För att ta ställning till om detaljplanen är lämplig utifrån risk för olyckor farligt gods behöver riskbedömningen göras utifrån platsens förutsättningar.

Bedömningen har utgått ifrån Länsstyrelsen i Jönköpings län vägledning för planering intill transportleder med farligt gods. I ny detaljplan planläggs mark för användning järnväg och industri. Industri planläggs som närmast 7 meter från led med farligt gods, järnväg Bockabanen. Utifrån vägledningen är typområde för säkerhetshöjande åtgärder ”Industri” och led med farligt gods klassas som ”järnväg”.

Planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen och grundkraven behöver beaktas i planen genom att förhindra att vätska rinner in på område, minska risk för punktering av tank och reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas. Planområdet har idag en naturlig nivåskillnad där mark för industri till största del ligger ett par meter över marknivån för led med farligt gods. Längs med järnvägen går även ett djupare dike och skapar på så vis en naturlig uppsamlingsyta för utsläpp av vätska. Vid sidan av järnvägen utgörs mark idag av natur med varierade trädslag i olika åldrar. Mark som i ny detaljplan planläggs för industri får bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande upp till 30 meter från järnvägen och säkerställer att byggnader respektive endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras inom området närmast järnvägen.

Eftersom planområdet ligger inom reducerat avstånd för industri har även säkerhetshöjande åtgärder beaktats utifrån vägledningen genom att reducera och motverka strålningseffekter, begränsa antal personer som kan påverkas och underlätta utrymning. Detta säkerställs i plankartan genom tre egenskapsbestämmelser om utförande på kvartersmark för industri.

Risk för olyckor kopplat till farligt gods har beaktats och säkerhetshöjande åtgärder säkerställs i detaljplanen. Risk för olyckor från farligt gods bedöms vara liten.

Geotekniska förhållanden

Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet av isälvsediment. Denna kategori omfattar isälvsavlagringar i form av till exempel rullstensåsar, sandurfält och deltan. I vissa sammanhang används begreppet naturgrus för dessa jordarter.

Kostnaderna för att bygga på isälvsediment anses ofta vara låg, då jordarten generellt sett har bra bärighet.

Teknik

I planområdet finns den teknisk infrastruktur som behövs industri- och järnvägsändamål.

Trafik

Planområdet angörs med via Norra gatan. På järnvägen går enbart ett fåtal dagliga godstransporter, cirka 1–2 godståg om dagen lastade med antingen timmer eller lim.

Vid åtgärder inom 30 meters zon från järnvägen finns en risk att exempelvis partiklar eller fallande is från inbromsade tåg kan orsaka skador. Trafikverket ansvarar inte för eventuella skador som kan uppkomma på grund av åtgärder i närhet till järnvägen.

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

Fastighetsbildning

Planförslaget gör det möjligt för en förändrad fastighetsindelning. Delar av den kommunala fastigheten Mariannelund 9:1 och delar av fastigheten Mariannelund 10:1 planläggs för industriändamål, vilket gör det möjligt för Pappersmassan 1, 2, 3 och 4 att köpa till mark från dessa fastigheter. Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

I framtagande av ny detaljplan har dialog förts med fastighetsägare till Mariannelund 10:1 i syfte att jämna ut användningsgränsen mellan järnvägsändamål och industriändamål i plan och möjliggöra förändrad fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Fastighetsägare för Pappersmassan 1, 2, 3, 4 och 5 ansvarar för eventuell förändrad fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut en kostnad för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan respektive fastighetsägare och Eksjö kommuns mät- och exploateringsavdelning inför sådana uppgörelser som berör kommunens fastighet Mariannelund 9:1.
- 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 skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Fastighetsägare för Mariannelund 10:1 står för kostnad vid köp av del av fastighet Mariannelund 9:1.
- Fastighetsägare för Mariannelund 9:1 står för kostnad vid köp av del av fastighet Mariannelund 10:1.
- Fastighetsägare för Mariannelund 9:1 och Mariannelund 10:1 delar på kostnad för förändrad fastighetsbildning mellan fastigheterna.

Planavgift

Planarbetet har bekostats av Eksjö kommun. Eksjö kommun tar ut en planavgift i samband med bygglov. Avgift gäller inom hela planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget gör det möjligt för en förändrad fastighetsindelning. Delar av den kommunala fastigheten Mariannelund 9:1 och delar av fastigheten Mariannelund 10:1 planläggs för industriändamål, vilket gör det möjligt för Pappersmassan 1, 2, 3 och 4 att köpa till mark från dessa fastigheter. Detaljplanen ger endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

Användningsgränsen mellan järnvägsändamål och industriändamål är dragen 7 meter från spår mitt och ämnar ge yta för drift och skötsel av järnväg. Förändrad fastighetsbildning av berörda fastigheter möjliggörs genom ny detaljplan.

Natur

Stora delar utav planområdet består idag av friväxande natur. Kommunen har genom åren fått klagomål för bristande skötsel av detta område. Genom förändrad fastighetsindelning kan kommunen sälja av och överlåta skötsel av mark till respektive intilliggande fastighet. Detta kommer att gynna både befintliga verksamheter och järnvägen.

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

Vid förändrad fastighetsindelning ökar risken för att delar av planområdet blir mer hårdgjort. Eftersom det smala planområdet är mycket begränsat i yta i förhållande till övrigt industriområde bedöms detta inte påverka hantering av dagvatten i större utsträckning. Det förekommer idag inte problem med hantering av dagvatten i området och den potentiella ökade andelen hårdgjord mark bedöms inte ge någon märkbar påverkan i området. Planområdet ligger även inom det kommunala verksamhetsområdet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Eftersom en markyta troligtvis omvandlas till ett mer hårdgjort material blir påfrestningen på omhändertagande av dagvatten och skyfall större på platsen. Grönområdet som sannolikt omvandlas är förhållandevis litet och någon risk för översvämning på fastigheten eller på intilliggande fastigheter på grund av planförslaget bedöms vara mycket lite.

Förorenade områden

De potentiella föroreningarna inom planområdet bedöms utgöra mindre risk för människors hälsa och säkerhet genom ny detaljplan jämfört med dagens situation eftersom delar av marken begränsas från att vara allmänt tillgängligt och lämpliges för industriverksamhet vilket följer riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Trafik

Det förväntas inte bli någon ökning av trafik till eller från området utifrån förutsättningar i ny detaljplan. Planförslaget väntas heller inte innebära någon negativ påverkan på befintlig järnväg och järnvägstrafik.

Befintlig byggnad

Del av befintlig byggnad på pappersmassan 4 förläggs i och med ny detaljplan inom bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande. Markanvändningen är i detaljplan nummer 434 reglerad till område för järnväg. Delar av marken planläggs i ny detaljplan med ny användning för industriändamål och bestämmelser om att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnad samt att marken inte få förses med byggnad med hänsyn till järnvägen som är ett riksintresse för kommunikationsanläggningar.

Att del av befintlig byggnad ligger inom bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande ger ingen direkt påverkan på byggnad, byggnad får fortsatt användas i befintligt skick. Om byggnad skulle rivas och uppföras på nytt behöver man som i alla andra fall ansöka om bygglov och få detta beviljat utifrån gällande plan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Förslag till stadsplan för Vedgårdsområdet (nr 431) - laga kraft år 1981.
- Förslag till stadsplan för områdena kring Norra gatan (nr 434) - laga kraft 1991.

Översiktsplan

- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

Medverkande tjänstepersoner

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

- Mikael Wärnbring, Samhällsbyggnadschef
- Ingvar Lundquist, Mät- och exploateringschef
- Felix Mårtensson, Planarkitekt