



Dokumenttyp:	Bilaga till detaljplan
Detaljplan:	Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 med flera, Mariannelund
Diarienummer:	Sbs 2019–566
Beslutad av:	Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Bakgrund

Samhällsbyggnadssektorn fick 2019-12-11 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag på detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 med flera. Förslag till ny detaljplan var utsänt för samråd under perioden 9/5 – 30/5 år 2025. Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Samrådsskedet

Inför samråd kungjordes information om samråd på kommunens anslagstavla. Underrättelse om samråd skickades ut till berörda remissinstanser och till de fastighetsägare och boende som initialt bedömdes vara berörda av planförslaget. Plankarta, planbeskrivning, och bedömning om betydande miljöpåverkan fanns tillgänglig på kommunens hemsida under hela samrådstiden. Även fysiska handlingar fanns tillgängliga i kommunhuset under samrådstiden. Samrådsskedet varade mellan 9/5 – 30/5 år 2025.

Under samrådstiden var det möjligt att mejla, ringa och boka möte med ansvarig planarkitekt. Totalt har det inkommit 4 samrådsyttrande. Dessa har summerats och besvaras nedan, samt varit vägledande för justeringar inför granskning. En myndighet fick förlängd samrådstid av kommunen till 12/6 år 2025.

Ändringar som görs med anledning av inkomna yttranden från samrådsskedet

- Plankartan har reviderats genom att ta bort egenskapsbestämmelse – z₁ markreservat för allmännyttiga ändamål
- Plankartan har reviderats genom att lägga till egenskapsbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande - marken får inte förses med byggnad
- Plankartan har reviderats genom att lägga till egenskapsbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande - marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader
- Plankartan har reviderats genom att lägga till tre egenskapsbestämmelser om utförande
- Plankartan har reviderats genom att flytta användningsgränsen och mer mark planläggs för ändamål järnväg
- Plankartan har uppdaterats med en aktuell grundkarta
- Planbeskrivningen har kompletterats angående detaljplanens förhållande till Eksjö kommun översiktsplan
- Planbeskrivningen har kompletterats angående hantering av dagvatten samt konsekvenser till följd av planen
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och bedömning av risk kopplat till olyckor och farligt gods
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om Trafikverkets ansvar vid orsak av skador inom 30 meter från järnvägen
- Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser
- Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvens att del av befintlig byggnad förläggs inom prickad mark

Inkomna yttranden

Lista

Myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1	E.ON	2025-05-15
M2	Lantmäteriet	2025-05-23
M3	Trafikverket	2025-05-28
M4	Länsstyrelsen	2025-06-02

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1, E.ON, E-post, 2025-05-15

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra över ansökan.

Prisuppgift och leveranstid på anslutning lämnas på begäran.

Kommentar: Tack för era synpunkter, informationen har noterats.

M2, Lantmäteriet, E-post, 2025-05-23

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNA TRAFIKÄNDAMÅL

I plankartan finns markreservat för allmänna trafikändamål, *z1 – Markreservat för spårtrafik. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållande och underhåll av Bockabanan.*

Syftet med ett markreservat är att reservera ett område inom kvartersmark för ett visst allmännyttigt ändamål. Ett markreservat för *allmänna trafikändamål* är avsett att användas för till exempel trafik- och väganläggningar för körtrafik, spårtrafik, bryggor m.m. Det är bara kommunen som kan vara huvudman för och som ska sköta denna typ av anläggningar. Markreservatet måste därför ansluta till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ett markreservat genomförs vanligen genom att man bildar ett servitut till förmån för en fastighet som ägs av kommunen.

I planbeskrivningen anges i kapitlet *motiv till detaljplanens regleringar* att motivet till bestämmelsen är *inte* att reservera mark till fördel för befintlig järnväg.

Lantmäteriet konstaterar att egenskapsbestämmelsen markreservat för allmänna trafikändamål synes används på felaktigt sätt i detaljplanen. I planbeskrivningen liknar motiveringen till markreservatet mer motivering för egenskapsbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (prickmark eller korsmark).

Information

I planbeskrivningen anges att formell grundkarta inte har tagits fram inför samråd men att detta ska göras inför granskning. Lantmäteriet har därför inte tittat på denna del. Det är viktigt att kommunen kompletterar med detta till kommande granskning.

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser. På plankartan anges: *sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark*. Lantmäteriet vill i samband

härmed nämna att Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förband knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen"* Ett exempel på tydligare redovisning av sekundära egenskapsgränser i plankartan är att kommunen skriver texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar: Tack för era synpunkter, informationen har noterats.

Egenskapsbestämmelsen, z_1 - Markreservat för spårtrafik. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållande och underhåll av Bockabanan, har tagits bort inför granskning av detaljplanen.

Plankartan har reviderats genom ny gränsdragning för markanvändning mellan kvartersmark industri och kvartersmark järnväg. Även område för begränsning av markens utnyttjande har reviderats och omfattar inför granskning ett område på 15 meter från närmsta spår mitt samt 30 meter från närmsta spår mitt. Den sekundära egenskapsgränsen har i och med ändringar i plankartan tappat sin funktion och tagits bort.

Plankartan har kompletterats med uppdaterad grundkarta.

M3, Trafikverket, E-post, 2025-05-28

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till förändrad fastighetsbildning genom att reglera mark för tidigare järnvägsrelaterade ändamål till industriändamål.

Riksintresse

Detaljplanen omfattar järnvägen Bockabanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planförslaget innebär att en stor del av marken som pekas ut för järnvägsändamål i gällande detaljplan ändras till industriändamål. Detta medför att järnvägens befintliga avvattningsdiken inte längre ligger inom mark för järnvägsändamål. Trafikverket anser att detta inte kan godtas med anledning av att vi bedriver skötsel och underhåll av diken och därmed behöver åtkomst till markområdet. Egenskapsbestämmelsen om markreservat, z_1 , menar vi inte är tillräcklig för att säkerställa åtkomsten till marken eftersom det uppfattas oklart vilken markanvändning som avses.

I planhandlingar redogörs det inte för hur riksintresset påverkas. En dialog med Eksjö kommun har påbörjats om att justera användningsgränsen för

järnvägsändamål så att gränsen placeras längre ifrån yttersta spår mitt för att inte riskera påtaglig skada på riksintresset.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods tillåts generellt på all järnväg, vilket ställer särskilda krav på hur nära bebyggelse kan placeras och vilken markanvändning som kan tillåtas. Plankartan anger punktprickad mark för att säkerställa ett 15 meter brett byggnadsfritt avstånd till järnvägen. Trafikverket anser att hänsynsavståndet mellan bebyggelse och järnväg om minst 30 meter från närmsta spår mitt bör säkerställas på plankartan med hänsyn till urspårningsrisken. Byggnader som människor sällan uppehåller sig i såsom garage, förråd mm kan placeras 15 meter från järnväg. Eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av detaljplanens genomförande inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Trafikverket vill även upplysa om att 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.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens och järnvägens avvattning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Trafikverket och Eksjö kommun har påbörjat en dialog om markförhandling. I kommande detaljplanearbete behöver det tydliggöras vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det innebär för Trafikverkets fastighet.

Kommentar: Tack för era synpunkter, informationen har noterats.

Riksintresse

Kommunen har reviderat plankarta och planbeskrivningen inför granskning och tagit bort egenskapsbestämmelse z1. Kommunen har även ändrat markanvändningen och planlägger mark för järnvägsändamål om 7 meter från närmsta spår mitt i samråd med Trafikverket för att ge Trafikverket möjlighet till skötsel och underhåll av diken.

Plankartan har även reviderats genom att marken inte får förres med byggnad inom 15 meter från järnväg samt att mark endast får förres med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader inom 30 meter

från närmsta spår mitt. Planbeskrivningen har uppdaterats utefter ändrade bestämmelser i plankartan.

Hälsa och säkerhet

Kommunen har kompletterat plankartan med egenskapsbestämmelser med anledning av risk kopplat till farligt gods och planbeskrivningen med beskrivning och bedömning av risk kopplat till farligt gods från järnvägen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om Trafikverkets ansvar vid orsak av skador inom 30 meter från järnvägen.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur dagvatten från ny industrimark omhändertas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser har tydliggjorts i planbeskrivningen i kapitlet genomförandefrågor.

M4, Länsstyrelsen, E-post, 2025-06-02

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse

Samtliga järnvägar är av riksintresse för kommunikationsanläggningar vilket innebär att de ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. För att långsiktigt säkra funktionen för riksintressanta vägar och järnvägar har Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverket Sydöstra regionen kommit överens om gemensamma riktlinjer om hänsynsavstånd vid detaljplaneläggning och annan lokaliseringsprövning.

Riktlinjer för hänsynsavstånd mellan bebyggelse och järnväg i länet är 30 meter, medan parkering/uppställning, interna körytor, carport/garage kan medges ifrån 15 meter. Hur långt avstånd som är nödvändigt för att inte riksintresset ska ta skada behöver bedömas från fall till fall, och i de fall kommunen planlägger för bebyggelse närmre än de avstånd som riktlinjerna anger behöver kommunen tydligt motivera och beskriva lämpligheten med hänsyn till riksintresset. Kommunen behöver också redovisa vilket underlag som ligger till grund för bedömningen.

Det behöver tydligt framgå av planen att riksintresset för kommunikationer inte påtagligt skadas av föreslagen markanvändning. Exempelvis behöver de ytor som krävs för att Trafikverket ska kunna underhålla järnvägen vara säkerställda.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor och farligt gods

Med anledning av föreslagen byggrätts närhet till järnvägen behöver kommunen bedöma risken för urspårning och planförslagets lämplighet med anledning av detta.

Länsstyrelsen anser att vid planläggning inom 150 från farligt godsled så ska riskerna kopplat till farligt gods bedömas. Då farligt gods generellt tillåts på all järnväg behöver planhandlingarna kompletteras med kommunens bedömning angående risk kopplat till farligt gods. För att bedöma och hantera riskerna kopplat till farligt gods kan exempelvis Länsstyrelsens riktlinjer användas. För att tillämpa generella riktlinjer är det viktigt att det framgår tydligt av planhandlingarna att samtliga villkor är uppfyllda och säkerställda och att förutsättningarna är likvärdiga eller bättre än de som riktlinjerna utgår ifrån.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta anger för större delen av planområdet BF3 – där BF enligt teckenförklaringen innebär sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet. Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen markanvändning Industri och järnväg inte kan anses vara förenligt med den utpekade markanvändningen i översiktsplanen. Planförslagets förhållande till översiktsplanen bör förtydligas och om ett planförslag inte är förenligt med den aktuella översiktsplanen ska planprocessen bedrivas med utökat förfarande.

Planbestämmelser

Användningen industri saknar reglering av höjd vilket gör det svårt att bedöma konsekvenserna av planens genomförande.

Länsstyrelsen är tveksam till om planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål är möjlig att utforma på det sätt som föreslås. Bestämmelsens innebörd är svår att tolka vilket gör att det kan bli svårt för fastighetsägare och närboende att förstå vad som är möjligt att göra inom området. Eftersom en del av syftet med att planlägga ett område handlar om att pröva och säkerställa en lämplig markanvändning bedöms det mindre lämpligt att ha en bestämmelse som anger att vad som får byggas inom området ska avgöras i samråd med Trafikverket i varje efterföljande bygglov.

Det kan med fördel framgå av planbeskrivningen att planförslaget innebär att befintliga byggnader till viss del förläggs inom prickmark. Det bör förtydligas vilka konsekvenser detta får för berörda fastighetsägare.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Tack för era synpunkter, informationen har noterats.

Riksintresse

Eksjö kommun har gjort ändring i plankartan inför granskning och utgår från Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverkets gemensamma riktlinjer för hänsynsavstånd till riksintresse för kommunikationsanläggningar. Plankartan har reviderats genom att marken inte får förses med byggnad inom 15 meter från järnväg samt att mark endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader inom 30 meter från närmsta spår mitt.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor och farligt gods

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och bedömning av risk kopplat till olyckor och farligt gods. Tre egenskapsbestämmelser om utförande har lagts till på plankartan utifrån Länsstyrelsens riktlinjer.

Förhållande till kommunens översiktsplan

Detaljplanen har form av en lång markremsa intill järnvägen Bockabanan med syfte att möjliggöra förändrad fastighetsbildning. Detaljplanen syftar därmed inte till att möjliggöra större utveckling eller exploatering av verksamhet. Detaljplan reglerar järnväg och markremsan närmast järnvägen i syfte att möjliggöra omreglering av fastigheterna vilket ger tydligare ansvar av skötsel av området.

Kommunen menar på att planlägga befintlig järnväg för järnvägsändamål och mindre markremsa med industri intill järnvägen inte gå emot översiktsplanen intentioner. Detaljplanen syftar inte till att exploatera med ny industrimark utan möjliggöra förändrad fastighetsbildning och att dessa detaljer inte kan framgå i översiktsplanens markanvändningskarta. En översiktsplan ska ange såväl en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi som grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden.

Grunddragen med område markerat BF3 är sammanhängande bostadsområde med viss utvecklingspotential. I översiktsplanens utvecklingsvisioner för Mariannelund framgår att verksamheter och handel i Mariannelund som redan är etablerade, i centrala och externa lägen, ska prioriteras utvecklingsmöjligheter.

Kommunen har inför granskning tydliggjort i planbeskrivningen detaljplans förhållande till översiktsplanen och bedömer fortsatt att detaljplan inte går emot översiktsplanen utan är förenlig med dess intentioner.

Planbestämmelser

Eftersom avsikten med ny markanvändning industri inte är att genomföra någon exploatering eller ny byggnation, har det inte bedömts finnas något motiv till att reglera marken med bestämmelse om exempelvis höjd eller utnyttjandegrad. Avsikten med detaljplanen är att kunna genomföra förändrad fastighetsbildning och köp av fastigheter.

Det är totalt ungefär 1 hektar markyta som får ny användning för industri. Marken fördelar sig på en lång smalare remsa längsmed järnvägen. Byggnation begränsas till största del på marken med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras. Inför granskning har ny egenskapsbestämmelse införts om att endast komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader få uppföras inom 30 meter från järnvägen. En eventuell ny byggnad på ny industrimark kommer prövas i bygglov.

Planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål har inför granskning tagits bort.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om och konsekvens av att del av befintlig byggnad förläggs inom prickad mark.

Bilagor

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2025-05-15 06:35
Till: Lovisa Klahr Wilnerzon <lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se>
Ämne: VB: Dnr: Sbs 20119-566 Yttrande Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl., Mariannelund

Från: pbl@eon.se <pbl@eon.se>
Skickat: den 14 maj 2025 15:59
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Dnr: Sbs 20119-566 Yttrande Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl., Mariannelund

Viktig information: Detta e-postmeddelande kommer från en avsändare utanför höglandskommunerna. Klicka aldrig på länkar och öppna aldrig bifogade filer om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Ärendenr: 202501862
Datum: 2025-05-14

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra över ansökan.

Prisuppgift och leveranstid på anslutning lämnas på begäran.

Med vänlig hälsning/Kind regards

Johanna Sandelowsky
Tillstånd och Rättigheter



eon.se | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [YouTube](#)

Smartare **energi**, för en **hållbar** framtid. **it's on us.**



Please visit eon.se/legal and find information about how we at E.ON handle your personal data.
Privileged/Confidential information may be contained in this message and is intended solely for the use of the addressee.
If you receive this mail by mistake, you may not use, copy or distribute it to anyone else. Please erase the message and notify us immediately.
E.ON Energidistribution AB Säte/Registered Office Skåne län, Malmö Kommun. Organisationsnummer/Registered Number of the company 556070-6060.

Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2025/057966

DATUM: 2025-05-23
KOMMUN: EKSJÖ
SKEDE: SAMRÅD

ERT ÄRENDE: SBS 2019-566
LÄN: JÖNKÖPINGS LÄN

Detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 med flera Mariannelund

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-03-10) har följande noterats:

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNA TRAFIKÄNDAMÅL

I plankartan finns markreservat för allmänna trafikändamål, z_1 – *Markreservat för spårtrafik. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållande och underhåll av Bockabanan.*

Syftet med ett markreservat är att reservera ett område inom kvartersmark för ett visst allmännyttigt ändamål. Ett markreservat för *allmänna trafikändamål* är avsett att användas för till exempel trafik- och väganläggningar för körtrafik, spårtrafik, bryggor m.m. Det är bara kommunen som kan vara huvudman för och som ska sköta denna typ av anläggningar. Markreservatet måste därför ansluta till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ett markreservat genomförs vanligen genom att man bildar ett servitut till förmån för en fastighet som ägs av kommunen.

I planbeskrivningen anges i kapitlet *motiv till detaljplanens regleringar* att motivet till bestämmelsen *är inte* att reservera mark till fördel för befintlig järnväg.

Lantmäteriet konstaterar att egenskapsbestämmelsen markreservat för allmänna trafikändamål synes används på felaktigt sätt i detaljplanen. I planbeskrivningen liknar motiveringen till markreservatet mer motivering för egenskapsbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (prickmark eller korsmark).

Information

- I planbeskrivningen anges att formell grundkarta inte har tagits fram inför samråd men att detta ska göras inför granskning. Lantmäteriet har därför inte tittat på denna del. Det är viktigt att kommunen kompletterar med detta till kommande granskning.

- I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser. På plankartan anges: *sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark.*

Lantmäteriet vill i samband härmed nämna att Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen"*

Ett exempel på tydligare redovisning av sekundära egenskapsgränser i plankartan är att kommunen skriver texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

För Lantmäteriet

Linn Larsson

Linn Larsson

E-POST Linn.larsson@lm.se
TELEFON 0381-66 26 52

Kopia till:

jonkoping@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats

www.lantmateriet.se/personuppgifter

Du kan alltid kontakta oss genom www.lantmateriet.se/kontakt

VB: Sbs 2019-566. Trafikverkets yttrande över detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl Mariannelund, Eksjö kommun

Från Lovisa Klahr Wilnerzon <lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se>

Datum Ons 2025-05-28 09:46

Till Hanna Jonsson <hanna.jonsson@eksjo.se>

Hej,

För din info, jag har diariefört i SBS-2019-566

Med vänlig hälsning

Lovisa Klahr Wilnerzon

Administratör

Samhällsbyggnadssektorn | Eksjö kommun

Telefon: 0381-362 02 | E-post: lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se
www.eksjo.se |



Information om hur Eksjö kommun hanterar dina personuppgifter finns på eksjo.se/personuppgifter

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Skickat: den 28 maj 2025 09:38

Till: Lovisa Klahr Wilnerzon <lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se>

Ämne: VB: Sbs 2019-566. Trafikverkets yttrande över detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl Mariannelund, Eksjö kommun

Från: annica.karlsson@trafikverket.se <annica.karlsson@trafikverket.se>

Skickat: den 28 maj 2025 09:11

Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Kopia: jonkoping@lansstyrelsen.se

Ämne: Sbs 2019-566. Trafikverkets yttrande över detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl Mariannelund, Eksjö kommun

Viktig information: Detta e-postmeddelande kommer från en avsändare utanför höglandskommunerna. Klicka aldrig på länkar och öppna aldrig bifogade filer om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Trafikverkets ärendenummer: TRV 2025/57297

Kommunens referens: Sbs 2019-566

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

Samråd

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till förändrad fastighetsbildning genom att reglera mark för tidigare järnvägsrelaterade ändamål till industriändamål.

Riksintresse

Detaljplanen omfattar järnvägen Bockabanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planförslaget innebär att en stor del av marken som pekas ut för järnvägsändamål i gällande detaljplan ändras till industriändamål. Detta medför att järnvägens befintliga avvattningsdiken inte längre ligger inom mark för järnvägsändamål. Trafikverket anser att detta inte kan godtas med anledning av att vi bedriver skötsel och underhåll av dikena och därmed behöver åtkomst till markområdet. Egenskapsbestämmelsen om markreservat, z1, menar vi inte är tillräcklig för att säkerställa åtkomsten till marken eftersom det uppfattas oklart vilken markanvändning som avses.

I planhandlingar redogörs det inte för hur riksintresset påverkas. En dialog med Eksjö kommun har påbörjats om att justera användningsgränsen för järnvägsändamål så att gränsen placeras längre ifrån yttersta spårmitte för att inte riskera påtaglig skada på riksintresset.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods tillåts generellt på all järnväg, vilket ställer särskilda krav på hur nära bebyggelse kan placeras och vilken markanvändning som kan tillåtas. Plankartan anger punktprickad mark för att säkerställa ett 15 meter brett byggnadsfritt avstånd till järnvägen. Trafikverket anser att hänsynsavståndet mellan bebyggelse och järnväg om minst 30 meter från närmsta spårmitte bör säkerställas på plankartan med hänsyn till urspårningsrisken. Byggnader som människor sällan uppehåller sig i såsom garage, förråd mm kan placeras 15 meter från järnväg. Eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av detaljplanens genomförande inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Trafikverket vill även upplysa om att 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.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens och järnvägens avvattnings.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Trafikverket och Eksjö kommun har påbörjat en dialog om markförhandling. I kommande detaljplanearbete behöver det tydliggöras vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det innebär för Trafikverkets fastighet.

Hälsningar Annica

Avsändaren har bedömt att meddelandet inte innehåller någon sekretessbelagd information enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Annica Karlsson

Regional samhällsplanerare

annica.karlsson@trafikverket.se

Direkt: 010-1232345



Trafikverket

Bataljonsgatan 8

553 05 Jönköping

Telefon: 0771-921 921

trafikverket.se

Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

Samråd om detaljplan för del av Mariannelund 9:1, Pappersmassan 4 m.fl., Eksjö kommun

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2025-03-10, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 14 maj 2025.

Länsstyrelsens roll

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse

Samtliga järnvägar är av riksintresse för kommunikationsanläggningar vilket innebär att de ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. För att långsiktigt säkra funktionen för riksintressanta vägar och järnvägar har Länsstyrelsen i Jönköpings län och Trafikverket Sydöstra regionen kommit överens om gemensamma riktlinjer om hänsynsavstånd vid detaljplaneläggning och annan lokaliseringsprövning.

Riktlinjer för hänsynsavstånd mellan bebyggelse och järnväg i länet är 30 meter, medan parkering/uppställning, interna körytor, carport/garage kan medges ifrån 15 meter. Hur långt avstånd som är nödvändigt för att inte riksintresset ska ta skada behöver bedömas från fall till fall, och i de fall kommunen planlägger för bebyggelse närmre än de avstånd som riktlinjerna anger behöver kommunen tydligt motivera och beskriva lämpligheten med hänsyn till riksintresset. Kommunen behöver också redovisa vilket underlag som ligger till grund för bedömningen.

Det behöver tydligt framgå av planen att riksintresset för kommunikationer inte påtagligt skadas av föreslagen markanvändning. Exempelvis behöver de ytor som krävs för att Trafikverket ska kunna underhålla järnvägen vara säkerställda.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor och farligt gods

Med anledning av föreslagen byggrätts närhet till järnvägen behöver kommunen bedöma risken för urspårning och planförslagets lämplighet med anledning av detta.

Länsstyrelsen anser att vid planläggning inom 150 från farligt godsled så ska riskerna kopplat till farligt gods bedömas. Då farligt gods generellt tillåts på all järnväg behöver planhandlingarna kompletteras med kommunens bedömning angående risk kopplat till farligt gods. För att bedöma och hantera riskerna kopplat till farligt gods kan exempelvis Länsstyrelsens riktlinjer användas. För att tillämpa generella riktlinjer är det viktigt att det framgår tydligt av planhandlingarna att samtliga villkor är uppfyllda och säkerställda och att förutsättningarna är likvärdiga eller bättre än de som riktlinjerna utgår ifrån.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta anger för större delen av planområdet BF3 – där BF enligt teckenförklaringen innebär sammanhängande bostadsbebyggelse med viss utvecklingsmöjlighet. Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen markanvändning Industri och järnväg inte kan anses vara förenligt med den utpekade markanvändningen i översiktsplanen. Planförslagets förhållande till översiktsplanen bör förtydligas och om ett planförslag inte är förenligt med den aktuella översiktsplanen ska planprocessen bedrivas med utökat förfarande.

Planbestämmelser

Användningen industri saknar reglering av höjd vilket gör det svårt att bedöma konsekvenserna av planens genomförande.

Länsstyrelsen är tveksam till om planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål är möjlig att utforma på det sätt som föreslås. Bestämmelsens innebörd är svår att tolka vilket gör att det kan bli svårt för fastighetsägare och närboende att förstå vad som är möjligt att göra inom området. Eftersom en del av syftet med att planlägga ett område handlar om att pröva och säkerställa en lämplig markanvändning bedöms det mindre lämpligt att ha en bestämmelse som anger att vad som får byggas inom området ska avgöras i samråd med Trafikverket i varje efterföljande bygglov.

Det kan med fördel framgå av planbeskrivningen att planförslaget innebär att befintliga byggnader till viss del förläggs inom prickmark. Det bör förtydligas vilka konsekvenser detta får för berörda fastighetsägare.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.