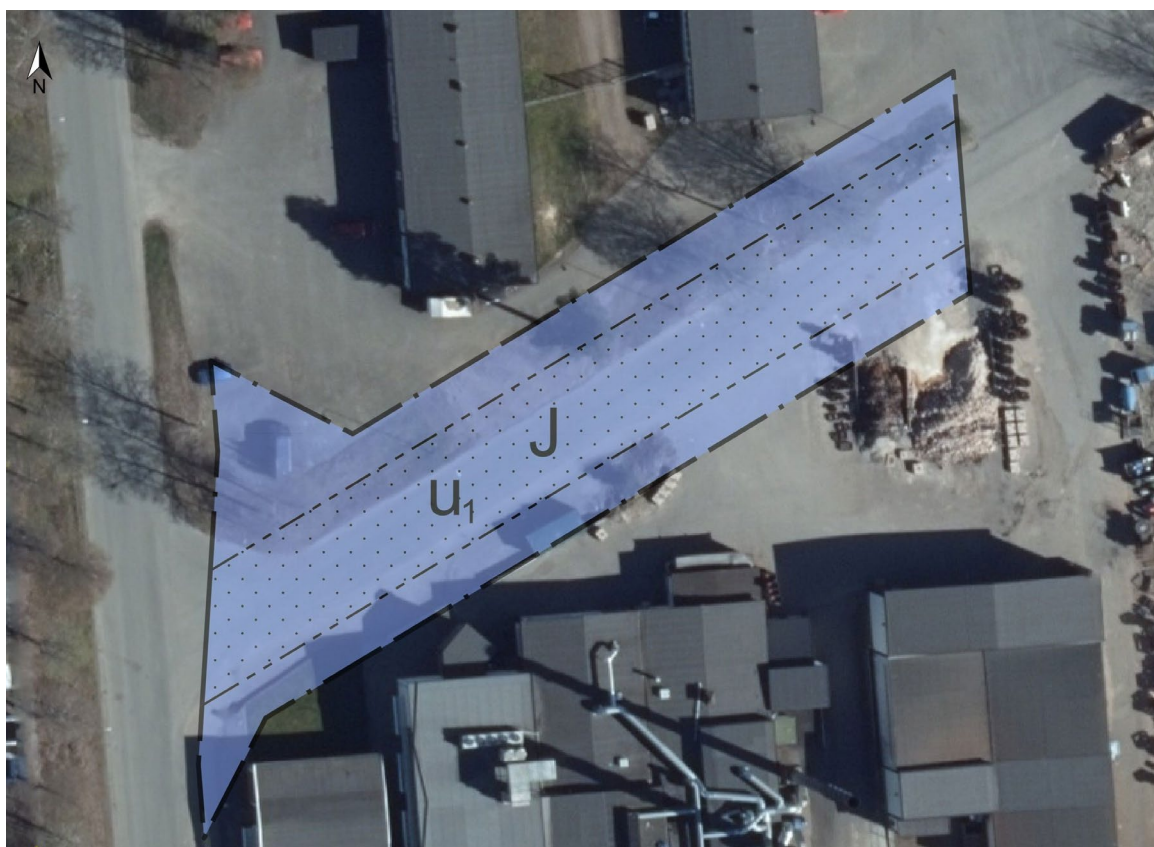


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hässelås 2:1, Spindeln 3 m.fl., Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-09-28

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2023–1258

Innehållsförteckning

Planinformation	2
Inledning	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Detaljplanens syfte	6
Syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Beskrivning av planområdet.....	6
Hela detaljplanen.....	7
Genomförandetid	7
Kvartersmark.....	7
Industri.....	7
Egenskapsbestämmelser.....	8
Ärendeinformation	8
Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
Motiv till reglering.....	8
Kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser.....	8
Planeringsförutsättningar	9
Fysisk miljö	9
Kommunala	9
Detaljplan.....	9
Planbesked.....	10
Översiktsplan	10
Riksintressen.....	10
Skyddande vattendrag.....	10
Miljö kvalitetsnormer	10
Luft	10
Vatten	10
Buller	11
Miljö	11
Dagvatten	11
Hälsa och säkerhet.....	11
Omgivningsbuller.....	11

Risk för höga markytetemperaturer.....	11
Teknik.....	12
Trafik.....	12
Förorenad mark.....	13
Genomförandefrågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Förändrad fastighetsindelning.....	15
Rättigheter.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Planekonomisk bedömning.....	15
Plankostnadsavtal.....	15
Konsekvenser.....	16
Fastigheter och rättigheter.....	16
Förändrad fastighetsindelning.....	16
Ledningsrätt.....	16
Servitut.....	16
Adresser.....	16
Miljö.....	16
Miljöbedömning.....	16
Trafik.....	16
Stadsbild.....	16
Planeringsunderlag.....	17
Kommunala.....	17
Detaljplan.....	17
Översiktsplan.....	17
Medverkade tjänstepersoner.....	17

Inledning

Vad är en detaljplan?

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

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

Planprocessen

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

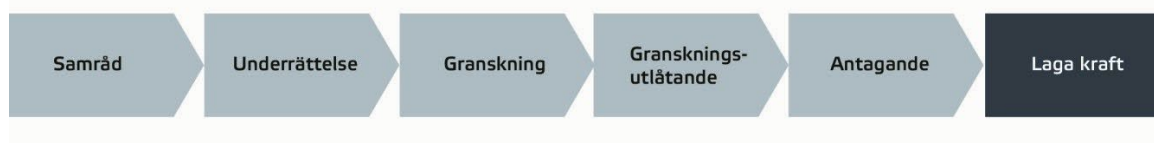
En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt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

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

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

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

Standardförfarande



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

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla allmänplatsmark gata till kvartersmark för industri.

Beskrivning av detaljplanen

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

Beskrivning av planområdet

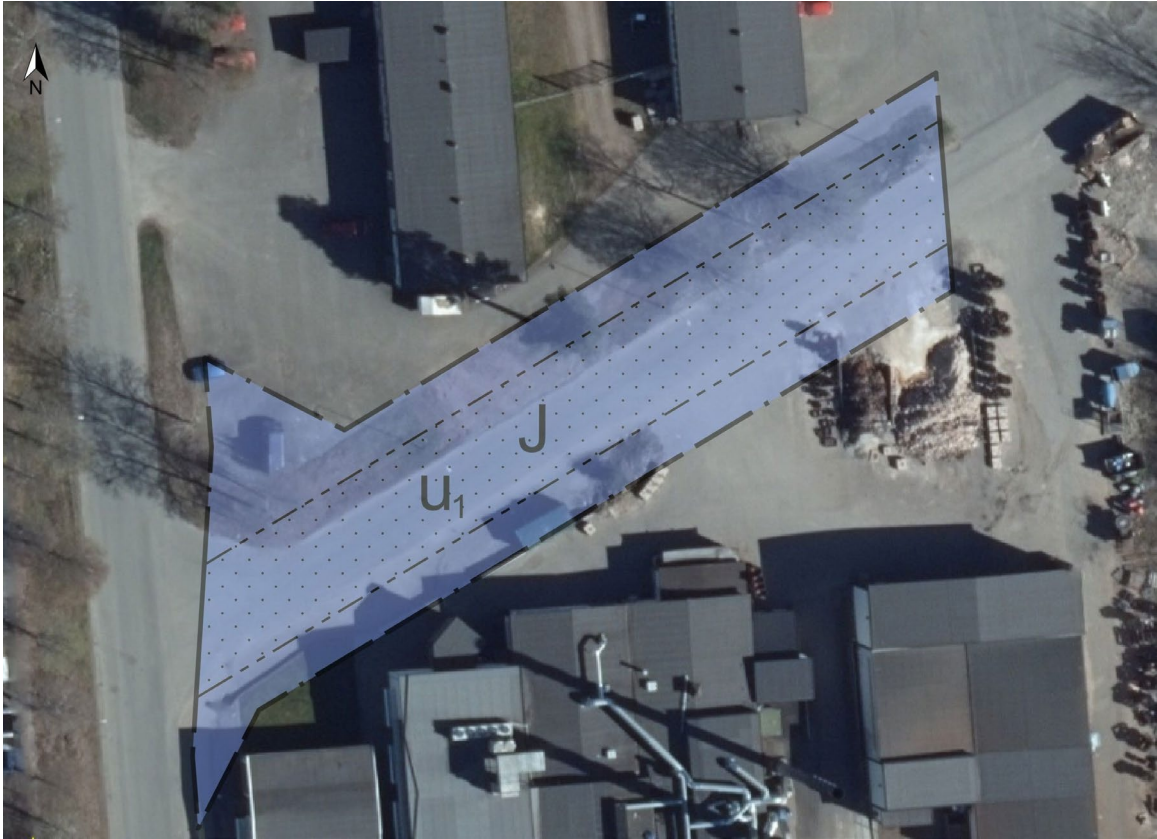
Planområdet ligger i ett industriområde i södra Eksjö tätort och omfattar delar av Hässelås 2:1, Spindeln 3 och Spindeln 7. Planområdet är knappt 2000 m² stort och omfattar den kommunala Skogsgatan med intilliggande grönområde.



Figur 2: Planområdet befinner sig innanför den röda linjen.

Hela detaljplanen

I stora drag kommer marken som den nya detaljplanen omfattar att omvandlas från allmänplatsmark (gata) till kvartersmark (industri). Yta som redan är planlagd kvartersmark (industri) i tidigare detaljplaner planläggs också som industri i syfte att släcka ut prickad mark. Ny kvartersmark (industri) planläggs även för att säkerställa underjordiska ledningar.



Figur 3: Plankartan illustrerad på ett ortofoto.

Genomförandetid

Detaljplanen beräknas kunna genomföras inom 5 år. Genomförandetiden sätts därför till 5 år från och med planen vunnit laga kraft.

Kvartersmark

Industri

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.

Egenskapsbestämmelser

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

På plankartan betecknas bestämmelsen med u_1 . Markreservat på detaljplanen syftar till att säkra tillgängligheten till de allmännyttiga underjordiska ledningarna i området. Området med markreservat för de underjordiska ledningarna är preciserat till att omfatta en yta tillräcklig för att få tillgång till ledningarna vid till exempel underhållsarbete.

Begränsning av markens utnyttjande

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.

Så kallad prickmark läggs i område där marken inte får förses med byggnadsverk. Mark med prickmark inom planområdet täcker samma område som egenskapsbestämmelsen om markreservatet för de allmännyttiga underjordiska ledningarna. Prickmarken syftar till att markområdet ska säkerställa tillgången till ledningarna var av byggnader inte bedömts lämpligt. Bestämmelsen markeras som prickad mark på plankartan.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-09-06 att lämna positivt beslut på inkommit planbesked och gav därmed samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan för aktuellt område.

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 uppfylla planens syfte och ge förutsättningar till ett privat nyttjande av marken.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Prickmark i planområdet har motivet att säkerställa tillgängligheten till allmännyttiga underjordiska ledningar, varav det inte bedöms lämpligt att byggnader uppförs på marken.

u₁ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) - Motiv till reglering är att ger planstöd till att säkerställa tillgängligheten till de allmännyttiga underjordiska ledningarna som går genom planområdet.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön inom planområdet består främst av en platt asfalterad yta som idag utgör Skogsgatan. Längs gatan finns gatubelysning och ett par rännstensbrunnar. Utöver det finns ett mindre område bestående av gräs samt ett fåtal träd.



Figur 4: Vy över planområdet som domineras utav Skogsgatan.

Kommunala

Detaljplan

All mark inom planområdet är idag redan detaljplanerad. För majoriteten av planområdet gäller detaljplan för kv. Flugan och Myran m.fl. i Eksjö stad som har nummer 174 och vann laga kraft 2004. Detaljplanen omfattar större delen av industriområdet och reglerar bland annat fastigheten Spindeln 3 och Skogsgatan.

För övriga delar inom detta planområde gäller detaljplan för Ekoxen 2 m.fl. i Eksjö stad som har nummer 160 och vann laga kraft 1995. Detaljplanen omfattar endast det lilla grönområdet bredvid Skogsgatan.

Planbesked

Ett planbesked inkom till samhällsbyggnadssektorn den 2023-06-28 från fastighetsägare för Spindeln 3. Fastighetsägare för Spindeln 3 önskar friköpa Skogsgatan från Eksjö kommun för privata ändamål. Detta bedömdes av Eksjö kommun initialt vara möjligt och en ny detaljplan tas nu fram.

Översiktsplan

Genom detaljplanen möjliggörs vidareutveckling av industri inom planområdet vilket är i linje med kommunens översiktsplan. Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen benämns Tuvehagen Södra. Området anges fortsatt användas till industriverksamhet med visst utrymme för komplettering.

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.

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. Detaljplanen angränsar inte direkt till någon grund- eller ytvattenförekomst. Den närmsta recipient till planområdet är Kvarnarpsjön. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge någon negativ påverkan på recipienten.

Kvarnarpsjön är en del av vattendraget Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. 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

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 ny detaljplan.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp inklusive dagvatten. Dagvatten rinner idag ned i ett par rännstensbrunnar i Skogsgatan och sedan vidare i kommunala dagvattenledningar. Ny detaljplanen möjliggör markanvändning för industriändamål. För att hantering av dagvatten ska kunna skötas på liknande sätt som idag där vatten rinner direkt ner i befintliga rännstensbrunnar bör oljeavskiljare installeras, då området med stor sannolikhet kommer användas som parkering.

I kommunens dagvattenpolicy rekommenderas att så mycket av dagvatten som möjligt hanteras lokalt genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafik och transporter till och från området bedöms inte öka på grund av en ändrad markanvändning. Högre bullernivåer från en ökad mängd trafik till och från området bedöms inte vara ett framtida utfall utifrån förutsättningarna ny detaljplan medger.

Risk för höga markyttemperaturer

Utifrån MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) värmekartering om höga markyttemperaturer, tenderar marken inom planområdet att kunna nå höga temperaturer. Hela planområdet befinner sig inom det på kartan rödmarkerade området för höga temperaturer. Marken inom planområdet är till största del hårdgjord och består främst av material som sten, asfalt och grus. Markyttemperaturen inom planområdet kan gå över 35 grader.



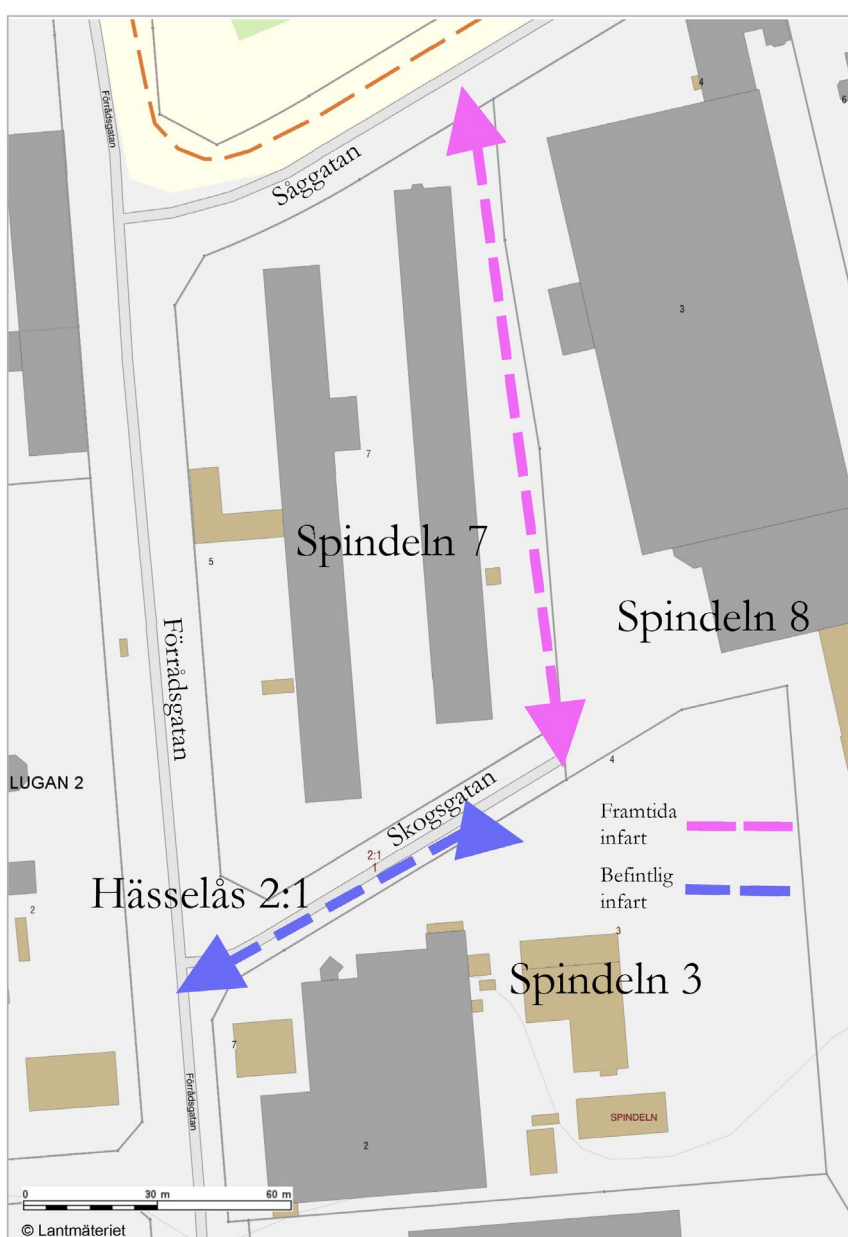
Figur 5: Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps värmekartering om höga markyttemperaturer.

Teknik

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el, vatten och avlopp. Det finns även belysning på Skogsgatan.

Trafik

Skogsgatan angör idag främst Spindeln 3. En annan in och utfartsväg finns i området som används av övriga fastigheter och även Spindeln 3. Skogsgatan har tidigare varit genomfartsgata och gick då rakt igenom fastigheten Spindeln 8. I samband med att Spindeln 8 utvecklades har skogsgatan delats och tappat sin funktion som allmänt genomfartsgata. Trafiken på gata går i stort sett enbart till Spindeln 3.



Figur 6: Illustration över befintlig och framtida infart till industrin på Spindeln 3.



Figur 7: Vy över den framtida infarten från Säggatan.

Förorenad mark

Utifrån Jönköpings läns publika webbkarta förekommer potentiellt förorenade områden på Spindeln 3 och Spindeln 7 som ligger på varsin sida av Skogsgatan.

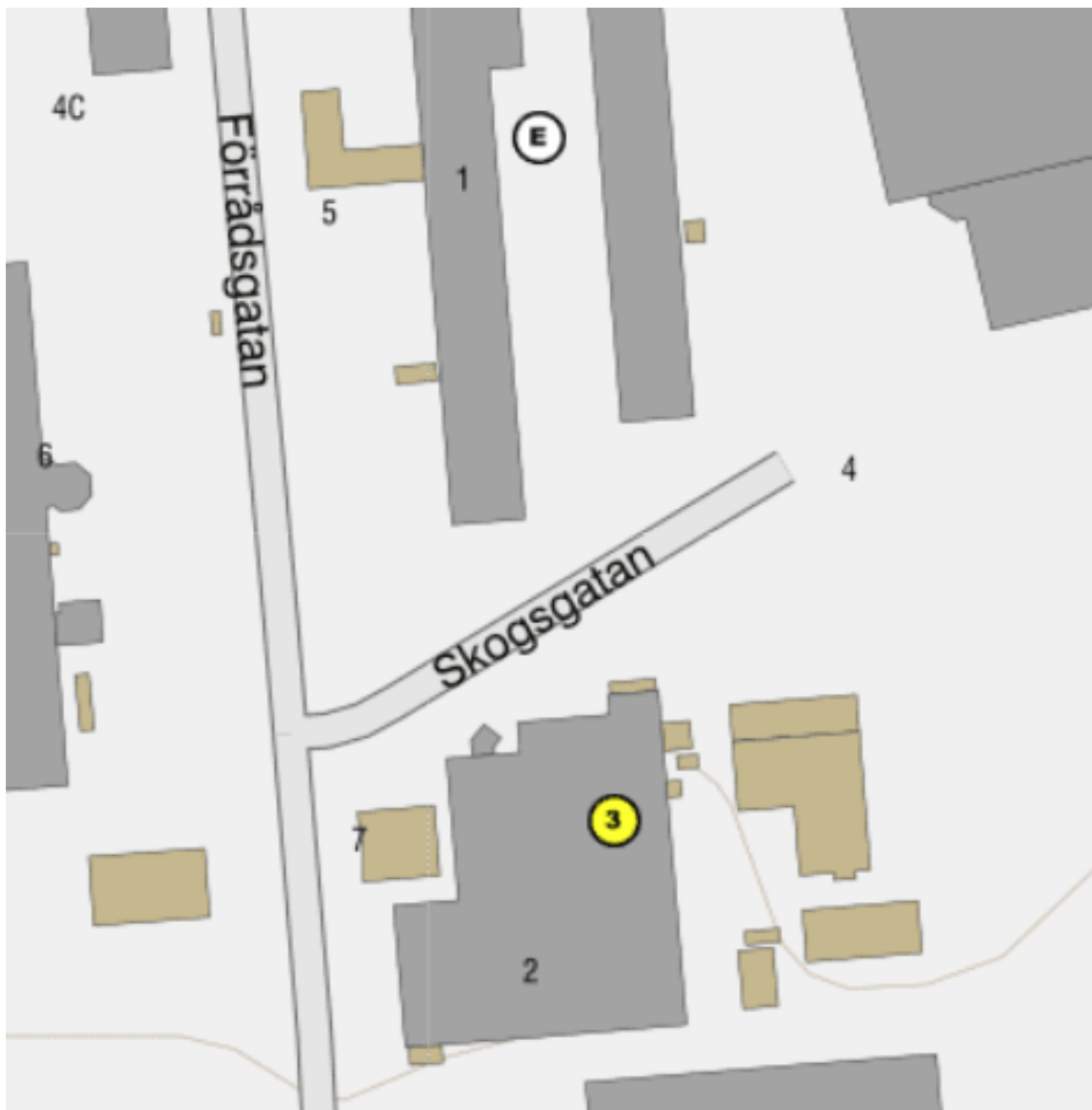
Förorenad mark kan förekomma på ett större eller mindre mark- eller vattenområde, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. De måste därför utredas och vid behov saneras, eller efterbehandlas, innan området kan användas till annat.

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. Detta kan dock innebära att ytterligare saneringsåtgärder kan behöva göras, om markens användning i framtiden ändras.

Majoriteten av planområdet omfattar mark på fastighet Hässelås 2:1, kommunal gata, som inte har någon markering om potentiell förorening utifrån Jönköpings läns publika webbkarta. Marken inom planområdet är till största del en asfalterad gata. Eftersom planförslaget innebär omställning av gata till industriändamål kommer denna del att så småningom ingå i Spindeln 3. På Spindeln 3 tillverkas och konstrueras ståljudgods och har tungmetallgjuteri som primär bransch. Verksamheten är markerad med status inventering och har riskklass 3 på Jönköpings läns publika webbkarta för potentiellt förorenat område EBH.

Flertalet av industrierna i omgivningen är markerade som "identifiering" och "inventering" för förorenad mark utifrån Jönköpings publika webbkarta. 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. Bland annat är intilliggande fastighet Spindeln 7 ej identifierad eller riskklassad.

Ny detaljplan möjliggör för industriändamål på det som idag är allmänplats gata. Detaljplanen medger i stora drag ingen ny byggrätt på grund utav prickad mark och utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det innebär i praktiken att området kommer fungera på samma sätt som idag med skillnaden att området blir privat och inte allmänt. Av dessa anledningar bedöms en vidare utredning av marken inte behövs.



Figur 8: Bild från Jönköpings läns publika webbkarta över förorenade områden nära anslutning till planområdet.

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

När detaljplanen vunnit laga kraft finns möjlighet för Spindeln 3 att köpa det som idag utgör Skogsgatan av Eksjö kommun. Det innebär att delar av det som idag är Hässelås 2:1 kan ingå i Spindeln 3.

Rättigheter

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

- Officialservitut för väg
- Ledningsrätt för olika allmännyttiga ledningar

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver ledningsrätt ombildas eller nybildas för att säkra befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsinnehavaren Eksjö Energi ansvarar för detta.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Markägare för Spindeln 3 ansvarar för avstyckning av fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut en kostnad för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan fastighetsägare för Spindeln 3 och Eksjö kommuns mät- och exploateringsavdelning inför sådana uppgörelser som berör kommunens fastighet Hässelås 2:1.
- Eksjö Energi AB ansvarar för eventuell flytt av ledningar samt omprövning eller nybildning av ledningsrätt i området.
- Markägare för Spindeln 3, Eksjö kommun och Eksjö Energi AB ansvarar för att ta fram ett avtal gällande övriga tekniska funktioner (belysning och rännstensbrunnar) som finns på Skogsgatan.
- 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 skadliga att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Eksjö kommun och fastighetsägare för Spindeln 3.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att delar av nuvarande fastighet Hässelås 2:1 kan komma ingå i Spindeln 3.

Ledningsrätt

Eksjö Energi har idag ledningar på Skogsgatan som påverkas av detaljplanen. För de delar av planen som tidigare varit allmänplats gata och nu blir kvartersmark finns ett u-området utritat i plankartan som ger planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätter i området kan behöva bildas eller omprövas för att säkerställa ledningsägarens intresse och rättigheter på kvartersmark.

Servitut

Detaljplanen medför att infarten till Spindeln 3 kan komma flyttas. För att tillgängliggöra industriverksamheten på Spindelns 3 kommer en ny infart kunna gå över Spindeln 7 och Spindeln 8. Ett befintligt officialservitut för berörda fastigheter finns idag redan upprättat.

Adresser

Planförslaget medför att Skogsgatan kan komma tas bort i sin helt eftersom marken blir privat. Fastigheter adresserade till gatan kan komma behöva byta adress. Adresserna Skogsgatan 1, Skogsgatan 2, Skogsgatan 3 och Skogsgatan 4 kommer inte finnas kvar i och med att Skogsgatan blir privat kvartersmark.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun eller myndighet 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 §). Planförslaget har genom undersökningen *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.

Trafik

Det förväntas inte bli någon ökning av trafik till eller från området utifrån förutsättningar i ny detaljplan. Trafiken kommer påverkas genom att dagens infart till industri på Spindeln 3 kan komma flyttas. Ny infart till Spindeln 3 kommer genom ett befintligt officialservitut gå över Spindeln 7 och Spindeln 8 från Såggatan.

Stadsbild

Den mark som idag är allmänplatsmark omvandlas till privat kvartersmark. Någon allmänplatsmark inom planområdet kommer därmed inte längre finnas.

Att marken blir privat kvartersmark förväntas inte ge någon stor förändring av den visuella bilden av området. Innebörden av att marken blir privat är att området inte längre blir allmänt tillgängligt och kan komma privatiseras.

Prickad mark på befintliga detaljplaner tas bort. Detta eftersom syftet med bestämmelsen försvinner då allmänplatsmark blir till kvartersmark.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för Ekoxen 2 m.fl. i Eksjö stad (nummer 160)
- Detaljplan för kv. Flugan och Myran m.fl. i Eksjö stad (nummer 174)

Översiktsplan

- 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
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Malin Larsson, plan- och byggchef