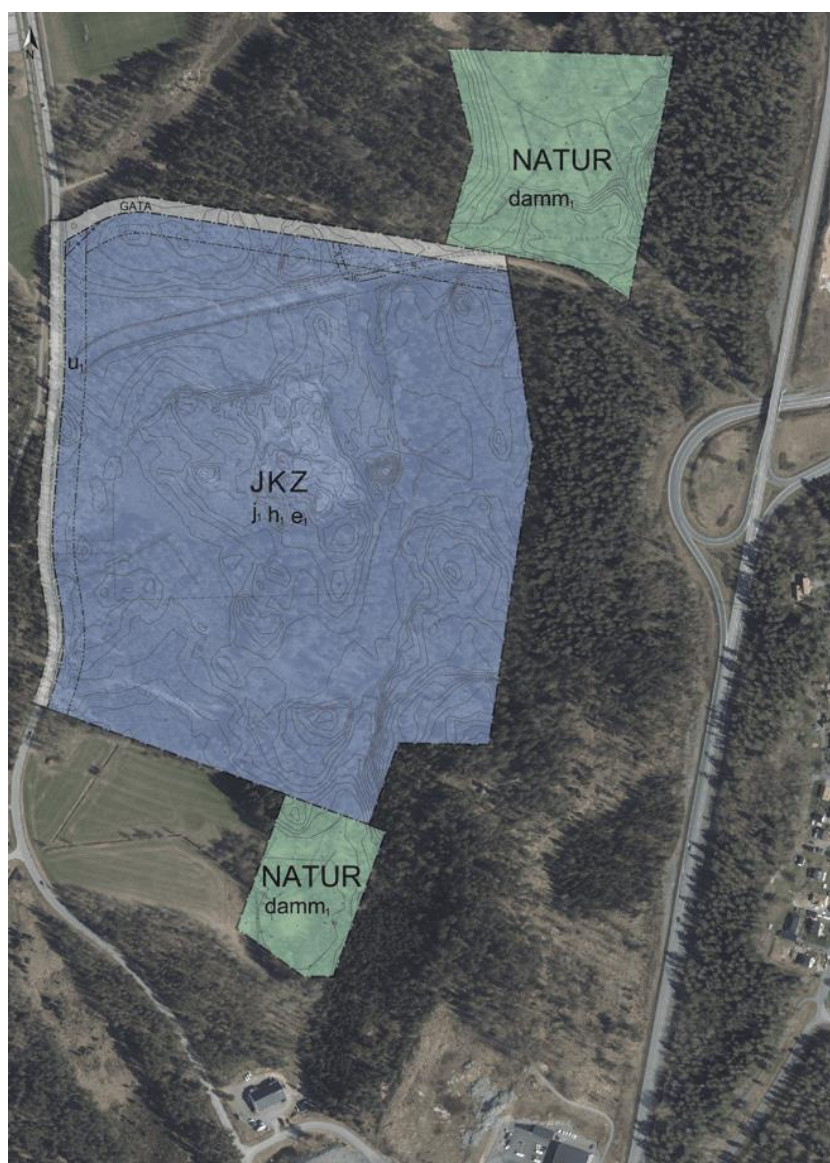


# Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Kråkeberg 1:14 m.fl., Eksjö**  
Eksjö kommun, Jönköpings län



### **Planinformation**

Beteckning: Detaljplan nummer 210

Status: Laga kraft

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-12-06

Antagande: 2024-10-16

Laga kraft: 2024-11-08

Genomförandetid (månader): 180

Diarienummer: Sbs 2023-1582

## Innehållsförteckning

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Planinformation.....                      | 2  |
| Inledning.....                            | 6  |
| Vad är en detaljplan? .....               | 6  |
| Planprocessen.....                        | 6  |
| Detaljplanens syfte .....                 | 7  |
| Syfte.....                                | 7  |
| Beskrivning av detaljplanen .....         | 8  |
| Beskrivning av planområdet.....           | 8  |
| Hela detaljplanen.....                    | 9  |
| Genomförandetid .....                     | 10 |
| Allmän plats .....                        | 10 |
| GATA .....                                | 10 |
| NATUR .....                               | 11 |
| Huvudmannaskap.....                       | 11 |
| Kvartersmark.....                         | 11 |
| Industri (J) .....                        | 11 |
| Kontor (K) .....                          | 11 |
| Verksamheter (Z) .....                    | 11 |
| Egenskapsbestämmelser.....                | 12 |
| Ärendeinformation .....                   | 13 |
| Motiv till detaljplanens regleringar..... | 14 |
| Motiv till reglering.....                 | 14 |
| Allmän plats.....                         | 14 |
| Kvartersmark .....                        | 14 |
| Planeringsförutsättningar .....           | 16 |
| Fysisk miljö .....                        | 16 |
| Kommunala .....                           | 16 |
| Detaljplan.....                           | 16 |
| Planuppdrag .....                         | 17 |
| Översiktsplan .....                       | 17 |
| Framtidsidéer.....                        | 18 |
| Riksintressen.....                        | 19 |
| Skyddande vattendrag.....                 | 19 |
| Totalförsvar.....                         | 20 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken..... | 20 |
| Skogsbruk .....                                         | 20 |
| Oexploaterade områden .....                             | 21 |
| Miljökvalitetsnormer .....                              | 21 |
| Luft .....                                              | 21 |
| Vatten .....                                            | 21 |
| Buller .....                                            | 22 |
| Miljö .....                                             | 22 |
| Dagvatten .....                                         | 22 |
| Hälsa och säkerhet.....                                 | 22 |
| Risk för olyckor .....                                  | 22 |
| Omgivningsbuller.....                                   | 22 |
| Risk för översvämning.....                              | 23 |
| Risk för höga temperaturer.....                         | 23 |
| Geotekniska förhållanden.....                           | 24 |
| Hydrologiska förhållanden .....                         | 25 |
| Kulturmiljö.....                                        | 26 |
| Fornlämningar .....                                     | 26 |
| Sociala .....                                           | 26 |
| Teknik.....                                             | 26 |
| Trafik.....                                             | 26 |
| Genomförandefrågor.....                                 | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                         | 28 |
| Fastighetsbildning.....                                 | 28 |
| Rättigheter .....                                       | 28 |
| Tekniska frågor.....                                    | 28 |
| Tekniska åtgärder .....                                 | 28 |
| Utbyggnad av allmän plats.....                          | 28 |
| Utbyggnad av vatten och avlopp .....                    | 29 |
| Masshantering.....                                      | 29 |
| Ekonomiska frågor.....                                  | 29 |
| Planekonomisk bedömning .....                           | 29 |
| Planavgift.....                                         | 30 |
| Gemensamhetsanläggningar.....                           | 30 |
| Drift allmän plats.....                                 | 30 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Drift vatten och avlopp.....                            | 30 |
| Organisatoriska frågor.....                             | 30 |
| Markanvisning.....                                      | 30 |
| Prövning enligt annan lagstiftning.....                 | 32 |
| 11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet.....   | 32 |
| Konsekvenser.....                                       | 33 |
| Fastigheter och rättigheter.....                        | 33 |
| Natur.....                                              | 33 |
| Miljö.....                                              | 33 |
| Miljöbedömning.....                                     | 33 |
| Dagvatten.....                                          | 34 |
| Miljökvalitetsnormer.....                               | 35 |
| Hälsa och säkerhet.....                                 | 36 |
| Brandskydd.....                                         | 36 |
| Omgivningsbuller.....                                   | 36 |
| Översvämning.....                                       | 36 |
| Höga temperaturer.....                                  | 36 |
| Sociala.....                                            | 37 |
| Riksintressen.....                                      | 37 |
| Totalförsvaret.....                                     | 37 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken..... | 37 |
| Skogsbruk.....                                          | 37 |
| Trafik.....                                             | 37 |
| Planeringsunderlag.....                                 | 39 |
| Kommunala.....                                          | 39 |
| Medverkande tjänstepersoner.....                        | 39 |

# 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.



Figur 1: Bild av de olika stegen inom ett standardförfarande (Illustration: Boverket).

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya industri- och verksamhetsetableringar.

# 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 består av ett cirka 28 hektar stort naturområde i västra Eksjö beläget norr om Abborravig. Planområdet omfattar vad som idag är ett delar av ett skogsbruksområde samt ett avverkat skogsområde och avgränsas mot bland annat jordbruksmark i söder och Kråkebergsvägen i väst. De fastigheter som omfattas av planen är Kråkeberg 1:14 och delar av den kommunala fastigheten Kråkeberg 1:1.



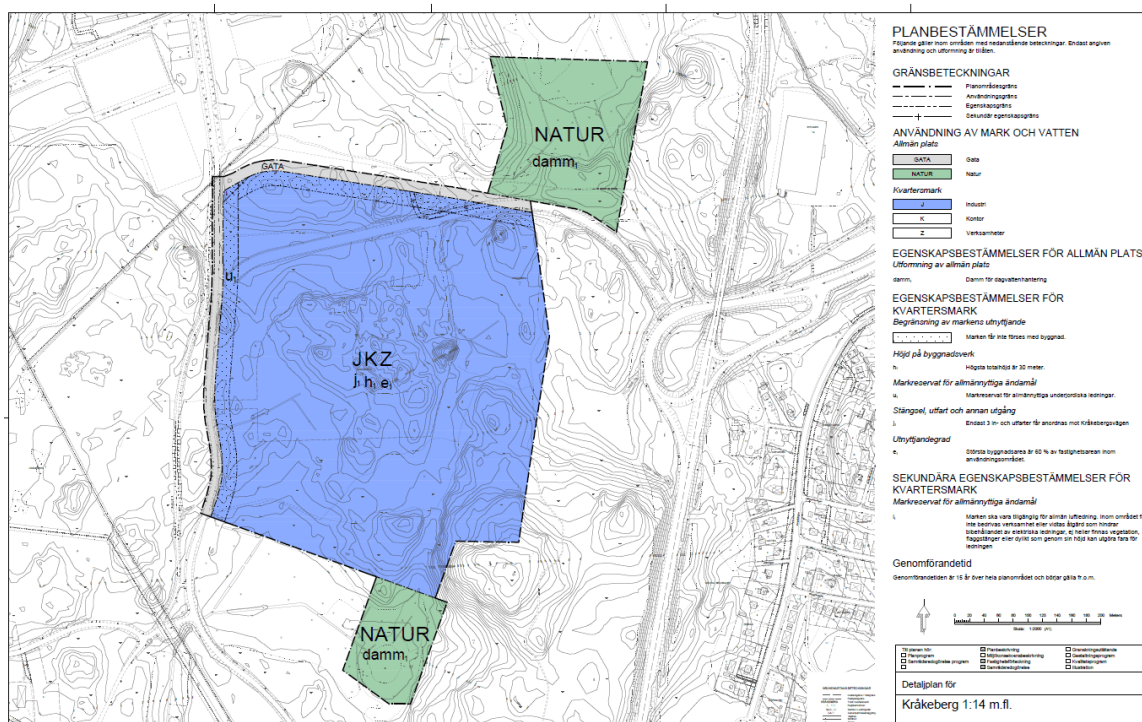
*Figur 2: Kartbild med röd linje som illustrerar planområdet.*



*Figur 3: Kartbild som illustrerar var planområdet ligger i Eksjö.*

## Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar huvudsakligen reglera det sedan tidigare avverkade skogsområdet och delar av nuvarande skogsbruksområde till kvartersmark för industri- och verksamhetsändamål. Som komplement till industri och verksamheter planläggs även markanvändningen kontor. Detaljplanen utformas på ett sätt som möjliggör för antingen flera mindre etableringar eller en stor etablering och reglerar utöver markanvändningen högsta byggnadshöjd och utnyttjandegrad. I planen ingår även markområden för gator och natur med planstöd för dammanläggningar.



Figur 4: Bild på planförslaget.

## 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.

## Allmän plats

### GATA

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

Området GATA regleras till 15 meter i bredd vilket är ett lämpligt utrymme för industrigator med tyngre trafik där bland annat två större lastbilar ska kunna mötas.

## **NATUR**

Användningen anges på plankartan med versaler NATUR och anges med grön färg. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

## **Egenskapsbestämmelser**

### **Utformning av allmän plats**

Inom naturmarksområdena anges beteckningen ”damm”. Naturområdena är tänkta att fungera som en del i områdets dagvattensystem för rening och fördröjning av dagvatten innan det når recipienterna. Ytorna har pekats ut i samråd med Eksjö Energi AB och Emåförbundet som en åtgärd för att säkerställa att nyetableringar i området inte påverkar recipienternas miljökvalitetsnormer negativt. Dammarna har även som funktion att fördröja flödet så att områden nedströms inte ska påverkas negativt vid större nederbörd.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar i denna detaljplan markområden för gata samt natur och dammanläggningar.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

## **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.

### **Kontor (K)**

Om kontorsverksamheten till industrin är omfattande bör en kombination av användningarna Kontor och Industri användas. Eftersom detta planförslag tas fram av kommunen för framtida planberedskap anses det vara lämpligt att komplettera området med markanvändningen Kontor. Markanvändningen kontor anges på plankartan med versalt K. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

### **Verksamheter (Z)**

Användningen verksamheter anges på plankartan med ett versalt Z. I användningen Verksamheter ingår områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig

verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

## **Egenskapsbestämmelser**

### **Höjd på byggnadsverk**

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som är lämplig för industriändamål och platsens förutsättningar. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h" och anger att högsta tillåtna totalhöjden är 30 meter. En totalhöjd på 30 meter bedöms vara lämpligt för ändamålet utan att få för stor omgivningspåverkan på runtomkringliggande verksamheter och bostäder.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar betecknas "u<sub>1</sub>" på plankartan och reglerar yta avsedd för underjordiska allmännyttiga ledningar på kvartersmark. Bestämmelsen finns för att trygga långsiktigt utrymme för allmännyttiga ledningar från närmsta nätstation norr om planområdet till Abboravik.

Bestämmelsen om markreservat för allmänna luftledningar betecknas "l<sub>1</sub>" på plankartan och reglerar säkerhetsavstånd till närmsta luftledning. Bestämmelsen avgränsas med en sekundär egenskapsgräns och anger att "Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen".

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

I syfte att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert sätt via ett fåtal in- och utfarter kompletteras plankartan med bestämmelsen j1 - Endast 3 in- och utfarter får anordnas mot Kråkebergsvägen. Vid färre industrier eller en enskild industri kan in- och utfart med fördel utformas så att tyngre trafik kör igenom planområdet alternativt att tyngre trafik och persontrafik separeras. Flera industrier kan med fördel använda gemensamma angöringsvägar istället för att varje verksamhet ska ha sin egen in- och utfart.

### **Utnyttjandegrad**

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med "e". Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. Utnyttjandegraden regleras i denna plan till att 60 procent av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas.

### **Begränsning av markens utnyttjande**

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Prickad mark 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. Prickmark gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

## Ärendeinformation

Den 6 december 2023 fick samhällsbyggnadssektorn i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att ta fram förslag på detaljplan för Kråkeberg 1:1 med flera i syfte att utöka planberedskapen för framtida industrietableringar i närheten av Eksjö.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

### Allmän plats

**GATA** - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten. I GATA inryms ett vägområde med utrymme för bland annat bilväg, gång- och cykelväg samt svackdike.

**NATUR** - Motivet till denna reglering är att säkerställa naturområden i planen. Avsikten med naturområdena är att de ska vara en del i områdets dagvattenhantering och långsiktigt ingå i ett sammanhängande grönt stråk genom Kråkebergsområdet.

### Egenskapsbestämmelser

**damm<sub>1</sub>** - Motivet till denna egenskapsbestämmelse om damm är att säkerställa att det finns avsedd yta inom allmän plats som är tillräcklig för fördröjning och rening av dagvatten. Damarna ska även minska risken för att områden nedströms påverkas negativt vid större nederbörd.

### Kvartersmark

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

**Kontor (K)** - Motivet till användningsbestämmelsen Kontor är att kombinera det med industri och möjliggöra etablering av industrier med omfattande kontorsverksamhet.

**Verksamheter (Z)** - Motivet till användningsbestämmelsen Verksamheter är att möjliggöra planens syfte.

### Egenskapsbestämmelser

**e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet)** - Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjlig byggnadsarea i området, men samtidigt ge en byggrätt som motsvarar de förväntade behov som kan uppstå kopplat till markanvändningen. Bestämmelsen uttrycks i procentandel av fastighetsarea inom användningsområdet eftersom det är okänt hur framtida fastighetsindelning kommer bli.

**h<sub>1</sub> (Högsta totalhöjd är 30 meter)** - Motivet till denna reglering är att säkerställa en högsta byggnadshöjd som är lämplig för industriändamål och som inte innebär för stor omgivningspåverkan på närmsta bostadsområde och verksamhetsområde.

**j<sub>1</sub> (Endast 3 in- och utfarter får anordnas mot Kråkebergsvägen)** - Motivet till denna reglering är att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert sätt genom att reglera antalet in- och utfarter från planområdet mot Kråkebergsvägen.

**l<sub>1</sub> (Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation,**

**flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen)** - Motivet till denna reglering är att säkerställa tillgängligt markutrymme på kvartersmark till förmån för luftburen ledning.

**u<sub>1</sub> (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)** - Motivet till denna reglering är att säkra område på kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**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.

Motivet till prickmark närmast gata är för att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Den fysiska miljön inom planområdet består antingen av skogsbruksmark eller avverkad skogsbruksmark. I områdets mellersta del där skogen sedan tidigare är avverkad är grönskan gles och berggrund finns synlig. I planområdet övriga delar pågår kommunalt skogsbruk. De topografiska förutsättningarna varierar i området och variationer förekommer på som högst cirka 9 meter mellan toppar och dalar. Området sluttar generellt norrut och söderut från planområdets mitt.

I norr finns en mindre grusväg som främst används av cyklister och gående som tar sig mellan centrala Eksjö och fotbolls- och fridrottsområdet Ränneborg. I planområdet går också ett av Eksjös tätortsnära mountainbikespår, Nannylundsspåret.

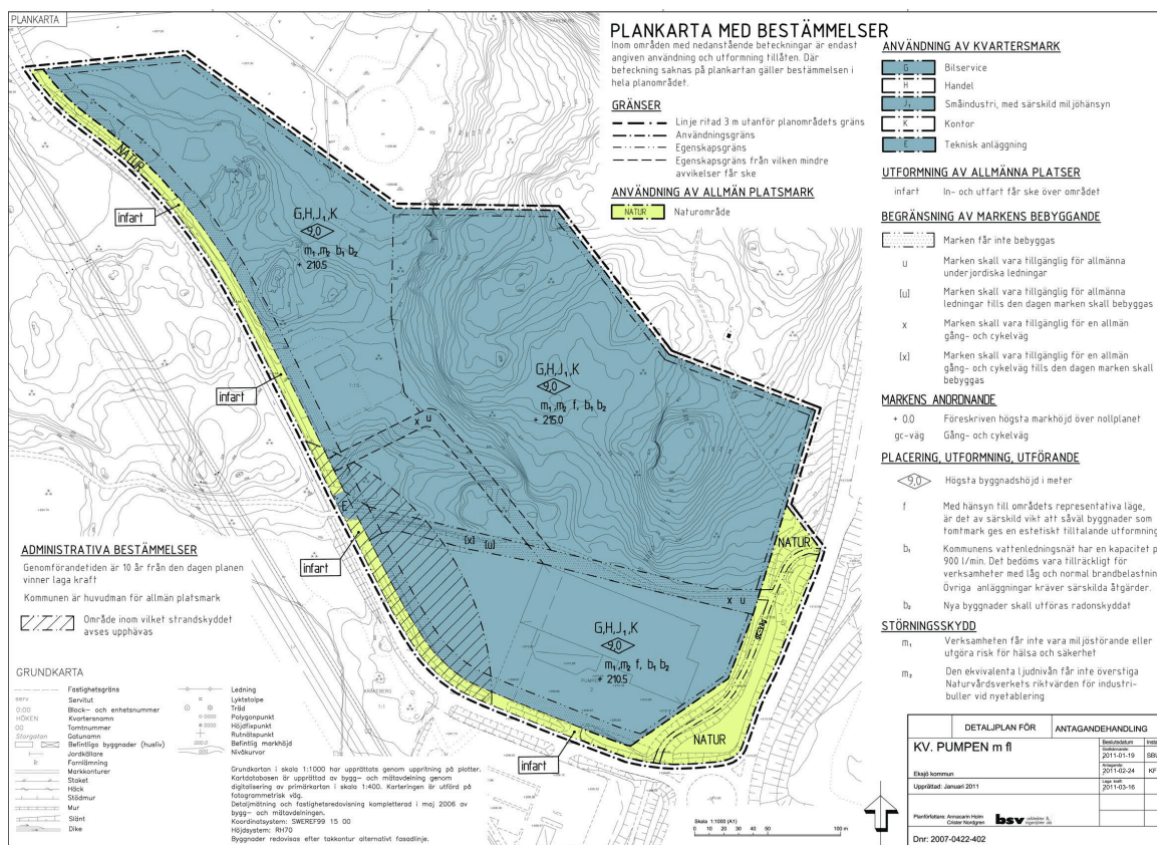


*Figur 5: Vy från Kråkebergsvägen mot befintlig grusväg och planområdet.*

## Kommunala

### Detaljplan

Ny detaljplan angränsar till befintlig detaljplan i söder. Befintlig detaljplan, Detaljplan för kv. Pumpen m.fl., vann laga kraft 2011 och har nummer 185 i kommunens interna numreringsystem för detaljplaner. Detaljplanen medger bland annat markanvändning Bilservice, Handel, Småindustri och Kontor.



Figur 6: Bild på detaljplan nummer 185.

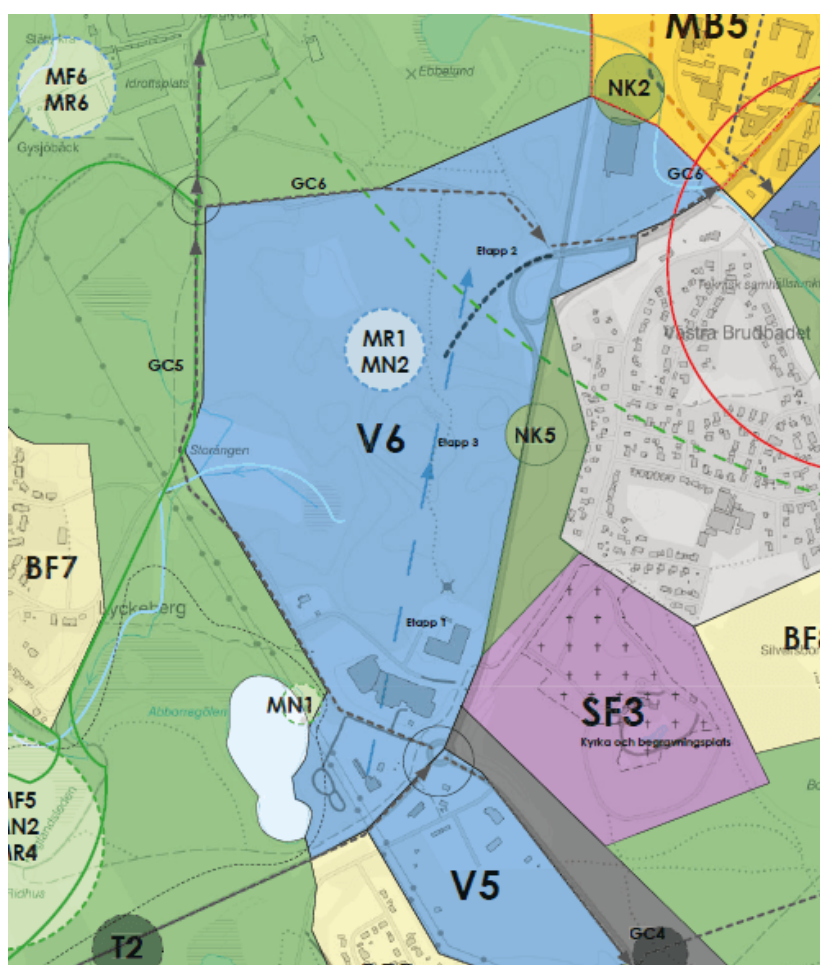
## Planuppdrag

Den 6 december 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan för Kråkeberg 1:1 med flera. Uppdraget är initierat av kommunen i syfte att förbereda mark för framtida etableringar.

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan pekas planområdet tillsammans med omkringliggande skogsområde ut som utvecklingsområde för verksamheter och industri. Området benämns i markanvändningskartan för "V6 - förbifart västra" och syftar till att möjliggöra för en kraftig verksamhetsetablering i skogsområdet väster om riksväg 32 mellan Abborraviks rondellen och södra Nannylundsområdet. I översiktsplanen lyfts även möjligheten om att i framtiden bygga ihop verksamhetsområdet i Abborraviks rondellen med verksamhetsområdet i sydvästra Nannylund med liknande verksamheter längs med riksväg 32 i område "V6" östra del. Denna detaljplan ligger dock i de mer västra delarna av område V6 och varken bidrar eller motverkar idén om att bygga ihop områdena.

I översiktsplanen anges också att anlagd mountainbike-slinga i området så långt som möjligt finns kvar och anpassas i takt med att V6-området utvecklas.



Figur 7: Utklipp från gällande översiktsplan.

## Framtidsidéer

Ny detaljplan utgör en del i en större helhet för genomförande av område "V6", utpekad i översiktsplanen. Det finns idéer för hur hela området långsiktigt ska utvecklas. Bland annat finns idéer om hur verksamheter, handel, småindustri och bilservice kan växa längs med riksväg 32 och binda samman Abborrhaviksrondellen med handelsområdet i Nannylund. Bakom verksamhets- och handelsstråket ska större etableringar få växa fram i riktning mot idrottsområdet Ränneborg, vilket detta planförslag möjliggör för. Som en del i helhetstänket har kommunen även utrett hur dagvatten kan hanteras för hela området och identifierat två områden för gemensam dagvattenhantering, vilket planläggs i denna detaljplan. Kommunen har även långsiktiga idéer för det kommunala gatunätet i området och att ansluta ny gata till riksväg 32 i det vägben som finns förberett i av- och påfarten.

Mycket av dessa framtidsidéer är dock bara idéer som kommunen långsiktigt arbetar utefter och som kan ändras med tiden. Området ska utvecklas i etapper, varav denna detaljplan utgör en av dessa etapper. Det finns ingen tidplan för när övriga etapper ska planläggas eller genomföras. Det finns heller ingen genomarbetad och politisk förankrad plan för området ska se ut, utan det finns bara långsiktiga idéer. Som hjälp för att förstå kommunens långsiktiga idéer för område "V6" har en illustration tagits fram. Denna är **inte bindande** och har tagits fram för att illustrera de långsiktiga idéer som finns för området.



*Figur 8: Illustration framtidsidéer för område "V6".*

## 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.

## Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk, fastlagt enligt miljöbalken 3 kap. 9 §.

Enligt Försvarsmaktens planeringsunderlag (FM2022-23088:1 Bilaga 9, sida 38) bedöms påtaglig skada på skjutfält som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del uppstå då åtgärder medför direkta eller indirekta begränsningar i vilken verksamhet som kan genomföras på skjutfältet.

Exempel på åtgärder som kan medföra påtaglig skada är:

- Tillkommande av ny störningskänslig bebyggelse (ex. bostadsbebyggelse) samt vissa förändringar av befintlig störningskänslig bebyggelse inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk.
- Försvarsmakten anser att störningskänslig bebyggelse generellt inte skall tillåtas inom det angivna påverkansområdet för buller eller annan risk. En prövning bör dock göras i varje enskilt fall, då det kan finnas områden där omgivningspåverkan från buller eller annan risk inte föreligger på sådant sätt att nytillkommen bebyggelse medför påtaglig skada på riksintresset.
- Planer och bestämmelser som uppmuntrar till friluftsliv och rekreation inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk.
- Uppförandet av höga objekt inom område som utgör område med särskilt behov av hinderfrihet.
- Förändringar i infrastruktur i närområdet som på något sätt påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till fältet och dess närområden.
- Införandet av begränsningar så som områdesskydd som på något sätt förändrar möjligheterna till nyttjande av skjutfältet, genom exempelvis begränsningar i tillståndspliktig verksamhet, uppförandet av anläggningar m.m.

Försvarsmakten konstaterar också i planeringsunderlaget (FM2022-23088:1 Bilaga 9, sida 38) att det kan finnas fördelar ur ett planeringsperspektiv att samlokalisera militära verksamheter med civila verksamheter. Exempel på verksamheter som Försvarsmakten anser kan vara lämpliga i detta avseende när det gäller i närheten av militär verksamhet som har en omgivningspåverkan av buller (ex. skjutfält, flygplatser m m) är bullrande industrier, flygplatser eller annan infrastruktur som vägar eller järnvägar.

Sammanfattningsvis bedöms detta planförslag inte påverka riksintresset negativt.

## 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.

### Skogsbruk

Planområdet utgörs idag till största delen av produktionsskog. I Eksjö kommun är en stor del av markanvändningen produktionsskog. Bedömningen är att det allmänna intresset om att möjliggöra för nya verksamhetsetableringar i kommunen väger tyngre än skogsbruksmarken i området.

## Oexploaterade områden

Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att möjliggöra för nya verksamhetsetableringar i ett tätortsnära skogsbruksområde i östra Eksjö i jämförelse med att planlägga någon annanstans längre utanför tätorten. Området är utpekad i kommunens översiktsplan för detta ändamål och ligger strategiskt nära riksväg 32 och 40. Det finns även goda förutsättningar att ansluta den tekniska infrastruktur som industrier kan behöva (el, vatten/brandvatten, fjärrvärme med mera).

## 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 Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Eksjö V är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

En del dagvatten från området avrinner norrut till Barnagölen och vidare mot Eksjöån (Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för 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.

En del dagvatten rinner också söderut mot jordbruksmarken där vatten leds söderut via öppna diken till Gysjön. För Gysjön finns två vattenförekomster att bevaka enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den ena är vattendraget "Långanäsasjön - Norra Vixen" som har måttlig ekologisk status, med medel tillförlitlighet. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar och flödesförändringar. Denna påverkan bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För

vattendraget finns beslutade miljö kvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Den andra vattendraget som påverkas av Gysjön enligt VISS är "bäck från Gysjön och Svansjön" som bedöms ha måttlig ekologisk status. Resultat från nätprovfiske indikerar att fiskesamhället är påverkat. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter.

## **Buller**

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta framtalar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet är påverkat av buller från Försvarsmakten. Detta beskrivs under rubriken Omgivningsbuller.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Planområdet har idag ingen anslutningspunkt till det kommunala dagvattenledningsnätet. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska så mycket som möjligt av dagvatten hanteras lokalt av fastighetsägaren. I detaljplanen planläggs stöd för två dagvattendammar på strategiska lågpunkter i området. Lågpunkterna ligger på samma höjd (207 meter över nollplanet) och är utpekade av VA-huvudman Eksjö Energi AB i samråd med Emåförbundet i syfte att hantera förväntad ökad mängd dagvatten från nyetableringar i samband med detta projekt och framtida etableringar i kommande detaljplanprocesser i området.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Risk för olyckor**

Vid planläggning av ett industri- och verksamhetsområde är brandrisk viktigt att beakta. Beroende på vilken typ av etablering och storlek ställs olika krav på mängden brandvatten och hantering av släckvatten. Eksjö kommun har en antagen handlingsplan för operativa räddningsinsatser (2016-03-23, rev. 2018-12-11) som anger krav/riktlinjer för hur brandposter och släckvatten ska hanteras.

### **Omgivningsbuller**

Planområdet berörs av Eksjö skjut- och övningsfält och ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk vilket medför att buller förekommer i området. Detta bedöms dock inte påverka planen eller riksintresset negativt.

Området är även utsatt för trafikbuller från Krågebergsvägen och väg 32 öster om planområdet men av begränsad omfattning. Några värden för omgivningsbuller redovisas ej inom ramen för planarbetet då detaljplanen inte inbegriper några bostäder.

Enligt Boverkets mall för översiktlig beräkning av vägtrafikbuller förväntas inte framtida trafikallsträng medföra någon större ökning av buller från omgivande vägar. Buller som inverkar på området kommer främst från planförslagets egen trafikallsträng samt från försvarsmakten förutsatt att vindarna ligger rätt. Dessa är av tillfällig karaktär och varaktighet.

## Risk för översvämning

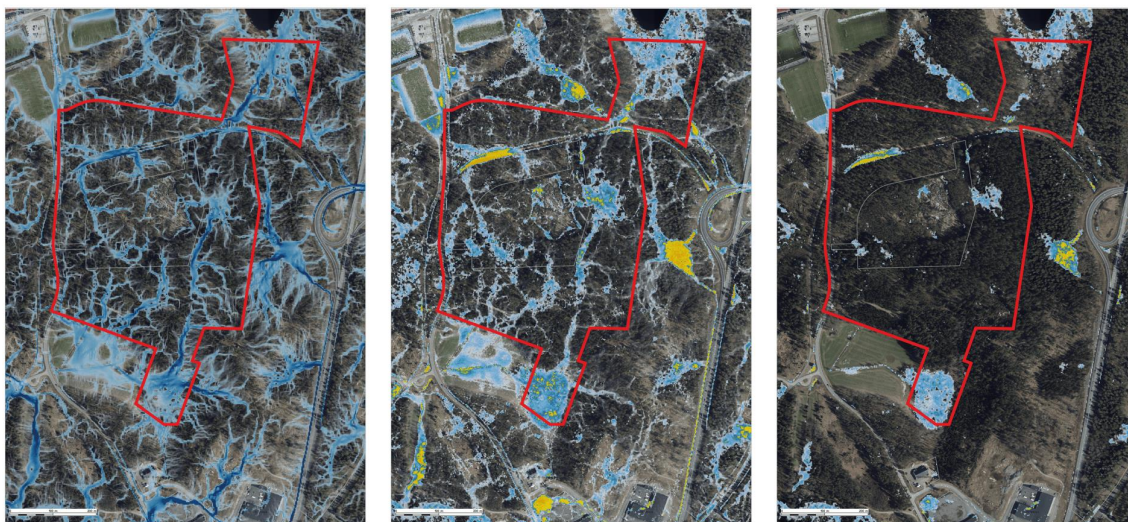
Detaljplanen möjliggör stora ytor kvartersmark för industri, verksamheter och kontor, vilket kan leda till att stora ytor hårdgörs och som vid skyfall medför att stora mängder vatten behöver omhändertas.

Utifrån kommunens skyfallskartering för Eksjö tätort omfattas planområdet av en översvämningrisk från ett 100-årsregn. Kommunens skyfallskartering simulerar ett CDS-regn med åtta timmar varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar.

Skyfallskarteringen visar att vatten från skyfall till stor del rinner bort från planområdet till antingen lågpunkter eller till befintliga våtmarksområden och mindre diken. För att undvika översvämning i planområdet bör ett genomförande av planen därmed undvika att tillskapa oönskade lågpunkter/ansamlingsplatser för flöden som karteringen visar kan uppstå vid maximala flöden.

Planområdet har goda förutsättningar för avrinning av dagvatten som med fördel kan utgöra grund för hur vatten från skyfall ska hanteras när detaljplanen genomförs. Större förändringar av marken innebär dock risk för att ökade flöden påverkar omgivningen nedströms. Ny detaljplan ser därmed till att det vatten som inte kan hanteras lokalt kan ledas till kommunala dagvattendammar på naturmark som är strategiskt placerade för att både rena och fördröja vatten för att minimera påverkan nedströms.

Dagvattendammsområdena är dessutom strategiskt placerade där det inte blir allt för stor omgivningspåverkan ifall anläggningarna tillfälligt svämmas över vid händelse av skyfall.



Figur 9: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger).

## Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens ytemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort är planområdet inte särskilt utsatt för höga temperaturer idag. Detta beror sannolikt på att majoriteten av området består till största del av skog. Vid ett genomförande av planen kan medeltemperaturen och risken för höga

temperaturer i området öka på grund av att delar av området bebyggs och hårdgörs. Det finns dock förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Åtgärder som kan minska problematiken kan vara att spara träd och grönytor mellan byggnader för att bland annat förbättra arbetsmiljön.

## Geotekniska förhållanden

Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet av sandig morän, isälvsediment och berg. Viss risk för torvmark finns i områdets östra del. Isälvsediment har generellt hög genomsläpplighet för vatten medan morän har generellt en medelhög genomsläpplighet. Jordlagret inom planområdet antas ha medel till hög genomsläpplighet, vilket även SGU:s genomsläpplighetskartering visar.

Genom en okulär besiktning i fält har det konstaterats att området till största del består av berg och morän. Mest berg. Moränen varierar i mängd och karaktär beroende på var i området man befinner sig. I planområdets centrala delar är markförhållandena av ordinär morän medan den norra delen av området består av sandig morän och den södra delen består av siltig morän. På sina ställen, framför allt i lågpunkter, finns djupare mängder av jord som bidrar till generellt blötare markförutsättningarna. Utifrån den okulära besiktningen bedöms de geotekniska förhållandena i planområdet vara mycket goda för planens genomförande och väldigt bra att bygga tunga byggnader på.

Vidare behövs en mer plats- och projektspecifik undersökning tas fram i genomförandeskedet för att klargöra de geotekniska förhållandena och lämpligt grundläggningsätt.



### Teckenförklaring

|                                                                                                   |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Berg          |  Kärrtorv              |
|  Isälvsediment |  Torv/Postglacial sand |
|  Sandig morän  |  Torv                  |

Figur 10: Kartbild av jordart (SGU,2024)

## Hydrologiska förhållanden

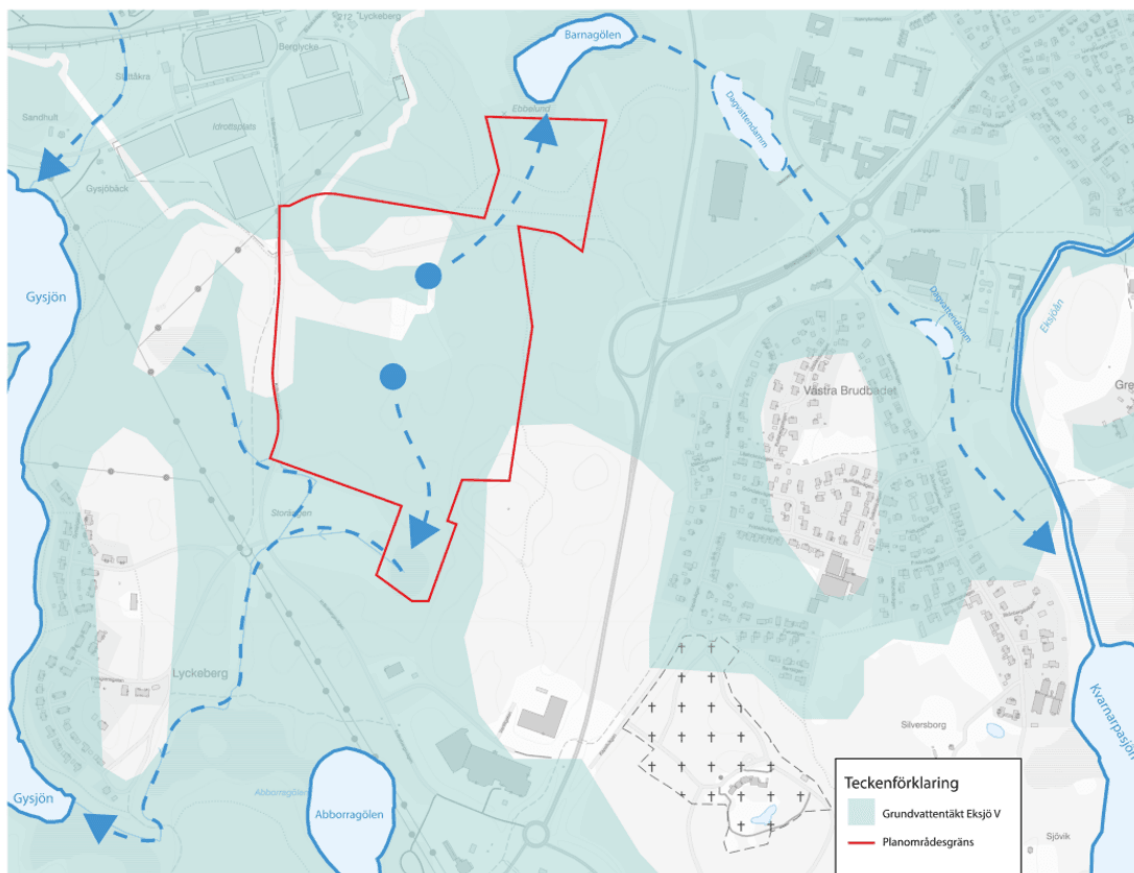
Hydrologi är läran om vattnet på jordens landområden - dess förekomst, fördelning, egenskaper och inte minst kretslopp. Den hydrologiska läran omfattar vattnets cirkulation mellan hav, atmosfär och landområden. Infiltration kallas processen när nederbörd tränger ner i marken.

Från planområdet finns tre naturliga flödesvägar för vatten. Vatten infiltreras till grundvattenförekomsten Eksjö V eller avvattnas från planområdet till i Eksjöån eller Gysjön.

Grundvattenförekomsten Eksjö V sträcker sig under stora delar av Eksjö stad och är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) är markens genomsläpplighet i planområdet karterad till att vara av medelhög eller hög genomsläpplighet, vilket medför att mycket av vattnet idag infiltreras ner till grundvattnet.

Planområdet har en tydlig topografi som gör att vatten som inte infiltreras i marken rinner åt norr eller söder. Åt norr går vattnets väg till Barnagölen och sedan vidare under riksväg 32 till Eksjöån via två anlagda dagvattendammar vid Nannylund och Västra Brudbadet.

Åt söder går vattnets väg till ett våtmarkslikande område öster om en åker för att sedan gå via anlagda öppna diken via åkern, under Kråkebergsvägen och vidare till Gysjön.



Figur 11: Illustration grundvattentäkt, planområde och flödesriktningar.

# Kulturmiljö

## Fornlämningar

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning av en lägenhetsbebyggelse efter torpet Ebbelund (L1974:7241). Lämningen finns i det nordvästra hörnet av den norra naturmarken i planområdet och påverkas inte av planförslaget.

Strax söder om planområdet, vid åkermarken, finns en fornlämning i form av en torplämning (L1974:8175). Denna bedöms heller inte påverkas av planförslaget.

En arkeologisk utredning steg 1 genomfördes i juli 2024 av Jönköpings läns museum. Inga synliga fornlämningar påträffades inom området. Inte heller bedömdes några områden lämpliga för under mark dolda fornlämningar. Kulturmiljöenheten vid Länsstyrelsen i Jönköpings län har också tydliggjort i utredningen arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § i Kulturmiljölagen (1988:950) att omedelbart avbryta arbetet och anmäla förhållandet till länsstyrelsen om fornlämning likväl skulle påträffas under arbetet.

## Sociala

I den norra och östra delen av planområdet finns delar av mountainbikespåret "Nannylundsspåret" som sköts av Eksjö cykelklubb. Dessa delar av spåret kommer påverkas av planförslaget.

## Teknik

Det finns goda möjligheter att förse området med de tekniska funktioner som krävs. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan anslutas till befintliga ledningar som finns i närheten av planområdet. Kapacitet finns även i befintliga ledningar för uttag av större mängder brandvatten då planområdet ligger nära en stor huvudledning för vatten. Övriga tekniska funktioner som el, fjärrvärme och fiber finns i närheten och kan byggas ut till planområdet.

## Trafik

Längs med planområdets västra sida går Kråkebergsvägen som angör planområdet. Kråkebergsvägen är en sju meter bred asfalterad väg som binder ihop väg 32 och väg 40 med Abborraviksområdet, ridklubben, bostadsområdet Lyckeberg och idrottsområdet Ränneborg. Skyltad hastighet på vägen är 60 km/h. Längs Kråkebergsvägen går en separerad gång- och cykelväg.

I planområdets norra del och strax norr om planområdesgränser går cirka 3,5 meter breda grusvägar i skogen i öst-västlig riktning mellan Kråkebergsvägen och Nannylund. Vägarna används idag främst som gång- och cykelväg och knyter samman idrottsområdet med centrala Eksjö.



*Figur 12: Vy över Kråkebergsvägen i riktning mot söder.*

# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

De fastigheter som påverkas av detaljplanen är Kråkeberg 1:1 och Kråkeberg 1:14. Beroende på hur planen genomförs kan dessa fastigheter komma att avstyckas eller ombildas till att ingå i antingen en enda stor fastighet eller flera mindre fastigheter. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området fastighetsbildas på visst sätt.

### Rättigheter

Det finns enbart en registrerad rättighet inom planområdet - 0682-1106.1, Starkström till förmån av E.ON Elnät Sverige. I ledningsrätten anges att byggnad inte får uppföras utan samråd med ledningsrättshavaren inom ett avstånd på 20 meter från yttersta fastlina och närmaste byggnadsdel. E.ON har i samrådsskedet angett att ledningsrätten även innefattar rättighet för att inom en 35 meter bredd gata kunna ta ner träd. E.ON har därmed yrkat på att det i plankartan ska sättas ut ett 30 meter brett l-område med luftledningen i mitten, vilket har tillgodosetts inför granskning. Summerat anses planförslaget ha utformas med hänsyn till rättigheten och E.ON:s yrkande och bedöms således inte påverka rättigheten negativt.

E.ON har även angett i sitt samrådsyttrande att kraftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. För att föreskrifterna ska hållas får bland annat markhöjden ej förändras under eller invid ovannämnd ledning. För att E.ON ska kunna efterleva lagstiftarens krav på leveranssäkerhet måste de också snabbt kunna lokalisera var eventuella skador har skett för att sedan åtgärda avbrottet, vilket ofta sker med helikopter. Helikopter används också för att kontinuerligt besiktiga kraftledningar med en spänning på 10 kV och uppåt. För att säkerställa flygsäkerheten vid kraftledningsinspektion får inte hinder så som torn, tankar, höga byggnader eller liknande uppföras i kraftledningens närhet. E.ON anger att hinder placeras minst 100 meter från kraftledning vid en totalhöjd under 50 meter, och minst 200 meter från kraftledning vid en totalhöjd över 50 meter.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Eksjö Energi AB ansvarar för att bygga ut de tekniska funktioner som behövs så som vatten och avlopp, el, fiber och fjärrvärme.

### Utbyggnad av allmän plats

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för skötsel, och eventuell utbyggnad, av allmän plats. Det som utges för att vara allmän plats inom planområdet är naturområdet, gator, gång- och cykelväg,

dagvattendammar, och de tekniska anläggningarna kopplade till dessa områden. Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur, exempelvis gatubelysning, åläggs Eksjö Energi AB.

## **Utbyggnad av vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Inför projektering beräknas av VA-huvudmannen vilken sträcka som är bäst lämpad. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

## **Masshantering**

Beroende på hur planen genomförs kan överskottsmassor behöver omhändertas. Bedöms större mängder överskottsmassor uppstå kan en masshanteringsplan behöva tas fram. Att hitta avsättning för överskottsmassor och få dem klassade kräver planering och gott om tid. Förfarandet kan vidare vara anmälnings- eller tillståndspliktigt om massorna innehåller föroreningar.

# **Ekonomiska frågor**

## **Planekonomisk bedömning**

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eksjö kommun, via Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av kommunala gator.
- Eksjö kommun, via Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad av de dagvattendammar som pekas ut i planen.
- Kostnader för iordningställande av allmän plats bedöms i huvudsak bekostas av Eksjö kommun men kan komma att fördelas mellan kommunen och enskilda genom eventuella markanvisningsavtal för specifika områden om det underlättar genomförandet.
- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.
- Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23, Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Placering av brandposter samt dimensionering på sådan avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- Området behöver fastighetsbildas. Lantmäteriet tar ut kostnader för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan fastighetsägare för Kråkeberg 1:14, Eksjö kommun och eventuella exploatörer inför sådana uppgörelser.
- Exploatören står för kostnader knutna till att bereda och bebygga tomtmarken.

- Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi AB angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Eksjö kommun tar ut en planavgift i samband med bygglov.

## **Planavgift**

Eksjö kommun bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av Eksjö kommun. En planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövning.

## **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas omhand av flera fastighetsägare tillsammans; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

Beroende på hur planen genomförs kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för upprättandet av gemensamma gator och vändplatser inom kvartersmark. Planförslaget ställer inga krav för bildande av gemensamhetsanläggningar. Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

## **Drift allmän plats**

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för skötsel, och eventuell utbyggnad, av allmän plats.

## **Drift vatten och avlopp**

Eksjö Energi AB ansvarar för drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

# **Organisatoriska frågor**

## **Markanvisning**

Denna detaljplan tas fram i syfte för att säkerställa planlagd mark för framtida etableringar. Vid genomförande av planen har kommunen för avsikt att ingå i ett eller flera markanvisningsavtal. Markanvisning är ett genomförandeavtal som inte regleras genom lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Markanvisning definieras som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Genom markanvisningsavtal väntas kostnads- och utbyggnadsansvar klargöras. Avtalen tecknas mellan framtida exploatör/er och mät- och exploateringsenheten. Avtalen ska godkännas av Kommunstyrelsen.

Huruvida kommunen kommer att betala utbyggnad av den allmän plats som behövs och ta ut erlagda kostnader i samband med försäljning av mark eller om det i markanvisningsavtal regleras att exploatören

står för utbyggnad av allmän plats är inte bestämt på förhand. Det första alternativet kan innebära ekonomiska konsekvenser i form av att kommunen bygger ut allmän plats utan att få marken såld och det andra alternativet kan få konsekvenser i form av:

- att exploatören betalar för utbyggnad av allmän plats utan att reglerna kring ersättning för gatukostnader behöver tillämpas. Det vill säga att övriga fastighetsägare i område kan förvänta sig att slippa betala för utbyggnad av gator som skulle kunna påföras dem genom en gatukostnadsutredning.
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten eller eventuella övriga fastighetsägares ekonomi påverkas. Skulle exploatören av någon anledning inte kunna uppfylla sina åtaganden, vid ex. konkurs eller tvist om avtalets innehåll, är det kommunens ansvar att iordningställa allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. För sådana anläggningar som kan finansieras via gatukostnader kan fastighetsägare bli ålagda att bekosta anläggningar. Om kommunen inte väljer att tillämpa bestämmelser om gatukostnader måste skattemedel användas. För sådana anläggningar som inte kan finansieras via gatukostnader måste kommunen använda skattemedel.
- vid tvist om avtalets innehåll kan kommunen tvingas betala ersättning för inlösen av allmän plats trots att det av exploateringsavtalet framgår att ingen ersättning ska betalas. Generellt sett är det lämpligt att låta överenskommelser om fastighetsbildningsåtgärder hanteras i en separat handling och inte bakas in i själva exploateringsavtalet. Överenskommelse om förrättningsåtgärder är en processhandling som endast gäller om en förrättning pågår. Som en separat handling, så kan den lämnas in till Lantmäteriet och kopplas till en förrättning. Hanteras istället innehållet, t.ex. om ersättning för överföring av allmän plats, som ett villkor i exploateringsavtalet måste båda parter i förrättningen yrka att villkoret ska gälla som en överenskommelse för att den ska gälla i förrättningen. I annat fall måste Lantmäteriet utreda ersättningsfrågan och besluta om ersättningens storlek enligt lagstiftningens regelverk utan att ta hänsyn till villkoret i avtalet. Det är också viktigt att söka om förrättning i nära anslutning till att överenskommelsen har skrivits under för att den ska gälla.

För kommunens mark kommer förhandling om markanvisning påbörjas först efter antagande.

Med markanvisning kan kommunen i avtalet till viss grad påverka utfallet. Genom markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis ställa villkor som styr inriktningen för vilka industrisatsningar som kan bebyggas på platsen. Kommunens möjligheter att teckna avtal om markanvisning vilar dock på vad man som markägare civilrättsligt kan avtala om. Villkoren får emellertid inte gå utöver vad som följer av exempelvis kommunallagen, avtalslagen och jordabalken. Avtalsmöjligheterna begränsas också av vad som följer av PBL, LAV och MB.

Eftersom kommunen har en särskild ställning när det gäller planläggning, att man ensam bestämmer i frågan om ett område ska planläggas eller inte, kan kommunen inte enbart agera som markägare. Kommunens myndighetsroll medför ett ansvar att exploatören inte ges ett större ansvar utöver köpeskillingen, som till exempel att också utföra och bekosta dagvattenanordningar där kraven går utöver det utrymme som lagen (exempelvis PBL eller LAV) medger.

## Prövning enligt annan lagstiftning

### **11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet**

Planområdet har till stora delar god tillgång på grundvatten. Om grundvattennivån måste sänkas för att detaljplanen ska kunna genomföras krävs tillstånd till grundvattensänkning eller markavvattning. Även tillfällig grundvattensänkning är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas av åtgärden.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Ny detaljplan förutsätter ändringar av fastighetsindelning inom planområdet som påverkar både fastighet Kråkeberg 1:1 och Kråkeberg 1:14. Beroende på hur planen genomförs kan dessa komma att ombildas/avsöndras till antingen en stor fastighet eller flera mindre fastigheter. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området fastighetsbildas på visst sätt. Att fastigheterna kommer att omfattas av en ny plan för industri- och verksamhetsändamål påverkar dock inte fastigheternas huvudsakliga syfte. Kråkeberg 1:1 är utpekad i kommunens översiktsplan för verksamhets- och industriändamål i detta område och fastighet Kråkeberg 1:14 avstyckades från Kråkeberg 1:1 som industrifastighet år 1999.

Inga rättigheter påverkas negativt av planförslaget.

## Natur

Den fysiska miljön kommer att förändras när skogen försvinner, vilket blir en stor förändring i planområdet. Det blir ett nytt landskap i området med en stor yta för större verksamhetsetableringar som utvecklas antingen stegvis eller direkt i sin helhet beroende på genomförande. Skogen som tas i anspråk består antingen av avverkad skogsbruk eller kommunalt skogsbruk som brukas i väntan på nya exploateringar. Omvandlingen är således förväntad utifrån kommunens långsiktiga planering för området. I kommunens helhetstänkt för hela område "V6" (se kapitel framtidsidéer) kommer det på sikt att bildas gröna stråk och spridningskorridorer i området. Naturområdena som planläggs i denna detaljplan kommer att utgöra en del i dessa framtida gröna stråk.

De två naturområdena som avsetts i plankartan förväntas även att bidra med nya naturegenskaper till området i form av mer friväxande natur och nya dagvattenanläggningar. Det bidrar till andra kvaliteter och kan gynna biologisk mångfald.

Ett genomförande av detaljplanen innebär samtidigt att ett visst markområde kommer tas i anspråk som idag bland annat skulle kunna nyttjas som häckningsmiljö för fåglar. I området har observationer av grönsångare och entita, klassificerade på rödlistan som nära hotad (NT), registrerats på artdataportalen. Dessa två fågelarter förekommer över större geografiska områden i Eksjö och bedöms inte vara platsbundna till detta område. Den mark som tas i anspråk bedöms således ej inverka på områdets kontinuerliga ekologiska funktion för arterna eftersom de rör sig över ett större område samt att det finns stora arealer av liknande typer av livsmiljöer kvar runt om planområdet. I planområdet finns även en observation registrerad av Strimsporrebagge på artdataportalen.

## 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

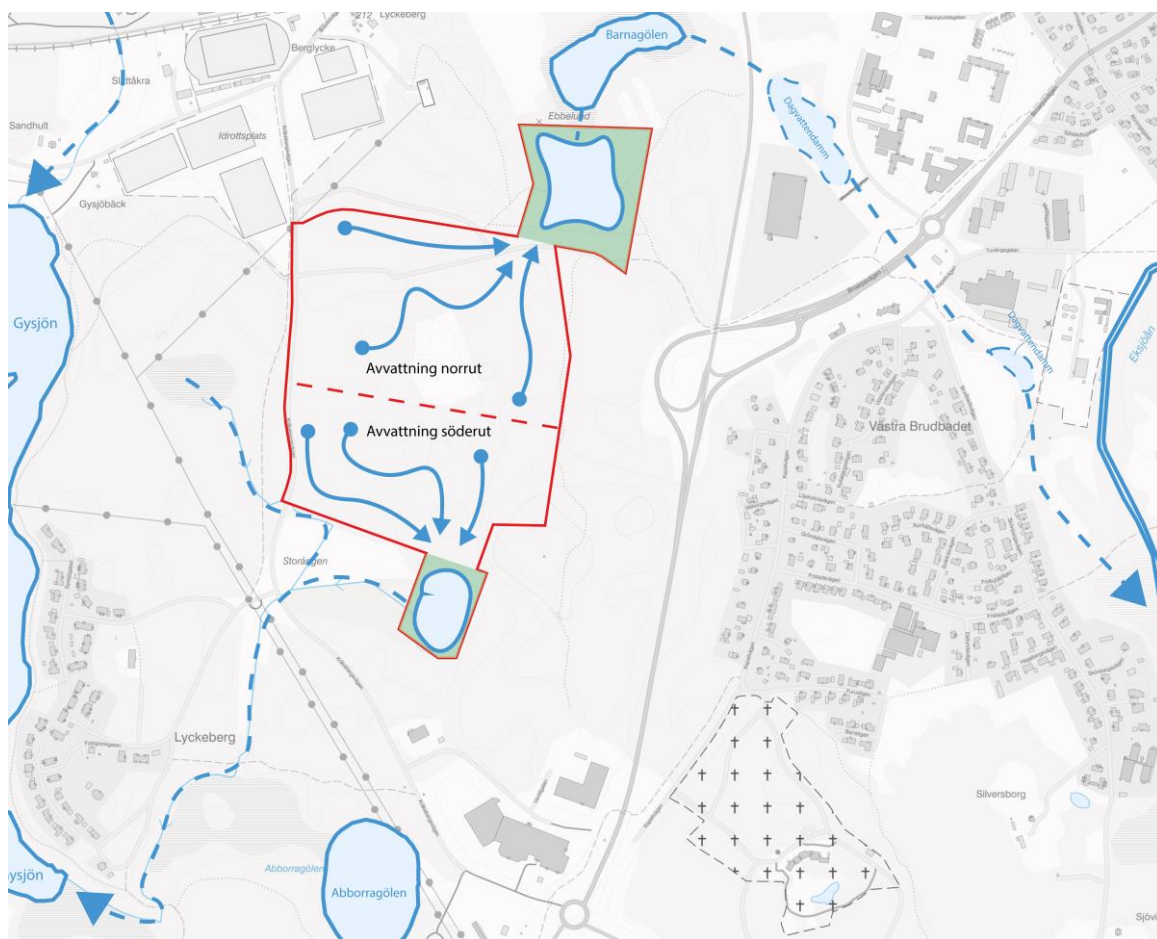
Planförslaget medför att tidigare skogsmark kan omvandlas till ett industri- och verksamhetsområde. När stora oexploaterade skogsområden avverkas och hårdgörs med nya industri- och verksamhetsetableringar ökar mängden dagvatten som måste hanteras. Eftersom planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt inom Emåns avrinningsområde har dagvattenfrågan utretts tidigt i processen i samråd med Eksjö Energi AB och Emåförbundet. Dessa aktörer har inventerat området och pekat ut två strategiska lågpunkter för dagvattenhantering i syfte att säkerställa att att nyetableringar i området inte påverkar recipienternas miljökvalitetsnormer negativt.

I planförslaget planläggs de två strategiska lågpunktsområdena som naturmark med planstöd för dammanläggning. Naturmarken i plankartan är dimensionerad för att kunna inrymma stora dagvattenanläggningar och säkerställa att dagvatten kan omhändertas från både nya etableringar till följd av denna detaljplan och framtida etableringar utanför planområdet. I det norra naturområdet beräknas en ny dagvattenanläggning kunna klara hantera 18–30 kubikmeter vatten och det södra naturområdet beräknas en ny dagvattenanläggning kunna klara hantera 7,5–15 kubikmeter vatten. Beroende på genomförandet kan dagvattenanläggningarna klara av att hantera mer vatten än så och/eller kompletteras med first flush dammar eller liknande lösningar för separat hantering av släckvatten.

I ett värsta scenario där all kvartersmark inom planområdet hårdgörs och det kommer ett kraftigt regn på exempelvis 100 millimeter skulle det innebära att sammanlagt cirka 22 kubikmeter vatten behöver omhändertas av dagvattenanläggningarna. Utifrån ovan nämnda siffror kan naturområdena hantera mer vatten än så. Därmed bedöms naturområdenas storlek inte vara ett problem vid genomförande av detaljplanen. Dessutom ska så mycket som möjligt av dagvattnet hanteras lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy vilket kommer att minska belastning på framtida dammanläggningar.

Båda naturområdena ligger på samma höjd, vilket underlättar styrning av vattnets väg och vilka områden som ska avvattnas till vilken dammanläggning. I ett genomförande av denna detaljplan planeras en lite större del av dagvattnet från planområdet ledas till det norra naturområdet än det södra. Detta för att underlätta genomförandet och minska belastning på den södra dammanläggningen så att denna även klarar av att omhänderta dagvatten från framtida etableringar utanför planområdet i nästkommande detaljplaner.

Parallellt med denna detaljplan kommer även Emåförbundet att utreda hur dessa två naturområden kan utformas på bästa sätt för både hantering av dagvatten och förhöja områdenas naturvärden.



Figur 13: Illustration dagvattenbantering.

## Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids och att miljökvalitetsnormerna för vatten försämrats om åtgärder för dagvatten blir tillfredsställda.

När stora oexploaterade skogsområden avverkas och hårdgörs med nya industrietableringar ökar risken för negativ påverkan på vattenkvaliteten. Vilken verksamhet som hamnar i området styr exakt föroreningsbelastning, men utifrån framtagna dagvattenlösningar är det antaget att inga föroreningar ska nå recipienterna. Dagvatten kan i första hand renas lokalt och därefter renas i anlagda dagvattendammarna på naturmark innan det når recipienterna. Dagvattendammarna är strategiskt placerade i lågpunktsområden för att säkerställa att den kemiska och ekologiska statusen för de vattenförekomster som är recipienter till planområdet inte ska påverkas negativt med detaljplanens genomförande. Planområdet ligger dessutom inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, inklusive dagvatten.

När det gäller grundvattenpåverkan kan sådana här projekt generellt sett innebära en påverkan på grundvattenbildningen när ytor hårdgörs och vattnet inte infiltreras. En enskild detaljplan har oftast inte en sådan påverkan eftersom grundvattenförekomster kan sträcka sig över stora områden. Däremot kan det finnas kumulativa effekter om flera ytor som berör samma grundvattenförekomst blir hårdgjorda. Innanför grundvattenförekomstområdet Eksjö V finns både stora ytor för naturlig infiltrering och stora sammanhängande hårdgjorda ytor. Idag är grundvattenkvaliteten god och uttagsmöjligheterna goda. Planförslaget ställer inga krav på genomsläpplighet på kvartermark, men säkerställer områden för

infiltrering i de naturområden som ligger i lågpunkter och inom grundvattenområdet. Det medför att delar av det vatten som inte infiltreras lokalt inom kvartersmark kan infiltreras på allmän plats natur. På så sätt bibehålls en del av områdets redan goda grundvattentillförsel.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Brandskydd**

Vad gäller brandskydd finns det initialt goda förutsättningar för att förse planområdet med tillräcklig mängd brandvatten. Av planens storlek att bedöma finns även tillräcklig yta för hantering av släckvatten.

### **Omgivningsbuller**

Industriverksamheter brukar generera två typer av buller, produktionsbuller som uppstår i byggnader och trafikbuller från transporter till och från verksamheten. Platsens avlägsenhet från närmsta bostadsområde och topografiska förutsättningar bedöms medföra goda förutsättningar för att nya etableringar kan bebyggas utan risk för att omgivningsbullret ska påverka omkringliggande bostadsområden något nämnvärt. Det finns heller ingen risk för att bullerkänslig verksamhet eller bostäder planeras i närområdet på grund av områdets belägenhet inom försvarsmaktens påverkansområde för buller eller annan risk i norr, väst och sydlig riktning samt riksväg 32 i öst.

Det finns buller- och/eller luktstörande verksamheter som normalt har ett rekommenderat skyddsavstånd på 500 meter eller mer till närmsta bostad, vilket inte kan tillgodoses i denna detaljplan. Det kan få konsekvenser av att dessa verksamheter inte bedöms vara lämpliga på platsen eller att det ställs krav på fler anpassningsåtgärder i bygglovsprövningen.

### **Översvämning**

Det bedöms finnas goda förutsättningar för att utforma nytt industri- och verksamhetsområde med hänsyn till skyfall och översvämning. Planområdet har goda förutsättningar för avrinning av dagvatten som med fördel kan utgöra grund för hur vatten från skyfall ska hanteras när detaljplanen genomförs. Större förändringar av marken innebär dock risk för att ökade flöden påverkar omgivningen nedströms. Ny detaljplan ser därmed till att det vatten som inte kan hanteras lokalt kan ledas till kommunala dagvattendammar på naturmark som är strategiskt placerade för att både rena och fördröja vatten för att minimera påverkan nedströms. Dagvattendammarna är dessutom placerade i strategiska områden där det inte blir allt för stor omgivningspåverkan ifall anläggningarna tillfälligt svämmas över vid händelse av skyfall.

### **Höga temperaturer**

Ett genomförande av detaljplanen kommer att leda till höjda temperaturer i området i och med att det planläggs för industriområde som ofta medför stora hårdgjorda ytor och mörka tak. Även spillvärme från industrier kan påverka temperaturen. Det finns förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Åtgärder som kan minska problematiken kan vara att spara träd och grönytor mellan byggnader för att bland annat förbättra arbetsmiljön.

## Sociala

Med föreslagen exploatering medges utrymme för antingen nyetablering eller omlokalisering av industrier och andra typer av verksamheter. Nyetableringar medför en god ekonomisk tillväxt i kommunen där nya arbetstillfällen bidrar till en ökad sysselsättning och utbyte av varor och tjänster. Eventuella omlokaliseringar av industrifastigheter i centralnära lägen kan frigöra större markområden att omvandlas för andra ändamål som till exempel; bostäder, rekreationsområden, offentlig eller kommersiell service. Det i sin tur bidrar till en förtätning av centrala Eksjö.

En konsekvens av planförslaget är att delar av ett befintligt mountainbikespår "Nannylundsspåret" hamnar inom kvartersmark som kan komma att privatiseras/inhägnas och påverka framkomligheten på spåret. Det finns dock förutsättningar för att kunna flytta spåret utanför planområdets gränser. Vidare dialog bör hållas med den lokala cykelklubben för att utreda möjligheten att flytta dessa delar av Nannylundsspåret.

Även Ränneborgsområdet kan i någon mån påverkas av detaljplanen. Beroende på framtida transportmönster kan planområdet innebära att trafiken ökar på Kråkebergsvägen norr om planområdet och genom Ränneborgsområdet. En annan konsekvens är att planförslaget möjliggör för en ny öst-västlig asfalterad gata som kan utformas med en upplöst och separat gång- och cykelväg, vilket gynnar cykeltrafiken till och från Ränneborg.

## Riksintressen

### Totalförsvaret

Detaljplanen bedöms inte påverka försvarsmaktens påverkansområde för buller eller annan risk på ett negativt sätt. Det bedöms snarare av kommunen som positivt att icke bullerkännslig verksamhets förläggs inom sådant område så att mer yta i övriga delar av Eksjö kan frigöras för bullerkännslig markanvändning (bostäder med mera) utanför försvarsmaktens påverkansområde.

Eftersom planområdet ligger inom försvarsmaktens påverkansområde för buller eller annan risk kommer framtida etableringar att påverkas av militärt buller, vilket skulle kunna upplevas som störande.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Skogsbruk

I dagsläget nyttjas stora delar av den tilltänkta kvartersmarken för skogsbruk, vilket är en vanligt förekommande markanvändning i utkanten av Eksjö. Skogen brukas i väntan på nya etableringar och planläggning av industri- och verksamhetsändamål i utkanten av Eksjö bedöms vara en lämplig utveckling i detta område.

När en detaljplan vinner laga kraft utgår de områden som omfattas av detaljplan från kommunens skogsbruksplan och kan börja avverkas och utvecklas för andra ändamål.

### Trafik

Detaljplanen möjliggör för ett nytt industri- och verksamhetsområde vilket kommer generera ökad trafik av bland annat lastbilstransporter. Ny kommunal gata planläggs med en bredd som klarar att samtliga

trafikslag ska kunna dela på vägområdet. Bland annat finns utrymme för två lastbilar att mötas, svackidiken och friliggande gång- och cykelväg. Befintlig gata, Kråkebergsvägen, bedöms ha låga till måttliga mängder trafik idag och kommer klara av den fordonsökning som planförslaget medför. Vägen håller god standard och bedöms inte behöva åtgärdas med några fysiska förändringar vid ett genomförande av detaljplanen.

Trafikalstringen från det nya industri- och verksamhetsområdet förväntas även påverka statligt vägnät. Kråkebergsvägen ansluter till både riksväg 32 och riksväg 40 i Abborraviksrondellen söder om planområdet. På dessa vägar går redan större mängder tung trafik. Enligt Trafikverkets karttjänst NVDB är den tunga trafiken som mest på 32:an mellan avfarten mot Eksjö och Abborraviksrondellen. Sett till vägarnas förutsättning och att riksväg 40 byggs om (Eksjö-Nässjö och förbifart Eksjö) bedöms den tillkommande trafiken inte utgöra något framtida problem för statlig infrastruktur. Vägarna kommer framöver vara antingen relativt nya eller helt nya och kommer hålla en god standard trots ökad trafik.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

- *Detaljplan för kv. Pumpen m.fl. Eksjö (nr 185)* - laga kraft år 2011.
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

- Mikael Wärnbring, Samhällsbyggnadschef
- Ingvar Lundquist, Mät- och exploateringschef
- Dennis Samuelsson, VA-chef Eksjö Energi AB
- Björn Malmgren, VA-ingenjör Eksjö Energi AB
- Peter Johansson, Emåförbundet