

# Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Bogård 6:7 m.fl., Sjövik**  
Eksjö kommun, Jönköpings län



## Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer XXX

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-05-05

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2023-503

Diarienummer kommunfullmäktige:

## 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 .....	9
Allmän plats .....	9
GATA .....	9
NATUR .....	9
Huvudmannaskap .....	10
Kvartersmark .....	10
Bostäder (B) .....	10
Ärendeinformation .....	11
Motiv till detaljplanens regleringar .....	12
Motiv till reglering .....	12
Allmän plats .....	12
Kvartersmark .....	12
Planeringsförutsättningar .....	14
Fysisk miljö .....	14
Kommunala .....	14
Planbesked .....	14
Översiktsplan .....	14
Riksintressen .....	14
Skyddade vattendrag - Emån .....	14
Natura 2000 .....	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	15
Jordbruksmark .....	15
Oexploaterade områden .....	17
Miljö kvalitetsnormer .....	17
Luft .....	17

Vatten .....	17
Buller .....	18
Miljö .....	18
Naturvärden .....	18
Strandskydd .....	18
Dagvatten .....	20
Hälsa och säkerhet .....	21
Omgivningsbuller .....	21
Risk för översvämning .....	21
Geotekniska förhållanden .....	21
Hydrologiska förhållanden .....	22
Teknik .....	23
Trafik .....	23
Genomförandefrågor .....	24
Mark- och utrymmesförvärv .....	24
Skyldighet inlösen, huvudman .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Förändrad fastighetsindelning .....	24
Rättigheter .....	24
Tekniska frågor .....	25
Tekniska åtgärder .....	25
Utbyggnad av allmän plats .....	25
Utbyggnad av vatten och avlopp .....	25
Ekonomiska frågor .....	25
Planekonomisk bedömning .....	25
Planavgift .....	26
Gemensamhetsanläggningar .....	26
Drift av allmän plats .....	26
Drift vatten och avlopp .....	26
Organisatoriska frågor .....	26
Konsekvenser .....	27
Fastigheter och rättigheter .....	27
Natur .....	27
Naturvärden .....	27
Landskapsbild .....	27

Miljö .....	28
Miljöbedömning .....	28
Strandskydd .....	28
Miljö kvalitetsnormer .....	28
Vatten .....	28
Hälsa och säkerhet .....	28
Omgivningsbuller .....	28
Riksintressen .....	29
Natura 2000 .....	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	29
Jordbruksmark .....	29
Oexploaterade områden .....	29
Trafik .....	29
Motortrafik .....	29
Planeringsunderlag .....	30
Kommunala .....	30
Utredningar .....	30
Medverkande tjänstepersoner .....	30

# 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, exploitörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handläggs med *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd.

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 kommunfullmäktige, 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: Illustration utökat planförfarande (Källa: Boverket).

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder samt reglera befintliga bostadsfastigheter. Planen syftar även till att reglera befintlig väg genom området med ny utformning.

# Beskrivning av detaljplanen

## Beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i Sjövik intill Försjön cirka två kilometer norr om Hult. Planområdet omfattar ett cirka 7 hektar stort område som ägs av flera privata fastighetsägare. Största fastighet i området är Bogård 6:7. I området Sjövik finns bland annat skog, jordbruksmark, brygga, båthus, vägar och fritidshus. Fritidshusen är av varierande storlek och karaktär. Området omfattas idag inte av detaljplan och ny detaljplan avser att planlägga delar av området i syfte att möjliggöra för fler bostäder.



*Figur 2: Illustration planområde.*



## Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar möjliggöra byggnation av fler bostäder och reglera nuvarande bostadsfastigheter inom planområdets gränser. Ny detaljplan möjliggör för ett 10-tal nya bostadsfastigheter. Bostäder regleras i höjd och utnyttjandegrad i syfte att skapa relativt fria byggrätter som tillsammans skapar någon form av ett enhetligt uttryck. Befintlig genomfartsväg planläggs med ny sträckning i södra delen av området.

## 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.

Genomförandetiden är 15 år från den dag då 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 många utfarter. I användningen GATA ingår även utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Nuvarande gata inom planområdet planläggs i befintlig sträckning i den norra och mellersta delen av planområdet och med ny sträckning i den södra delen av planområdet. Utformning av nya gatusträcka (vägmaterial, väglutning med mera) styrs inte i plankartan, utan fastställs först i genomförandet.

### 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.

Anledningen till att natur planläggs inom planområdet är för att säkerställa ett naturområde för den skyddsvärda arten Ryl.

## Egenskapsbestämmelser

### Upphävande av strandskydd

I plankartan finns bestämmelsen ”a1” som anger att strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata och innebär att gata kan bebyggas alternativt kompletteras med någon funktion kopplat till användningen såsom gatubelysning med mera utan att strandskyddet behöver hanteras.

## Huvudmannaskap

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

Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt. Motiveringen är att huvudmannaskapet i området idag redan är enskilt. De befintliga vägarna sköts idag med enskilt väghållarskap, vilket bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även framgent. Området i huvudsak är avsett för ett mindre antal enbostadshus och fritidshus (både inom och utanför planområdet) och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för att bygga ut områdets allmänna plats. Skötsel och underhåll kan fastighetsägarna inom planområdet ansvara för genom att det bildas en gemensamhetsanläggning.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

## Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Kvartersmark inom planområdet omfattar mark för bostadsändamål.

## Bostäder (B)

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen används för olika former av boende. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering eller gäststuga.

## Egenskapsbestämmelser

### 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 exploaterings största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. I denna plan regleras högsta byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad (e1) och högsta byggnadsarea per fastighet (e2). Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader, såsom attefallshus och friggebod. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till 200 kvadratmeter och högsta byggnadsarea per fastighet begränsas till 250 kvadratmeter. Det innebär att det är möjligt att bygga minst 50 kvadratmeter komplementbyggnad inom fastigheten.

### Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande två våningsplan. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett ”h” och anger

att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 8 meter och högsta höjd på komplementbyggnad begränsas till 4 meter.

### **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.

### **Upphävande av strandskydd**

Inom kvartersmark återfinns beteckningen ”a2” som anger att strandskydd är upphävt för kvartersmark. Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

Ny kvartersmark har i detta planförslag utformats med ett 20 meters fritt avstånd från strandkant i syfte att säkerställa fri passage och att tillgängligheten till strandområdet garanteras. Avståndet har bedömts vara tillräckligt utifrån platsens förutsättningar och skapar en symmetri till tidigare bebyggelse som även den har ett fritt avstånd på 20 meter till strandkant.

## **Ärendeinformation**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 april 2023 att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från fastighetsägare för Bogård 6:7 och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Bogård 6:7 med flera.

# 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.

**NATUR** - Motivet till markanvändningen natur är för att säkerställa att området förblir naturmark i syfte att säkerställa möjligheten till en god levnadsmiljö för växten Ryl samt skydda området från byggnation.

### Egenskapsbestämmelser

**a1 (Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen)** - Motivet är att området utgör en egen funktionell enhet vad gäller vägnätet eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal enbostadshus och fritidshus och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning.

**a2 (Strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata)** - Bestämmelsen motiveras av syftet och (PBL 2 kap 5§) med hänsyn till att ordna trafik och (PBL 2 kap 6§) med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

### Kvartersmark

**Bostad (B)** - Motivet till användningsbestämmelsen Bostäder är för att möjliggöra planens syfte.

### Egenskapsbestämmelser

**a3 (Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark)** - Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska kunna vara möjlig att genomföra. Särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet för kvartersmark i 7 kap. 18c § punkt 1 och 18d Miljöbalken. Kvartersmark planläggs även med ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras.

**e1 (Största byggnadsarea per huvudbyggnad)** - Motivet är att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt att säkerställa en rimlig byggnadsarea för huvudbyggnad.

**e2 (Största byggnadsarea per fastighet)** - Motivet är att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt att säkerställa en rimlig byggnadsarea per fastighet i förhållande till området.

**h1 (Högsta nockhöjd)** - Motivet är att möjliggöra syftet med planen och tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard av ett varaktigt boende. Höjden på komplementbyggnad är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

**Prickmark (Marken får inte förseas med byggnad)** - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. 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. Övrig prickmark mot natur eller icke planlagd

yta är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Planområdet kan beskrivas som ett sjönära småskaligt bostads- och jordbruksområde omringat av blandskog bestående av bland annat gran och björk. Bebyggelsen i området utgörs av fritidshus i varierande skala och ålder. En grusväg går igenom området och vidare norrut. Terrängen i området är generellt kuperad utom vid ängsmarkerna i planområdets mellersta del. Nivåskillnaderna är påtagliga och hela området lutar generellt mot Försjön. Genom området går två mindre vattendrag med utlopp i Försjön. I området finns också en större brygga, ett båthus och en gammal skjutvall som inte längre används.



Figur 3: Ett urval av bilder som visar den fysiska miljön.

## Kommunala

### Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 28 januari 2023 och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 april 2023 att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Bogård 6:7 med flera.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är planområdet utpekad som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen motiveras LIS-området i Sjövik med att fler bostäder på orten kan ge underlag till närliggande livsmedelsbutik och elevunderlag till skolan i Hult.

## Riksintressen

### Skyddade vattendrag - Emån

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån angående Skyddade vattendrag enligt miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner som att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Det aktuella projektet bedöms inte påverka riksintresset.

## Natura 2000

Försjön är utpekad som ett Natura 2000-område, med utgångspunkt från EU:s fågeldirektiv och art- och habitatsdirektiv. Länsstyrelsen har tagit fram en bevarandeplan för området, där det framgår att området har höga värden knutna till naturtypen ävjestrandsjöar och att sjön har god ekologi med avseende på fisksamhället och förekommande makrofyter. I sjön finns även den rödlistade makroalgen sjöhjortron.

Som bevarandemål anges att ävjestrandsjöar ska ha relativt klart vatten och präglas av naturliga vattenståndsfluktuationer. Sjön ska ha stränder som tidvis blottläggs och som under dessa perioder hyser ånnuell pionjärvegetation. Enligt bevarandeplanen ska området ska ha minst god ekologisk status enligt vattenförvaltningens miljö kvalitetsnormer. Som prioriterad åtgärd anges i bevarandeplanen att värna vattenkvaliteten och bevara en ekologiskt funktionell kantzon.

För verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt riskerar att skada naturvärdena i ett Natura 2000-område krävs särskilt tillstånd, där länsstyrelsens bevarandeplan är ett underlag i prövningen.

Försjön är belägen i ett av människa tämligen opåverkat område, särskilt i de norra delarna av sjön. Sjön är omgiven av i huvudsak skogsmark och andelen jordbruksmark eller bebyggd mark är liten. Enligt länsstyrelsens inventeringar finns det heller inga potentiellt förorenade områden i närheten, endast en skjutbana i riskklass 4 (liten risk) som ligger i anslutning till planområdet.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, miljöbalken 3 kap. 1 §.

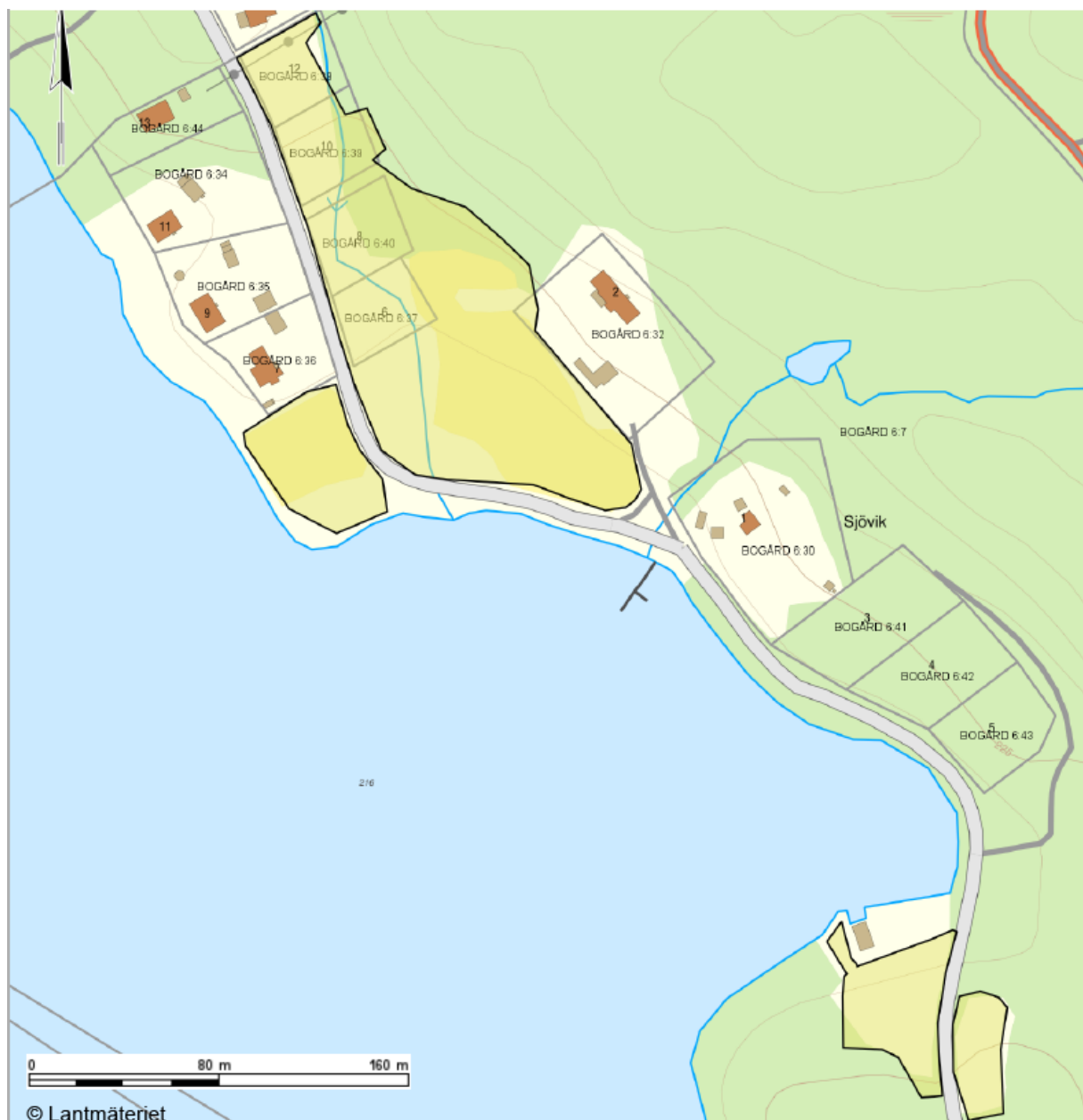
### Jordbruksmark

I området finns mark som utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken. Jordbruksmarkens utbredning har vägledande för detaljplanens utformning. I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Begreppet jordbruksmark förekommer, utöver bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken, även i 12 kap. 7 § miljöbalken. I denna bestämmelse anges att med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Dessa paragrafer ska dock inte tillämpas på jordbruksmark som ingår i en fastighet, som har bildats för ett annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats, eller som i en detaljplan eller i områdesbestämmelser enligt PBL är avsedd för ett annat ändamål än jordbruk.

Mark- och miljööverdomstolen har dock i avgöranden från den 9 juni 2020 (mål nr P 7885-19, P 8347-19 och P 10437-19) bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxering utgör en sådan omständighet.

Ny detaljplan har utformats på sådant sätt att ingen brukningsvärd jordbruksmark tagits i anspråk för bostads- eller vägändamål. Plankartan har utformats utefter Jordbruksverkets öppna data om jordbruksblock och innebär att avstyckade och taxerade småhusfastigheter Bogård 6:37, 6:38, 6:39 och 6:40 inte planlagts för bostadsändamål. Dessa är inte bebyggda och ingår idag som ett sammanhängande betesmarksområde. Vad gäller den bebyggda småhusfastigheten Bogård 6:32 har det sydvästra hörnet av fastigheten inte heller planlagts för bostadsändamål. Hörnet ingår även det i ett större sammanhängande betesmarksområde, vilket tydliggörs i Jordbruksverkets öppna data om jordbruksblock. I fältbesök har det noterats att denna del av fastigheten kan användas som betesmark idag och saknar tydlig avskärmning som visar på motsatsen. Övriga delar av fastigheten inklusive bebyggelsen är på ett mer tydligt sätt avskilt betesmarken med antingen avskärmande staket eller en brantare slänt. Totalt handlar det om cirka 100 kvadratmeter av fastigheten som inte planlaggs för bostadsändamål.



Figur 4. Kartbild med jordbruksblocken i gult.



## Oexploaterade områden

Ny kvartersmark omfattar befintliga bostäder, redan avstyckade icke bebyggda bostadsfastigheter och ny oexploaterad jungfrulig mark. Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att ta ny jungfrulig mark i anspråk för fler bostäder i Sjövik. Området är utpekad i översiktsplanen för bostadsutveckling och fler boende i orten gynnar befintlig skolverksamhet och övrig service. I området finns också kommunalt vatten- och avlopp.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

### 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

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området som avrinner via öppna diken hamnar i recipienten Försjön. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten god. Bedömningen god status stöds av hög status för makrofyter och god status för de vattenkemiska förhållandena. Sjön bedöms inte påverkad av försurning eller övergödning och kvalitetsaspekten näringsämnen bedöms ha hög status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. För sjön finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt till grundvattenförekomsten Movänta-Föråsen som sträcker sig från den södra delen av planområdet och vidare söderut. Movänta-Föråsen är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Movänta-Föråsen uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Grundvattenförekomsten är sedan år 1976 ett vattenskyddsområde och används idag för försörjning av dricksvatten till Hults verksamhetsområde för vatten- och avlopp och är utpekad som regionalt viktig för dricksvattenförsörjning.

## Buller

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

## Miljö

### Naturvärden

I området runt Försjön finns olika typer av naturvärden som beaktats i planprocessen. I Försjön finns ett fågelskyddsområde på ön Duvö cirka 350 meter från planområdet och längs strandkanten har den rödlistade arten RYL (*Chimaphila umbellata*) rapporterats förekomma sedan 1998. Av dessa anledningar har en inventering av naturvärden gjorts i området. Inventeringen visar att ett tjugotal stjälgar av Ryl förekommer i samlad i den södra delen av området. Inga andra värden som påverkar planen har påträffats.

Ryl är en ljuskrävande skogsväxt som växer på magra men inte alltför sura och gärna kalkpåverkade jordar. Den är i huvudsak knuten till glesa, inte allt för torra tallskogar på genomsläppliga mineraljordar eller hållmarker. Kännetecknande för dessa tallskogar är att de är tämligen öppna och att blåbär *Vaccinium myrtillus* spelar en underordnad roll.

Slutavverkning utan kvarlämnande av fröträd medför oftast att rylen försvinner, särskilt om hyggesrensning också sker. Detta tycks bero på att arten har dålig tolerans mot alltför kraftig exponering med bland annat risk för vårvintertorka och dålig konkurrensförmåga gentemot tät och högvuxen hyggesvegetation. Troligen har även ökad slutenhet hos skogen, till följd av minskat och upphört skogsbete, missgynnart arten. Körskador, markberedning och mycket hyggesavfall på själva växtplatsen kan också slå ut växten. Arten hotas även av att granen etablerar sig och bildar en tät underväxt i den öppna tallskog där rylen trivs bäst. På blåbärsrika ståndorter kan den konkurreras ut av blåbärsriset.

### Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitlet i miljöbalken. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet syftar bland annat till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. För att kunna upphäva delar av strandskyddet inom ett område med ny detaljplan förutsätter det att finns särskilda skäl, se miljöbalken 7 kap.

När ny detaljplan tas fram återinträder strandskydd i de områden där strandskydd redan är upphävt. Den befintliga bebyggelsen i planområdet föreslås fortsatt upphävas i denna detaljplan eftersom området redan kan betraktas som ianspråktaget. Särskilda skäl: 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

För den kvartersmark som planläggs som idag inte kan anses redan vara i anspråkstagen avses strandskyddet upphävas utifrån de särskilda skäl som anges 7 kap. 18d § Miljöbalken. Kommuner kan i sina översiktsplaner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet. I kommunens översiktsplan pekas hela strandremsan inom planområdet ut som LIS-område i syfte att främja bostadsutveckling på orten. Fler bostäder i området stärker underlaget

till den lokal service och skola i Hult. Gällande LIS-utpekande är från 2022 och Länsstyrelsen framförde då inga synpunkter på det aktuella LIS-området.

### **Särskilda skäl och motivering till upphävande av strandskydd**

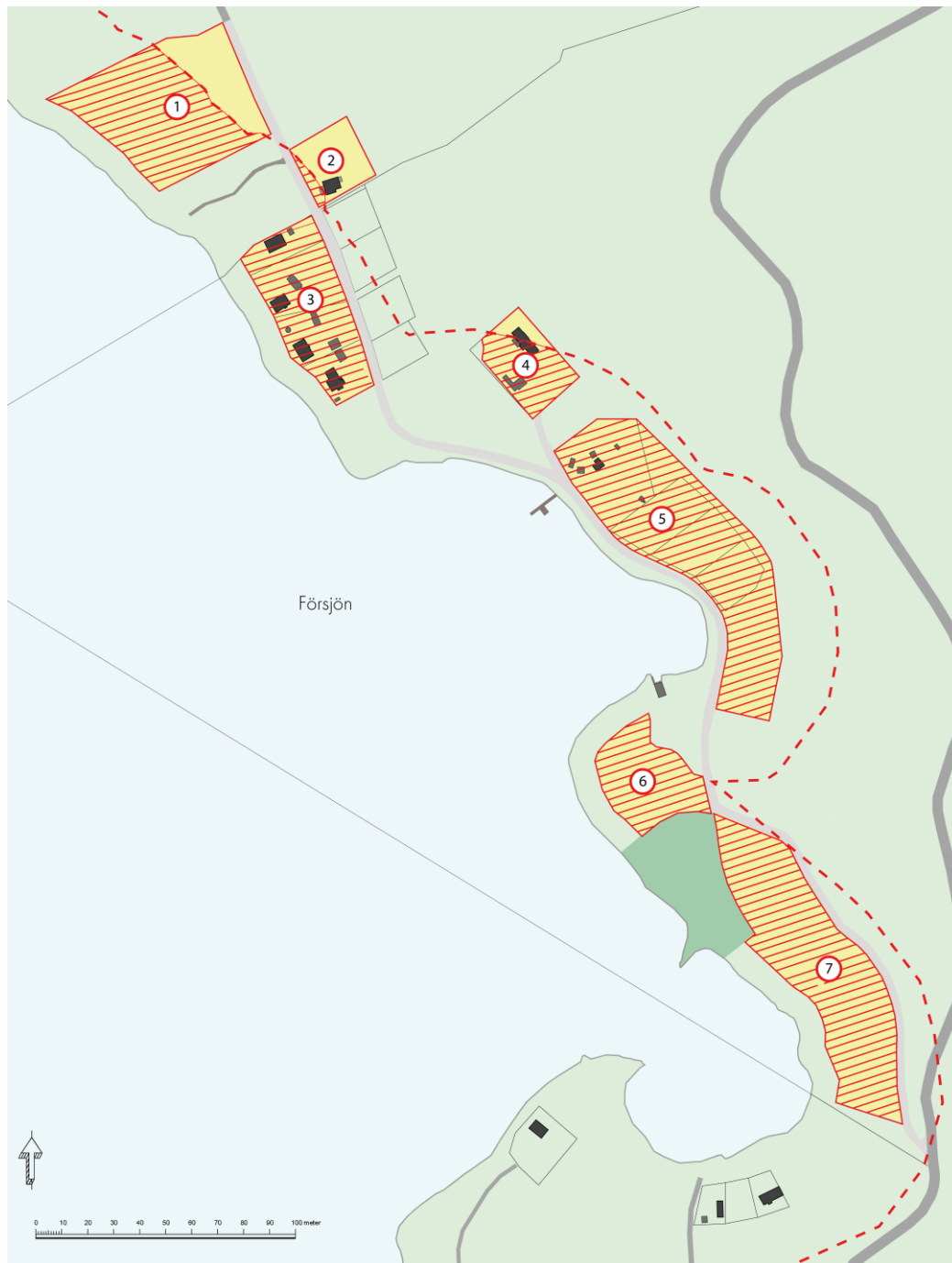
I illustrationen finns de områden som strandskydd avses upphävas illustrerat med numrering. Strandskydd avses upphävas i totalt sju områden. Nedan följer motivering till dessa. Se illustrationen för att förstå vilket område texten hänvisar till.

I område 2, 3 och 4 avses strandskydd upphävas utefter befintlig fastighetsindelning. Områdena utgörs av tydligt avskilda privatägda tomter och bebodda bostadsfastigheter. Genom byggnation och den privatiseringsgrad som råder bedöms området ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Särskilda skäl: 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

Område 5 utgörs av fyra redan avstyckade bostadsfastigheter samt övrig mark som avses planläggas för nya bostadsfastigheter eller inrymmas i befintliga bostadsfastigheter. Den norra redan avstyckade bostadsfastigheten är bebyggd med fler byggnader som tillsammans och utgör en tydlig privatiserad och bebodd fastighet. Denna del av området bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och därmed avses strandskydd upphävas enligt särskilda skäl: 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

Övrig icke bebyggd mark inom område 5 anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Utöver detta anses skapandet av ytterligare tomter inom planområdet ha stöd i LIS, där nytillkommande bostäder förväntas bidra till utvecklingen av landsbygden genom att stödja befintlig offentlig och kommersiell service i Hult. Särskilda skäl: 7 kap. 18d Miljöbalken.

I område 1, 6 och 7 avses strandskydd att upphävas för ny kvartersmark med stöd i utpekat LIS-område. Tillkommande tomter som kan skapas i detta område anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Särskilda skäl: 7 kap. 18d Miljöbalken.



Figur 5: Illustration över de sju områden där strandskydd avses upphävas med ny detaljplan.

## Dagvatten

Dagvatten infiltreras till största del inom respektive fastighet. Det finns trummor byggda under vägen som förbinder diken och andra svackor eller ansamlingspunkter. Majoriteten av flödet ovan mark sker åt väster i riktning mot Försjön. Områdets till stora del naturliga och oexploaterade prägel bedöms vara av värde när det gäller dagvatten och avrinning mot sjön. Det finns utöver tak på hus ingen hårdgjord yta, eller sådana material som riskerar försämra kvaliteten på dagvattnet inom kvartersmark.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Vid planläggning av bostäder används *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Riktvärden för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida (1.) *60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och* (2.) *50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

Till följd av det lantliga och enskilda läget bedöms det saknas skäl att beräkna och utreda trafikbuller utifrån nuvarande situation. Enligt förordningen ska även hänsyn tas till *framtida trafik som har betydelse för bullersituationen*. I regel görs en framskrivning av 20 år och beräkningen utifrån cirka år 2043. Det finns heller inga skäl eller möjligheter att beräkna trafikbuller i en sådan framtid. Även om planförslaget vid denna tid kan vara maximalt utbyggt, handlar det om cirka 20 småskaliga bostadshushåll som fördelas i kvarter av olika storlek. Genomfartsvägen i området används i stort sett endast av de som själva bor i dessa kvarter. Det finns heller inga troliga scenarion att bebygga eller utveckla närområdet på något sätt som skulle kunna generera störande trafikbuller. Hastigheterna är dessutom låga i detta område.

Årsdygnstrafiken för den statliga vägen som går bredvid den östra delen av planområdet och som genomfartsvägen ansluter till uppnår enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) till under 250 fordon per dygn. Planområdet bedöms inte påverkas av buller från denna trafik i särskilt stor utsträckning.

Cirka 600 meter öster om planområdet ligger en gammal skjutbana på fastighet Brunefall 1:1 som inte längre är i drift. Skjutbanan startade 1965 och drevs av Hults skytteförening. Enligt rapporterade uppgifter till kommunen avvecklades verksamheten år 2010. Till kommunen har det heller inte rapporterats någon intresse om att skjutbanan ska driftsättas igen. Eftersom skjutbanan inte längre är i drift bedöms det saknas skäl att beräkna och utreda trafikbuller från denna anläggning.

### Risk för översvämning

Det finns ingen karterade översvämningssrisker för Försjön. I Sverige förekommer översvämningar mer eller mindre regelbundet. En av de vanligast förekommande översvämningstyperna är översvämningar utmed sjöar och vattendrag som inträffar under långa perioder med riklig nederbörd eller snösmältning. Sett till markens topografiska förutsättningar och till att bebyggelse hamnar som närmast cirka 20 meter från Försjön bedöms det inte föreligga någon översvämningssrisk till följd av planförslaget.

### Geotekniska förhållanden

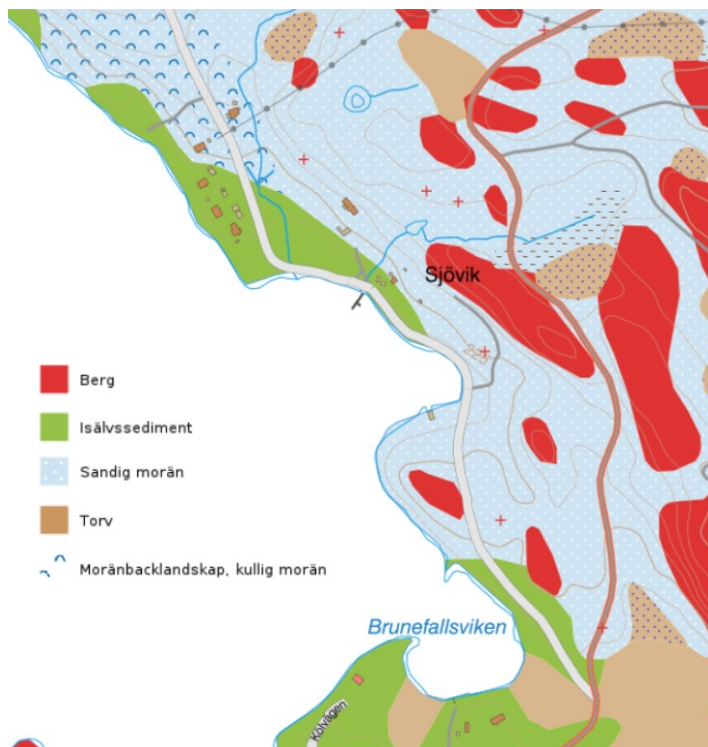
Geoteknik är läran om jords och bergs tekniska egenskaper samt hur man använder den kunskapen vid planering och byggande, inklusive tekniska lösningar och byggmetoder.

Grundförhållanden har inte utretts specifikt i samband med detaljplaneläggningen, men utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet till mestadels av sandig morän med inslag av berg. Isälvssediment förekommer i planområdets norra och södra delar. Planområdets norra del är även karterat som moränbacklandskap bestående av kullig morän. Baserat på jordartskartan och de generella egenskaperna för de jordarter som finns i området samt lokal kännedom i kommunen är bedömningen att stabiliteten bör vara god i

detaljplaneområdet. I områden där berg påträffas kan behov om sprängning uppstå beroende på grundläggning.

Moränområden är mycket vanliga i Sverige, och består av block, stenar och finare partiklar, ofta hårt packade. Morän ligger direkt på berget i lager med upp till 10 meters tjocklek och är i regel bra byggmark. Men morän kan vara tjälfarlig och rik på stora stenblock. I markområden med lägre bärighet, såsom lerområden, måste grundläggningen av hus noga övervägas och kan i sådana fall behöva kompletteras med ytterligare utredningar i genomförandeskedet.

I planområdet (naturområdet) finns en gammal skjutvall som inte längre används. En skjutvall medför risk för att det kan finnas föroreningar i marken av exempelvis bly. En miljöteknisk undersökning av området runt skjutvallen kommer att genomföras i syfte att fastställa lägesbilden och eventuella åtgärder.



Figur 6: Kartbild från SGU:s jordartskarta.

## 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.

Hydrologiska förhållanden har inte utretts specifikt i samband med detaljplanläggningen, men utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) går det att utläsa att marken i den södra delen av området, där grundvattenförekomsten finns, är karterat för att vara av hög genomsläpplighet. I områden med risk för hög genomsläpplighet i direkt anslutning till grundvattenförekomst ökar generellt sårbarheten och således risken för att nybyggnation kan påverka grundvattenkvaliteten. En faktor som påverkar rening av dagvatten innan vatten når grundvatten är jorddjupet, det vill säga hur djupt det är från markyta ner till grundvatten. Utifrån kartmaterial från SGU bedöms jorddjupet vara någonstans mellan 5-20 meter i planområdets södra del.

Att hårdgöra nya områden i samband med byggnation kan också begränsa infiltrationsmöjligheterna.

## Teknik

Området försörjs med vatten från Hults vattenverk och avlopp från området leds till Hults reningsverk. E.ON har ledningar för el inom planområdet.

## Trafik

I planområdet löper en cirka 3,5 meter bred grusväg genom området och vidare norrut. Vägen är lågt trafikerad och angör boende i planområdet samt en gård i Förårsen nordväst om planområdet. Längs vägen finns mindre långsgående diken som binds ihop med trummor utbyggda under vägen.

Planområdet angränsar också till statlig väg, Försjövägen, som sträcker sig från Hult förbi planområdet och vidare norrut. Den statliga vägen bedöms inte påverkas av planförslaget då nuvarande avfart till och från planområdet från denna väg bibehålls.



## 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.

### Mark- och utrymmesförvärv

Om det inom detaljplanen finns allmän plats ska det av planbeskrivningen framgå vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannaskapet enligt 2 kap. 4 § BFS 2020:8.

### Skyldighet inlösen, huvudman

I 14 kap. 14, 15, 18 § plan- och bygglagen (2014:900) står att läsa vilken skyldighet huvudmannen har berörande inlösen av mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats eller annat än enskilt byggande.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Lite mer än hälften av den kvartersmark som planläggs är redan avstyckade fastigheter. För återstående kvartersmark kan avstyckning behöva genomföras från stamfastigheten Bogård 6:7 eller Ägersgöl 1:6 vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

### Rättigheter

Inom eller i anslutning till planområdet finns bland annat följande servitut:

- Eksjö kommun har ett officialservitut för vatten och avlopp som belastar fastighet Bogård 6:7 och Ägersgöl 1:6.
- E.ON har ett avtalsservitut för kraftledning som belastar Bogård 6:7, Bogård 6:38 och Bogård 6:44.
- I planområdet finns flertalet officialservitut för rätt att använda "väg A" (genomfartsvägen) för utfart. Fastigheter som berörs av denna typ av servitut är Bogård 6:7, Bogård 6:32, Bogård 6:30, Bogård 6:41, Bogård 6:42, Bogård 6:43, Ägersgöl 1:6 och Ägersgöl 1:17.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Till följd av planförslaget finns ingen större negativ effekt på ovanstående servitut. Planförslaget ändrar inte markanvändning eller motsvarande som går i konflikt med befintliga servitut. Exempelvis planläggs området vid E.ON:s kraftledning utefter redan godkända avstyckade bostadsfastigheter där E.ON har hörts i samband med avstyckning.



Genomfartsvägen i området är en civilrättsligt bildad vägsamfällighet mellan Bogård 6:7 och Ägersgöl 1:6. Mellan parterna finns ett avtal från när vägen bildades kring kostnads- och ägarfördelning. Vägen hanteras idag likt en vägsamfällighet där fastigheterna längs vägen bidrar ekonomiskt till samfälligheten i de fall bidragspengar från Trafikverket inte räcker till.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

För att genomföra detaljplanen behöver allmän plats gata byggas ut. Det gäller den nya sträckningen som detaljplanen möjliggör för.

### Utbyggnad av allmän plats

Exploatören, fastighetsägare för Bogård 6:7, ansvarar för utbyggnad av allmän plats och kan vid behov förbättra standarden på befintlig gata inom planområdet, som bör ha en bredd på minst 3,5 meter plus utrymme för dike.

### Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning om fastigheten har behov av detta. Fastigheter för bostadsändamål anses alltid ha behov av vatten och avlopp.

Inom ett verksamhetsområde för vatten och avlopp har en fastighetsägare inte möjlighet att välja om fastighetens vatten- och avloppsförsörjning ska ske via den kommunala anläggningen eller via en egen enskild anläggning. Försörjningen ska ske via den kommunala anläggningen och nyetablering av enskilda avloppsanläggningar tillåts i regel inte. Inom ett verksamhetsområde för vatten och avlopp är fastighetsägaren skyldig att betala avgifter för vatten- och avloppsförsörjningen. Kommunfullmäktige beslutar om vilka avgifter och bestämmelser som gäller genom fastställande av VA-taxa och "Allmänna bestämmelser för brukandet av kommunens allmänna Vatten- och Avloppsanläggning" (ABVA).

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som fastighetsägare för Bogård 6:7 har åtagit sig att betala, vilket är iordningställande av den nya vägsträckan. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, teknisk infrastruktur och eventuell flytt av ledningar och förrättningskostnader förknippade med detta. Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas även det av exploatören/fastighetsägaren.

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp bekostas av Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa.

### **Planavgift**

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

### **Gemensamhetsanläggningar**

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

För att genomföra detaljplanen kan gemensamhetsanläggningar registreras för allmän plats (gata och natur). Beroende på hur planen genomförs kan det även vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark för gemensamma vägar och vändplatser. Varje gemensamhetsanläggning föreslås av kommunen att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Planförslaget ställer inga krav för bildande av gemensamhetsanläggningar. Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

### **Drift av allmän plats**

Den genomfartsväg som idag går igenom området är en privat enskild väg. Vägen ägs och sköts idag likt en vägsamfällighet där fastighetsägare för Bogårg 6:7 och Ägersgöl 1:6 ingår och där övriga fastigheter i området bidrar vid behov. Drift och underhåll av vägen kan fortsätta att bedrivas på detta sätt. Alternativet, och kommunens rekommendation, är att samtliga fastighetsägare, befintliga och tillkommande, delar på ansvaret.

### **Drift vatten och avlopp**

Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kommunala ledningar i området. Befintliga och kommande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkten.

### **Organisatoriska frågor**

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören/fastighetsägaren.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Bogård 6:7 och Ängersgöl 1:6 kan komma att styckas av till flera fastigheter för bostadsbyggnation. Hur många fastigheter som avstyckas regleras inte i detaljplanen. Fastigheterna Bogård 6:7 och Ängersgöl 1:6 föreslås också upplåta allmän plats till för gata eller natur.

Eksjö kommun har idag VA-ledningar i Försjön som förgrenas till några av fastigheterna inom planområdet. Ledningsrätt är tryggad för sjöledning som sträcker sig till naturreservatet Klinten. Kapacitet på sjöledningen är begränsad och nya ledningar kommer att behöva tillkomma från närmsta vattenverk som är beläget sydväst om planområdet. Ny ledningsrätt för kommunalt VA kommer av den anledning behöva bildas i samband med genomförande av detaljplanen. Inga u-områden (markreservat för underjordiska ledningar) planläggs i detaljplanen. Nya ledningar föreslås att förläggas inom allmän plats (gata).

### Natur

#### Naturvärden

Planförslaget är anpassat för att ta hänsyn till den skyddsvärda arten Ryl. I detaljplanen planläggs ett naturområde för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och Ryl. I naturinventeringen hittades Ryl enbart samlat på ett ställe som rapporterats in till artportalen. Samrådsförslaget har utformat med ett skyddsavstånd på 55 meter från inrapporterade koordinater av ekolog, vilket har utgjort grund för naturområdets omfattning. Inför granskning kommer ytterligare en fältundersökning göras i syfte att kontrollera och mäta in Ryl-beståndet mer noggrant, vilket kan innebära en mindre påverkan på plankartans utformning.

Inom 55 meter från Ryl går idag genomfartsgatan som utgör en tydlig barriär för växtens utspridning österut. På andra sidan vägen är dessutom skogen mer tätbevuxen. På grund av dagens fysiska förutsättningar bedöms därmed 55 meter inte vara ett motiverbart skyddsavstånd österut utan avståndet till vägen bedöms kunna utgöra ett tillräckligt skyddsavstånd för att ny detaljplan inte ska ge sämre förutsättningar för Rylens fortlevnad jämfört med idag. Kvartersmark planläggs därav inom 55 metersradien i linje med gatans nuvarande utformning.

#### Landskapsbild

Detaljplanen ger två huvudsakliga konsekvenser för landskapsbilden, rent visuellt och hur området fungerar. Området består idag av fritidshusbebyggelse i varierande storlek, utformning och uttryck. Med ny detaljplan möjliggörs en byggrätt för samtliga dessa fritidshus att bygga ut, bygga till eller riva och bygga nytt på ett sätt som tillåter en mer permanent boendestandard. Samtidigt planläggs såväl ny mark som redan avstyckade icke bebyggda tomter med byggrätt som motsvarar ett enbostadshus med permanent boendestandard. Landskapsbilden som tidigare bestod av ett fåtal fritidshus med sjöutsikt kan vid ett genomförande av planen få konsekvenser av mer tätare villabebyggelse. Det ökar i sin tur möjligheterna att bo i området permanent, vilket skapar mer liv och rörelse i området.

Detaljplanens utformning är anpassad till områdets idag glesa kvartersstruktur och planlägger inte ny kvartersmark så att boende i området kan få nya grannar i direkt anslutning till sin fastighet i jämförelse

med hur det ser ut idag. Det innebär att den mest påtagliga förändringen med detaljplanens genomförande, det vill säga där ny mark planläggs för bostadsbyggnation, hamnar en bit bort från befintliga bostadskvarter. Det möjliggör också för att olika kvarter kan komma att få varierande uttryck i landskapsbilden. Exempelvis kan befintliga kvarter fortsätta att vara fritidshusbetonade medan nya kvarter kan komma att präglas av större villabebyggelse med permanent boendestandard. Hur området väl ser ut vid ett genomförande av detaljplanen beror på fastighetsägarna själva. Ny detaljplan reglerar samtlig kvartersmark på ett sätt som ger alla kvarter samma byggrätt, vilket möjliggör för att nya och befintliga fastighetsägare kan med tiden skapa ett enhetligt uttryck i landskapsbilden samtidigt som områdets karaktär av glesare kvartersstruktur kan bibehållas.

## 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.

### Strandskydd

I samband med detaljplanering återinträder strandskyddet för ett område och behöver därmed också upphävas på nytt i detaljplanen. Strandskyddet upphävs i detaljplanen för de områden som redan är ianspråktagna samt för ny kvartersmark. Detta innebär att förhållandena på platsen gällande strandskydd ändras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Mer mark kan bebyggas närmare än 100 meter från strandkant, men inte närmare än 20 meter från strandkant.

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt av ny detaljplan. Området som planläggs ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och innebär att avloppsvatten från nya och befintliga bostäder går till närmsta reningsverk och släpps inte ut i Försjön. Kvartersmark planläggs även med ett avstånd på minst 20 meter mellan sjö och tomtgräns som minimerar dagvattentillförsel från bostäder till Försjön. Områdets karaktär och fortsatt glesa bebyggelsestruktur gör det möjligt för att bibehålla en fortsatt hög naturlig infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. Sett till den mindre mängd dagvatten bebyggelsen genererar och det jorddjup som finns i området bedöms inte grundvattenkvaliteten heller påverkas negativt av planförslaget.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Med hänsyn till bullersituationen i området, i och med att det ligger avskilt från större vägar och andra bullerkällor, bedöms bostäder kunna byggas i området utan risk för höga nivåer av buller. Detaljplanens

möjliggörande för ett 10-tal nya bostäder bedöms heller inte innebära någon risk för påtagligt negativa konsekvenser för bullersituationen för befintliga bostäder i området.

## Riksintressen

### Natura 2000

Planförslagets negativa påverkan i form av nya bostäder i närheten av Natura 2000-området Försjön bedöms vara minimal. Nuvarande fritidshus har sedan tidigare försetts med enskilda avlopp och i samband med att området har utvecklats med ny bebyggelse har kommunalt verksamhetsområde bildats för platsen. Skillnaden mellan att omfattas av kommunalt VA eller ej väger tungt i bedömningen. Till skillnad från kommunalt VA innebär enskilda avlopp större läckage av näringsämnen och organiskt material kan spolia sjöns värden. Att rikta utveckling till områden som redan omfattas av kommunalt VA kan av denna anledning snarare bedömas som positivt, framförallt då fler bostäder bidrar med bättre underlag till kommunalt vatten och avlopp.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Ny detaljplan tar hänsyn till jordbruksmarkens nationella värde och planlägger ingen mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark.

### Oexploaterade områden

Ny detaljplan omfattar ett mindre antal oexploaterade områden bestående av skog. Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att ta ny jungfrulig mark i anspråk för fler bostäder i Sjövik. Området är utpekade i översiktsplanen för bostadsutveckling och fler boende i orten gynnar befintlig skolverksamhet och övrig service i Hult. I området finns också kommunalt vatten- och avlopp som gör att bostäder kan upprättas med minimal påverkan på Försjön vattenkvalitet.

## Trafik

### Motortrafik

På grund av områdets geografiska läge kommer bilen vara det dominerade färdmedlet till och från området. Trafiken kommer alltså att öka med fler bostäder. Sett till områdets avskilda läge, utan genomfartstrafik, väntas trafiken enbart öka från dem som bosätter sig i området. Trafikökningen kan därmed bedömas vara av mindre påverkan på de redan boende i området.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

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

## Utredningar

### Naturinventering

Inför framtagande av ny detaljplan har en naturinventering genomförts av kommunekolog på Nässjö kommun. *Naturinventering inför detaljplanering i Sjövik, Hult, Eksjö kommun* finns tillgänglig som bilaga till detaljplanen.

### Medverkande tjänstepersoner

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

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mark- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef