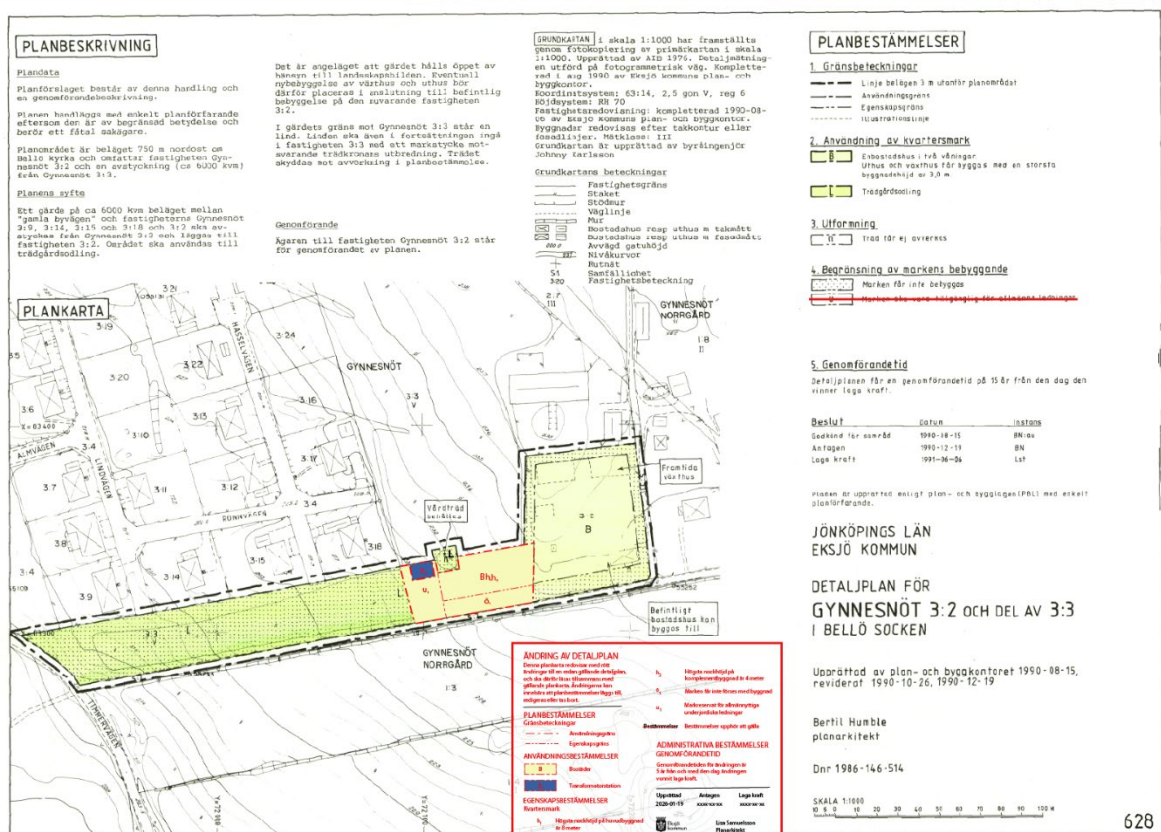




Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Gynnesnöt 3:2 och del av 3:3 i Bellö socken Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: ÄDP 628

Status: Samråd

Beslutstyp: Ändring av detaljplan

Påbörjad: 2026-01-29

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2025–1205

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	6
Vad är en detaljplan och en ändring av detaljplan?	6
Planprocessen vid ändring av detaljplan	6
Syftet med ändringen	8
Syfte.....	8
Beskrivning av ändringen.....	9
Beskrivning av planområdet.....	9
Varför ändring av detaljplan valts?.....	9
Hela ändringen	11
Kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser som upphävs eller läggs till.....	11
Genomförandetid	12
Ärendeinformation	12
Digital tolkning.....	13
Motiv till ändringens regleringar	14
Motiv till reglering.....	14
Motiv till de bestämmelser som ändras	14
Planeringsförutsättningar	15
Fysisk miljö	15
Kommunala	15
Detaljplan.....	15
Planbesked.....	16
Översiktsplan	16
Riksintressen.....	17
Skyddade vattendrag.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3. kap miljöbalken.....	17
Oexploaterade områden.....	17
Miljökvalitetsnormer	17
Luft	17
Vatten	17
Buller	18
Miljö	18
Strandskydd.....	18

Dagvatten	18
Radon	18
Hälsa och säkerhet.....	19
Omgivningsbuller.....	19
Risk för översvämning.....	19
Geotekniska förhållanden.....	19
Kulturmiljö.....	19
Fornlämningar	20
Sociala förutsättningar och service.....	20
Barnperspektivet.....	20
Teknik.....	20
VA- teknik.....	20
Bredband	21
El.....	21
Trafik.....	21
Förorenad mark	21
Trädgårdsodling.....	21
Minkfarm	22
Färgindustri	22
Genomförandefrågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Rättigheter	23
Tekniska frågor.....	24
Vatten- och avlopp.....	24
Ekonomiska frågor.....	24
Planekonomisk bedömning.....	24
Plankostnadsavtal	25
Organisatoriska frågor.....	25
Konsekvenser.....	26
Fastigheter och rättigheter.....	26
Natur.....	26
Landskapsbild	26
Trädgårdsodling.....	27
Miljö.....	27
Miljöbedömning	27

Dagvatten	28
Sociala	28
Trafik.....	28
Förorenad mark	28
Planeringsunderlag	29
Kommunala	29
Medverkande tjänstepersoner	29

Inledning

Vad är en detaljplan och en ändring av 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.

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av en detaljplan och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla detaljplanens användbarhet. Med mindre justeringar kan den anpassas till nutiden utan att ta fram en ny detaljplan. Metoden kallas ändring av detaljplan, så kallad ÄDP. Ändring av detaljplan omfattar i huvudsak förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör exempelvis ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Detta gör att planbeskrivningen är mer begränsad. Den koncentreras till att beskriva ändringarna och konsekvenserna av dessa.

Planprocessen vid ändring av detaljplan

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. Ändringen som följer handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), då planen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten, är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsen granskningsyttrande samt inte kan 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 i 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 samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande.

Standardförfarande



Figur 1: De olika stegen som ingår i ett standardförfarande (Illustration: Boverket).

Syftet med ändringen

Syfte

Ändringen syftar till att justera markanvändningen för planområdet från trädgårdsodling till bostadsändamål. Detta för att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus.

syfte lyder "Ett gärde på ca 6000 kvm beläget mellan "gamla byvägen" och fastigheterna Gynnesnöt 3:9, 3:14, 3:15 och 3:18 och 3:2 ska avstyckas från Gynnesnöt 3:3 och läggas till fastigheten 3:2. Området ska användas till trädgårdsodling. Det är angeläget att gärdet hålls öppet av hänsyn till landskapsbilden. Eventuell nybebyggelse av växthus och uthus bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse på den nuvarande fastigheten 3:2. I gärdets gräns mot Gynnesnöt 3:3 står en lind. Linden ska även i fortsättningen ingå i fastigheten 3:3 med ett markstycke motsvarande trädkronans utbredning. Trädet skyddas mot avverkning i planbestämmelse."

De ändringar som följer bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte. Eksjö kommun tolkar att ursprunglig detaljplan främst syftar till trädgårdsodling men även att mindre del av området kan användas för andra ändamål som inte är av störande karaktär eller förändrar områdets helhet. I befintlig detaljplan finns det dessutom mark anlagd för bostadsändamål, så det kan tolkas ingå i detaljplanens syfte även om det inte står uttryckligen. Intilliggande detaljplaner möjliggör också bostäder, vilket stärker bedömningen att ändringen är lämplig.

Ändring av markanvändningen från trädgårdsodling till bostadsändamål på en begränsad yta intill befintliga bostäder bedöms därmed som lämplig utifrån både funktionella och landskapsmässiga aspekter. Enligt planbestämmelsekatalogen från året då detaljplanen togs fram definieras markanvändningen L ODLING "växtodling såsom lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden och odlingslotter. Försäljning av odlade produkter får ske och till verksamheten hör de bostäder och ekonomibyggnader som behövs för odlingen om inte annat bestäms i planen". Detta innebär att trädgårdsodling i grunden kan ses som ett komplement till bostad och att bostäder kan förekomma inom området för odling, vilket ytterligare motiverar att ändringen är förenlig med planens ursprungliga syfte.

Planområdet som är aktuellt för ändring har sedan den gällande detaljplanen antogs endast använts sporadiskt för småskalig egenodling av nuvarande fastighetsägare. Någon storskalig kommersiell odling har aldrig bedrivits och inga jordbruksmaskiner eller liknande har använts. Nuvarande ägare uppger att marken i första hand har nyttjats för att behålla fri utsikt mot vattnet och skapa ett avstånd till vägen, snarare än för att utveckla odlingen. Den del av fastigheten som ligger längre västerut kommer fortsatt vara reglerad som trädgårdsodling, vilket innebär att en ny användning för bostadsändamål på en begränsad yta inte medför någon betydande förlust av aktiv odlingsverksamhet.

För att bevara landskapsbilden är det angeläget att gärdet hålls öppet och att ny bebyggelse placeras i nära anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheten Gynnesnöt 3:2. Genom att koncentrera eventuell nybebyggelse till denna del av fastigheten minimeras påverkan på det öppna landskapsrummet och den visuella kopplingen till omgivningen bibehålls. Den föreslagna förändringen möjliggör en varsam komplettering av befintlig bostadsstruktur, samtidigt som planens ursprungliga intentioner om ett öppet landskap fortsatt kan tillgodose. Det ger också fastighetsägaren möjlighet att utveckla sin fastighet på ett sätt som är förenligt med både nuvarande användning och framtida behov.

Justeringar av egenskapsbestämmelser och markanvändning på kvartersmark görs för att göra plankartan mer flexibel och tillgodose en efterfrågad markanvändning. Ändring av detaljplan har påbörjats efter att fastighetsägare skickade in önskemål om att kunna upprätta ett mindre enbostadshus. De ändringar som föreslås bedöms heller inte medföra en utökad omgivningspåverkan eller en betydande miljöpåverkan. Av dessa anledningar bedöms verktyget ändring av detaljplan vara möjligt att använda.

Hela ändringen

Ändringen innebär att ge förutsättningar för upprättandet av ett nytt bostadshus på fastigheten Gynnesnöt 3:2. Detta görs genom att markanvändningen huvudsakligen ändras från trädgårdsodling till bostadsändamål. En del av området reserveras även för att skydda befintlig transformatorstation, fiber och strömkablar. Ett par egenskapsbestämmelser tas bort samt läggs till för att se till att bebyggelsen är anpassad för områdets förutsättningar och behållandet av en öppen landskapskaraktär.

För att tydliggöra att markanvändningen för det befintliga vårdträdet kvarstår, kompletteras plankartan med en mindre yta markerad som L – trädgårdsodling kring trädet. Tillägget innebär ingen ändring i sak av markens användning utan tydliggör att funktionen och skyddet av vårdträdet bibehålls trots att omgivande mark ändras till bostadsändamål.

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.

Inom planområdet ändras markens användningsslag från trädgårdsodling till bostadsändamål. En del av marken reserveras dessutom som teknisk anläggning- transformatorstation.

Bostad (B)

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

Transformatorstation (E₁)

Användningen Transformatorstation anges på plankartan med versalt E₁ och blågrå färgläggning. Det är en precisering av tekniska anläggningar som tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. För E₁-området ska ett minsta område på 6 x 6 meter vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna säkerställer att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Egenskapsbestämmelser som upphävs eller läggs till

Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar- upphävs

I gällande detaljplan finns ett u-område som anger att marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar. Dessa ledningar har nu flyttats och ligger nedgrävda i marken i västra delen av det aktuella planområdet. Eftersom det inte längre finns några befintliga eller planerade ledningar inom det markerade området, saknas behov av att behålla u-området.

Bestämmelsen tas bort för att anpassa planen till rådande förhållanden och möjliggöra en mer ändamålsenlig markanvändning.

Marken får inte bebyggas- upphävs

Syftet med att ta bort den tidigare bestämmelsen om prickmark är att ersätta en äldre reglering med en uppdaterad bestämmelse som bättre överensstämmer med dagens krav och planeringsprinciper. Den nya bestämmelsen möjliggör byggnation inom ett avgränsat område, samtidigt som den reglerar markens utnyttjande för att säkerställa god helhetsverkan och anpassning till omgivningen. Se rubrik "begränsning av markens utnyttjande- läggs till".

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar- läggs till

Bestämmelsen reglerar att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Ett u-område, i linje med dagens formuleringar benämnt "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" läggs till i planens nordvästra del. Detta för att skydda en fiberkabel respektive elkablar som är nedgrävd på platsen. Inom u-området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Begränsning av markens utnyttjande- läggs till

Prickmarken begränsas till området närmast vägen genom den aktuella bestämmelsen ö₁, medan marken längre in blir byggbar. Den nya byggrättens placering är anpassad till landskapsbilden och till kringliggande bebyggelse, så att ny byggnad harmonierar med områdets småskaliga karaktär. Samtidigt kvarstår prickmarken vid vägen för att bevara öppet gaturum, grönska samt sikt- och trafiksäkerhetsavstånd.

Höjd på byggnadsverk- läggs till

h₁- För att möjliggöra en viss variation i takform och arkitektoniskt uttryck, samtidigt som bebyggelsen hålls inom en rimlig skala, tillåts en högsta nockhöjd om 8 meter för huvudbyggnad. Det säkerställer att byggnaderna inte upplevs som dominerande i landskapet eller i förhållande till omgivande bebyggelse.

h₂- För att möjliggöra komplementbyggnader med funktionell takform och proportioner, samtidigt som de hålls underordnade huvudbyggnaden och inom en småskalig struktur, begränsas högsta nockhöjd till 4 meter. Detta säkerställer att byggnaderna inte upplevs som dominerande i förhållande till bostadshuset eller omgivande bebyggelse.

Genomförandetid

Genomförandetid 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 börjar från den dag ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för ändring är 5 år.

Ärendeinformation

Ärendet avser ändring av detaljplan för Gynnesnöt 3:2 och del av 3:3 i Bellö socken. Det initierades genom en ansökan om planbesked som inkom till samhällsbyggnadssektorn den 22 juli 2025. Den 15 oktober 2025 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt planbesked samt ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag på ändring av detaljplan.

Digital tolkning

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Från den 1 januari 2022 ska därför alla nya detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Från samma tidpunkt är det även obligatoriskt att detaljplaneinformationen i de nya detaljplanerna ska tillgängliggöras enligt de krav som följer av INSPIRE-direktivet, som regleras i lag (2010:1767) om geografisk miljöinformation och förordning (2010:1770) om geografisk miljöinformation. För att ett sådant tillgängliggörande ska kunna hanteras nationellt har Lantmäteriet fått ansvar för att utveckla en nationell specifikation för detaljplan. Avsikten är att detaljplaneinformationen ska göras tillgänglig via en plattform för samhällsbyggnadsinformation, Nationella geodataplattformen (NGP), som Lantmäteriet har utvecklat. Genom att planinformationen blir enhetligt utformad och strukturerad kan den användas i nationella tjänster.

Det är också bestämt att information ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt vid ändring av detaljplaner som är upprättade från 1 januari 2022 och framåt. Vid ändring av detaljplan är det dock bara den reglering som ändras som behöver uppfylla föreskrifterna om digitalt tillgänglig information. Exempelvis motiveras enbart de bestämmelser som ändras eller tillkommer under kapitlet "motiv till ändringens regleringar" och inte de bestämmelser som finns kvar från den ursprungliga planen.

För att kunna ladda upp detaljplaneinformationen i NGP behöver en digital plankarta tas fram. Detta sker naturligt när nya planer tas fram digitalt från början, men vid ändring av en äldre pappersplan blir processen annorlunda. Vid digitalisering av en pappersplan kan resultatet antingen vara en exakt digital avbildning av pappersplanen eller en tolkning av planbestämmelser och gränser. De olika resultaten ger olika möjligheter att utnyttja planinformationen. Boverket anger på sin hemsida att "Om ambitionen är att möjliggöra analyser av informationen bör kommunen, i den mån det är möjligt, tolka, härleda och ersätta planbestämmelserna med en eller flera idag gällande bestämmelser. Det är dock viktigt att den ursprungliga bestämmelseformuleringen också görs tillgänglig i det digitala verktyget. Utöver planbestämmelsen kan även olika typer av gränser i den befintliga planen behöva tolkas och anpassas till dagens situation för att kvaliteten ska bli så bra att analysresultatet kan bli användbart."

I detta fall har kommunen valt att göra en tolkning av pappersplanen, för att kunna underlätta framtida tolkning av pappersplanen i samband med bygglovsprövning. Planbestämmelserna har tolkat till dagens aktuella beteckningar för att kunna digitaliseras.

Det innebär konkret att den del av planområdet som omfattas av ändring redovisas med användningsbestämmelsen B (bostäder) enligt gällande föreskrifter för digital detaljplan. Bestämmelsen reglerar markens användning men inte byggnadsegenskaper såsom våningsantal eller byggnadshöjd, vilka i stället regleras genom egenskapsbestämmelserna h_1 och h_2 avseende högsta nockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

Områden som i den ursprungliga planen reglerades som prickmark redovisas genom bestämmelsen $\ddot{o}_1$, utan förändring av regleringens innebörd. För att säkra tekniska anläggningar redovisas användningsbestämmelsen E_1 – transformatorstation samt ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar avseende fiber- och elkablar.

Det är viktigt att poängtera att det digitaliserade materialet inte ersätter originalhandlingen vilken ska beaktas vid beslut. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Det tolkade exemplaret av plankartan som återfinns i NGP saknar alltså juridisk status.

Motiv till ändringens 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. Lagen gäller enbart vid ändring av detaljplan för ändrade och nytillkomna planbestämmelser.

Motiv till de bestämmelser som ändras

Kvartersmark

B (Bostäder)= Motivet till bostäder är att skapa en mer flexibel markanvändning som möjliggör uppförandet av ett mindre bostadshus och samtidigt uppfylla originalplanens syfte om en öppen landskapskaraktär.

E₁ (Transformatorstation) = Motivet till denna bestämmelse är att skydda den transformatorstation som finns på platsen från negativ påverkan av exploatering.

Egenskapsbestämmelser

ö₁ (Marken får inte förses med byggnad)= Motivet till prickmark närmast gata är att bevara en byggnadsfri zon som harmonierar med befintlig byggnadslinje, bibehålla landskapskaraktären och skapa ett öppet gaturum utan byggnader. Eftersom bostadshuset i den befintliga plankartan har prickmark längs gatans nedre del, ska även ny bebyggelse anpassas till denna linje för att upprätthålla en enhetlig struktur och landskapsbild. Regleringen säkerställer dessutom tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetssynpunkt.

h₁ (Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter)= Motivet till högsta nockhöjd på 8 meter för huvudbyggnad är att säkerställa att ny bebyggelse harmonierar med omgivande byggnader och minimerar påverkan på dessa.

h₂ (Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter)= Motivet med högsta nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnad är att bevara småskalig struktur, underordnad karaktär och harmoniera med omgivningen utan att påverka landskapsbilden.

u₁ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)= Motivet till denna bestämmelse är att säkra markreservat för underjordisk fiberkabel respektive elkablar.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Den fysiska miljön består idag av öppet landskap reglerat som trädgårdsodling. Marken har brukats under lång tid. Sedan 1987 har nuvarande ägare bedrivit trädgårdsodling i mindre skala. Odlingen har alltid varit ekologisk och helt fri från bekämpningsmedel. Den var ursprungligen tänkt att bli mer omfattande, men har i praktiken skötts i begränsad form. I angränsning till området finns en lind som är skyddad från avverkning genom planbestämmelse. Planområdet angränsar till privata bostadsfastigheter i nordväst och öst samt en enskild grusväg i söder. Norr ut ligger ett öppet fält. Väster om linden finns en transformatorstation ägd av E.ON Energidistribution AB.



Figur 3: Ortofoto över planområdet. Till höger syns trädgårdsodlingen, i mitten linden och till vänster transformatorstationen.

Kommunala

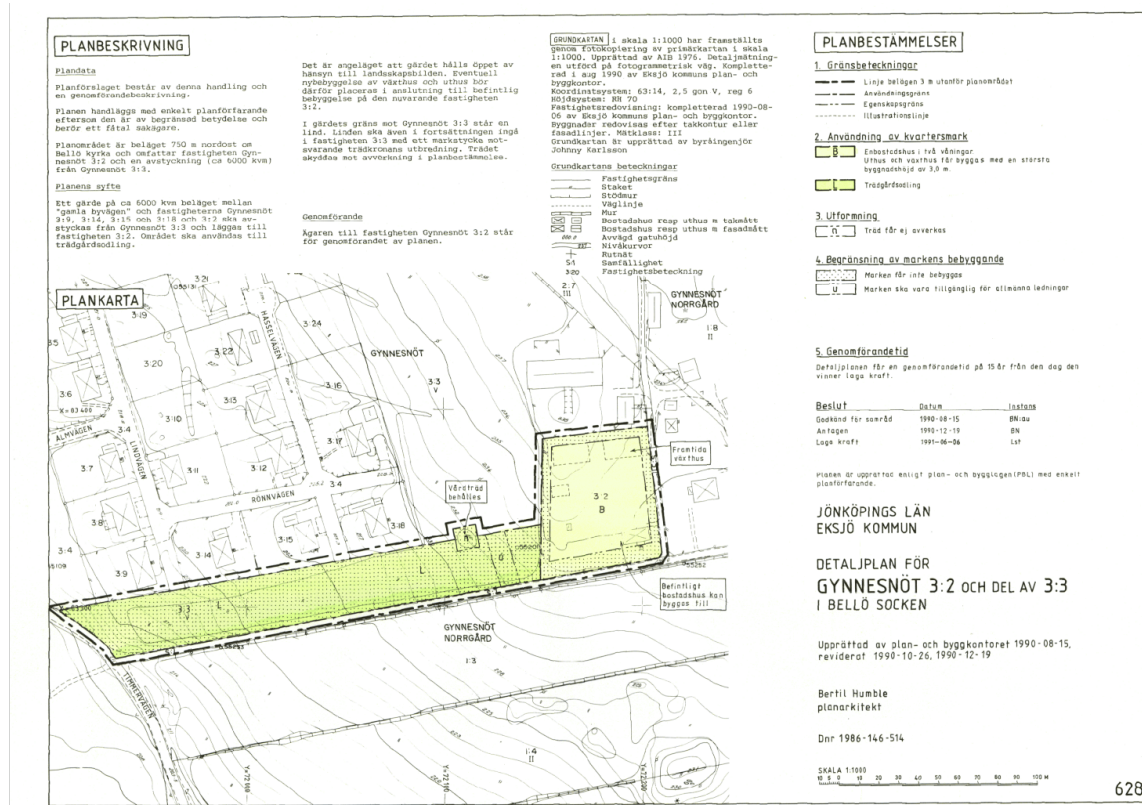
Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1991 och har nummer 628 i kommunens interna numreringssystem för detaljplaner. Planens syfte kan sammanfattas som att genom avstyckning av fastigheter möjliggöra trädgårdsodling, där det även lyfts fram att gårdet bör hållas öppet av hänsyn till landskapsbilden samt att eventuell ny bebyggelse bör placeras i anslutning till den befintliga bebyggelsen på fastigheten Gynnesnöt 3:2.

Delar av planområdet är reglerade för bostadsändamål och andra delar för trädgårdsodling. I den östra delen avsedd för bostadsändamål finns ett bostadshus samt ett antal gårdsbyggnader. På Gynnesnöt 3:2 har marken brukats under lång tid. Tidigare ägare hade en traditionell köksträdgård och fruktträd nära bostaden, medan den yta som nu omfattas av ändringen troligen användes som trädgårdsland. Sedan 1987

har nuvarande ägare bedrivit trädgårdsodling i mindre skala. Odlingen har alltid varit ekologisk och helt fri från bekämpningsmedel. Den var ursprungligen tänkt att bli mer omfattande, men har i praktiken skötts i begränsad form. Marken planlagd för trädgårdsodling längst västerut används dock inte för detta ändamål, utan fungerar istället som betesmark. Den delen berörs inte av planändringen. På fastigheten Gynnesnöt 3:3 finns även en lind som skyddas från avverkning genom planbestämmelser. De ledningar som tidigare var luftburna utpekade som u-område i gällande detaljplanen är nu flyttade på och nergrävda i marken i västra delen av planområdet.

Fastighetsägaren önskar nu ändra markanvändningen för en mindre del av den mark som idag är avsedd för trädgårdsodling till bostadsändamål, i syfte att uppföra ett nytt enbostadshus.



Figur 4: Plankarta för befintlig detaljplan Gynnesnöt 3:2 och del av 3:3 i Bellö socken.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 22 juli 2025 och den 15 oktober 2025 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt planbesked samt ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag på ändring av detaljplan.

Översiktsplan

Ändringsförslaget möjliggör för upprättandet av en ny bostad i området och bedöms inte strida mot intentionerna i Eksjö kommuns översiktsplan 2040. I översiktsplanen beskrivs Bellö i huvudsak vara en bostadsort samt arbetsplats genom ett större företag. Bebyggelsen karaktäriseras av villor från i huvudsak 1970-talet som omges av jordbruksmark och skogslandskap. Därutöver finns kluster av fritidshusbebyggelse. Orten har byggts ut i samband med en större industrietablering i dess centrala delar. Den ger både karaktär till samhället och en mängd arbetstillfällen.

Utvecklingsmöjligheterna är begränsade på grund av mängden sjöar, strandskydd, naturvärden och jordbruksmark. Samtidigt finns verksamheter etablerade som kräver ett visst hänsynsavstånd. En utveckling behöver balanseras mellan behov av bostäder, utökningsmöjlighet för verksamheter samt bevarandet av natur och landskap. För bostäder finns detaljplanerad mark i ortens östra delar, samt obebyggda fastigheter i området söder om industriområdet. Orten kan enligt översiktsplanen stärkas med i huvudsak bostäder samt ökande möjligheter för att resa kollektivt till och från orten. Planförslaget bedöms därmed gå i linje med översiktsplanens intentioner kring området.

Riksintressen

Skyddade 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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3. kap miljöbalken

Oexploaterade områden

Enligt 3 kap. miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Större oexploaterade områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan förändra deras karaktär. Den aktuella marken har under lång tid nyttjats småskaligt för trädgårdsodling och är därför redan ianspråktagen och påverkad av mänsklig aktivitet. Området bedöms därmed inte utgöra oexploaterad mark i miljöbalkens mening.

Omvandlingen till bostadsändamål innebär en utveckling inom ett redan delvis påverkat område och sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Markens läge och tidigare användning gör den lämplig för den föreslagna ändamålsändringen, och lokaliseringen bedöms sammantaget vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Utgångspunkten är kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Normen avspeglar den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller önskat miljötillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att kommunen överskrider miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten och grundvatten. Enligt VattenInformationssystem Sverige (VISS) finns inga registrerade grundvattenförekomster, skyddsområden eller vattenförekomster

med särskild statusklassning inom eller i direkt anslutning till området. Det finns inte heller några grundvattenpunkter som påverkar planens genomförande.

Ungefär 200 meter från planområdet ligger sjön Stora Bellen samt grundvattenförekomsten Knaplarp-Bellenäs. Stora Bellen har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. Grundvattenförekomsten Knaplarp-Bellenäs består av sand- och grusförekomst. Det klassas som mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Både den kvantitativa statusen och den kemiska statusen är goda.

Den nya bostaden kommer även anslutas till kommunalt VA, vilket ytterligare säkerställer att ingen påverkan sker. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken (1998:808) 5 kap. Dagvattenhantering kan ske lokalt inom fastigheten utan risk för påverkan på skyddsvärda vattenmiljöer.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Eksjö kommun har knappt 18 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte. Detaljplanen omfattas inte av miljö kvalitetsnormerna för buller. Under hälsa och säkerhet framförs omgivningsbuller kopplat till ändring av detaljplan.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och omfattar kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området sträcker sig normalt 100 meter från strandlinjen, både på land och i vattenområdet. Syftet med strandskyddet är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv samt att trygga allmänhetens tillgång till strandområden för friluftsliv.

Planområdet påverkas inte av strandskyddet, då det ligger utanför skyddade zoner och inte gränsar till något vattenområde som omfattas av strandskydd enligt gällande kartläggning.

Dagvatten

Dagvatten bedöms inte utgöra något större problem inom planområdet eftersom marken består av sandig morän med god infiltrationsförmåga. Idag används platsen för trädgårdsodling, vilket innebär att dagvatten hanteras naturligt genom infiltration i marken och växtupptag. Fastighetsägaren sköter dagvattenhanteringen lokalt på den egna tomten.

Vid en framtida exploatering kommer dagvattenhanteringen ske på samma sätt, då en stor del av området utgör prickmark och därmed ger ytor för infiltration. Hela tomten kommer inte att exploateras. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas, hårdgjorda ytor begränsas och dagvattenlösningar utformas så att översvämningrisker undviks och grundvattennivåer inte påverkas negativt.

Radon

Fastigheten Gynnesnöt 3:2 omfattas av mark med en uranhalt på 3.5 ppm, vilket motsvarar cirka 43 Bq/kg enligt SGU:s markradonkarta. Detta klassas som förhöjd radonrisk, särskilt vid genomsläppliga jordarter. Jordarten är i detta fall sandig morän, vilket är genomsläpplig och därmed ökar risken för att

radongas från marken tränger in i byggnader. Marken används idag för trädgårdsodling, men planförslaget innebär att markanvändningen ändras till bostadsändamål.

Vid nybyggnation av bostäder inom områden med förhöjda radonhalter krävs att byggnaderna utformas med radonskyddande åtgärder. Enligt Boverkets byggregler (BBR) får radonhalten inomhus i bostäder inte överstiga 200 Bq/m³. Det innebär att grundläggning, tätning och ventilation ska dimensioneras för att motverka radoninträngning från marken. Vid ett projekteringsskede och när placering av byggnader mer i detalj bestäms bör specifika mätpunkter göras. Radonsäker byggnation innebär att man dels bygger tätt mot mark men även att man förbereder för åtgärder exempelvis radonsug om mätning skulle visa på värden över referensnivå.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet omfattas inte av omgivningsbuller enligt förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Det ligger inte i anslutning till större vägar, järnvägar, flygplatser eller industrier som omfattas av bullerkartläggning enligt miljöbalken 5 kap. 2 §. Inga bullerkällor med betydande påverkan har identifierats inom eller i direkt anslutning till området. Den föreslagna ändringen av detaljplanen, som möjliggör uppförande av ett mindre bostadshus, bedöms inte ge upphov till ökat omgivningsbuller.

Risk för översvämning

Planområdet omfattas inte av någon betydande översvämningsrisk enligt MSB:s översvämningskarteringar. Det ligger inte i anslutning till vattendrag, sjöar eller identifierade riskzoner. Marken består av sandig morän med god infiltrationsförmåga, vilket minskar risken för yttlig översvämning. Vid exploatering bör dagvattenhantering utformas så att vattenavrinning sker lokalt och inte påverkar byggnader eller angränsande mark negativt.

Geotekniska förhållanden

Marken som omfattas av planändringen är fast och utgörs av småskaligt brukad jord med god bärighet, främst bestående av sandig morän. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) har sandig morän medelhög genomsläpplighet, vilket gör den lämplig för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvattenhantering. Jordarten lämpar sig väl för grundläggning med platta på mark eller kantförstyvad grund, vilket är en vanlig metod för småhusbyggnation. Den goda dräneringsförmågan minskar risken för yttlig vattenmättnad, men innebär samtidigt att radongas kan tränga in i byggnader, vilket bör beaktas vid projektering.

Planområdet har en viss lutning ner mot sjön, cirka 6 %, och bedöms inte utgöra något geotekniskt problem. Inga kända risker för ras, skred eller översvämning föreligger.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till ett befintligt bostadsområde i nordväst där vissa byggnader omfattas av allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL). Dessa byggnader har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde och bidrar till områdets karaktär och identitet.

I den ursprungliga detaljplanen framgår att det öppna gårdet inom Gynnesnöt 3:2 ska hållas fritt från bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden och den visuella kopplingen till den kulturhistoriska miljön. Den öppna ytan fungerar som en övergång mellan äldre bebyggelse och omkringliggande natur- och jordbruksmark, vilket förstärker områdets kulturmiljövärden.

Planförslaget tar hänsyn till dessa värden genom att bevara den öppna karaktären i delar av området och säkerställa att eventuell ny bebyggelse utformas med respekt för den befintliga miljöns skala, struktur och uttryck.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets tjänst *Fornsök* finns tre registrerade fornlämningar i närområdet. Det är stensättningar som ligger cirka 200–300 meter sydöst om planområdet. Lämningarnas status är svårbedömda på grund av läge inom bytomt. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka de registrerade fornlämningarna i närområdet. Detta eftersom detaljplanen endast möjliggör en ny bostad inom planområdet där inga fornlämningar finns registrerade.

Sociala förutsättningar och service

Bellö är en mindre ort i Eksjö kommun med landsbygdsprägel och låg befolkningstäthet. Orten fungerar främst som arbetspendlingsort, där majoriteten av invånarna är beroende av egen bil för att ta sig till arbete, service och handel. Det saknas kollektivtrafik i Bellö, vilket begränsar tillgängligheten för vissa grupper, särskilt äldre och unga utan körkort.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Hjärtevad, cirka 7 kilometer från orten. Flera tidigare servicefunktioner har försvunnit från Bellö, vilket påverkar den sociala infrastrukturen. En ökad inflyttning till orten skulle kunna skapa förutsättningar för att återupprätta viss service, stärka det lokala sammanhanget och bidra till social hållbarhet.

Planförslaget bedöms kunna främja dessa förutsättningar genom att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett område med god boendemiljö, närhet till natur och potential för lokal utveckling.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv erbjuder Bellö en lugn och naturnära miljö som främjar trygghet, lek och rörelsefrihet. Den låga trafikintensiteten och närheten till grönområden skapar goda förutsättningar för barns utevistelse och spontana aktiviteter. Även om orten saknar kollektivtrafik och närservice, kan en ökad inflyttning bidra till att stärka underlaget för barnrelaterade funktioner såsom förskola, lekplatser och fritidsverksamhet. Planförslaget bedöms därmed kunna stödja barns rätt till en god uppväxtmiljö i enlighet med barnkonventionens principer.

Teknik

VA- teknik

Vatten- och avloppsförsörjningen inom planområdet är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet, där Eksjö Energi AB är kommunal VA-huvudman. Anslutningen sker via gemensamma servisledning som har anlagts och förvaltas av Gynnersnäs VA ekonomisk förening. Lösningen innebär att ingen enskild avloppshantering kommer att tillämpas. Istället ansluts området som en gren på det befintliga enskilda

ledningsnätet, som sedan innan är påkopplat på det kommunala nätet, vilket säkerställer en långsiktigt hållbar och samordnad VA-lösning i enlighet med kommunens riktlinjer.

Bredband

Planområdet vid Gynnesnöt omfattas av utbyggd bredbandsinfrastruktur med fiber. Detta skapar goda förutsättningar för digital kommunikation, distansarbete och tillgång till samhällstjänster, och bidrar till att öka områdets attraktivitet för både boende och verksamheter. Eksjö Energi ansvarar för bredbandsnätet i kommunen och hanterar framtida anslutningar och service enligt gällande rutiner och avtal. En fiberslang passerar planområdet i den nordvästra delen. Detta skyddas i plankartan genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

EI

Enligt utdrag från Ledningskollen finns det inom planområdet en befintlig transformatorstation som ägs av E.ON Energidistribution AB och regleras i detaljplanen som område för transformatorstation (E₁). Stationen är en permanent byggnad som påverkar markanvändningen och kräver bygglov enligt PBL. Regleringen säkerställer dess funktion och minskar risken för konflikt med ny bebyggelse. Det finns även nedgrävda elkablar som går fram till transformatorstationen. De skyddas också genom införandet av ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Trafik

Tillfart till planområdet sker via befintlig enskild och samfärdad väg inom Gynnesnöt S:1. Gynnesnöt 3:2 har rätt till utfart genom gällande officialservitut för väg. Det är en grusväg med låg trafikintensitet, främst använd av boende i närområdet. Vägen har enligt Nationella vägdatabasen en hastighetsgräns på 70 km/h, begränsad bredd och saknar separata gång- och cykelbanor, men trafikflödet är mycket lågt och trafikerar endast av boende i området, vilket ger goda förutsättningar för en trygg boendemiljö. Eftersom det planeras endast ett mindre bostadshus bedöms den tillkommande trafiken som marginell och ingen ny väganslutning krävs. Med hänsyn till den begränsade trafikmängden och vägens funktion bedöms befintlig vägstandard som tillräcklig för ändamålet. Vid bygglovsprövning bör viss hänsyn tas till siktförhållanden och säker in- och utfart.

Förorenad mark

Trädgårdsodling

Den aktuella marken på Gynnesnöt 3:2 har brukats under lång tid, långt innan kemikaliejordbruket blev vanligt. Tidigare ägare hade en traditionell köksträdgård och fruktträd nära bostaden, medan den yta som nu omfattas av planändringen troligen användes som trädgårdsland. Sedan nuvarande ägare flyttade hit 1987 har trädgårdsodling bedrivits i mindre skala, helt ekologiskt och utan användning av bekämpningsmedel. Odlingen var ursprungligen tänkt att bli mer omfattande, men har i praktiken skötts i begränsad form. Denna långvariga och kemikaliefria markanvändning innebär att det inte bedöms finnas behov av några åtgärder i samband med planändringen.

Minkfarm

I närområdet, på fastigheten Gynnesnöt 3:3, cirka 150 meter norr om platsen för ändring har det tidigare bedrivits minkfarm där kemikalier som DDT kan ha använts för behandling av päls mot parasiter. DDT är ett svårnedbrytbart ämne som förbjöds i Sverige på 1970-talet, men som kan finnas kvar i marken under lång tid. Ämnet binds starkt till jordpartiklar och bryts ner mycket långsamt, vilket gör att eventuella föroreningar kan vara kvar i det översta jordlagret, särskilt där kemikalier hanterats, exempelvis i äldre lador. Spridningsrisken bedöms som låg, då DDT inte är vattenlösligt och inte migrerar djupt i marken. Minkfarmens tidigare läge och avståndet till planområdet innebär dessutom att eventuell förorening, om den förekommer, är lokal och bedöms inte kunna påverka planområdet. Behov av vidare utredning av förorenas mark bedöms därmed inte föreligga inom ramen för planarbetet.

Färgindustri

Sherwin-Williams Sweden AB, en etablerad tillverkare av färg-, lack- och ytbehandlingsprodukter främst för träindustrin, ligger nordväst om planområdet. Produktionen omfattar bland annat vattenburna och lösningsmedelsburna lacker, betser, oljor och vaxer. Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken och har nyligen fått riskklass 2 (stor risk) efter inventering med avseende på PFAS.

I samband med planändringen har Länsstyrelsen konsulterats om föroreningssituationen. Området vid verksamheten har inte undersökts och är inte konstaterat förorenat, men kunskap om föroreningssituationen saknas. Då platsen för förändrad detaljplan ligger över 300 meter sydost om verksamheten, och den troliga strömningsriktningen är mot ytvattnet direkt söder om verksamheten, bedömer Länsstyrelsen att det inte är troligt att verksamheten påverkar planområdet.

Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, kostnader, kostnadsansvar och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Gynnesnöt 3:2 omfattar hela det nuvarande detaljplaneområdet. Den planerade ändringen av detaljplanen avser endast en del av fastigheten. Vid ett genomförande av planen kan det bli aktuellt att avstycka den del av fastigheten som omfattas av ändringen, exempelvis för att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus. Fastighetsbildning prövas av Lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren.

Rättigheter

Ledningar och transformatorstation

Tidigare gick en luftburen kraftledning genom planområdet, skyddad genom planbestämmelsen u- "marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar" men denna är nu borttagen och nedgrävd i västra delen av planområdet. Eftersom ledningen är flyttad på behöver det tidigare området inte längre skyddas mot exploatering, vilket ger större frihet vid fastighetsförändringar och byggnation.

De nedgrävda elkablarna ägda av E.ON Energidistribution AB fredas genom införandet av ett nytt u-område "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" i linje med dagens planbestämmelser med ett skyddsavstånd på 3 meter. Den transformatorstation som också finns på platsen med samma ägare regleras med användningsbestämmelsen E₁-transformatorstation med ett reglerat skyddsavstånd på 5 meter. Tillträde till transformatorstationen ska säkerställas även efter genomförandet av planen. Fastighetsägaren och E.ON har idag en muntlig överenskommelse om tillträde över gräsytan. För långsiktig säkerhet bör detta regleras genom servitut eller ledningsrätt i samband med fastighetsbildning eller innan bygglov beviljas. Kostnaden för att upprätta rättigheten bekostas av berörda parter. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

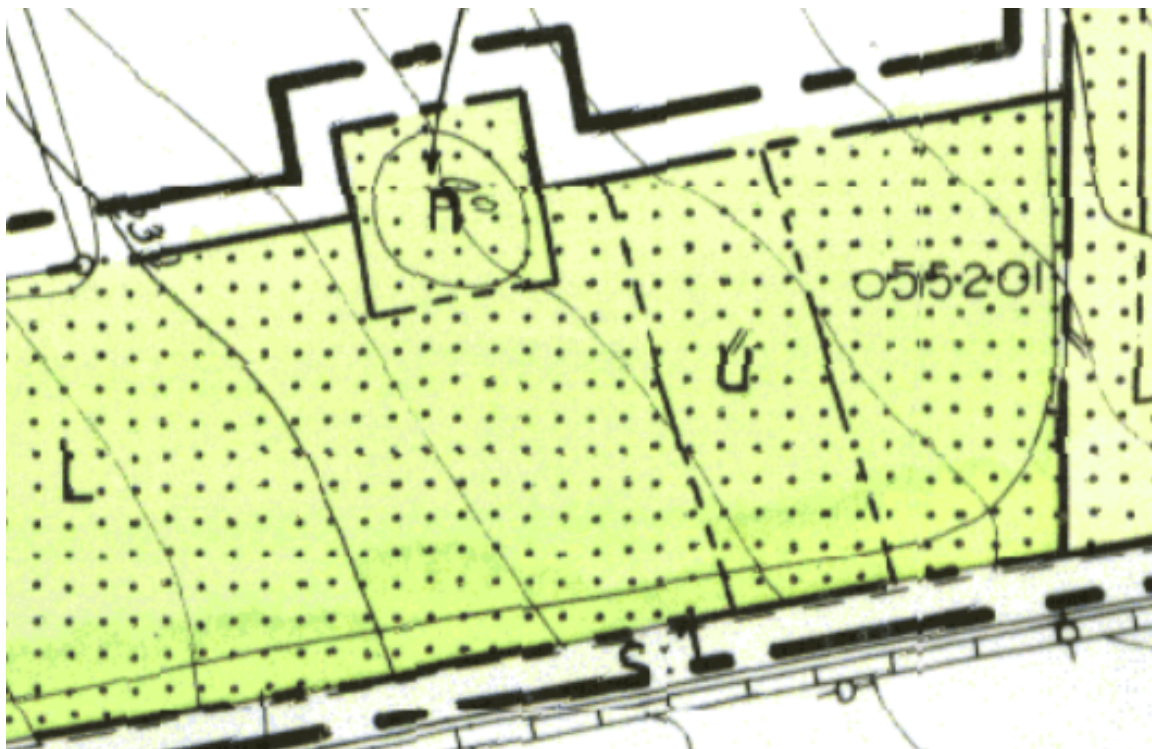
Eksjö energi äger den huvudfiberkabel som finns i planområdets nordvästra del. Den skyddas från exploatering genom införandet av ett nytt u-område. Inom planområdet finns även en mindre fiberkabel förberedd för eventuell anslutning till ett hus, men denna behöver enligt Eksjö Energi inte särskilt skyddas.

Vägenslutning

Planområdet ligger intill en befintlig enskild och samfällad väg inom Gynnesnöt S:1, och en eventuell framtida bostad kan anslutas till denna. Fastigheten har rätt till utfart genom gällande officialservitut för väg. Planändringen medför ingen förändring av vägens funktion eller användning och bedöms inte ge upphov till någon påtaglig ökning av trafikmängden. Befintlig väg bedöms därmed ha tillräcklig standard för planändringens genomförande.

I samband med bygglovsprövning kan mindre anpassningar vid infart aktualiseras, exempelvis med hänsyn till siktförhållanden och trafiksäkerhet. Planändringen reglerar inte fastighetsindelningen. Vid eventuell framtida avstyckning kan fastighetsrättsliga åtgärder krävas för att säkerställa en långsiktigt hållbar tillfart

till nybildade fastigheter, exempelvis genom bildande av gemensamhetsanläggning eller genom upprättande av ytterligare servitut. Sådana åtgärder prövas och genomförs i samband med lantmåteriförrättning och bekostas av berörda parter.



Figur 5: Bild över det tidigare u-området reserverat för luftburna kraftledningar. Denna bestämmelse tas nu bort.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till befintligt VA-nät. Inga nya kommunala ledningar behöver byggas och planområdet påverkar inte det kommunala VA-nätet. Den befintliga lösningen på fastigheten med gemensamma servisledningar, anlagda och förvaldade av Gynnersnäs VA ekonomisk förening, kommer fortsatt att gälla. Ingen enskild avloppshantering tillämpas, utan området ansluts som tidigare till det befintliga ledningsnätet, vilket säkerställer en långsiktigt hållbar och samordnad VA-lösning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Markägare eller exploatör står för genomförande på kvartersmark, det vill säga bekosta och genomföra byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldiga att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Markägaren bekostar eventuell anslutningsavgift till befintlig väg i anslutning till planområdet.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Eksjö kommun och fastighetsägare för Gynnesnöt 3:2.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun ansvarar för framtagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Konsekvensen av planändringen är att mark som i dag används för trädgårdsodling ges möjlighet att användas för bostadsändamål. Detta innebär att ett enbostadshus kan uppföras inom planområdet och att fastighetsstrukturen därmed kan komma att förändras. Planändringen möjliggör, men reglerar inte, en eventuell avstyckning, som i så fall leder till att en ny bostadsfastighet bildas. Genomförandet av fastighetsbildningen sker i ett senare skede och prövas inom ramen för lantmäteriförrättning enligt gällande lagstiftning.

Som en följd av planändringen behöver en eventuell ny bostadsfastighet anslutas till befintlig infrastruktur. Tillfart till området sker via befintlig enskild och samfällad väg, och fastigheten har i dag rätt till utfart genom gällande officialservitut. En planändring som möjliggör bostadsbebyggelse kan innebära att vägsamfälligheten berörs, exempelvis genom ny eller tydligare definierad anslutning samt frågor kopplade till ansvar och kostnadsfördelning. Vid en framtida avstyckning kan även ytterligare servitut eller annan fastighetsrättslig lösning behöva inrättas för att säkerställa en långsiktigt fungerande tillfart.

Planändringen innebär även att utrymme för befintliga ledningar och transformatorstation tydliggörs och skyddas genom planläggningen. Konsekvensen av detta är att den tekniska infrastrukturen får en långsiktigt säker och förutsägbar planmässig lösning, vilket är positivt för drift, underhåll och framtida planering. Samtidigt kan marken fortsatt ingå i bostadstomten, vilket innebär att bostaden kan få en relativt stor tomt. Eftersom området inte får bebyggas begränsas dock användningen, vilket minskar risken för påverkan på både ledningar och angränsande fastigheter samt bidrar till att förebygga framtida konflikter.

Natur

Landskapsbild

Konsekvensen av planändringen är att en del av den i dag öppna marken, cirka 1600 m² kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse i form av ett enbostadshus. Detta innebär en viss förändring av landskapsbilden, men påverkan begränsas genom planens bestämmelser. Prickmark införs för att säkerställa att delar av marken förblir obebyggda, samtidigt som u-områden för fiberkabel och elkablar tydliggör och skyddar ytor för underjordiska ledningar. Vidare regleras högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad till 8 meter och för komplementbyggnader till 4 meter, vilket bidrar till att anpassa bebyggelsen till omgivningens skala och karaktär samt till att begränsa insyn och skuggning mot närliggande fastigheter.

Fastighetsägarens ambition är att uppföra ett mindre bostadshus, vilket innebär att huvuddelen av marken fortsatt kan nyttjas som trädgård. Därmed kvarstår inslag av den öppna karaktären och planens ursprungliga användning för trädgårdsodling går inte helt förlorad. Att delar av planområdet hålls fria från bebyggelse innebär samtidigt att avstånd till angränsande fastigheter bibehålls, vilket bidrar till att minska den visuella påverkan och begränsa påverkan på närboende. Sammantaget bedöms den visuella påverkan av planändringen som begränsad och väl kontrollerad genom planens utformning och bestämmelser.

Trädgårdsodling

I den ursprungliga planen avsågs odling i form av växtodling, såsom lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden och odlingslotter, där även försäljning av odlade produkter kunde förekomma. Inom planområdet har marken i praktiken använts för trädgårdsodling i mindre skala och huvudsakligen för eget bruk. Någon mer omfattande eller organiserad odlingsverksamhet har inte förekommit.

Konsekvensen av planändringen är att bostadsändamål möjliggörs inom planområdet, vilket innebär att markanvändningen delvis förändras. Den användning som planen ursprungligen medgav i form av mer omfattande odlingsverksamhet begränsas därmed. Samtidigt kvarstår förutsättningarna för fortsatt trädgårdsodling i anslutning till bostaden, exempelvis i form av odling för hushållsbruk och rekreation.

Planändringen innebär således att trädgårdsodlingens omfattning och inriktning kan komma att förändras, snarare än att upphöra. Fastighetsägarens intention att uppföra ett mindre enbostadshus innebär att huvuddelen av marken även fortsättningsvis kan användas som trädgård. Därmed kan delar av planens ursprungliga användning och områdets öppna karaktär bibehållas, även om markanvändningen övergår till bostadsändamål.

Sammantaget bedöms planändringens konsekvenser för trädgårdsodlingen som begränsade, då möjligheten till fortsatt odling på fastigheten kvarstår även efter planändringens genomförande.

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.

Motiv till bedömningen:

- Området saknar registrerade kulturhistoriska värden och naturvärden av särskild betydelse.
- Planförslaget påverkar inte riksintressen eller miljökvalitetsnormer.
- Planen innebär endast en begränsad exploatering och medför ingen betydande förändring av landskapsbilden.
- Dagvattenhantering kan ske lokalt (LOD) och marken har god infiltrationsförmåga, vilket minskar risken för översvämning och förorening.
- Miljökvalitetsnormer för luft, buller, grundvatten och ytvatten bedöms inte riskera att överskridas.
- Ingen verksamhet eller projekt som omfattas av krav på miljökonsekvensbeskrivning (MKB) möjliggörs.

- Risker för människors hälsa och miljön är små och hanteras genom begränsning av hårdgjorda ytor och bevarande av prickmark.
- Sociala värden påverkas positivt genom att bostadsförsörjningen stärks.
- Planen är förenliga med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och kommunens översiktsplan.

Dagvatten

Vid genomförande av detaljplanen kommer markytan delvis att hårdgöras, vilket minskar infiltrationen något. Trots detta bedöms dagvattenhanteringen inte utgöra något större problem, eftersom jordarten har medelhög genomsläpplighet och området lämpar sig väl för infiltration. Vid byggnation bör dagvatten fortsatt tas om hand lokalt, exempelvis genom genomsläppliga ytor eller fördröjningslösningar, för att undvika avrinning mot väg eller angränsande fastigheter.

Sociala

Genom att möjliggöra uppförande av en ny bostad bidrar planen till ett ökat antal boende i Bellö, vilket på lång sikt kan stärka den lokala servicen och skapa bättre förutsättningar för samhällsfunktioner. Ett tillskott av boende kan även bidra till att barnrelaterade funktioner, såsom förskola och skola, upprätthålls och utvecklas genom ökad efterfrågan. Sammantaget bedöms planen ha en positiv social effekt för ortens långsiktiga utveckling.

Trafik

Planändringen möjliggör uppförande av ett enbostadshus inom planområdet. Detta bedöms medföra en marginell ökning av trafikmängden, främst i form av personbilstransporter till och från bostaden. Planområdet ansluter till en enskild väg, och anslutningen bedöms kunna ske utan större påverkan på vägens standard eller framkomlighet. Trafikförhållandena i området påverkas därmed endast i begränsad omfattning, och inga kapacitetsproblem förväntas uppstå. Mindre anpassningar vid infart kan bli aktuella för att säkerställa god trafiksäkerhet.

Förorenad mark

Den nya markanvändningen bedöms varken påverka eller påverkas av förorenad mark. Inga indikationer på markföroreningar har framkommit inom planområdet, och det finns inga kända verksamheter eller historiska användningar som medför risk för förorening. Därmed bedöms ingen särskild utredning eller saneringsåtgärd vara nödvändig inför genomförandet av planen.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Detaljplan för Gynnesnöt 3:2 och del av 3:3 i Bellö socken, Bellö, Eksjö kommun.
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Lisa samuelsson. Övriga inblandade är:

- Hanna Jonsson, planarkitekt
- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef