



# Planbeskrivning

## Ändring av detaljplan för Gynnesnöt 3:2 Eksjö kommun, Jönköpings län

### PLANBESKRIVNING

**Plandata**  
Planförslaget består av denna handling och en genomförandebeskrivning.  
Planen handläggs med enkelt planförfarande eftersom den är av begränsad betydelse och berör ett fåtal markägare.  
Planområdet är beläget 750 m nordost om Bellö sockna och omfattar fastigheten Gynnesnöt 3:2 och en avstyckning (ca 6000 kvm) från Gynnesnöt 3:1.  
**Planens syfte**  
Ett område på ca 6000 kvm beläget mellan "gamla byvägen" och fastigheterna Gynnesnöt 3:9, 3:14, 3:15 och 3:18 ska avstyckas från Gynnesnöt 3:3 och läggas till fastigheten 3:2. Området ska användas till trädgårdsskötsel.  
**Genomförande**  
Näraren till fastigheten Gynnesnöt 3:2 står för genomförandet av planen.

**GRUNDKARTAN** i skala 1:1000 har framställts genom fotokopiering av grundkartan i skala 1:1000, upprättad av AIB 1976. Detaljplaneringen utförd på fotogrammetrisk väg. Kompletterad i aug 1990 av Eksjö kommuns plan- och byggnadskontor.  
Koordinatystem: 63:14, 2,5 gon V, rög 6  
Höjdsystem: RN 70  
Fastighetsredovisning: kompletterad 1990-08-06 av Eksjö kommuns plan- och byggnadskontor.  
Poppadar redovisning efter takkontur eller fasadlinjer. Märkless: III  
Grundkartan är upprättad av byråingenjör Johnny Karlsson

**Grundkartans beteckningar**  
Fastlighetsgränser  
Staket  
Stodbeur  
Mål  
Bostadshus resp uthus m takhöjd  
Bostadshus resp uthus m fasadhöjd  
Avvägd gatuhöjd  
Nivåkurvor  
Rutnät  
Sannfallighet  
Fastighetstabelletering

### PLANBESTÄMMELSER

**1. Gränsbeteckningar**  
--- Linje belägen 3 m utefter planområdet  
--- Användningsgräns  
--- Egenskapsgräns  
--- Illustrationslinje

**2. Användning av kvartersmark**  
Egenbostads- i r.d våningar  
Uthus och varthus får byggas med en största bygghöjd av 3,0 m.  
Trädgårdsskötsel

**3. Utformning**  
Träd för ej överens

**4. Begränsning av markens bebyggande**  
Marken får inte bebyggas

**5. Genomförandetid**  
Detaljplanen får en genomförandetid på 15 år från den dag den vinner laga kraft.

Beslut	Datum	Instans
Godkänd för samråd	1990-10-15	BN/Bus
Antagen	1990-12-19	BN
Laga kraft	1991-06-26	Lst

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL) med enkelt planförfarande.

**JÖNKÖPINGS LÄN  
EKSJÖ KOMMUN**

**DETALJPLAN FÖR  
GYNNESNÖT 3:2 OCH DEL AV 3:3  
I BELLO SOCKEN**

Upprättad av plan- och byggnadskontoret 1990-08-15, reviderat 1990-10-26, 1990-12-19

Bertil Humble  
planarkitekt

Dnr 1986-146-514

SKALA 1:1000  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

**ÄNDRING AV DETALJPLAN**  
Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den dag den vinner laga kraft. Området ska användas till trädgårdsskötsel.

**PLANBESKRIVNING**  
Egenbostads- i r.d våningar  
Uthus och varthus får byggas med en största bygghöjd av 3,0 m.  
Trädgårdsskötsel

**ANVÄNDNINGSGRÄNS**  
Egenbostads- i r.d våningar  
Uthus och varthus får byggas med en största bygghöjd av 3,0 m.  
Trädgårdsskötsel

**EGENSKAPSGRÄNS**  
Egenbostads- i r.d våningar  
Uthus och varthus får byggas med en största bygghöjd av 3,0 m.  
Trädgårdsskötsel

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den dag den vinner laga kraft.

Upprättad: 2025-08-19  
Antagen: 2025-08-19  
Laga kraft: 2025-08-19  
Lst: 2025-08-19

## **Planinformation**

Beteckning: ÄDP 628

Status: Granskning

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.....	12
Genomförandetid .....	13
Ärendeinformation .....	14
Digital tolkning.....	14
Motiv till ändringens regleringar .....	16
Motiv till reglering.....	16
Motiv till de bestämmelser som ändras .....	16
Planeringsförutsättningar .....	18
Fysisk miljö .....	18
Kommunala .....	18
Detaljplan.....	18
Planbesked.....	20
Översiktsplan .....	20
Riksintressen.....	20
Skyddade vattendrag.....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3. kap miljöbalken.....	20
Oexploaterade områden.....	20
Miljö kvalitetsnormer .....	21
Luft .....	21
Vatten .....	21
Buller .....	21
Miljö .....	21
Strandskydd.....	21

Dagvatten .....	22
Radon .....	22
Hälsa och säkerhet.....	22
Omgivningsbuller.....	22
Risk för översvämning.....	22
Geotekniska förhållanden.....	23
Kulturmiljö.....	23
Fornlämningar .....	25
Sociala förutsättningar och service.....	25
Barnperspektivet.....	26
Teknik.....	26
VA- teknik .....	26
Bredband .....	26
El.....	26
Trafik.....	26
Förorenad mark .....	27
Trädgårdsodling.....	27
Minkfarm .....	27
Färgindustri .....	27
Genomförandefrågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Rättigheter .....	28
Tekniska frågor.....	29
Vatten- och avlopp.....	29
Ekonomiska frågor .....	29
Planekonomisk bedömning .....	29
Plankostnadsavtal .....	30
Ersättningsanspråk.....	30
Kulturvärden.....	30
Rivningsförbud .....	30
Organisatoriska frågor.....	31
Konsekvenser.....	32
Fastigheter och rättigheter.....	32
Natur.....	32
Landskapsbild .....	32

Kulturmiljö .....	33
Trädgårdsodling.....	33
Miljö .....	33
Miljöbedömning .....	33
Dagvatten .....	34
Sociala .....	34
Trafik.....	34
Förorenad mark .....	35
Planeringsunderlag .....	36
Kommunala .....	36
Medverkande tjänstepersoner .....	36

# 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 samrådskedet. 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 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.

# Beskrivning av ändringen

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

## Beskrivning av planområdet

Planområdet för ändring av detaljplan är beläget i den östra delen av Bellö, cirka 7 kilometer söder om Hjärtevad. Det omfattar ett privatägt område om cirka 4500 m<sup>2</sup> på fastigheten Gynnesnöt 3:2. Marken som är aktuell för ändrad markanvändning används idag sporadiskt till småskalig trädgårdsodling för eget bruk av fastighetsägarna. På marken finns även en transformatorstation. I anslutning till området finns även en lind som är skyddad som vårdträd enligt gällande detaljplan.

En del av planområdet är sedan tidigare reglerad för bostadsändamål och omfattar ett befintligt bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader samt en jordkällare. Tillsammans utgör bebyggelsen, jordkällaren och den omgivande marken en sammanhållen gårdsmiljö. Miljön och byggnaderna bedöms ha kulturhistoriska värden av allmänt intresse som speglar platsens historiska användning och bebyggelsestruktur.

Planområdet angränsar till bostäder både i väst och öst.



*Figur 2: Ortofoto där röd linje illustrerar planområdet som omfattas av ändringen.*

## Varför ändring av detaljplan valts?

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kan ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid

upprättandet av en ny plan. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det råder viss oklarhet kring om hela textavsnittet i den gällande detaljplanen ska tolkas som planens formella syfte, eller om enbart de två inledande meningarna utgör den egentliga syftesformuleringen. Kommunens bedömning är dock att samtliga delar av texten bör betraktas som en integrerad helhet, där de efterföljande styckena utgör förtydliganden och preciseringar av syftets innebörd. Befintlig detaljplans syfte lyder "*Ett gårde 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 gårdet hålls öppet av hänsyn till landskapsbilden. Eventuell nybebyggelse av växthus och utbus bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse på den nuvarande fastigheten 3:2. I gårdets 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 området 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 av markanvändning 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 gårdet 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 tillgodoses. 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.

I samband med planändringen har kommunen även beaktat de befintliga kulturvärden som finns inom området, genom att införa bestämmelser som både skyddar den befintliga kulturmiljön och styr ny bebyggelse i syfte att säkerställa att platsens karaktär och historiska sammanhang inte påverkas negativt. 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.

I samband med planändringen tas vissa äldre egenskapsbestämmelser bort och ersätts med nya, mer ändamålsenliga regleringar. Dessa syftar till att säkerställa att ny bebyggelse får en begränsad omfattning och utformas med hänsyn till områdets förutsättningar, den omgivande bebyggelsen samt behovet av att bevara en öppen landskapskaraktär.

Ändringen omfattar även det område som sedan innan är reglerad för bostadsändamål i östra delen av planområdet, där bestämmelser införs för att hantera befintliga kulturhistoriska värden. Syftet är att säkerställa ett varsamt förhållningssätt vid framtida ändringar av befintlig bebyggelse samt att bevara viktiga delar av den sammanhängande gårdsmiljön.

## 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 (E<sub>1</sub>)

Användningen Transformatorstation anges på plankartan med versalt E<sub>1</sub> 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 E<sub>1</sub>-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 bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

### **Begränsning av markens utnyttjande- läggs till**

Bestämmelsen ö<sub>1</sub> införs för att begränsa markens utnyttjande inom särskilt känsliga delar av planområdet. Prickmark regleras till området närmast vägen samt runt vårdträdet, medan marken längre in i området görs byggbar. Syftet är att säkerställa ett tillräckligt skydd för vårdträdets rotsystem genom att ett byggnadsfritt skyddsområde om cirka två meter runt trädet avsätts, i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer, för att minska risken för skador vid framtida markarbeten. Bestämmelsen bidrar även till att bevara ett öppet gaturum samt upprätthålla sikt- och trafiksäkerhetsavstånd. Samtidigt möjliggörs en byggrätt som är anpassad till landskapsbilden och området småskaliga karaktär.

### **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.

### **Utnyttjandegrad- läggs till**

En bestämmelse om utnyttjandegrad  $e_1$  införs för att reglera bebyggelsens omfattning inom planområdet. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till 100 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse får en skala som är väl avvägd i förhållande till omgivande bebyggelse, landskapsbilden och områdets karaktär, samt att nybyggnation inte upplevs som dominerande.

### **Utformning- läggs till**

Utformningsbestämmelsen  $f_1$  införs i syfte att ge vägledning för ny bebyggelse. Bestämmelsen innebär att byggnader ges en utformning med rödfärgad träpanel. Avsikten är att ny bebyggelse ska ta hänsyn till områdets särpräglade kulturhistoriska karaktär och bidra till en harmonisk och varsam helhet. För en närmare beskrivning av områdets kulturvärden hänvisas till avsnittet *kulturmiljö* i kapitlet om planeringsförutsättningar.

### **Varsamhet – läggs till**

En varsamhetsbestämmelse,  $k_1$ , införs för det befintliga bostadshuset inom det äldre bostadsområdet. Bestämmelsen syftar till att förändringar ska genomföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Bestämmelsen ska ge vägledning vid underhåll och ändring av byggnaden. Åtgärder som berör befintliga fönster, deras placering i fasad samt form, material och färg, liksom byggnadens snickeridetaljer, ska hanteras varsamt och omfattas av bygglovsplikt. Krav på varsamhet gäller vid ändring av byggnader oavsett om sådana bestämmelser anges i detaljplan eller inte. Genom bestämmelsen  $k_1$  förtydligar och preciserar kommunen vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten särskilt ska inriktas på. För en närmare beskrivning av områdets kulturvärden hänvisas till avsnittet *kulturmiljö* i kapitlet om planeringsförutsättningar.

### **Rivningsförbud- läggs till**

En rivningsbestämmelse,  $r_1$ , införs för den befintliga jordkällaren. Inventering utförd med antikvarisk kompetens har visat att jordkällaren har ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av den samlade gårdsmiljön. Bevarandet av jordkällaren bedöms tillgodose ett allmänt intresse genom att värna kulturhistoriska värden som bidrar till förståelsen av den äldre gårdsmiljön och landskapets historiska användning, även om byggnaden är belägen på kvartersmark. Bestämmelsen innebär att jordkällaren inte får rivas, i syfte att bevara platsens historiska funktion och karaktär över tid. För en närmare beskrivning av områdets kulturvärden hänvisas till avsnittet *kulturmiljö* i kapitlet om planeringsförutsättningar.

## **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 tolkats till dagens aktuella beteckningar för att kunna digitaliseras. Utöver tolkningen av den ursprungliga planen har även nya planbestämmelser tillkommit genom planändringen, vilka redovisas i digital form enligt gällande föreskrifter.

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.

Vidare har bestämmelser om utnyttjandegrad,  $e_1$  samt utformning,  $f_1$  införts och redovisats i digital form. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att ny bebyggelse får en begränsad omfattning och utformning som är anpassad till omgivande bebyggelse, landskapsbilden och områdets kulturhistoriska karaktär.

För att beakta och synliggöra befintliga kulturhistoriska värden har två olika bestämmelser införts i detaljplanen. För det befintliga bostadshuset införs en varsamhetsbestämmelse,  $k_1$ , som är vägledande vid ändring och underhåll och syftar till att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden tas tillvara vid framtida åtgärder. För den befintliga jordkällaren införs en rivningsbestämmelse,  $r_1$ , som innebär ett förbud mot rivning i syfte att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt värdefull struktur.

Områden som i den ursprungliga planen reglerades som prickmark redovisas genom bestämmelsen  $ö_1$ , utan förändring av regleringens innebörd. Bestämmelsen används dels för att säkerställa skydd av vårdträdet, dels för att bevara öppna ytor och siktförhållanden längs vägen.

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.

**E<sub>1</sub> (Transformatorstation)** = Motivet till denna bestämmelse är att skydda den transformatorstation som finns på platsen från negativ påverkan av exploatering.

### Egenskapsbestämmelser

**e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup>)**= Motivet till bestämmelsen om utnyttjandegrad är att begränsa bebyggelsens omfattning så att ny huvudbyggnad får en skala som är väl avvägd i förhållande till omgivande bebyggelse, kulturlandskapet och områdets karaktär. Genom att reglera största tillåtna byggnadsarea säkerställs att bebyggelsen inte upplevs som dominerande och att en god helhetsverkan bibehålls.

**f<sub>1</sub> (Byggnader ska utföras med rödfärgad träpanel)**= Motivet till utformningsbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse utformas i linje med områdets kulturhistoriska värden. Genom att kräva rödfärgad träpanel bevaras områdets traditionella karaktär och ett enhetligt helhetsintryck.

**h<sub>1</sub> (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.

**h<sub>2</sub> (Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter)**= Motivet till högsta nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnad är att bevara småskalig struktur, underordnad karaktär och harmoniera med omgivningen utan att påverka landskapsbilden.

**k<sub>1</sub> (Ändringar av befintligt bostadshus ska utföras varsamt med hänsyn till dess kulturhistoriska värden. Åtgärder som berör snickeridetaljer och befintliga fönster, inklusive deras placering i fasad samt form, material och färg, ska hanteras varsamt och är bygglovspliktiga)** = Motivet till varsamhetsbestämmelsen är att i planen förtydliga byggnadens kulturhistoriska värde och dess särart. Ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktär inte förvanskas. Bestämmelsen ger vägledning för fastighetsägaren vid underhåll och förändring, med särskilt fokus på fönster, deras placering, form, material och färg samt byggnadens snickeridetaljer, där ursprungligt utförande ska vara vägledande.

**r<sub>1</sub> (Jordkällare får inte rivas)** = Motivet till rivningsförbudet är att tillgodose ett allmänt intresse genom att långsiktigt bevara kulturhistoriska värden och gårdsmiljöns läsbarhet. Bestämmelsen innebär att

jordkällarens stomme inte får rivas och är avgränsad till att enbart reglera rivning. Den bedöms vara proportionerlig i förhållande till planändringens omfattning och medför ingen begränsning av markens övergripande användning.

Enligt 4 kap. 16 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får detaljplanen innehålla bestämmelser om rivningsförbud för byggnader eller bygglovspliktiga anläggningar som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap. 13 § PBL. En inventering utförd med antikvarisk kompetens har visat att den befintliga jordkällaren har ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig och integrerad del av den samlade gårdsmiljön. Jordkällaren bidrar till förståelsen av platsens historiska användning och den äldre bebyggelsestrukturen och har därmed ett värde som sträcker sig utöver det enskilda fastighetsintresset. Mot denna bakgrund bedöms rivningsförbudet vara motiverat och förenligt med plan- och bygglagens bestämmelser.

**u<sub>1</sub> (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)**= Motivet till denna bestämmelse är att säkra markreservat för underjordisk fiberkabel respektive elkablar.

**ö<sub>1</sub> (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 detaljplanen har prickmark längs gatans nedre del ska även ny bebyggelse anpassas till denna linje för att upprätthålla en enhetlig struktur och landskapsbild. Regleringen säkerställer även tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetssynpunkt samt bidrar till att skydda det befintliga vårdträdet och dess rotsystem.

# 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.

Till den fysiska miljön hör även en äldre gårdsmiljö med huvudbyggnad, komplementbyggnader och en jordkällare, placerade på ett sätt som bildar en tydlig och småskalig struktur i landskapet. Byggnadernas placering i förhållande till varandra och till de öppna ytorna förstärker intrycket av en traditionell gårdsbildning med höga kulturhistoriska värden.



*Figur 3: Ortofoto som visar planområdets fysiska miljö i dagsläget. I västra och mellersta delen av planområdet finns ytan som idag är trädgårdsodling, den skyddsvärda linden samt en befintlig transformatorstation. I den östra delen av planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse med bostadshus, tillhörande gårdsbyggnader och jordkällare. Området omges av vägstruktur, intilliggande bostäder och öppet odlingslandskap.*

## Kommunala

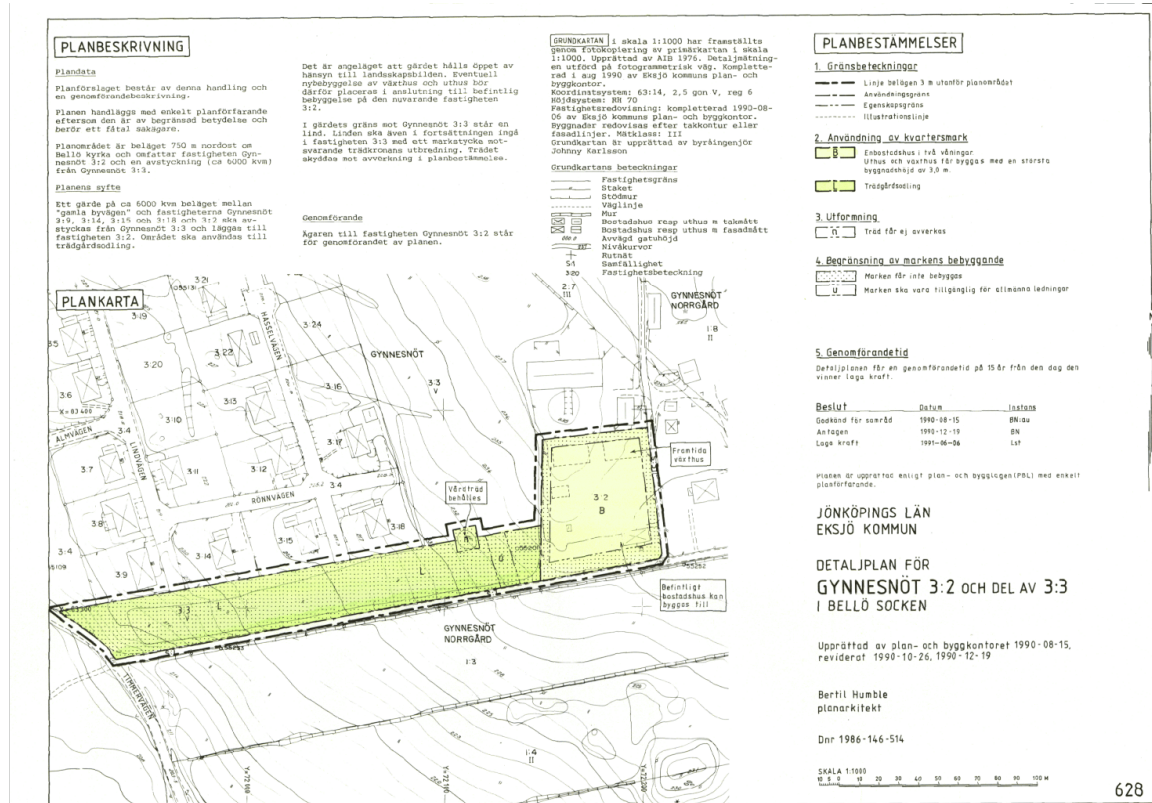
### Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1991 och har nummer 628 i kommunens interna numreringsystem 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. I samband med planändringen har kommunen även beaktat de befintliga kulturvärden som finns inom området, så att ny bebyggelse kan tillkomma utan att platsens karaktär och historiska sammanhang går förlorade.



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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormerna 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 översvämningsrisker 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/m<sup>3</sup>. Det innebär att grundläggning, tätning och ventilation ska dimensioneras för att motverka radoninträngning från marken. Vid ett projekteringskede 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 ytlig 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 ytlig 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

Planändringen syftar i första hand till att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på fastigheten Gynnesnöt 3:2. I samband med att detaljplanen ändras har kommunen samtidigt valt att ta tillvara och tydliggöra de kulturhistoriska värden som finns på platsen, så att området kan utvecklas utan att dess karaktär och historiska sammanhang går förlorade.

Planområdet angränsar i nordväst till ett befintligt bostadsområde som har inventerats av antikvarisk kompetens vid Jönköpings läns museum på uppdrag av Jönköpings kommun. Inventeringen visar att delar av bebyggelsen bedöms ha ett allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL). Bebyggelsens ålder, utformning och placering bidrar till områdets karaktär och identitet. Den äldre bebyggelsen är en viktig del av platsens historia och gör det lätt att avläsa hur området utvecklats över tid.

Den omgivande äldre bebyggelsen öster om planområdet omfattas inte av den genomförda inventeringen, men bedöms ha höga kulturhistoriska och miljömässiga värden. Bebyggelsen i öster präglas av friliggande bostadshus i trä med rödfärgade träfasader, vitmålade snickerier och sadeltak med tegelpannor. Denna typ av bebyggelse är typisk för äldre svensk landsbygds- och småortsmiljö och bidrar till ett sammanhållet och tydligt kulturhistoriskt sammanhang. Länsstyrelsen i Jönköpings län har i sitt yttrande uppmärksammat dessa värden och framhållit att kommunen bör överväga att skydda dem i den fortsatta planeringen.

Av den ursprungliga detaljplanen framgår att det öppna gärdet inom fastigheten Gynnesnöt 3:2 ska hållas fritt från bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden. Den öppna marken fungerar som en övergång mellan den äldre gårdsbebyggelsen och omkringliggande natur- och jordbruksmark. Denna struktur, där öppna ytor samspekar med bebyggelsen, är central för områdets kulturmiljövärden och bidrar till sambandet mellan landskap, bebyggelse och historisk markanvändning.

Inom detaljplaneområdet finns en äldre gårdsmiljö bestående av ett bostadshus, en gammal lada och andra komplementbyggnader av senare tillkomst samt en jordkällare. Den befintliga huvudbyggnaden har sitt ursprung i 1800-talet och bedöms ha flyttats till platsen omkring år 1865. Byggnaden har därefter byggts om och byggts till, bland annat genom en påbyggnad av ytterligare en våning och en omfattande renovering under 1930-talet, vilken i hög grad präglar byggnadens nuvarande utseende.

Exteriört kännetecknas huvudbyggnaden av traditionella material och detaljer såsom rödfärgad träfasad behandlad med slamfärg, sadeltak med tegelpannor, vitmålade snickerier och träfönster. Byggnadens volym, placering och utformning bidrar till en tydlig och läsbar gårdsmiljö med kulturhistoriskt värde.

Till gårdsmiljön hör även flera äldre och yngre komplementbyggnader och uthus som tillsammans med huvudbyggnaden bildar en sammanhållen och småskalig struktur. Byggnadernas inbördes placering samt samspelet mellan byggnader och öppna ytor är viktiga för hur miljön upplevs och förstås. Inom området finns även en jordkällare som bedöms ha tillkommit strax efter mitten av 1800-talet. Jordkällaren har ett självständigt kulturhistoriskt värde som en del av gårdsmiljön.

Landskapskaraktären inom planområdet präglas av öppenhet, gles bebyggelse och tydliga samband mellan byggnader och omgivande mark. Förutsättningarna för ny bebyggelse är därför starkt kopplade till behovet av att bevara denna öppna och småskaliga struktur. Tillkommande bebyggelse behöver anpassas till den befintliga miljön vad gäller omfattning, placering och utformning för att inte påverka landskapsbilden eller minska läsbarheten av den kulturhistoriska miljön. De kulturhistoriska värden som identifierats inom planområdet bedöms tillgodose ett allmänt intresse genom att bidra till förståelsen av platsens historiska utveckling och den äldre agrara bebyggelsestrukturen, även om bebyggelsen är belägen på kvartersmark.

Dessa kulturhistoriska och landskapsmässiga förutsättningar har varit vägledande i arbetet med planförslaget. Planändringen möjliggör uppförandet av ett nytt bostadshus samtidigt som hänsyn tas till befintliga kulturvärden och platsens karaktär. Ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga miljön och passa in i dess karaktär, och kulturhistoriskt värdefulla byggnader och strukturer ska hanteras varsamt så att områdets karaktär och historiska värden kan bestå över tid. Hur dessa hänsynstaganden säkerställs framgår av planens bestämmelser, däribland varsamhetsbestämmelser, utformningsbestämmelser och rivningsförbud, vilka redovisas och motiveras i andra avsnitt i planbeskrivningen samt på plankartan.



*Figur 5: Bilden visar befintligt bostadshus inom detaljplaneområdet som omfattas av införandet av varsamhetsbestämmelse kopplat till dess kulturhistoriska värden, med särskilt fokus på fönstren, dess färg, form och placering samt snickeridetaljer.*



*Figur 6: Bilden visar befintlig jordkällare från 1800-talet som omfattas av införandet av rivningsförbud på grund av dess kulturbistoriska värde.*

## 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 Hjaltevad, 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 servisledningar 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 (E<sub>1</sub>). 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 samfällad 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 trafikerades 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 vägenslutning 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 föroreningsituationen. Området vid verksamheten har inte undersökts och är inte konstaterat förorenat, men kunskap om föroreningsituationen 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 E<sub>1</sub>-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.

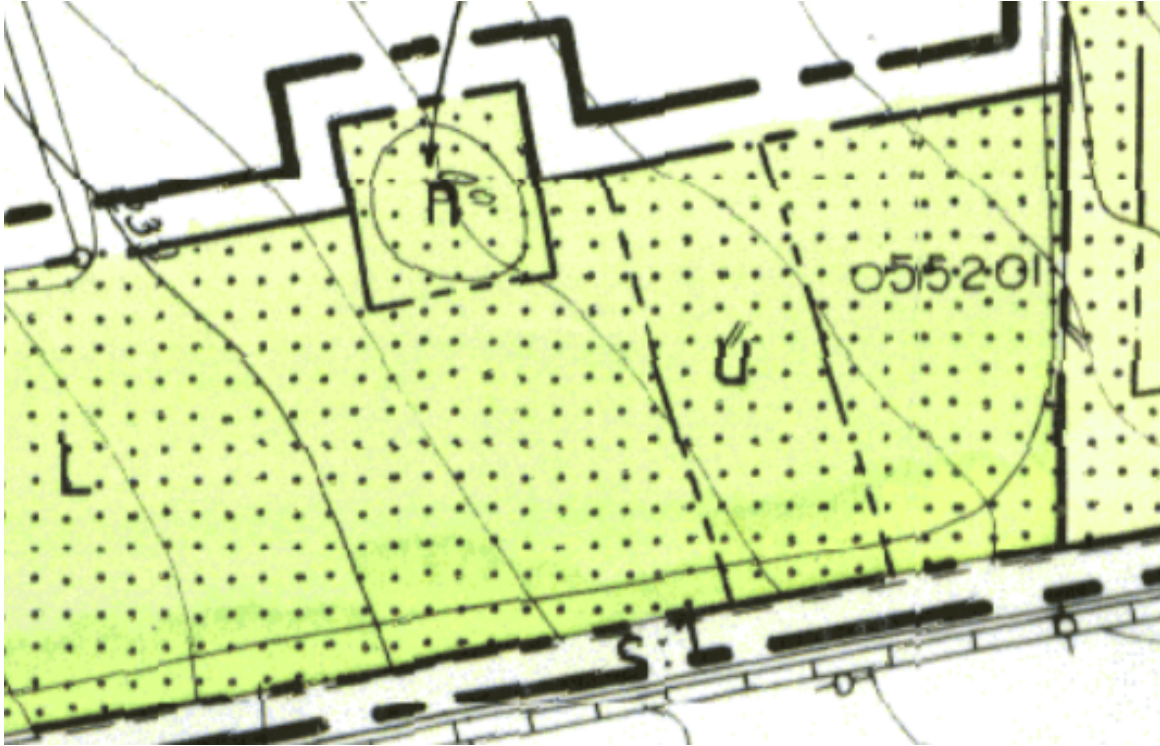
Eksjö energi äger den huvudfiberkabel som finns i planområdets nordvästra del. Den skyddas från exploatering genom införandet av ett nytt u-område. Inom planområdet finns även en mindre fiberkabel förberedd för eventuell anslutning till ett hus, men denna behöver enligt Eksjö Energi inte särskilt skyddas.

### Väganslutning

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 7: 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 förvaltade 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.

## **Ersättningsanspråk**

Detaljplanen innebär dels en ändring av markanvändningen inom en begränsad del av planområdet från trädgårdsodling till bostadsändamål. Inom detta område införs även bestämmelser som reglerar ny bebyggelses placering, utformning och exploateringsgrad. Sammantaget innebär dessa regleringar en utveckling och utökning av möjlig användning i förhållande till tidigare planläggning.

För de delar av planområdet som sedan tidigare är planlagda för bostadsändamål innebär planändringen huvudsakligen kompletterande och förtydligande bestämmelser. Detta omfattar bland annat införande av rivningsförbud för befintlig jordkällare samt varsamhetsbestämmelser för befintligt bostadshus, vilka syftar till att ta tillvara kulturhistoriska värden vid framtida åtgärder.

Enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan rätt till ersättning uppkomma om en detaljplan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras, exempelvis genom införande av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser. En sådan rätt till ersättning förutsätter att den ekonomiska skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Kommunen bedömer att pågående markanvändning inom planområdet kan fortsätta även efter planändringen. Möjligheter till normalt nyttjande, underhåll och varsamma ändringar av befintlig bebyggelse kvarstår. Rivningsförbudet för jordkällaren är avgränsat till att enbart reglera rivning av byggnadens stomme och påverkar inte markens användning i övrigt. Bestämmelsen bedöms inte medföra att fastighetens pågående markanvändning avsevärt försvåras i den mening som avses i PBL.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att detaljplanens genomförande inte medför rätt till ersättning enligt 14 kap. PBL och att några ersättningsanspråk därför inte kan förutses till följd av planändringen.

## **Kulturvärden**

### **Rivningsförbud**

Rivningsförbudet innebär att den befintliga jordkällaren inom planområdet ska bevaras vid detaljplanens genomförande. Bestämmelsen innebär att jordkällarens stomme inte får rivras eller tas bort. Byggnaden kan fortsatt användas, underhållas och repareras i enlighet med gällande lagstiftning.

Genomförandet av detaljplanen påverkas i den meningen att framtida förändringar inom området behöver anpassas till att jordkällaren finns kvar. Bestämmelsen kan innebära en begränsning av möjligheten att omdisponera mark i direkt anslutning till byggnaden, men innebär ingen inskränkning av pågående markanvändning eller av möjligheten till normalt nyttjande av fastigheten.

Rivningsförbudet syftar till att säkerställa ett långsiktigt bevarande av de kulturhistoriska värden som är kopplade till gårdsmiljön och platsens historiska användning. Bestämmelsen är avgränsad till att reglera rivning och bedöms vara proportionerlig i förhållande till planändringens omfattning. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att rivningsförbudet inte medför rätt till ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

## **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 samfälld 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 m<sup>2</sup> 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.

## Kulturmiljö

Konsekvensen av planändringen är att tydliga ramar skapas för hur fastigheten kan utvecklas på ett sätt som tar till vara och stärker områdets kulturhistoriska värden. Den befintliga jordkällaren skyddas genom rivningsförbud och vid ändringar av befintlig huvudbyggnad ställs krav på varsamhet, vilket bidrar till att gårdsmiljöns historiska karaktär kan bevaras över tid. Ny bebyggelse styrs genom bestämmelser om placering, utformning och exploateringsgrad för att säkerställa att eventuella tillskott anpassas till den omgivande miljön.

Genom dessa bestämmelser skapas avsiktliga förutsättningar för en varsam utveckling där ny bebyggelse kan tillkomma utan att kulturmiljön påverkas negativt. Även om planändringen innebär en viss styrning av hur marken får exploateras och utformas bedöms denna påverkan som begränsad och proportionerlig i förhållande till de kulturhistoriska värden som ska bevaras.

Planändringen bidrar därmed till att områdets bebyggelsestruktur, landskapsbild och historiska sammanhang bevaras och förblir läsbara. Sammantaget bedöms konsekvenserna som positiva för kulturmiljön, samtidigt som påverkan på markanvändningen bedöms som begränsad.

## 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.

Samtantaget 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:**

- Planområdet omfattar inga kultur- eller naturvärden av sådan omfattning eller känslighet att negativ påverkan bedöms uppstå. Planförslaget innehåller dessutom bestämmelser som bidrar till att långsiktigt bevara och stärka befintliga lokala kulturhistoriska värden.
- 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 förenlig 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