

# Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Edshults-Gummarp 2:9,  
Gummarpsnäset**  
Eksjö kommun, Jönköpings län



## **Planinformation**

Beteckning:

Status: Antagande

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2025-03-18

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: 2016-93

## Innehållsförteckning

Planinformation .....	2
Inledning .....	6
Vad är en detaljplan? .....	6
Planprocessen .....	6
Detaljplanens syfte .....	7
Syfte .....	7
Beskrivning av detaljplanen .....	8
Beskrivning av planområdet .....	8
Hela detaljplanen .....	8
Genomförandetid .....	9
Allmän plats .....	9
GATA .....	9
Huvudmannaskap .....	9
Kvartersmark .....	10
Bostäder .....	10
Egenskapsbestämmelser .....	10
Ärendeinformation .....	11
Motiv till detaljplanens regleringar .....	12
Motiv till reglering .....	12
Allmän plats .....	12
Kvartersmark .....	12
Planeringsförutsättningar .....	13
Fysisk miljö .....	13
Kommunala .....	13
Områdesbestämmelser .....	13
Översiktsplan .....	15
Riksintressen .....	15
Naturvård .....	15
Skyddade vattendrag .....	16
Natura 2000 .....	16
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	16
Jordbruksmark .....	16
Miljökvalitetsnormer .....	17
Luft .....	17

Vatten .....	17
Buller .....	18
Miljö .....	19
Strandskydd .....	19
Dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet .....	20
Omgivningsbuller .....	20
Risk för översvämning .....	20
Geotekniska förhållanden .....	21
Kulturmiljö .....	22
Fornlämningar .....	25
Sociala .....	26
Barnperspektiv .....	27
Teknik .....	27
Trafik .....	28
Genomförandefrågor .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Förändrad fastighetsindelning .....	29
Rättigheter .....	29
Tekniska frågor .....	29
Utbyggnad av vatten och avlopp .....	30
Ekonomiska frågor .....	30
Planekonomisk bedömning .....	30
Planavgift .....	30
Gemensamhetsanläggningar .....	31
Drift av allmän plats .....	32
Organisatoriska frågor .....	32
Konsekvenser .....	33
Fastigheter och rättigheter .....	33
Natur .....	33
Landskapsbild .....	33
Miljö .....	33
Miljöbedömning .....	33
Dagvatten .....	33
Miljökvalitetsnormer .....	34

Vatten.....	34
Riksintressen.....	34
Natura 2000.....	34
Trafik.....	35
Områdesbestämmelser.....	35
Planeringsunderlag .....	36
Kommunala .....	36
Områdesbestämmelser .....	36
Översiktsplan.....	36
Utredningar.....	36
Medverkade tjänstepersoner .....	36

# Inledning

## Vad är en detaljplan?

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

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

## Planprocessen

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

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

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under 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 under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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

### Standardförfarande



Figur 1: Illustration över processen för standardförfarande.

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder på del av fastighet Edshults-Gummarp 2:9.

## Beskrivning av detaljplanen

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

## Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger cirka 2 mil sydost om Eksjö tätort och omfattar ett område på ungefär 2 hektar. Planområdet omfattar delar av fastigheten Edshults-Gummarp 2:9 som är privatägd och består idag främst av skogsmark. Planområdet utgör en mindre del utav Gummarpsnäset som sträcker sig som en halvö ut i sjön Mycklaflon. Mycklaflon är ett riksintresse för naturvård och ett natura 2000-område. Området angörs via en enskild väg norrifrån. Denna förvaltas av en vägförening, och ansluter cirka 2 kilometer norr om planområdet från väg 918.



*Figur 2: Planområdesgränsen markeras med röd linje i kartan.*

## Hela detaljplanen

Den nya detaljplanen möjliggör för uppförandet av 10 nya bostäder på mindre del av fastighet Edshults-Gummarp 2:9. Tidigare obebyggd mark planläggs som kvartersmark för bostäder. Nya bostäder regleras i utformningen med egenskapsbestämmelser om en högsta höjd, placering, takvinkel och utnyttjandegrad för att skapa ett enhetligt uttryck på näset.

Utvecklingen har aktualiserats och möjliggjorts i huvudsak genom att området numera ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA.

För att säkerställa tillgängligheten till nya bostäder planeras en anslutning till befintlig grusväg ut till Gummarpsnäset. Ett mindre område mark är därför planlagt som allmän plats (gata).

## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 15 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

## Allmän plats

### GATA

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Del av den befintliga tillfartsgatan ut till Gummarpsnäset planläggs som gata på allmän plats. Dess användning eller form har inte bedömts bli förändrad gentemot nuläget. Gatan planläggs för att säkerställa utfart från nya bostäder.

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen inte har något ansvar för iordningställande samt drift och underhåll av dessa områden.

Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att gatan hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap för att området utgör en egen funktionell enhet vad gäller vägnätet. De befintliga vägarna sköts idag med enskilt väghållarskap och detta bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även framgent. Eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal enbostadshus och fritidshus (både inom och utanför planområdet) och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning så bedöms enskilt huvudmannaskap vara mest lämpligt.

På platser med enskilt huvudmannaskap är det oftast en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom planområdet, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

Vägnätet inom planområdet har idag ett enskilt huvudmannaskap och sköts sedan tidigare av en samfällighets-/vägförening. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att samfällighets-/vägföreningen är ansvarig för att förvalta vägen som ligger på allmän plats. Planförslaget förändrar inte förutsättningarna kring gatunät eller huvudmannaskapet.

## 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.

## Bostäder

Användningen bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Näst intill hela planområdet planläggs med användning bostad på kvartersmark. Mark för bostadsändamål utgör ett område på knappt 2 hektar för att möjliggöra avstyckning av nya fastigheter och möjliggöra för nya bostäder i enlighet med planens syfte.

## Egenskapsbestämmelser

### Nockhöjd

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara upp tillnock, vilket kallas för nockhöjd. Nockhöjd är byggnadens högsta del, och mäts från markplanet upp till yttertakets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvor, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaget och ska således inte räknas till nockhöjden. I detaljplanen regleras höjden genom att tillåta högst 8 meters nockhöjd för huvudbyggnader med beteckningen "h<sub>1</sub>" på plankartan. Komplementbyggnader regleras till högst 4 meters nockhöjd och betecknas med bokstaven "h<sub>2</sub>".

### Takvinkel

Med bestämmelser om takvinkel kan kommunen på kvartersmark reglera lutningen på tak i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaget och horisontalplanet. En planbestämmelse kan anges som en exakt, en minsta eller en största vinkel.

Bestämmelser om takvinkel tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak. Inom kvartersmark gäller högst 45 graders taklutning, samt lägst 20 graders taklutning. På plankartan betecknas bestämmelsen med "o<sub>1</sub>".

### Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med "e<sub>1</sub>" respektive "e<sub>2</sub>". Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. I denna plan regleras högsta byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m<sup>2</sup> per fastighet och högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m<sup>2</sup> per fastighet.

## Placering

Bestämmelser om placering av byggnadsverk tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns som delas med annan bostadsfastighet. Detta för att upprätthålla viss gleshet i området på sikt. Bestämmelse om placering betecknas med ”p<sub>1</sub>” på plankartan.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde.

På plankartan finns bestämmelsen ”u<sub>1</sub>” som anger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen gäller för befintlig ledning på kvartersmark.

## Fastighetsstorlek

Egenskapsbestämmelser om fastighetsstorlek används för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Bestämmelser om största eller minsta fastighetsstorlek är ett av flera sätt som kan användas för att styra exploateringsgraden inom ett område. Bestämmelsen kan tillämpas när kommunen vill styra fastighetsstorleken i ett område utan att reglera fastighetsindelningen i detalj.

På plankartan finns bestämmelsen ”d<sub>1</sub>” som anger att minsta fastighetsstorlek är 1800 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen innebär att området kan styckas av upp till 10 nya fastigheter.

## Ärendeinformation

Samhällsbyggnadssektorn fick 2016-01-20 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta (och samråda) förslag till detaljplan för Gummarpsnäset.

Projektet initierades av två skäl. För det första till följd av en efterfråga inom området, där viljan att utveckla bostäder är tydlig. För det andra handlar det i om nya förutsättningar för kommunalt VA. Kommunfullmäktige beslutade 2019-12-12 att området Gummarpsnäset, i enlighet med 6 § lagen om allmänna vattentjänster (2006:412), *ska ingå det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp*. Hittills har området enskilda lösningar med avlopp och brunn, vilket bland annat inneburit en risk angående miljö kvalitetsnormerna för Mycklaflon.

Ett förslag till en detaljplan antogs av kommunfullmäktige 2022-05-19 men överklagades till mark- och miljödomstolen som 2022-11-24 beslutade att upphäva kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-05-03 att samhällsbyggnadssektorn skulle återuppta arbetet med att ta fram en detaljplan för Gummarpsnäset.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

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

### Allmän plats

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

### Egenskapsbestämmelser

**a<sub>1</sub> (Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen)** - Motivet är att området utgör en egen funktionell enhet vad gäller vägnätet eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal enbostadshus och fritidshus och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning.

### Kvartersmark

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

### Egenskapsbestämmelser

**h<sub>1</sub> (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter)** - Motivet är att möjliggöra syftet med planen och tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard för ett varaktigt boende.

**h<sub>2</sub> (Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter)** - Motivet med höjd på komplementbyggnad är att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

**p<sub>1</sub> (Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns som delas med annan bostadsfastighet)** - Motivet är att på sikt upprätthålla ett rimligt avstånd mellan byggnader i området samt säkerställa avstånd ur brandskyddssynpunkt.

**o<sub>1</sub> (Takvinkeln ska vara mellan 20–45 grader)** - Motivet är att ny bebyggelse ska skapa ett enhetligt uttryck och koppla an med befintlig bebyggelse i omgivningen.

**e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> per fastighet för huvudbyggnad)** - Motivet är att säkerställa en rimlig byggnadsarea per fastighet som är i linje med dagens standard för ett varaktigt boende.

**e<sub>2</sub> (Största byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup> per fastighet för komplementbyggnad)** - Motivet är att säkerställa en ändamålsenlig byggnadsarea per fastighet för komplementbyggnad.

**u<sub>1</sub> (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)** - Motivet är att trygga befintliga ledningar på kvartersmark.

**d<sub>1</sub> (Minsta fastighetsstorlek är 1800 m<sup>2</sup>)** - Motivet är att säkerställa ett rimligt antal nya bostäder i förhållande till omgivningen och tydliggöra konsekvenserna av planförslaget.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Området utgör idag ett obebyggt naturområde belägen mitt på Gummarpsnåset. Planområdet består främst av produktionsskog men även delvis öppen mark. En mindre del av planområdet består av en befintlig gata i form av grusväg som angör till väg 918. Igenom planområdet går idag befintlig allmännyttig underjordisk ledning.

Planområdets östra del sluttar något mot väster, i övrigt håller marken en relativt jämn nivå. En av områdets stora tillgång är utsikten över Mycklaflon. Gummarpsnåset har en form likt en ås som tonas ut i sjön.



*Figur 3: Bild från planområdet som består av ett skogsområde och delvis öppen mark.*

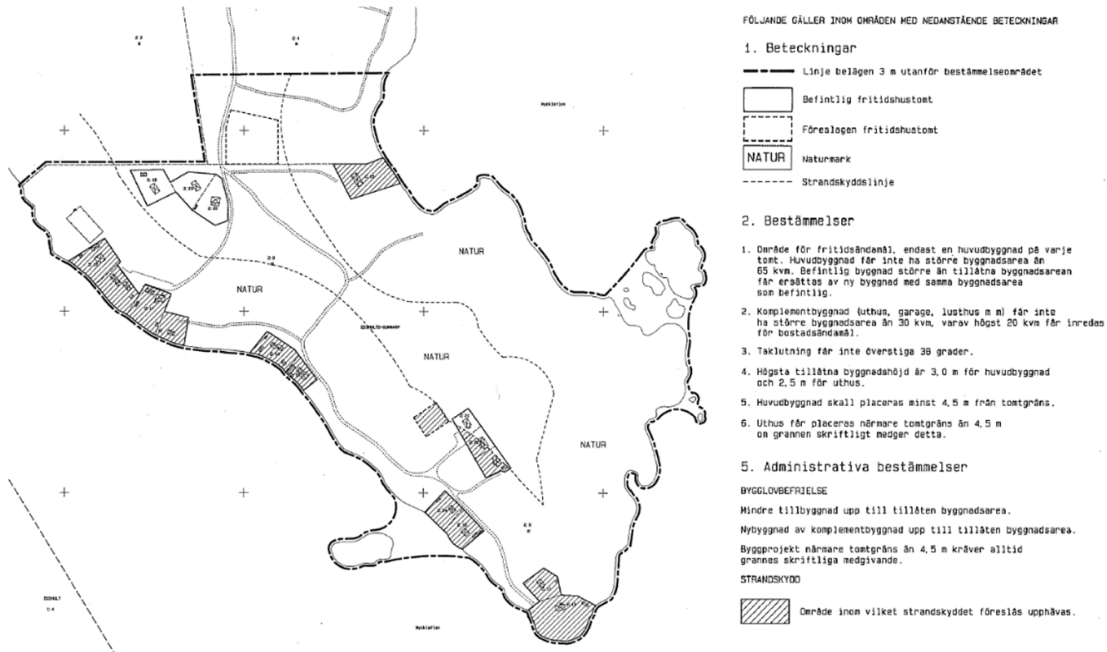
## Kommunala

### Områdesbestämmelser

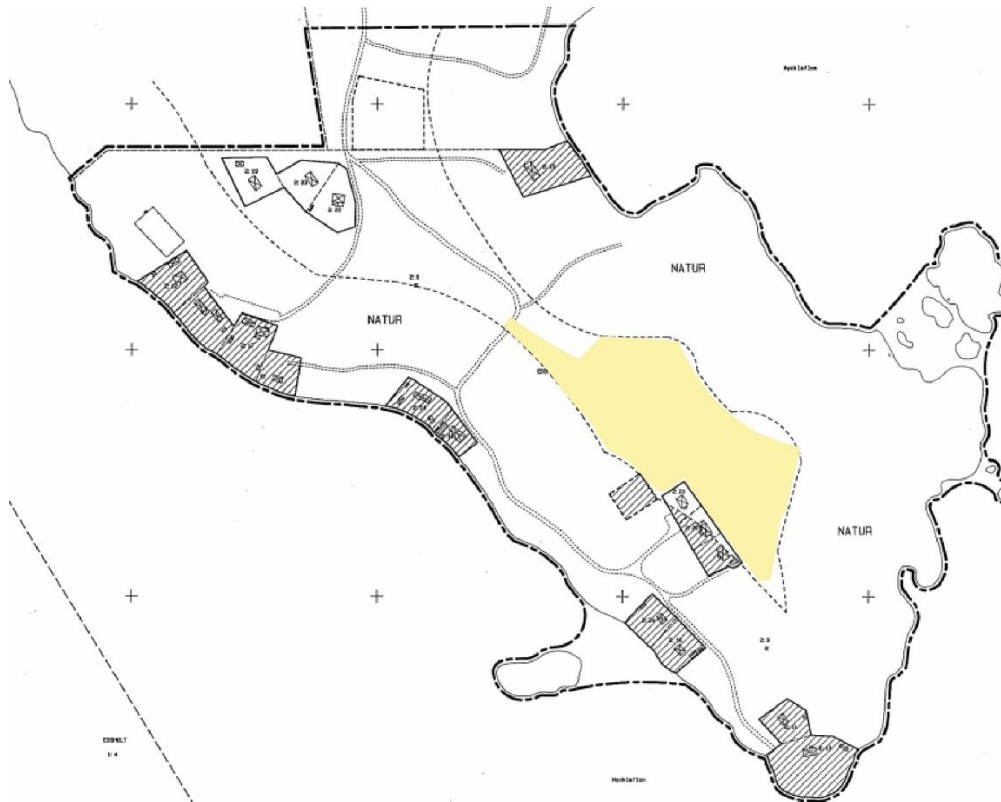
För Gummarpsnåset gäller idag *Områdesbestämmelser för Edshults-Gummarp 2:4, 2:9* (laga kraft 1996-01-10), som reglerar fritidshusbebyggelsens utbredning och storlek. Områdesbestämmelserna beskriver platsens förutsättningar såsom Mycklaflon som riksintresse, strandskyddslagstiftningen samt förutsättningar kring vatten- och avlopp.

Förslag till ny detaljplan regleras som natur i områdesbestämmelserna från 1996.

Enligt 5 kap 41§ plan- och bygglagen upphör områdesbestämmelser att gälla när en detaljplan vinner laga kraft. Det innebär att delar av *Områdesbestämmelser för Edsbulvs-Gummarp 2:4, 2:9*, nummer O7 kommer släckas ut när ny detaljplan vinner laga kraft. Den del av områdesbestämmelserna som kommer släckas ut regleras i dag som natur och illustreras som en gul yta i figur 6.



Figur 4: Gällande områdesbestämmelser, nummer O7 i kommunens numreringsystem.



Figur 6: Område för ny detaljplan illustrerad som en gul yta på befintliga områdesbestämmelser.

## Översiktsplan

Arbetet med detta ärende har pågått i flera år och gör att utvecklingen av området utifrån flera översiktsplaner kan ha påverkat synen på näset. Det har sedan längre tillbaka funnits både ambition och planer för att utveckla den bebyggelse som finns i området. I kommunens tidigare översiktsplan från 2013 utpekades det aktuella planområdet som ett LIS-område, landsbygdsutveckling i strandnära läge, tillsammans med bebyggda områden österut längs med sjön Mycklaflon. I översiktsplanen framgick att ”De utpekade områdena syftar till att öka befolkningsunderlaget för att med kollektiva lösningar kunna säkerställa VA-försörjningen i området samtidigt som bättre underlag ges för service i närliggande områden som Bellö och Hult. LIS kan i ej utpekade områden ändå användas som särskilt skäl men då krävs särskild prövning”.

I vidare prövning av LIS i detta område gjorde Mark- och miljööverdomstolen i dom 2015-10-15, Mål P 311-15 bedömningen att det inte fanns något underlag som visar att bebyggelsen i det utpekade LIS-området skulle ge positiva effekter för servicen i nämnda serviceorter. Inga nya underlag har tillkommit som ger en annan bedömning än den som domstolen gett uttryck för i sin dom och i Eksjö kommuns nya översiktsplan 2040 (laga kraft 2022) är inte tidigare LIS-område kvar.

I Eksjö kommun översiktsplan 2040 framgår planeringsinriktningar för ”bostäder för framtiden”. Ny detaljplan möjliggör ett begränsat antal nya bostäder i ett område som redan har en bebyggelsestruktur. Nya bostäder regleras för att passa in och skapa en ny enklav intill befintliga. Området har varit planerat som ett fritidshusområde genom områdesbestämmelser och bedöms idag kunna utvecklas för permanentboende. Detaljplanen bedöms bidra till utveckling och en levande landbyggd samt gå i linje med kommunens framförda planeringsriktlinjer för ”sammanhängande bostadsbebyggelse”. Området är idag inte utpekad lis-område och förslag till detaljplan har avgränsats till att inte ta strandskyddad mark i anspråk. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med aktuell översiktsplan.

## Riksintressen

### Naturvård

Sjön Mycklaflon är sedan 7 februari år 2000 ett riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap. § 6. Frihet från avloppsutsläpp är en grundförutsättning. Större läckage av näringsämnen och organiskt material kan spoliera sjöns värden. Ingrepp som vattenreglering, vattenuttag, tillförsel av organiska gifter, tungmetallnedfall eller utsläpp, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar medför att områdets naturvärde skadas.

Gentemot sjön gäller det generella strandskyddet på 100 meter från strandkanten vilket planområdet har avgränsats utefter. Ny detaljplan möjliggör inte för en användning som bedöms kunna äventyra riksintressets värden.

Utifrån översiktliga kartmaterial som Artdatabanken och Skogsstyrelsens karttjänst finns det ingen karterad växtlighet av särskilda biotopvärden inom planområdet. Vidare inventering av naturvärden har inte gjorts inom planområdet.

Norr om planområdet finns i Skogsstyrelsens karttjänst biotoper av naturvärde karterade. Ett cirka 1 hektar stort område av skogsbete samt ett cirka 2 hektar stort parti av blandsumpskog, med stort inslag av senvuxna träd (1% klibbal, 20% glasbjörk, 50% tall och 30% gran). Det finns inga tidigare kända nyckelbiotoper, andra biotoper eller växtlighet av sådana särskilda värden att skydd motiveras upprättats.

Inom eller i anslutning till planområdet finns heller inga sådana objekt som omfattas av det allmänna biotopskyddet enligt miljöbalken.

### **Skyddade vattendrag**

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Emån, och därmed inom riksintresseområdet för skyddade vattendrag enligt miljöbalkens 4 kap. § 6. Skyddet innebär att: *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.* Förbud mot markavvattning: 4a § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet mm. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

### **Natura 2000**

Sjön Mycklaflon är utöver ett riksintresse för naturvård även ett Natura 2000-område. Eftersom sjön är klassad som ett Natura 2000-område innehar sjön bevarandevärden för att skydda och bevara den biologiska mångfalden. Mycklaflon är en av de större sjöarna i Emåns vattensystem och har en yta på cirka 1,15 kvadratkilometer och största djupet på cirka 40 meter. Omsättningstiden i Mycklaflon är lång, cirka 8,3 år. Området har höga värden knutna till naturtypen ävjestrandssjöar. Mycklaflon har även en artrik fisk- och bottenfauna och hyser Sveriges sydligaste rödingbestånd. Rödingbeståndet gör sjön värdefull även ur ett nationellt perspektiv. Sjöns höga värden är anledningen till att den klassats som ett Natura 2000-område.

Planområdet ligger som närmast 100 meter från Mycklaflon eftersom strandskyddad mark inte tas i anspråk. Ny detaljplan bedöms inte påverka natura 2000-området märkbart.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Jordbruksmark**

Gummarpsnäset omfattar cirka 5,7 hektar jordbruksmark bestående av antingen åker-, betes- eller hagmark. Brukningsvärd jordbruksmark skyddas och regleras i 3 kap. § 4 miljöbalken. Miljöbalken anger att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

För detta projekt saknas skäl och motiv för att ta marktypen i anspråk. Därför har all konstaterad jordbruksmark undantagits planläggning. Jordbruksverkets karta redovisar ett par områden för bete och jordbruk. Dessa block är sådana som är kända till följd av att en lantbrukare exempelvis någon gång har sökt stöd för området.



Figur 7: Jordbruksverket, Ångs-och betesmarksinventering samt Jordbruksblock (2021).

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvaliteten eller önskat miljö tillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

### Luft

Luftkvaliteten beaktas i regel i tätortsmiljöer, där vi har motordrivna fordon, tung trafik, industrier och annat som påverkar luften negativt. I det aktuella området, som innebär en naturnära, lantlig och avsides belägen miljö, bedöms det inte finnas risk för försämrade luftkvalitet som kommer i konflikt med gällande normer. Planförslaget innebär inte heller sådan bebyggelse eller angörande trafikering som kan tänkas bidra till överskridande eller försämring av luftkvaliteten och gällande normer.

### Vatten

Mycklaflon är cirka 11 kvadratkilometer stor, och ingår i avrinningsområdet för Emån. Sjön har tidigare haft en högre nivå och den äldre strandlinjen är tydligt synlig i landskapet runtom Gummarpsnäset. I nuläget uppnås inte miljö kvalitetsnormerna för kemisk status. Kravet till år 2027 är fortsatt enligt normen satt till god ekologisk status samt god kemisk status. Genom att befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät kan det blir enklare att nå normerna. I nuläget har bostäderna enskilda avlopp, vilket kan inverka negativt på vattenkvaliteten.

Statusklassningar 2017-2021

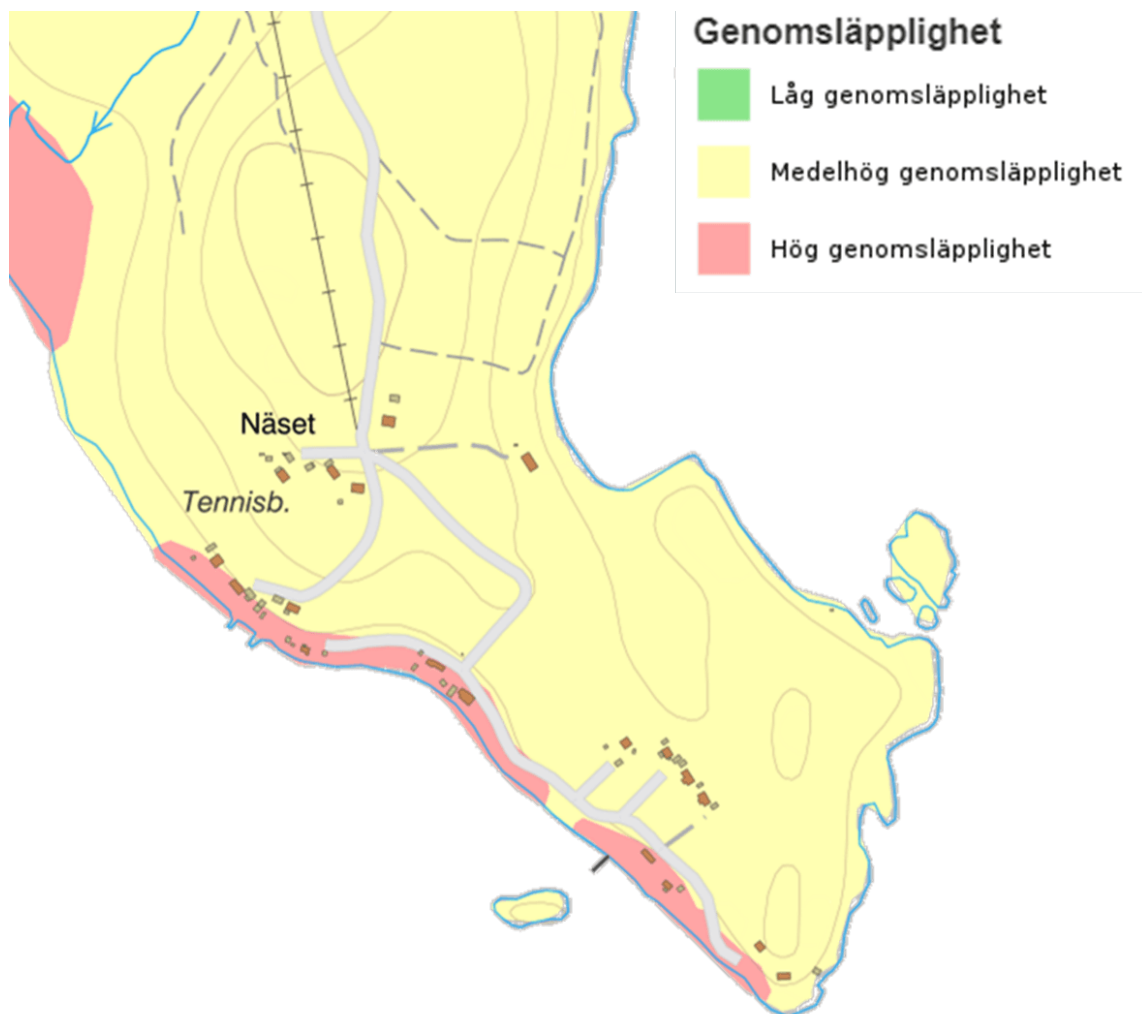
Statusklassificering är en bedömning av hur ett vatten mår. Bedömningen av ekologisk status görs bland annat utifrån biologiska kvalitetsfaktorer. Här ingår till exempel data om växtplankton, bottenlevande djur, alger, växter och fisk. Bedömning av ekologisk status görs även utifrån de fysikalisk kemiska kvalitetsfaktorerna. Här ingår näringsämnen, ljusförhållanden, försurning, syrgasförhållanden och särskilda förorenande ämnen (SFÄ). Bedömning av ekologisk status görs även utifrån hydromorfologiska

kvalitetsfaktorer, dvs fysisk påverkan på vatten. Statusklassning för Mycklaflon är god ekologisk status. Sjön uppnår ej god kemisk status.

#### Miljö kvalitetsnormer – Kvalitetskrav 2021-2027

Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status eller god potential och att status inte får försämrats. Om status är sämre än god vid den bestämda tidpunkten, kan årtalet för när normen ska uppnås flyttas fram med en tidsfrist eller få ett mindre strängt krav än god status, så kallade undantag.

För Mycklaflon är målet att uppnå *god ekologisk status* och *god kemisk status*. Bedömningen av kemisk status görs i förhållanden till de halter av prioriterade ämnen som inte får överskridas enligt vattenförvaltningsförordningen. Undantag, eller mindre strängare krav, är kvicksilver och kvicksilverföreningar, Bromerad difenyleter. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för polybromerade difenylterar (PBDE).



Figur 8: Karta över markens genomsläpplighet i området.

## Buller

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

# Miljö

## Strandskydd

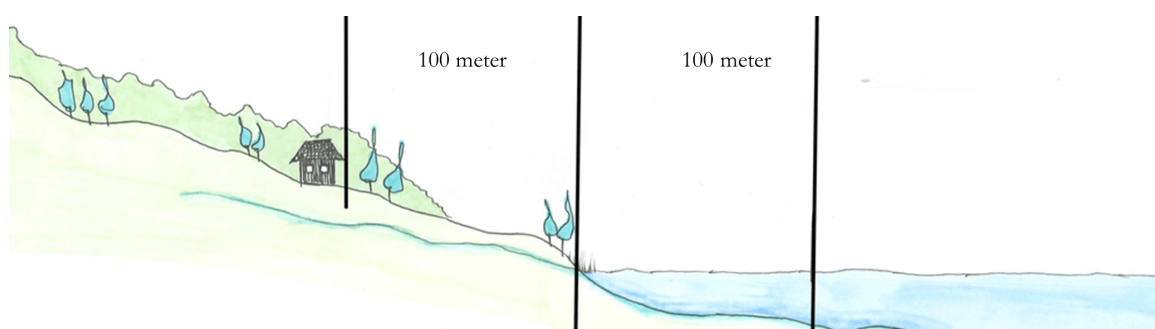
Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet.

Strandskyddet syftar bland annat till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Planområdet omfattas idag av områdesbestämmelser. I gällande områdesbestämmelser är strandskyddet upphävt för områden som är reglerat för befintlig fritidshustomt samt för föreslagen fritidshustomt. Att delar av strandskyddad mark idag är upphävd genom områdesbestämmelser påverkas inte av ny detaljplan.

Ny detaljplan har avgränsats till ett område mitt på halvön och håller ett avstånd på 100 meter från strandkanten vilket innebär att strandskyddat område inte berörs. Strandskydd avses inte upphävas i ny detaljplan.



Figur 9: Bilden illustrerar det generella strandskyddet.

## Dagvatten

Dagvatten infiltreras idag till största delen naturligt i marken. Planområdet ligger på en höjd med slutning i västlig och östlig riktning dit vatten samlas i svackor eller ansamlingspunkter alternativt Mycklaflon.

Det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i planområdet genom lokalt omhändertagande (LOD). Området regleras genom ett högst antal av nya fastigheter och en största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Dessa bestämmelser begränsar ytan för anläggning av nya byggnader och säkerställer indirekt att stora ytor av planlagd kvartersmark för bostäder inte kommer bebyggas. Dessa ytor kommer mycket troligt användas som trädgårdar med varierad mängd växtlighet. I och med att markens genomsläpplighet är medelhög och stora ytor i planområdet kommer blir obbyggda bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten lämpligt.

Enligt kommunens riktlinjer för separering av dag- och spillvatten råder fastighetsägaren själv över hantering av dagvatten inom den egna fastighet, varav LOD är rekommenderas i första hand.

# Hälsa och säkerhet

## Omgivningsbuller

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

Till följd av det lantliga och enskilda läget, med stora avstånd till närmsta trafikerade väg, bedöms det sakna skäl att beräkna och utreda trafikbuller utifrån nuvarande situation. Enligt förordningen ska även hänsyn tas till *framtida trafik som har betydelse för bullersituationen*. I regel görs en framskrivning av 20 år och beräkningen utifrån cirka år 2045. Det finns heller inga skäl eller möjligheter att beräkna trafikbuller i en sådan framtid. Även om planförslaget vid denna tid kan vara maximalt utbyggt, handlar det om upp till 10 småskaliga bostadshushåll som fördelas i kvarter av olika storlek på näset. Tillfartsvägen används endast av de som själva bor i dessa kvarter. Det finns inga möjligheter att bebygga eller utveckla närområdet på något sätt som skulle kunna generera trafikbuller. Hastigheterna är dessutom låga i detta område.

Mellan planområdet och ut till statens väg 918 finns idag cirka 15 befintliga bostäder och gårdar längs en enskild väg med en sträcka om cirka 2 kilometer. Eftersom nya bostäder kan komma uppföras i planområdet beräknas trafiken kunna öka längs denna enskilda väg.

Idag finns cirka 15 bostäder längs med vägen ut till planområdet, 2 bostäder ute på Gummarpsnäset och ny detaljplan möjliggör för upp till 10 nya bostäder, totalt cirka 27 bostäder. Utöver det finns 17 befintliga fritidshus ute på Gummarpsnäset.

Totalt antal bostäder som vardagligt bedöms kunna ge upphov till trafik är knappt 30 bostäder, inkluderat både befintliga bostäder längs med vägen ut till planområdet och nya bostäder som den nya detaljplanen möjliggör för. Cirka 12 av bostäderna är belägna ute på Gummarpsnäset och kan antas använda vägsträckan i sin helhet på 2 kilometer.

Eftersom Gummarpsnäset inte har någon allmän målpunkt eller genomfartstrafik antas inte mer trafik än de boende använda vägen. Platsen har ett lantligt läge med avsaknad av andra bullerkällor i omgivningen. Gummarpsnäset och området längs vägen ut till Gummarpsnäset omges av ett mosaiklandskap där skogsområden varvas med odlingsmark och trädgård med bostäder. De platsspecifika förhållandena utgörs till stor del av vegetation och andra naturliga ljuddämpande element. I och med en begränsning av mängd trafik som kan orsaka buller, avsaknad av allmänna målpunkter, avsaknad av andra potentiella bullerkällor i närområdet och det lantliga läget bedöms det saknas skäl att beräkna trafikbuller.

Ny detaljplan bedöms inte kunna ge upphov till buller över riktvärden för bostäder eller medföra olägenhet för människors hälsa.

## Risk för översvämning

Ny detaljplan ligger som närmast 100 meter från strandkant till Mycklaflon och bedöms ligga på gott avstånd vid eventuell översvämning. Ny föreslagen bebyggelse hamnar i mitten utav Näset, och per automatik utan risk för översvämning.

Översvämningskarteringar görs i huvudsak genom MSB eller av konsult i de specifika fall där risk misstänks men underlag saknas. Vattenståndet för Mycklaflon är historiskt reglerat till en lägre nivå. Mycklaflon är inte känt översvämningsbenägen och det finns inga kända incidenter med översvämnning eller avvikande höga vattenstånd i området. Vidare utredning bedöms därav inte behövas.

Länsstyrelsen presenterar en hydromorfologisk svämplan i sina kartjänster. Denna är baserad på lantmäteriets höjddatamodell och redovisar svämplan, som kan ge indikation om vattnets möjlighet till stigning och utbredning på land (+2 meter). Ett svämplan innebär de plana ytor längs vattendrag som formas genom återkommande översvämnningar. Dessa kan finnas längs såväl mindre som större vattendrag.



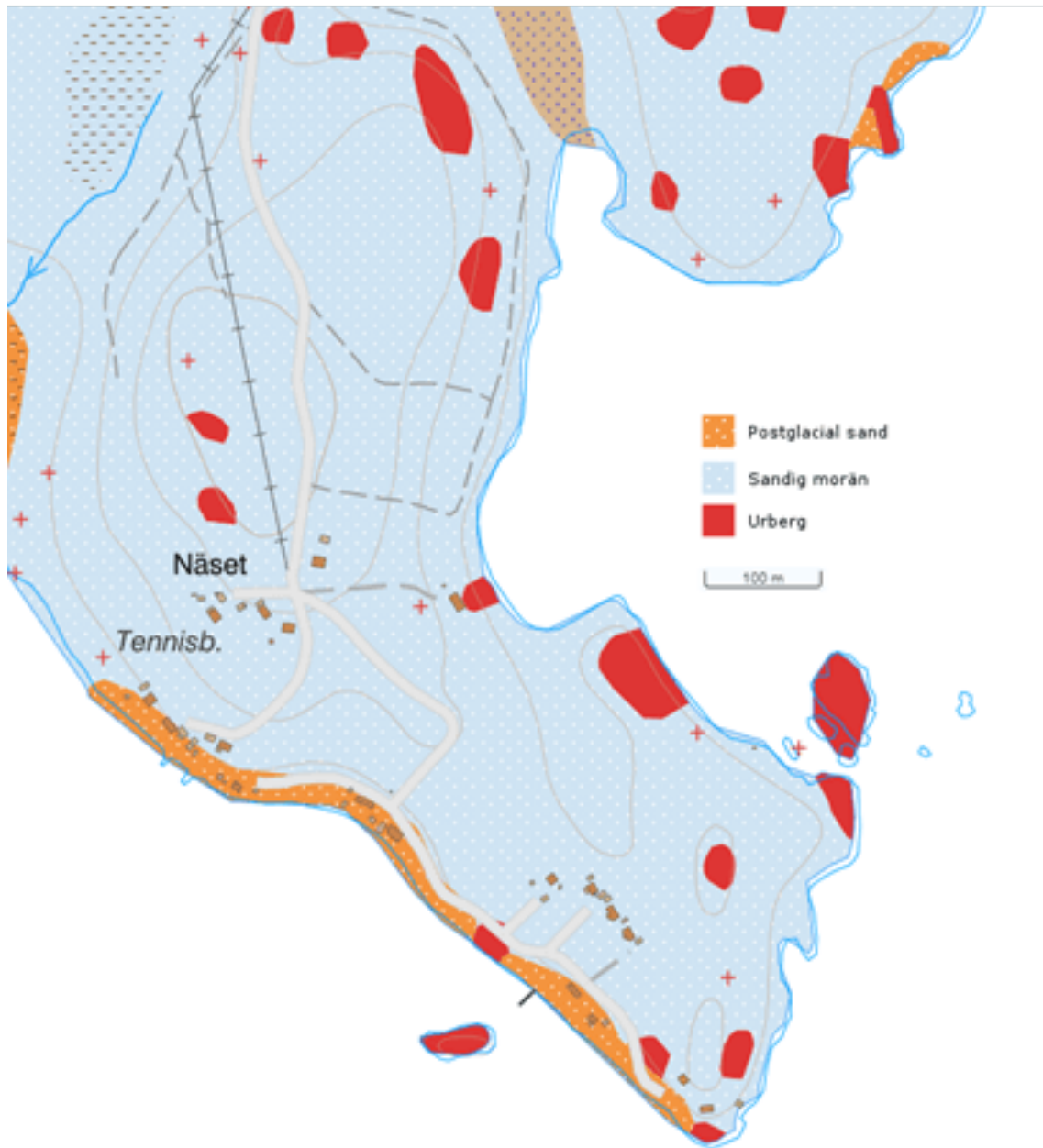
Figur 10: Den räfflade ytan visar att marken skulle ligga under sjöns vattennivå vid 2 meter stigning.

## Geotekniska förhållanden

Området är översiktligt karterat som sandig morän. Moränområden är mycket vanliga i Sverige, och består av block, stenar och finare partiklar, ofta hårt packade. Morän ligger direkt på berget i lager med upp till 10 meters tjocklek och är i regel bra byggmark. Morän kan vara tjälfarlig och rik på stora stenblock. Eftersom planförslaget är en så kallad exploateringsplan, där byggnation och avstyckning kommer att ske successivt under lång tid, förespråkas att det tas fram en mer detaljerad geoteknisk undersökning inför projektering.

Detaljerade undersökningar som krävs för exploatering och byggnation, såsom projekteringsunderlag för val av grundläggning och geotekniska undersökningar bekostas av byggherren/exploatören. Sådana utredningar kan även tas fram kvartersvis och fördelas mellan berörda fastigheter.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska alltid tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § miljöbalken. Exploatören ska då i regel utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

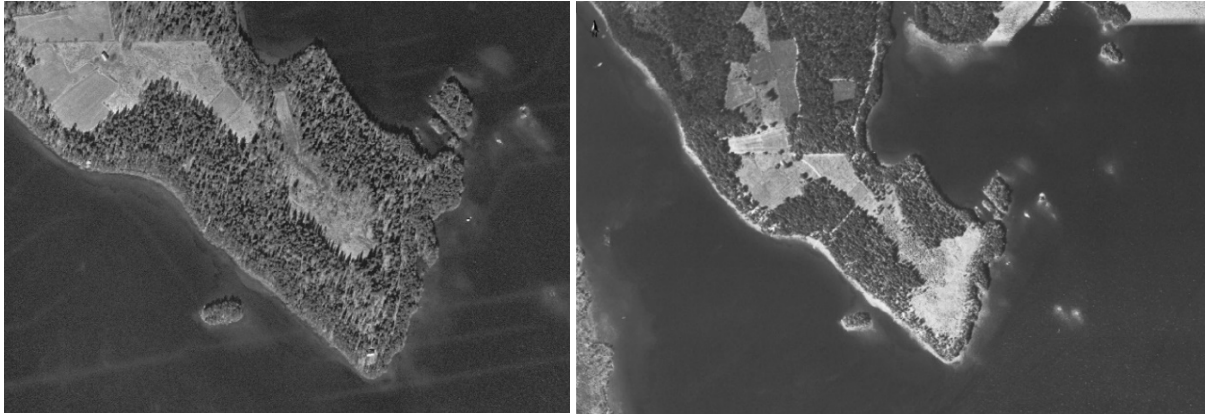


Figur 11: Jordartskartan visar att hela planområdet består av morän.

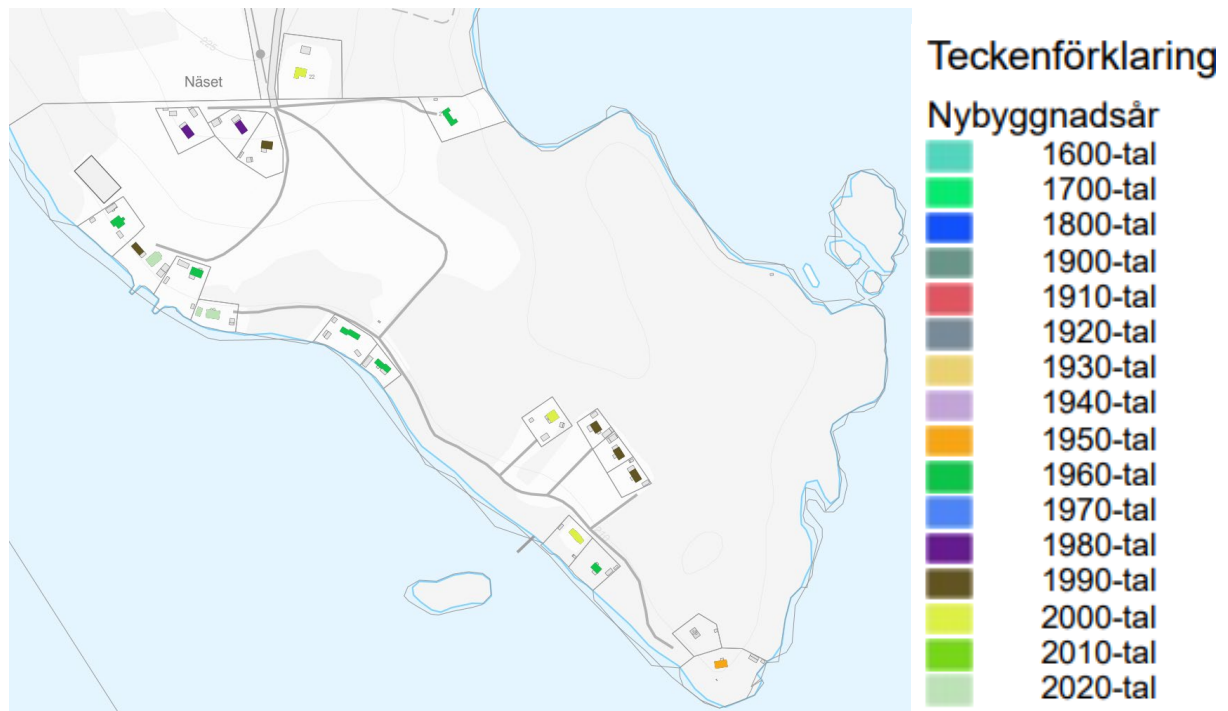
## Kulturmiljö

Området Gummarpsnäs består av skogs-, betes- och jordbruksmark. Under början av 60-talet fanns endast bostaden längst i söder (2:13) samt 2:32. På 1960-talet tog byggandet av fritidshus fart i hela landet. Detta hände i samband med att fyra veckors semester infördes och att det ekonomiska läget i Sverige överlag blev bättre, flera hade råd att skaffa en fritidsbostad. I detta sammanhang började också Gummarpsnäs bebyggas med sommarbostäder. Sedan 1960-talet har bebyggelsen växt succesivt med

arkitektur från alla decennier fram till idag som resultat. Några av husen är även inspirerade av äldre tider och har snickerier som påminner 1800-talets arkitektur. Den ursprungliga småskaliga och glesa karaktären i området finns kvar än idag.



Figur 12: Ortofoto över Gumarpsnäset (lantmäteriet). Till vänster är bild på området ungefär år 1960. Till höger är bild på området ungefär 1975.



Figur 13: Nedtonad karta över Gumarpsnäset. Varje byggnad är markerad med en färg kopplat till dess nybyggnadsår.

Vid mitten av 1990-talet reglerades området med områdesbestämmelser, dels för att ge fastigheterna lika förutsättningar vid byggnation. Majoriteten av området var då redan bebyggt och bestämmelserna kom att fungera som restriktioner för ytterligare byggnader. Områdesbestämmelserna beaktar platsens befintliga förutsättningar, vars småskaliga karaktär av fritidshus styrde den nya bebyggelsens utformning. Bebyggelsen reglerades därför med byggnadsarea och höjd för bostadshus och komplementbyggnader. Sommarstugekaraktären skulle inte gå förlorad utan kommande bebyggelse skulle inordna sig platsens kvaliteter. Befintlig bebyggelse är främst målade i rött, ljus, brunt eller motsvarande. Genom åren har vissa avsteg gjorts från områdesbestämmelser, men övergripande finns karaktären av den svenska byggnadskulturen på landbygden kvar i området.



*Figur 14: Bilderna visar exempel på byggnader och befintlig karaktär ute på Gummarpsnäset.*



*Figur 15: Bilderna visar exempel på byggnader och befintlig karaktär ute på Gummarpsnäset.*



*Figur 16: Bilderna visar exempel på byggnader och befintlig karaktär ute på Gummarpsnäset.*

I ny detaljplan begränsas bostadsbebyggelse i antal för att inte dominera befintlig struktur på Gummarpsnäset och samlas i en enklav i områdets mitt. Området kan byggas med tidstypisk arkitektur och skulle på så vis skapa en ny årsring i befintlig miljö.

Nya byggnader regleras med takvinkel, bestämmelse om avstånd och i begränsat antal för att visa hänsyn och koppla an till omgivningen och befintlig karaktär. Ny bebyggelse regleras även med byggnadsarea, höjd och placering enligt dagens standard för ett permanent boende.

## Fornlämningar

I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse (4 kap. 2 § PBL) bland annat med hänsyn till kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Exempelvis kan förekomsten av fornlämningar påverka detaljplanens genomförbarhet. Frågan har hanterats i ett inledande skede av planprocessen. Härutöver gäller som alltid en skyldighet att rapportera eventuella fynd till Länsstyrelsen.

I planområdet finns idag ingen kartering om fornlämning. Utanför planområdet finns två större karterade områden med kända lämningar som ligger nordväst respektive sydväst om planområdet. Det norra skiktet är beskrivet som *fossil åker* (lämnings nr L1970:163) i form av röjningsområde av sentida karaktär. Det södra skiktet ligger i områdets sydvästra sluttning. Även denna lämning beskrivs som *fossil åker, röjningsområde* (lämnings nr L1970:162).

### **L1970:163**

Område med röjningsrösen, cirka 75-150x120 meter (Ö-V) bestående av 30-35 stycken röjningsrösen. Rösena är oregelbundna eller runda, 1,8-5,0 meter i diameter, 0,2-1,0 meter höga bestående av 0,1-0,7 meter stora stenar. De små har en flack och de stora har en toppig profil. Flertalet har samlats runt ett större jordfast block. Rösena ligger glest och det finns gott om markbunden sten kvar. Framkom vid arkeologisk utredning 2013 (RAÄ dnr 3.4.2-2885-2013).

### **L1970:162**

Område med röjningsrösen, cirka 90x75 meter (NV-SÖ) bestående av ca 6 röjningsrösen. Rösena är oregelbundna 2-4 meter i diameter, 0,1-0,4 meter höga bestående av 0,1-0,4 meter stora stenar. Profilen är flack och de har samlats runt ett jordfast block eller berg i dagen. Rösena ligger glest och det finns gott om markbunden sten kvar. Framkom vid arkeologisk utredning 2013 (RAÄ dnr 3.4.2-2885-2013).

Utredningen utfördes av Jönköpings länsmuseum under sommaren 2013 (RAÄ dnr 3.4.2-2885-2013) i samband med ledningsarbete och tidigare planarbete i samma område. Ingen arkeologisk utredning har gjorts specifikt inom själva planområdet. Resultatet av utredningen redovisades till Länsstyrelsen den 4 juni 2013, som bedömde att vidare antikvariska åtgärder inom området inte krävs inom utredningsområdet då lämningarna inte har bedömts vara fast fornlämning (Bo Annuswer, Arkeolog vid Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2013-09-18). Tidigare utredning, i nära anslutning till planområdet, visade inte på behov av vidare antikvariska åtgärder och det finns inget som indikerar på behov av vidare arkeologisk utredning inom planområdet.



Figur 17: Bilden visar på områden med kända fornlämningar. Planområdet är illustrerat med röd heldragen linje.

## Sociala

Närmaste skola, förskola och service som livsmedelsbutik och idrottsföreningar finns i Hult. Hult ligger cirka 10 km från planområdet. Det finns ingen kollektivtrafik intill planområdet, vilket innebär att området i stor utsträckning är bilbundet. Nya bostäder kan väntas resa med bil eller motsvarande fordon eftersom det är relativt långa sträckor till service och målpunkter. Det finns dock möjligheter till samåkning, och ett ökat underlag av bostäder i redan byggt område bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafik för såväl nya som befintliga bostäder till framtiden.

Området är idag reglat genom områdesbestämmelser för fritidshus och det finns flera bostäder, gårdar och fritidshus längs vägen ut till planområdet. Gummarpsnäset är ett avgränsat område med en befintlig bebyggelsestruktur som bedöms kunna kompletteras inom området. Området är försett med kommunalt vatten och avlopp vilket ger goda förutsättningar att tillgodose efterfrågan på nya bostäder inom området eftersom påverkan på miljön och närliggande vattenförekomster begränsas.

En campingverksamhet och delar av Gummarpsnäset har i tidigare kommunal översiktsplan varit utvecklingsområde för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Trots att områdena inte är utpekade för landsbygdsutveckling i aktuell översiktsplan för Eksjö kommun bedöms utveckling av ett begränsat antal nya bostäder som lämpligt eftersom förslaget inte tar strandskyddad mark i anspråk och går i linje med översiktsplanen samt andra kommunala dokument. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning framförs att fortsatt utveckla bostadsbyggandet på landsbygden.

Ny detaljplan går i linje med kommunala dokument om bostadsutveckling och bedöms ta vara på kommunens attraktiva värden genom att möjliggöra för en hänsynsfull utveckling som inte äventyrar platsens värden. Detaljplanen förhåller sig till plan- och bygglagen och bostäder bedöms som en lämplig markanvändning.

## Barnperspektiv

FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) är svensk lag sedan den 1 januari 2020, genom Lag (2018:1197). Lagen slår fast att alla under 18 år är individer med egna rättigheter och ska skyddas. Barnkonventionens fyra grundprinciper är att alla barn har samma rättigheter, barnets bästa ska alltid komma först, varje barn har rätt att överleva och utvecklas, varje barn har rätt att uttrycka sin åsikt.

Gummarpsnäset sträcker sig som en halvö ut i Mycklaflon och består till stor del av natur och vackra vyer. Ett lugnt och naturnära område ger goda förutsättningar för barns utevistelse och uppmuntrar till rörelser och spontan aktivitet. Närmsta förskola, skola, service och större sociala sammanhang finns cirka 10 kilometer nordväst om planområdet i Hult. Avståndet innebär enligt kommunal policy att möjlighet till skolskjuts finns.

I planområdets närområde finns Mycklaflons camping som under sommarhalvåret erbjuder kiosk och enklare försäljning, bad och aktiviteter som kanotuthyrning, roddbåt, paddelboard och lekplats. Campingen är välbesökt och skapar många sociala möten och bidrar till nya sociala sammanhang. Intill campingen ligger Norrsånna lövskogs naturreservat.

Ute på Gummarpsnätet finns idag 19 bostadsfastigheter där mindre andel är permanentboende. Inom gång- och cykelavstånd från planområdet, upp till väg 918, finns ungefär 40 bostadsfastigheter där flertalet är gårdar med varierande verksamheter. Ett antal nya bostäder på Gummarpsnätet skulle kunna skapa nya sociala sammanhang i området och komplettera de som redan finns etablerade.

Möjlighet till barns fria rörelse, aktivitet och möjlighet till sociala sammanhang bedöms tillgodoses på ett sätt som är förenligt med barnkonventionen.

## Teknik

Området är inte anslutet till fjärrvärme- eller fibernätet. Luftburen el löper norrifrån och distribueras vidare söderut längs med vägen. E.ON Elnät Sverige AB har en nätstation i områdets mellersta, södra delar och ledning som löper norr om tillfartsvägen. Ingen av deras anläggningar berörs av planförslaget.

Näset ligger inom område för kommunalt vatten och avlopp. Nya bostäder kommer anslutas till det kommunala ledningsnätet.

## Trafik

Planområdet angörs via en smalare grusväg likt övriga byggnader ute på Näset. Klassisk landsbygdsväg, med en god standard som är anpassad utefter rådande behov och trafikmängder. Från väg 918 till planområdet håller vägen en god bredd, bland annat för att rymma traktorer och lantbruksmaskiner. Söderut, närmare planområdet, blir vägen smalare, dock fortfarande med en god standard. Detta då det kontinuerligt finns allt fler hus att angöra längs vägen. Vägen sluttar kontinuerligt åt söder, och är försedd med diken. På ett par platser finns möjlighet att vända.

Trafiken utgörs av egna bostadstrafiken, personbilar. Även servicefordon för sophämtning eller kopplade till underhåll av bostäderna förekommer. Därutöver angör vid tillfällena skogs- eller lantbruksmaskiner området. Trafikflödet till och från området är sammantaget mycket begränsat. Vägarna har idag enskilt huvudmannaskap. Området har ingen allmän anlagd parkeringsplats. Det är dock möjligt att parkera där utrymme finns. Parkering löses i övrigt inom respektive bostadsfastighet. Från planområdet upp till väg 918 finns idag ingen gång- och cykelväg. Det är en sträcka på ungefär 2 km mellan planområdet och väg 918.

I anslutning till planlagd mark för befintlig gata kommer en tillfartsgata till nya fastigheter inne i planområdet behöva anläggas på kvartersmark. Det saknas dock skäl att detaljplanera denna i ett exakt läge. Plats och omfattning kan variera beroende på hur området delas in i fastigheter och bebyggs. Tillfartsgata läggs på kvartersmark (bostad) och blir endast till för nya hushåll.

Den maximala trafikökningen som kan komma uppstå är trafik från 10 nya bostäder eftersom området som högst kan delas in i 10 nya fastigheter. I genomförandet av detaljplanen kan standarden på vägen ner till planområdet komma förbättras efter behov.



*Figur 18: Bild på den grusväg som angör planområdet (2020).*

# Genomförandefrågor

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Avstyckning sker från stamfastigheten Edshults-Gummarp 2:9. Området regleras med fastighetsindelningsbestämmelser och kan som högst delas in i 10 fastigheter. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

### Rättigheter

Planförslaget ställer inga krav för bildande av servitut. Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt 0686–1359.1 för vatten och avlopp som skyddas genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar med en bredd på 6 meter på plankartan. Ledningsrätten ligger kvar i befintligt läge och påverkas inte av ny byggrätt eftersom markreservatet säkerställer den allmänna tillgängligheten för skötsel av ledningar.

Det finns en registrerad rättighet i form av en gemensamhetsanläggning för väg (GA:5). Planområdet berör denna i det område mark planläggs för gatan på allmän plats. Till följd av planförslaget finns ingen direkt effekt på denna rättighet mer än att fler fastigheter kan komma ingå i rättigheten.

En ny gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för tillfartsväg till det område där nya fastigheter föreslås. I omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (GA:5) kommer ny väg antingen bilda en egen gemensamhetsanläggning eller bli en del av den befintliga genom prövning i lantmäteriförrättning. Omprövning av gemensamhetsanläggningen initieras av exploitören eller någon av de delägande fastighetsägarna.

Planområdet är idag försett med kommunalt vatten och avlopp och befintliga enskilda anläggningar för sådana ändamål behöver avvecklas eftersom de tappat sin funktion. Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningarna Edshults Gummarp GA:1 och GA:3 för avloppsledningar, trekammarbrunn och infiltrationsanläggning respektive brunn, vattenledning och staket. I och med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp har de tappat sin funktion och ska avvecklas enligt 35§ anläggningslagen. Avregistrering eller omprövningar hanteras i respektive skede av berörda fastighetsägare.

## Tekniska frågor

I närheten av planområdet har E.ON en transformatorstation. För att klara ökad kapacitet kan det bli aktuellt med att behöva byta ut denna till en större station. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av deras befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

## Utbyggnad av vatten och avlopp

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

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

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

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eventuell exploatering av området, byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas och genomförs av exploatören.
- Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON Energidistribution AB's befintliga anläggningar bekostas av exploatören.
- Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av den som initierar åtgärden.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.
- I omprövning av gemensamhetsanläggning fördelas kostnaderna för förrättningen och eventuella ombyggnadskostnader, mellan de fastigheter som deltar i anläggningen, efter lantmäteriets beslut.

### Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och ägaren till fastigheten Edshults-Gummarp 2:9, som också initierat planprocessen. Avtalet reglerar i huvudsak kostnaden för planarbetet.

Plankostnadsavtalet är utformat med ett takpris och kommunen står för resterande kostnader och kommer ta ut planavgift. I samband med bygglovsprövning tas en planavgift ut för åtgärder inom planområdet. Avgift gäller inom hela planområdet.

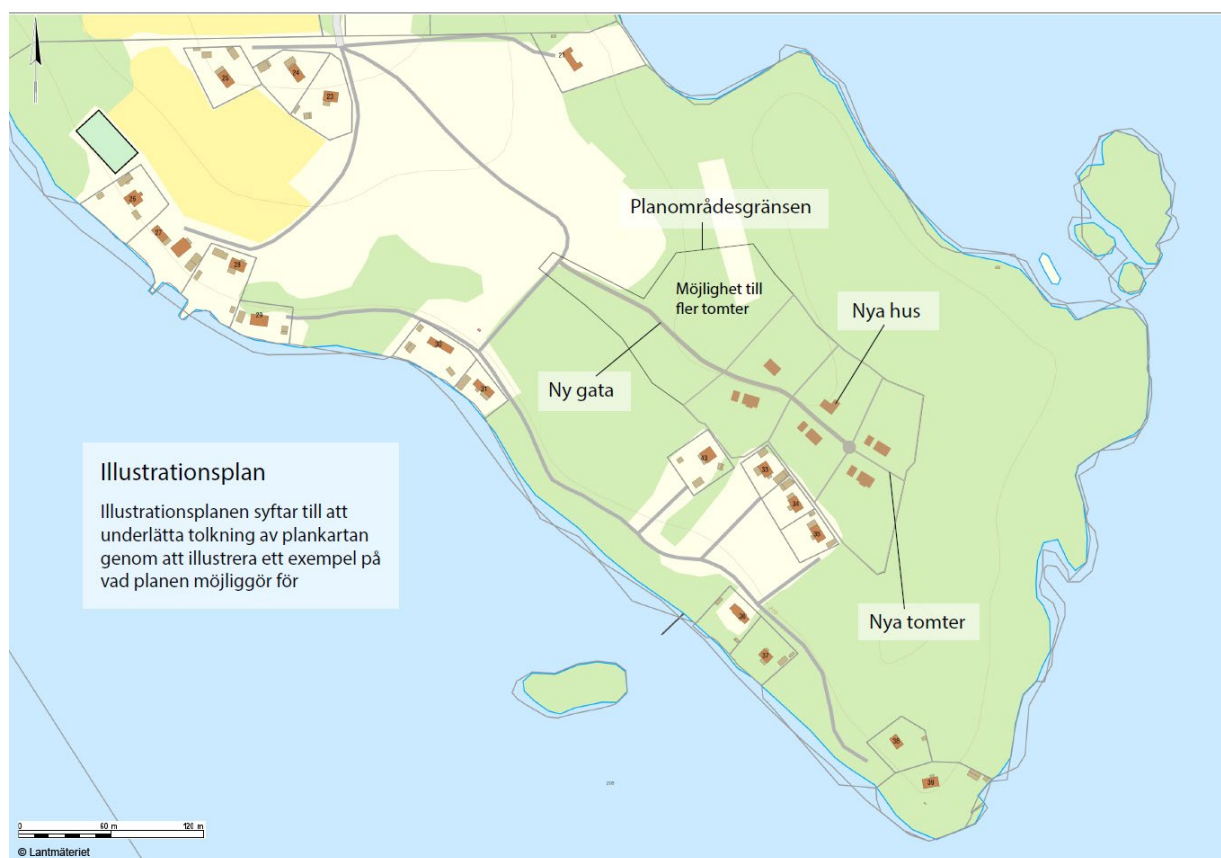
## Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget ställer inga krav för bildande av nya gemensamhetsanläggningar eller förändringar av befintliga gemensamhetsanläggningar som skulle innebära en direkt ekonomisk påverkan. Vid ett genomförande av planen kan en ny gemensamhetsanläggning komma att bildas för tillfartsväg till det område där nya fastigheter föreslås. För den befintliga gemensamhetsanläggningen GA:5 innebär planförslaget att samfälligheten på sikt får fler andelsägare och därmed mer kapital till föreningen, samtidigt som ökat slitage och ökade underhållskostnader kan uppstå med fler boende i området.

En tillfartsväg finns illustrerad i illustrationsplanen. Den kan komma att hamna i annat läge om exempelvis området skulle indelas till 4 fastigheter snarare än 10. Läget har därför inte reglerats i detaljplanen. Tillfarten behöver anslutas från befintliga väg, GA:5.

I en omprövning av gemensamhetsanläggningen tar lantmäteriet ställning till om befintlig väg klarar tillkommande trafik eller behöver rustas upp, vägens sträckning och andelstal samt om tillkommande vägar inom planområdet ska ingå i GA:5 eller bilda en ny egen.

Vid en omprövning fördelas kostnaderna för förrättningen och eventuella ombyggnadskostnader enligt lantmäteriets beslut. Förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt enligt 29 § anläggningslagen.



Figur 19: Illustration över hur avstyckning av nya fastigheter kan utvecklas.

## **Drift av allmän plats**

Vägnätet ute på Näset sköts sedan tidigare av en samfällighets-/vägförening, det vill säga med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget förändrar inte förutsättningarna kring gatunät eller huvudmannaskap. Planförslaget kan medföra viss förändring för samfällighets-/vägföreningen i form av att nya fastigheter ansluts som andelsägare. Det som anges allmän plats i detaljplanen är mindre del av befintlig gatan som kommer angöra nya bostäder.

Planområdet omfattar en obebyggd enklav i mitten utav Gummarpsnäset som planläggs för bostadsändamål. Området kan delas in i flera fastigheter, antingen en i taget för en lågintensiv exploatering, eller till flera för en mer samlad försäljning. Beroende på hur detta oexploaterade område genomförs kan en ny gata på kvartersmark behöva anläggas som ansluter till befintligt gatunät på allmän platsmark. Detaljplanen har inga skäl att styra vart i detalj ny kvartersgata hamnar utan, detta lämnas till genomförandeskedet och framtida exploateringen.

## **Organisatoriska frågor**

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploitören/fastighetsägaren.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Edhults-Gummarp 2:9 kan komma att styckas av till flera fastigheter för byggnation av bostad. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1800 m<sup>2</sup> vilket innebär att området som mest kan komma delas in i 10 nya fastigheter.

Befintlig ledningsrätt 0686–1359.1 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservatet säkerställer att byggnader inte uppförs ovanför ledningarna och den allmänna tillgängligheten tryggas för eventuella framtida markarbeten. Ledningsrätten bedöms därav inte påverkas av ny detaljplan.

## Natur

### Landskapsbild

Detaljplanen ger konsekvenser för landskapsbilden rent visuellt genom att möjliggöra uppförande av upp till 10 nya bostäder enligt dagens standard för ett varaktigt boende. Planområdet består idag av natur med skog och delvis öppen mark. Marken kan genom planförslaget komma privatiseras genom uppförande av bostäder och anläggning av trädgård. En tillfartsgata på kvartersmark kan komma anläggas för att tillgängliggöra nya bostäder beroende på hur marken styckas av. Det nya bostadskvarteret som kan bildas regleras med högsta höjd, placering, takvinkel och utnyttjandegrad för att säkerställa avstånd till angränsande bostadsfastigheter och skapa ett enhetligt uttryck på Gummarpsnäset.

## Miljö

### Miljöbedömning

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en undersökning göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). Planförslaget har genom undersökningen *inte* bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

### Dagvatten

Dagvatten bedöms fortsatt ha goda möjligheter att infiltreras naturligt i det ungefär 2 hektar stora planområdet eftersom detaljplanen möjliggör för bostäder med villakarakter. Planområdet omges dessutom av större grönområden och håller ett avstånd på 100 meter från Mycklaflon. Eventuell påverkan på Mycklaflon till följd av dagvatten från nya bostäder bedöms vara av minimal.

# Miljökvalitetsnormer

## Vatten

Kemisk status för sjön, ytvattnet samt avrinningsområdet, uppnår i nuläget inte god status.

För sådana ytvattenförekomster som i dagsläget inte uppnår god kemisk ytvattenstatus, på grund av förorening av ett eller flera prioriterade ämnen, har miljökvalitetsnormen getts undantag. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det.

I samtliga fall då det har beslutats om undantag har vattenmyndigheten fastställt ett krav på att de nuvarande halterna av respektive ämne inte bör öka (försämringsförbud).

Statusklassning för ekologisk status var i cykeln 2010–2016 satt till *måttlig status*, vilket innebär att ekologisk status för sjön gått till det bättre. I övriga kategorier uppnås god kvalitet.

Som nämnt är grundinställningen att inte påverka kvaliteten åt sämre kvalitet. Den aktuella detaljplanen medger en ökad exploatering av området. Eftersom området som helhet, med både befintliga och tillkommande hushåll ingår i verksamhetsområde för VA och förses med kommunalt vatten och avlopp kan risken för påverkan på vattenkvalitet ur sanitetsaspekten väntas bli lägre. En ökad exploatering innebär dock en ökning av dagvatten just då området blir procentuellt mer hårdgjort. Det handlar då om tak och till vis del anlagda trädgårdar, uppfarter till garage etcetera. Även om området skulle bebyggas fullt ut i enlighet med detaljplanen är området då fortfarande förhållandevis glesbebyggt, och till sin absoluta majoritet utgjort av friväxande natur eller gruslagda ytor.

Marken är karterad som hög-medelhög genomsläpplighet inom hela området. Detta i kombination med den låga exploateringen och andra tidigare vidtagna åtgärder, såsom anlagda uppsamlingsdiken invid grusvägarna, bedöms ge en minimal effekt på sjöns status. Dagvatten samlas, infiltreras i mark eller rinner från trädgårdar till sjön, vilket är att likställa med nuläget.

Bedömningen är att planförslaget inte riskerar påverka miljökvalitetsnormerna, eller arbetet med att uppnå högre status.

## Riksintressen

### Natura 2000

Planförslagets påverkan i form av nya bostäder i närheten av Natura 2000-området Mycklaflon bedöms vara minimala. Hittills har respektive bostad försetts med enskilda avlopp där större läckage av näringsämnen och organiskt material kunnat spoliära sjöns värden. Ingrepp som vattenreglering, vattenuttag, tillförsel av organiska gifter, tungmetallnedfall eller utsläpp, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar medför att områdets naturvärde skadas.

Området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp och ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra minimal påverkan på riksintresse Natura 2000 eftersom nya bostäder ansluts till det kommunala verksamhetsområdet.

## Trafik

Ny detaljplan kan ge upphov till en större mängd trafik på väg till och från planområdet eftersom planförslaget möjliggör för nya bostäder. Ny detaljplan möjliggör för upp till 10 nya fastigheter med en minsta storlek på 1800 m<sup>2</sup>. Även om området genomförs och blir fullt utbyggt handlar det om ett förhållandevis lågt antal nya hushåll. Generellt kan man räkna på 5 rörelser med bil till och från en villa, varav trafikflödet skulle kunna bli kring omkring 50 nya rörelser i området. Om nya bostäder kommer används som permanentbostad eller fritidshus regleras inte i detaljplanen varav trafikmängden från nya bostäder kan bli lägre.

I och med planförslaget medför mer trafik på vägen till och från planområdet kan nya fastigheter komma anslutas till GA:5 för gemensam skötsel och drift av vägen. En ökad användning av vägen kan ge en konsekvens av ökat slitage och också ökade kostnader för drift, underhåll och förbättring av vägens standard. Drift och underhåll sköts gemensamt av de som ingår i gemensamhetsanläggningen för väg med enskilt huvudmannaskap. Nya bostäder är begränsat i antal och trafiken bedöms därav också öka i en begränsad utsträckning.

En ny väg på kvartersmark för bostad kan komma anläggas av exploatören för att tillgängliggöra nya bostäder.

## Områdesbestämmelser

Delar av befintliga områdesbestämmelser "*Områdesbestämmelser för Edshults-Gummarp 2:4, 2:9*" kommer vid lagakraftvunnen detaljplan automatiskt upphävas för det område som regleras med ny detaljplan enligt 5 kap 41 § plan- och bygglagen.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Områdesbestämmelser

- Områdesbestämmelser för Edshults-Gummarp 2:4, 2:9

### Översiktsplan

- Översiktsplan, Översiktsplan för Eksjö kommun antagen 2013
- Översiktsplan Eksjö kommun 2040

### Utredningar

- Arkeologisk utredning (RAÄ dnr 3.4.2-2885-2013)

### Medverkade tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Hanna Jonsson. Övriga inblandade är:

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