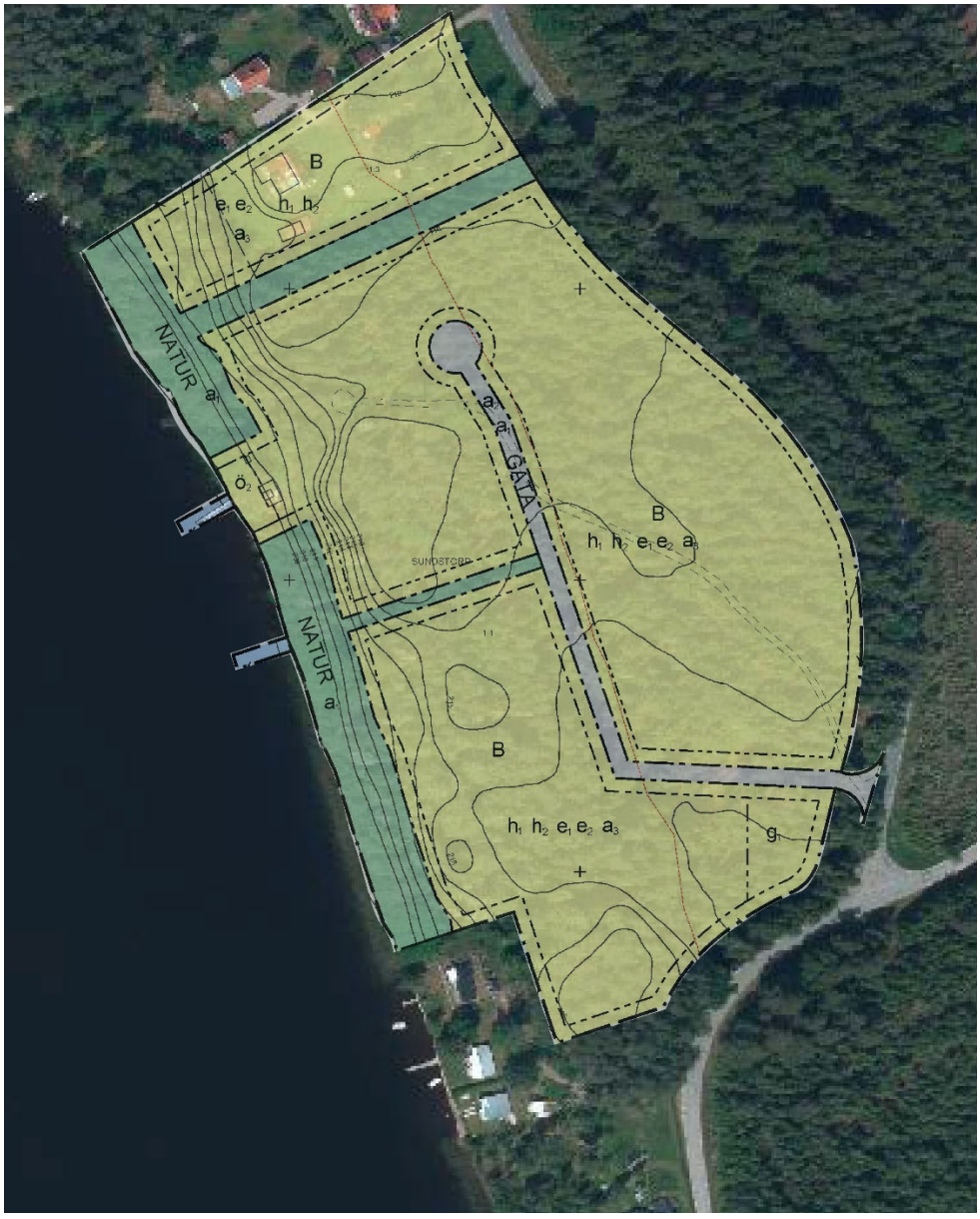
Eksjö kommun

Dnr: 2025–987, Status: samråd

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sundstorp 1:1

Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:
Status: Samråd
Beslutstyp:
Påbörjad:
Antagande:
Laga kraft:
Genomförandetid (månader): 15 år (60)
Diarienummer: 2025-987
Diarienummer kommunfullmäktige:

Innehållsförteckning

Planinformation 2

Inledning 6

Vad är en detaljplan? 6

Planprocessen 6

Detaljplanens syfte 7

Beskrivning av detaljplanen 8

Beskrivning av planområdet 8

Hela detaljplanen 9

Genomförandetid 9

Allmän plats 9

NATUR 9

Gata 9

Egenskapsbestämmelser 10

Huvudmannaskap 11

Kvartersmark 11

Bostäder (B) 11

Egenskapsbestämmelser 11

Vattenområde 12

Bryggor (W1) 13

Egenskapsbestämmelser 13

Ärendeinformation 13

Motiv till detaljplanens regleringar 14

Motiv till reglering 14

Allmän plats 14

Kvartersmark 14

Vattenområde 15

Planeringsförutsättningar 16

Fysisk miljö 16

Kommunala 17

Planbesked 17

Översiktsplan 17

Riksintressen 19

Riksintresse för naturvård 19

Skyddande vattendrag 19

Natura 2000 19
Miljökvalitetsnormer 19
Luft 20
Vatten 20
Buller 20
Miljö 20
Naturvärden 20
Strandskydd 21
Dagvatten 24
Hälsa och säkerhet 25
Omgivningsbuller 25
Risk för översvämning 25
Risk för erosion 25
Risk för skred 26
Geotekniska förhållanden 26
Hydrologiska förhållanden 27
Kulturmiljö 28
Fornlämningar 28
Sociala 29
Barnperspektivet 29
Teknik 29
Vatten och avlopp 29
Trafik 30
Genomförandefrågor 31
Mark- och utrymmesförvärv 31
Skyldighet inlösen, huvudman 31
Fastighetsrättsliga frågor 31
Förändrad fastighetsindelning 31
Rättigheter 31
Tekniska frågor 31
Tekniska åtgärder 31
Utbyggnad allmän plats 32
Utbyggnad vatten och avlopp 32
Ekonomiska frågor 32
Planekonomisk bedömning 32

Planavgift 32
Gemensamhetsanläggning 32
Drift allmän plats 33
Drift vatten och avlopp 33
Konsekvenser 34
Fastigheter och rättigheter 34
Natur 34
Landskapsbild 34
Miljö 35
Miljöbedömning 35
Strandskydd 35
Dagvatten 35
Sociala 35
Trafik 35
Planeringsunderlag 36
Kommunala 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 *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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



Figur 1: Illustration över planprocessen, utökat planförfarande.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av landsbygdsutveckling och upphäva del av strandskydd.

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 är beläget öster om Skedesjön, cirka 7 kilometer söder om Hult, och omfattar omkring 5 hektar. Området är beläget på landsbygden och avgränsas i väster av Skedesjön, i öster av vägarna 913 och 918 samt av angränsande bebyggda fastigheter.

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av produktionsskog med tall och gran på privatägd mark. Inom området finns ett befintligt fritidshus och en bebyggd bostadstomt. Den omgivande bebyggelsen består av en blandning av permanentbostäder och fritidshus, vilket ger området en småskalig och landsbygdsmässig karaktär. Vägarna 913 och 918 löper i anslutning till planområdets östra del och utgör områdets huvudsakliga tillgänglighet.



Figur 2: Foto från planområdet där röd linje markerar planområdet.

Hela detaljplanen

Marken planläggs till största del som kvartersmark för ändamål bostad vilket möjliggör uppförande av nya bostäder samt utveckling av befintliga. Delar av området planläggs även som allmän platsmark (natur) vilket innebär att marken tillåts användas för ändamålet. I det stora hela möjliggör ny detaljplan att området exploateras med nya bostäder i form av småhus och att mindre del av området fortsatt kommer användas för naturmark. I detaljplanen upphävs delar av strandskyddet längs med Skedesjön.

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

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

NATUR

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

Anledningen till att natur planläggs inom planområdet är för att säkerställa ett naturområde för bevarande av strandkant och säkerställa att området blir allmänt tillgängligt. Natur planläggs även genom ett par remsor mellan kvartersmark för bostad i syfte att skapa viss släpp mellan bostäder och även möjliggöra nya gångstråk.

Gata

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

Gata planläggs i detaljplanen i syfte att säkerställa den allmänna tillgängligheten till nya bostäder. Gata planläggs i en sträckning som möjliggör en ändamålsenlig avstyckning av tomter. Gata planläggs med en

bredd på 6 meter som ger möjlighet till anläggande av körfält och diken i rimlig skala för området. I slutet av gatan möjliggörs en vändplats.

Egenskapsbestämmelser

Enskilt huvudmannaskap

Egenskapsbestämmelser om huvudmannaskap används för att reglera att allmänna platser ska ha enskilt huvudmannaskap. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för allmänplats plats är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudregeln i plan- och bygglagen anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

I plankartan finns bestämmelsen ”a_1” som anger att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Bestämmelsen a_1 gäller för både gata och naturområde. All allmän plats inom planområdet har alltså enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att den enskilde huvudmannen anlägger, bekostar och förvaltar de allmänna platserna. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. 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.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. I detaljplanen anges huvudmannaskapet enskilt för gatan eftersom den syftar tillgängliggöra ett begränsat antal nya bostäder. Gatan bedöms huvudsakligen nyttjas av de boende längs gatan. Det finns inga allmänna målpunkter längs gatan och genomfartstrafik är inte möjlig. Enskilt huvudmannaskap bedöms lämpligt eftersom gatan endast kommer komma till nytta för ett begränsat antal som angör sina privata bostäder vid gatan.

I detaljplanen anges huvudmannaskapet vara enskilt för allmän plats natur eftersom området är privatägt och sköts på det viset redan idag. Enskilt huvudmannaskap bedöms fortsatt vara lämpligt för naturområdet eftersom det är en fastighetsägare som har rådighet över området och sköter området efter behov. Inga allmänna målpunkter finns i naturområdet som skulle göra det motiverat att drifta området på annat sätt. Fortsatt förvaltning av naturområdet med enskilt huvudmannaskap även framåt bedöms lämpligt.

Upphävande av strandskydd

Med en planbestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde.

I plankartan finns bestämmelsen ”a_2” som anger att strandskyddet är upphävt. Detta gäller för allmän plats gata och innebär att gata kan bebyggas alternativt kompletteras med någon funktion kopplat till användningen såsom gatubelysning utan att strandskydd behöver hanteras. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

Huvudmannaskap

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

Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för att bygga ut områdets allmänna plats. Skötsel och underhåll kan fastighetsägarna inom planområdet gemensamt ansvara för genom att det bildas en gemensamhetsanläggning. Motiveringen till huvudmannaskapet är att området idag redan är enskilt. Naturområdet sköts av fastighetsägaren och en ny gata för ett begränsat antal nya bostäder i området bedöms inte utgöra någon allmän målpunkt eller medföra att allmänheten skulle vistas i området mer.

Kvartersmark

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

Kvartersmark inom planområdet omfattar mark för bostadsändamål.

Bostäder (B)

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

All kvartersmark i ny detaljplan planläggs för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader placeras i direkt anslutning till allmän plats. Begränsning av markens utnyttjande gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Beteckning "$ö_1$" anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen ö1 anger marken inom 4,5 meter längs allmän plats för gata och 4,5 meter mot allmän plats för natur.

Beteckning "$ö_2$" anger att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen ö2 anges på plankartan för området mellan det befintliga fritidshuset och Skedesjön. Syftet är att begränsa markens användning av bostadsändamål och göra marken lämplig för sin användning utifrån risk för översvämning.

Höjd på byggnadsverk

En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, medan totalhöjd reglerar höjden upp till den högsta punkten på en byggnad eller en annan anläggning än byggnad. Inom kvartersmark för bostad reglas hur hög en byggnad får vara med bestämmelser om nockhöjd.

Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett ”h_1” och anger att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 8 meter. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostad motsvarande två våningsplan.

På plankartan anges bestämmelsen "h_2" som anger att högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för gemensamhetsanläggningar. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. I planbestämmelsen får anges vad gemensamhetsanläggningen ska avse. Det kan till exempel vara en gemensam utfartsväg, parkering, garage, lekplats eller brygga.

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g_1" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensam avloppsanläggning till nya fastigheter.

Upphävande av strandskydd

Med en planbestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde.

Inom kvartersmark för bostad anges beteckningen ”a_3” som anger att strandskyddet är upphävt. Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna tomten och på de kringliggande fastigheterna.

I denna detaljplan regleras största byggnadsarea för huvudbyggnad till 150 m² per fastighet. Bestämmelsen anges på plankartan med "e_1" och bedöms säkerställa att nya byggnader uppförs i form av villor efter dagens standard av ett varaktigt boende. E

Största byggnadsarea för komplementbyggnad regleras till 50 m² per fastighet. Bestämmelsen anges på plankartan med "e_2".

Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader, såsom attefallshus och friggebod.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. För vattenområden i detaljplan ska användningen alltid anges.

Bryggor (W1)

Bestämmelsen anger bryggor som användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bryggor får uppföras. Bestämmelsen är en preciserad vattenanvändning och har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL. Användningen Bryggor betecknas på plankartan "W_1" och blå färgläggning. Område för bryggor är i plankartan dimensionerat för att ungefärligt omfatta en befintlig privat brygga på 5 gång 20 meter och för att möjliggöra uppförandet av en ny brygga för gemensamt nyttjande.

Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

Med en planbestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde.

I plankartan finns bestämmelsen ”a_4” som anger att strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller vattenområde med användning Bryggor. Strandskyddet upphävs för befintlig brygga i Skedesjön och ger möjlighet till uppförande av en ny brygga. Att strandskyddet upphävs innebär att bryggor kan bebyggas inom området utan att strandskyddet behöver hanteras. Läs mer om upphävande av strandskydd och särskilda skäl enligt miljöbalken under planeringsförutsättningar.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 september 2025 att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från fastighetsägare för Sundstorp 1:1 och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av Sundstorp 1:1.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

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

Allmän plats

GATA - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten.

NATUR - Motivet till markanvändningen natur är för att säkerställa att området förblir naturmark i syfte att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området och goda levnadsvillkor för växt- och djurliv.

Egenskapsbestämmelser

a_1 (Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen) - Huvudmannaskapet är enskilt för de allmänna platserna. Den nya gatan planeras som gemensamhetsanläggning. Området ligger inte i anslutning till kommunala vägar eller andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ser därför ingen anledning till kommunalt huvudmannaskap inom området. Framkomlighet till enskilda fastigheter samt skötsel av naturmark inom området ligger i de enskilda fastighetsägarnas intresse och inte i kommunens, varför enskilt huvudmannaskap inom området är att föredra.

a_2 (Strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata) - Bestämmelsen motiveras av syftet och (PBL 2 kap 5§) med hänsyn till att ordna trafik och (PBL 2 kap 6§) med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Kvartersmark

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

Egenskapsbestämmelser

a_3 (Strandskyddet är upphävt) - Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska kunna vara möjlig att genomföra. Särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet för kvartersmark i 7 kap. 18 e § punkt 1-6 och 18 g Miljöbalken. Kvartersmark planläggs även med ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras.

e_1 (Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet) - Motivet är att säkerställa en rimlig byggnadsarea för huvudbyggnad för utveckling av nya bostäder i området och säkerställa att området utvecklas i enlighet med planens syfte.

e_2 (Största byggnadsarea för komplementbyggnad per fastighet) - Motivet är att byggnaden ska kunna fylla sin funktion och att området utvecklas i enlighet med planens syfte.

g_1 (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Motivet till reglering är att ge planstöd för bildandet av gemensamhetsanläggning för gemensam förvaltning och ansvar enskild avloppsanläggning.

h_1 (Högsta nockhöjd för huvudbyggnad) - Motivet är att möjliggöra syftet med planen och tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard av ett varaktigt boende och motsvara två våningar.

h_2 (Högsta nockhöjd för komplementbyggnad) - Motivet till höjd på komplementbyggnad är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

$ö_1$ (Marken får inte förses med byggnad) - Det generella motivet till reglering med bestämmelsen är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. Att marken inte får förses med byggnad intill allmän plats gata är motiverat utifrån att säkerställa en byggnadsfri zon utifrån trafiksäkerhet. Övrig prickmark mot natur eller icke planlagd yta är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

$ö_2$ (Marken får endast förses med komplementbyggnad eller andra anläggningar än byggnader) - Motiv till reglering är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån risk för översvämning till endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Vattenområde

Bryggor (W_1) - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa fortsatt användning av befintlig privat brygga och möjlighet till uppförande av en brygga för gemensamt ändamål.

Egenskapsbestämmelser

a_4 (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa befintlig privat brygga och ge möjlighet till utveckling och uppförande av en ny brygga för gemensamt ändamål.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Största delen av planområdet utgörs i dag av ett obebyggt naturområde bestående av tall- och granskog på privatägd mark. Genom planområdet löper en skogsväg som ansluter till väg 913 och leder ner till ett befintligt fritidshus. Fritidshuset är beläget i nära anslutning till strandlinjen och omges av en avgränsad tomtplats. I den norra delen finns ett befintligt bostadshus och ytterligare ett område skog. I planområdets omgivning består bebyggelsen av både fritidshus och permanentbostäder. Öster om planområdet passerar vägarna 913 och 918.

Planområdet omfattar även två vattenområden avsedda för bryggor. Det ena möjliggör anläggandet av en ny brygga, medan det andra omfattar en befintlig brygga i anslutning till det befintliga fritidshuset.

Större delen av planområdet har utsikt över Skedesjön, vilket bidrar till områdets attraktivitet. Terrängen är förhållandevis flack, med en brantare sluttning ner mot Skedesjön i väster. I övrigt finns ingen utbyggd infrastruktur inom planområdet.



Figur 3: Foto från planområdet.



Figur 4: Foto från planområdet.

Kommunala

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom till Eksjö kommun den 15 maj 2025. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 september 2025 att lämna positivt planbesked och gav samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av Sundstorp 1:1.

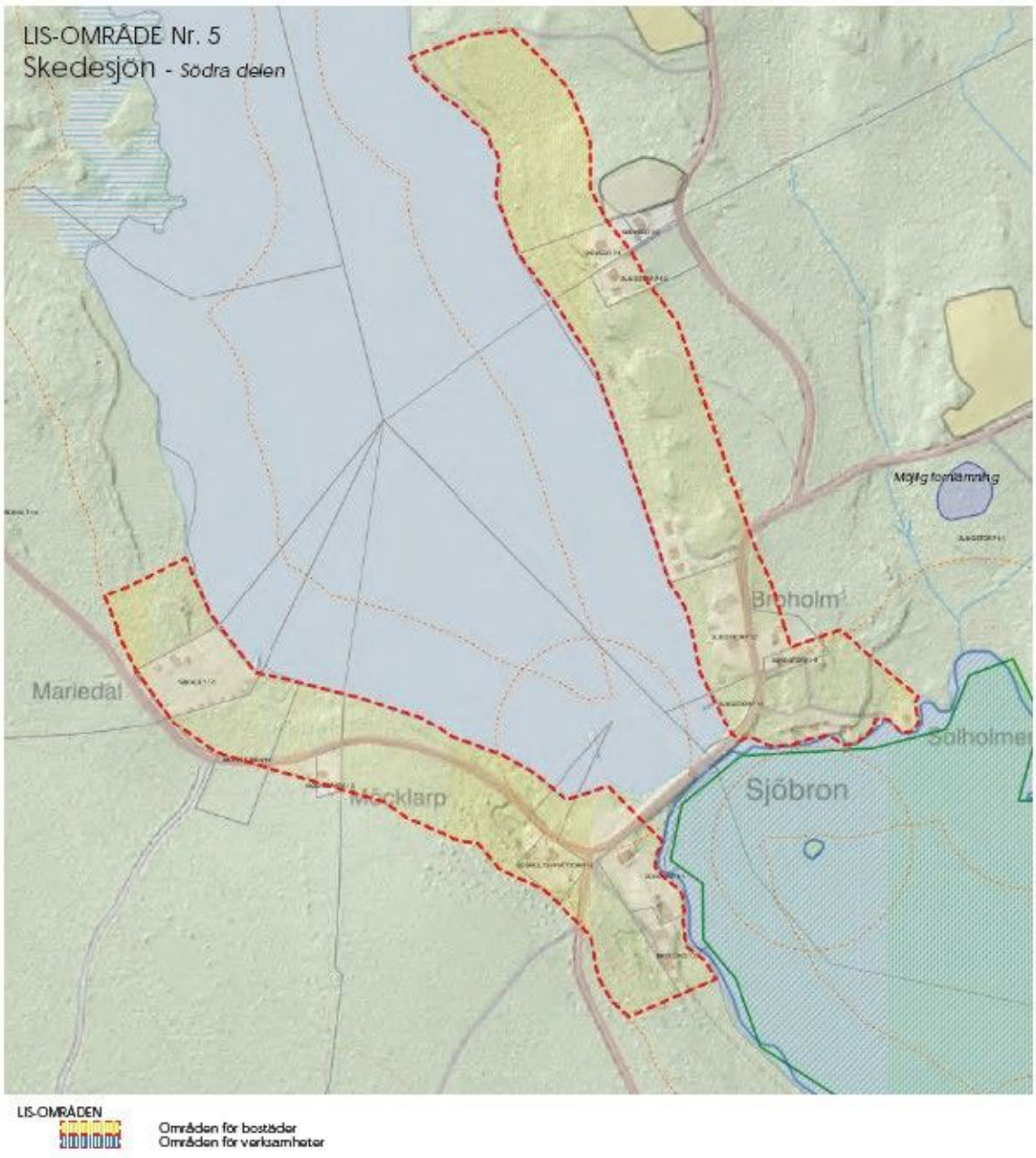
Översiktsplan

I Eksjö kommuns översiktsplan 2040 är planområdet utpekat som LIS- område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) för bostadsbebyggelse. Området utgör en mindre del av LIS-området runt Skedesjön som

syftar till att ge ökat underlag till servicefunktioner i Hult. Området är angivet som ett utvecklingsområde för bostäder i form av permanent- och fritidsboende.

Del av markområdet för ny detaljplan har inte specificerad markanvändning i översiktsplanen utan är en del av kommunens stora landsbygd. Kategorin omfattar markområden som är möjliga för flera användningar men där det inte alltid är nödvändigt att specificera. Byar, bebyggelsekluster, samlad bebyggelse och enskilda verksamheter kan finnas här. Liksom olika naturtyper, sjöar, skogar eller jordbruksmark. Området för landsbygd är generellt i mellanlägen av en eller flera orter.

För landsbygden framgår kommunövergripande planeringsriktlinjer om att sammanhängande bebyggelse för bostäder genom sin placering och form syfta stärka landsbygdens karaktär och funktion, bland annat i form av LIS-områden. Förslag till ny detaljplan bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan.



Figur 5: Utdrag från Eksjö kommun översikstplan 2040 över lis-området kring Sjöbron.

Riksintressen

Riksintresse för 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.

Planområdet ligger mer än 200 meter från Mycklaflon och riksintresset. Det bedöms inte påverkas negativt av den nya detaljplanen, eftersom krav på hög skyddsnivå ställs vid anläggande av en gemensam avloppsanläggning.

Skyddande vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, fastställt genom miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner: Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Natura 2000

Planområdet omfattas inte av och angränsar inte till Natura 2000- område. Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Mycklaflon som utöver ett riksintresse för naturvård även är 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 ävjestrandsjöar. Mycklaflon har även en artrik fisk- och bottenfauna och hyser Sveriges sydligaste rödingbestånd. Rödigbeståndet gör sjön värdefull även ur ett nationellt perspektiv. Sjöns höga värden är anledningen till att den klassats som ett Natura 2000 område.

Planområdet ligger drygt 200 meter från Mycklaflon och natura 2000-område. Ny detaljplan bedöms inte påverka natura 2000-området märkbart eftersom krav på hög skyddsnivå ställs på anläggning av gemensam avloppsanläggning inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

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

Vatten

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

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

Ny detaljplan ligger i anslutning till Skedesjön som är en ytvattenförekomst med måttlig ekologisk status och kemisk status som inte uppnår god. Skedesjön har kvalitetskrav på god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Skedesjön är sammankopplad med bland annat Mycklaflon som ligger ungefär 200 meter söder om planområdet. Mycklaflon har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Mycklaflon har mål att nå god kemisk status.

ny detaljplan bedöms inte ge påverkar sjöarnas status eller möjlighet att nå uppsatta kvalitetskrav för vatten för vatten.

Ny detaljplan möjliggör för nya bostäder i avrinningsområde för både Skedesjön och Mycklaflon. De nya bostäderna i planområdet kommer anslutas till ett minireningsverk som behöver godkännas vid ansökan om bygglov. Minireningsverk rekommenderas uppföras med hög skyddsnivå enligt bilaga-utredning små avlopp inom planområde. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning är avsatt på plankartan inom avrinningsområde för Mycklaflon för säkerställa yta för gemensamhetsanläggning för enskilt avlopp.

Buller

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

Miljö

Naturvärden

Utifrån översiktliga kartmaterial som Artdatabanken och Skogsstyrelsens karttjänst finns det ingen karterad växtlighet av särskilda biotopvärden eller skyddsvärda arter inom planområdet. Cirka 75 meter norr om planområdet finns ett området inventerat som äng- och betesmark. Biotopen påverkas inte av planförslaget. Planområdet består av produktionsskog av främst gran. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder som regleras med bestämmelser om byggnadsarea och höjd för att motsvara permanent bostad efter dagens standard. Stor del av planområdet förväntas fortsatt kunna användas som grönområde i form

av trädgård med varierande växtlighet. Naturområdet närmast sjön planläggs som natur på allmän plats för att fortsatt markanvändning. Vidare inventering av naturvärden har inte gjorts inom planområdet. Inom planområdet finns inga objekt som omfattas av det allmänna biotopskyddet enligt miljöbalken.

Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitlet i Miljöbalken. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkant, 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. För att kunna upphäva delar av strandskyddet inom ett område med ny detaljplan förutsätter det att finns särskilda skäl, se Miljöbalken 7 kapitel. I figur 6 finns en illustration av de områden där strandskyddet avses upphävas i ny detaljplan. Nedan följer beskrivning och särskilda skäl till upphävande av strandskyddet för respektive områden.

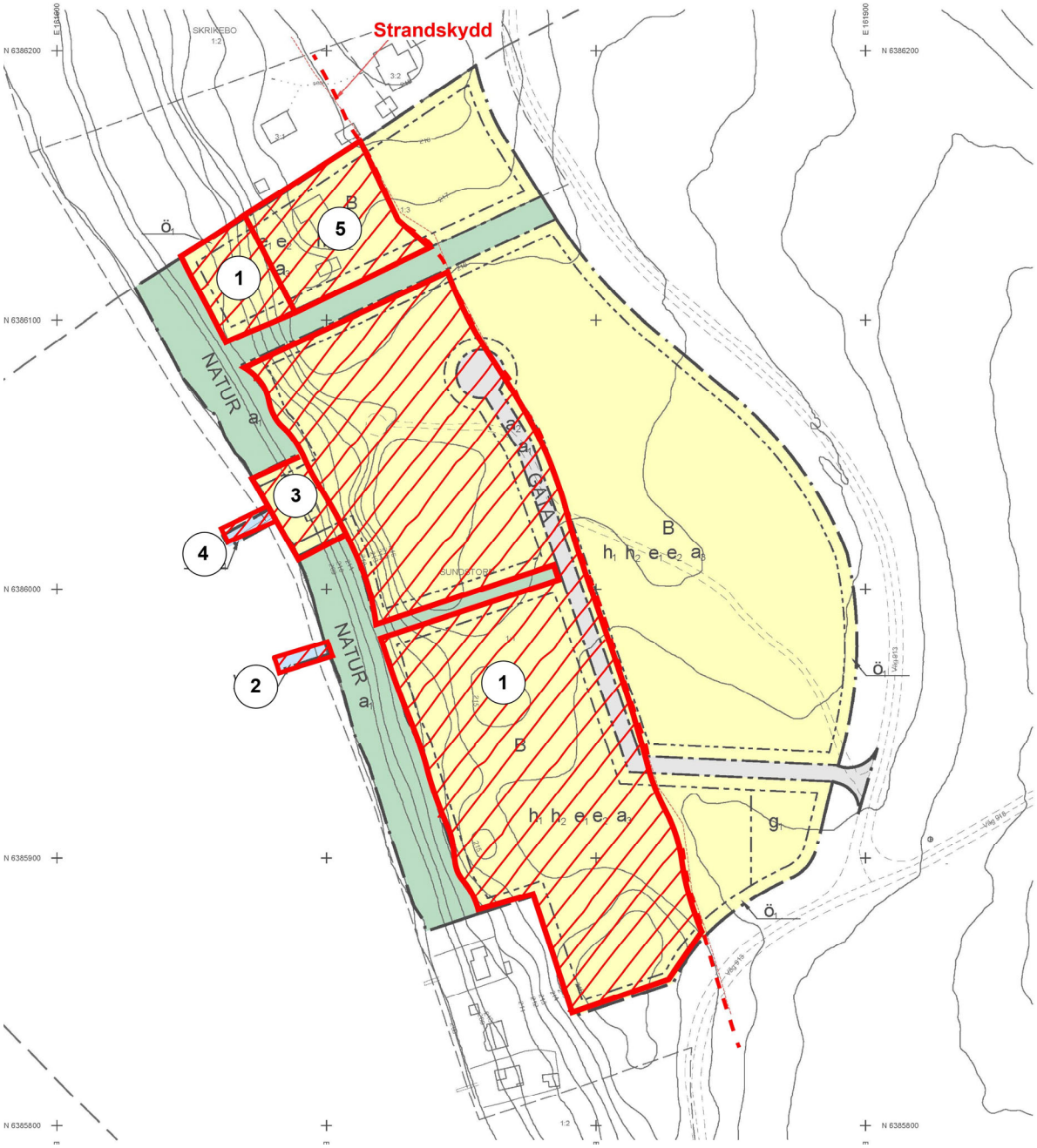
Område 1 omfattar allmän platsmark för gata och kvartersmark för bostadsändamål. Det särskilda skälet för upphävande av strandskydd inom område 1 är att det ligger inom lis-område för bostad och bedöms bidra till en utveckling av landsbygden och långsiktigt stärkt underlag till servicefunktioner i Hult. Särskilt skäl i 7 kap. 18 g § Miljöbalken.

Område 2 omfattar ett vattenområde för brygga på 5 gånger 20 meter. Det särskilda skälen för upphävande av strandskydd inom området är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 e § punkt 3 Miljöbalken. En brygga för gemensamt nyttjande bedöms fylla en funktion för bostadsändamål. En brygga i området bidrar positivt till utveckling av bostäder i området genom att gemensamt samordna nya bostäders intressen i sjön. Funktionen bedöms bidra till utveckling av landsbygden och det särskilda skälet i Miljöbalken 7 kap. 18 g § bedöms kunna användas.

Område 3 omfattar ett befintlig fritidshus och tillhörande tomtplats. Strandskyddet bedöms kunna upphävas genom det särskilda skälet att området redan tagits i anspråk på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syfte, 7 kap. 18 e § punkt 1 Miljöbalken. Område 3 är bebyggd med ett fritidshus, uthus/förråd, jordkällare och iordninggjord tomtplats med bland annat flaggstång, grillplats och kompost. Se figur 7, 8 och 9 för bilder från område 3. Område 3 ligger inom lis-område och planläggning för bostad bedöms bidra till utveckling av landsbygden, Miljöbalken 7 kap. 18 g § bedöms även kunna användas som särskilt skäl för upphävande av strandskydd.

Område 4 omfattar en befintlig brygga i vattnet intill fritidshuset. Särskilt skäl för upphävande av strandskydd för bryggan bedöms framgår i Miljöbalken 7 kap. 18 e § punkt 3, en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Bryggan uppfördes innan 1975, se ortofoto från lantmäteriet i figur 10. För bild på bryggan, se figur 4.

Område 5 omfattar en befintlig byggnad och bebyggd och ianspråkstagen tomtmark. Området är redan bebyggt med huvudbyggnad, flera komplementbyggnader och bedöms utifrån sin användning och tydliga avgränsningar i tomtmarken vara ianspråkstagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syfte. Särskilt skäl för upphävande framgår i Miljöbalken 7 kap. 18 e § punkt 1. Område 5 ligger också inom lis-område och skälet om att området bidrar till en utveckling av landsbygden bedöms kunna användas, 7 kap. 18 g § Miljöbalken.



Figur 6: Illustration av detaljplanen där strandskydd avses upphävas med röd skraffering.



Figur 7: Foto från planområdet.



Figur 8: Foto från planområdet.



Figur 9: Foto från planområdet.



Figur 10: Ortofoto över planområdet från år 1975, Lantmäteriet.

Dagvatten

Dagvatten kallas det regn- och smältvatten som rinner av från tak, vägar och andra hårda ytor. Det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i planområdet genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Planområdet består idag av skogsmark och vatten infiltreras till största del naturligt i marken. Planområdet är relativt plant men sluttar i väster ner mot Skedesjön.

Ny detaljplan möjliggör för nya bostäder med villakaraktär och större markområden kommer därav användas som trädgårdar med en varierad mängd växtlighet. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder med bestämmelser om begränsning av byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Ökad mängd dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor bedöms vara av en begränsad mängd i förhållande till tillhörande trädgårdar. Planområdet är beläget på landsbygden och omges i övrigt av större naturområden med viss bebyggelse. I och med att markens genomsläpplighet i området är medelhög och stora ytor kommer förbli obebyggda bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten fortsatt lämpligt.

Enligt kommunens riktlinjer för separering av dag- och spillvatten ansvarar fastighetsägaren själv för hanteringen av dagvatten inom den egna fastigheten, varvid LOD 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.

Planförslaget innebär att marken tillåts användas för bostadsändamål i ett lantlig läge i Eksjö kommun med större avstånd till verksamheter och exploaterade markområden. Det finns inga kända ljudkällor i närheten av planområdet som bedöms kunna ge upphov till buller utöver väg 913 och väg 918.

Både väg 913 och väg 918 har enligt trafikverkets uppgifter mindre än 25 tunga fordon per körbanan som årlig dygns medeltrafik (ÅDT). Totalt med både tunga fordon och personbilar är ÅDT för de båda vägarna lägre än 250. Väg 913 går öster om planområdet och väg 918 sydöst om planområdet med ett avstånd på 12 meter från nya bostäder. Utifrån det lantliga läget med avsaknad från närliggande bullerkällor och det låga antalet fordon på vägarna saknas skäl till vidare utredning av buller. Ljudmiljön på platsen bedöms inte göra marken olämplig för planerad användning.

Risk för översvämning

Planområdet ligger i anslutning till Skedesjön som är cirka 3,5 kvadratkilometer till ytan och belägen inom Emåns avrinningsområde. Planförslaget möjliggör för ny bostäder med ett avstånd om 20 meter från strandkanten. Eftersom området har en naturlig nivåskillnad mot sjön kommer ny bostäder som lägst kunna uppföras på en höjd om minst 3-4 meter över Skedesjöns vattennivå. Skedesjön är inte känt övervämningsbelägen och 3-4 meter över vattennivån bedöms vara god marginal vid en eventuell framtida översvämning.

Ett befintligt fritidshus ligger något närmare strandkanten än 20 meter och på en höjd om en meter ovanför vattennivån. På plankartan har detta markområde framför fritidshuset begränsats till endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader för att säkerställa markens lämplighet.

Utifrån boverkets riktlinjer för risk kopplat till översvämning finns rekommendationer på vad som kan bedömas som lämplig risk i förhållande till markanvändningen. Ny detaljplan möjliggör för ny bebyggelse i form av bostäder vilket utifrån riktlinjerna bör placeras över beräknat högsta flöde. Ny detaljplan bedöms utifrån platsens förutsättningar och rekommenderade riktlinjer inte vara utsatt för översvämning.

Risk för erosion

Olika jordarter är olika känsliga för erosion. Jordarter som byggs upp av stora partiklar, till exempel grus och sten, är svåreroderade medan finkornigare jordarter som sand och silt är relativt lätteroderade. De allra finkornigaste jordarterna, lerorna, är dock oftast ganska svåreroderade eftersom de små lerpartiklarna hålls ihop av så kallade kohesionskrafter.

Strandkanten längs planområdet är utifrån översiktligt kartmaterial klassat som lång eroderbarhet. Marken närmast strandkanten består av jordarten morän. Morän är ofta hård packad och består av en blandning av olika kornstorlekar vilket gör att marken generellt tenderar att vara mycket stabil och verka som ett naturligt skydd mot erosion. Marken i planområdet är utifrån översiktligt kartmaterial klassad som fast mark vilket vanligtvis innebär goda förhållanden för byggnation.

De 20 metrarna närmast strandkanten planläggs som naturområde utifrån flera aspekter. Naturområdet med sin växtlighet fungerar bland annat som ett naturligt skydd mot erosion.

Risk för skred

Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse. Skred förekommer i silt- och lerjordar. Skred kan även inträffa i siltiga eller leriga moräner om moränen är vattenmättad.

Utifrån översiktligt kartmaterial förekommer ingen förutsättning för skred i planområdet. Marken har en medelhög genomsläpplighet och lutar inom planlagt område som mest 4 meter på en sträcka om 20 meter. I västra delen av planområdet sluttar marken som mest med en lutning på 1:5 eller motsvarande ungefär 11 grader ner mot sjön Största delen av området är relativt platt med nivåskillnad på en till två meter.

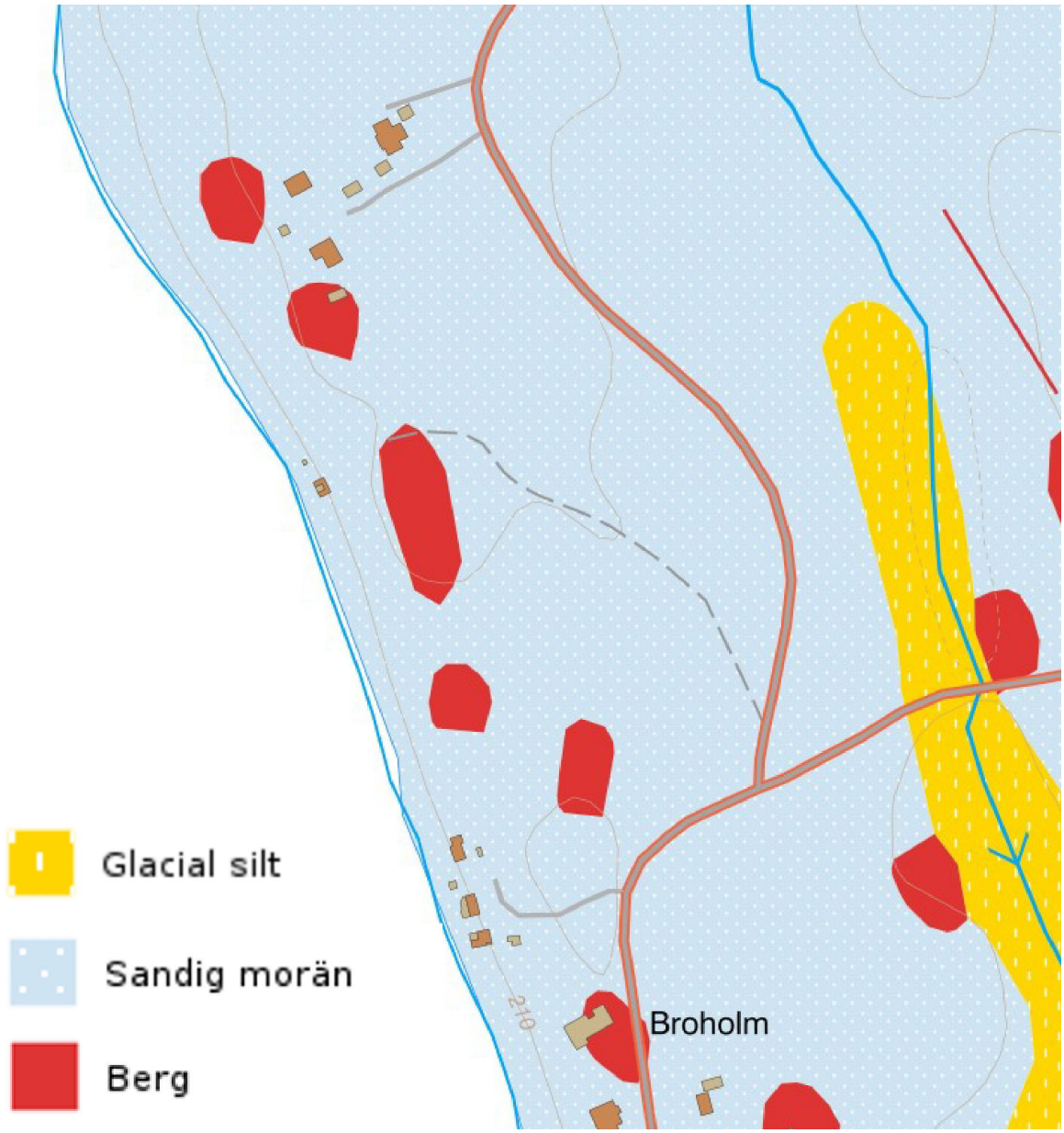
Det finns inga indikatorer eller kända händelser som visar på att det förekommer eller förekommit skred i eller i närheten av planområdet. Sannolikheten av att skred sker på platsen bedöms som liten utifrån jordart och markförhållanden.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till övervägande del av jordarten sandig morän, men berg förekommer även inom vissa partier. 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.

I planområdet är jordjupet uppskattat till mellan 0 - 3 meter och markens genomsläpplighet som medelhög. 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.

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.

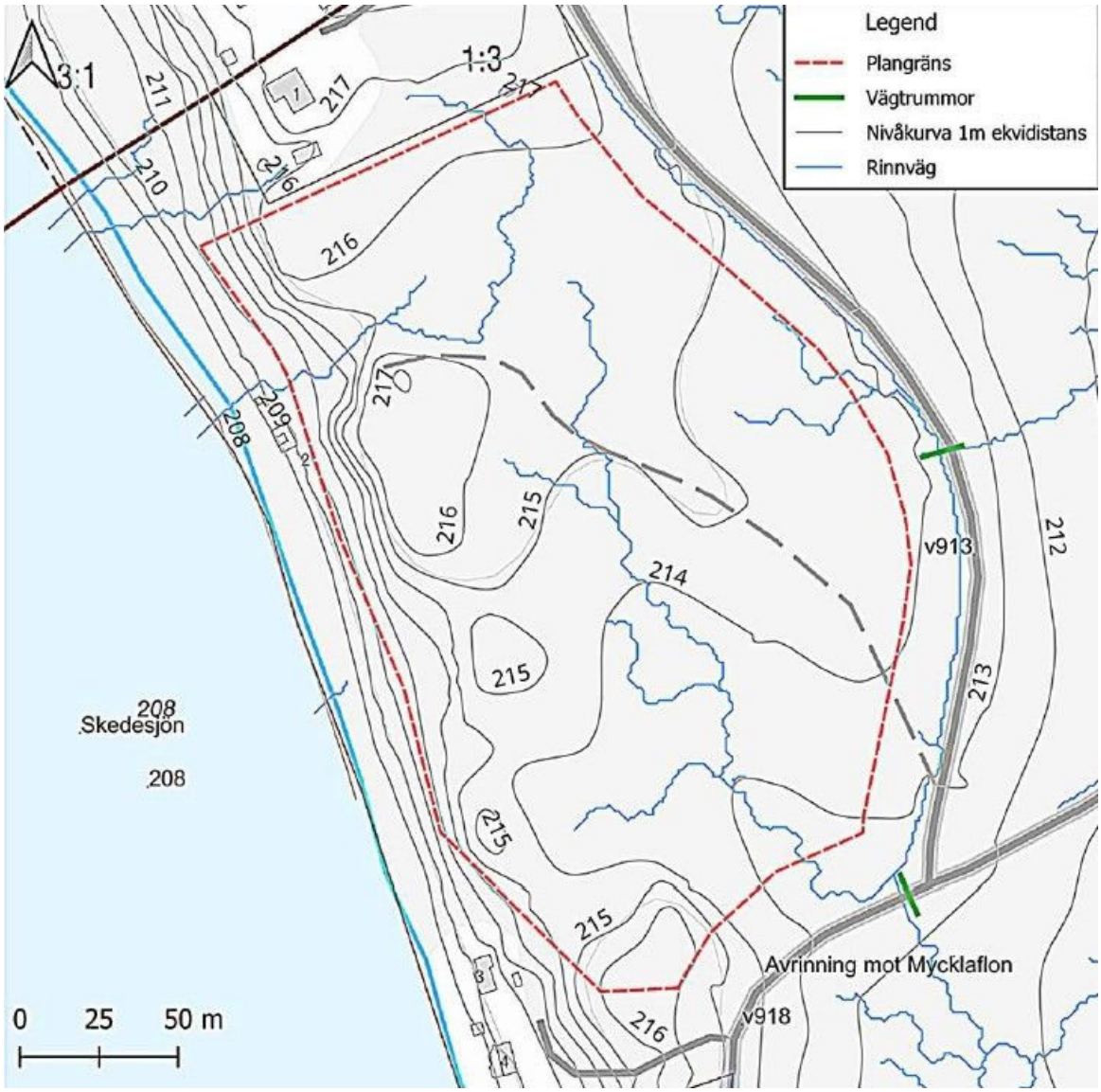


Figur 11: Karta från Sveriges geologiska undersökningar över jordarterna i planområdet.

Hydrologiska förhållanden

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

Inga geohydrologiska undersökningar har utförts men det ytliga berget och topografin indikerar en grundvattendelare. Detta innebär att för stora delar av planområdet är det trolig grundvattenavrinning mot söder och vidare via dike mot Mycklaflon. I norra delen av planområdet påvisar topografin avrinning mot Skedesjön, men ett grunt jorddjup till berg kan innebära att även detta avrinner söderut. Se figur 12 för avrinningsväg i planområdet.



Figur 12: Karta över planområdet som visar på avrinningsvägar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar är spår efter mänsklig verksamhet. De kan till exempel utgöras av boplatser, gravfält, gruvor, kvarnar, kulturlager i medeltida städer. I kulturmiljölagen anges vad som är en fornlämning och därmed omfattas av lagskyddet.

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets karta. Den närmsta fornlämningen (L1974:4957) ligger cirka 150 meter öster om planområdet och anges vara en möjlig fornlämning i form av en torplämning.

Det bedöms inte finnas vidare behov av arkeologisk utredning inom ramen för detta planarbete. Skulle fornlämning påträffas under grävningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Sociala

Planområdet har ett lantligt läge omgivet av naturområden och sjöar. Området är en del av Eksjö kommun landsbygd. I omgivningen finns viss bebyggelse i form av bostäder och fritidshus landsbygden är generellt försedd med en gles bebyggelsestruktur. Närmsta skola, förskola och service som livsmedelsbutik och idrottsföreningar är belägna i Hult. Hult ligger cirka 7 km norr om 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 delvis byggt område bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafik för såväl nya som befintliga bostäder till framtiden. Det är ungefär 7 km till skolan i Hult.

Planområdet ligger i en del av Eksjö kommun landsbygdsområden som är utpekat som lis-område, landsbygdsutveckling i strandnära läge. Området är utpekat lis-område för bostäder för att utveckla landsbygden och stärka underlaget till service, sociala sammanhang m.m i närliggande samhällen. Trotts dagens befintliga brist på sociala funktioner i planområdets direkta närområde bedöms alltså en utveckling av bostäder lämplig på platsen eftersom det bidrar till en utveckling av landsbygden och ett långsiktigt stärkt underlag till servicefunktioner i hult.

Barnperspektivet

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.

Planområdet ligger i kommunens landsbygd och består till stor del av natur och fina vyer. Ett lugnt och naturnära område ger goda förutsättningar för barns utevistelse och uppmuntrar till rörelser och spontan aktivitet. Beroende på antalet nya bostäder kommer nya sociala sammanhang kunna skapas i område. Närmsta förskola, skola, service och större sociala sammanhang finns cirka 7 kilometer norr om planområdet i Hult. Avståndet innebär enligt kommunal policy möjlighet till skolskjuts.

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

Teknik

Området består idag främst av ett skogsområde men även ett fritidshus med tillhörande brygga och ett bostadshus. Teknisk infrastruktur finns utbyggd till befintligs bostadshus men är i stora delen av planområdet begränsad.

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp omfattar inte planområdet eller omgivande bostäder och bebyggelser. Vatten och avlopp hanteras idag med enskilda anläggningar. Även nya bostäder inom planområdet kommer anslutas till enskild vatten och avlopps anläggning.

För att säkerställa utrymme för ny enskild avloppsanläggning har ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) lagts ut på plankartan. Bestämmelsen innebär att ett markområde är

reserverat för gemensamt ändamål. Planbestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs eller används på ett sätt som försvårar anläggandet eller framtida underhåll av anläggningen. Markreservatet tryggar därmed den fysiska förutsättningen för framtida fastighetsägares VA-försörjning inom ramen för detaljplanen.

Den tekniska utformningen av ny enskild avloppsanläggning regleras inte i detaljplanen, utan prövas i genomförandeskede där tillstånd från miljöavdelningen för godkänd anläggning krävs. Utifrån platsens förutsättningar med bland annat närhet till sjöar ställs krav på hög skyddsnivå för ny anläggning. Detta innebär skärpta krav på rening av främst fosfor, kväve och smittämnen. Se mer detaljer i bilaga - utredning av små avlopp inom planområde. Förutsättningar för anläggning och utbyggnad av teknisk infrastruktur bedöms finnas för nya bostäder.

Trafik

I planområdet finns idag en smalare skogsväg främst avsedd för skogsmaskiner för förvaltning av skogen. Skogsvägen ansluter till statlig väg 913. I ny detaljplan planläggs den befintliga anslutningen till väg 913 som allmän plats gata, medans dragningen av vägen inne i planområdet får en ny sträckning som syftar möjliggöra en ändamålsenlig avstyckning av nya tomter. Gatan planläggs med en bredd på 6 meter och en vändplats. Ingen genomfartstrafik kommer vara möjlig och utformningen av den nya gatan bedöms säkerställa tillgängligheten till nya bostäder. Det befintliga bostadshuset i norr har idag utfart till väg 913 och det bedöms inte finnas behov att förändra befintlig trafiksituation. Kvartersmark för bostaden i norr planläggs för möjlighet till upphävande av strandskydd och utökad tomtmark för bostad. Trafikmängden bedöms inte öka eftersom syftet är möjliggöra en större trädgård.

Kollektivtrafik finns idag inte att tillgå, närmsta hållplats ligger ungefär 7 km från planområdet vid väg 40 intill Hult.

Gång- och cykel möjligheterna bedöms vara begränsade i och med de förhållandevis långa avstånden till målpunkter och serviceutbud samt avsaknad av utbyggd gång- och cykelväg. Den mänskliga tillgängligheten genom gång i planområdet och närområdet bedöms vara god för nya bostäder. Den nya gatan kommer nyttjas av ett begränsat antal fordon eftersom genomfartstrafik inte är möjligt och planerat gångstråk leder ner till strandkant, omgivet av större naturområden.

Genomförandefrågor

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

Mark- och utrymmesförvärv

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

Skyldighet inlösen, huvudman

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fastighet Sundstorp 1:1 kan styckas av till ett antal mindre fastigheter med avsikt försäljning av villatomter. Fastighet Sundstorp 1:3 kommer kunna få en förändrad fastighetsindelning genom exempelvis köpa del av Sundstorp 1:1 och ansöka om förändrad fastighetsindelning hos lantmäteriet.

Rättigheter

Inom fastighet Sundstorp 1:3 finns ett avtalsservitut för utfartsväg. Det bedöms inte komma påverkas av ett genomförande av ny detaljplanen genom att fastighet Sundstorp 1:3 förvärvar mer mark till sin fastighet.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att genomföra detaljplanen behöver flera åtgärder genomföras. Åtgärder som behöver göras, som exploatören ansvarar för är bland annat utbyggnad av teknisk infrastruktur som gata och enskild avloppsanläggning.

Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsen i planområdet har enskild huvudman. Utbyggnad och anläggning av allmän plats är upp till den enskilda huvudmannen. Utbyggnad drift och underhåll av allmän plats mark för gata och naturområde ansvarar den enskilde huvudmannen för att anlägga i takt med att exploateringen genomförs.

Utbyggnad vatten och avlopp

En ny enskild avloppsanläggning behöver anläggas för att kunna genomförande detaljplan och uppföra nya bostäder. Ett markområde för gemensamhetsanläggning är avsatt för detta i detaljplanen. Det är de gemensamma fastighetsägarnas behov och ansvar att förvalta sin gemensamhetsanläggning genom samfällighetsförening.

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 genomför av exploatören.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.
- Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av den som initierar åtgärden.
- Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning bekostas av de berörda fastighetsägarna
- Utbyggnad och kostnad för gata allmän plats bekostas av den enskilda huvudmannen.
- Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON Energidistribution AB's befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och fastighetsägare till Sundstorp 1:1, som också initierat planprocessen. Exploatören ersätter kommunen för nedlagt arbete, utredningar och övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet. Eksjö kommun bekostar administrativa kostnader och övriga kringkostnader som uppstår vid framtagande av detaljplan och tar ut en planavgift på 30 procent i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggning

En ny gemensamhetsanläggning behöver bildas för drift och underhålla av allmän plats gata, avloppsanläggning och gemensam brygga. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Lantmäteriet fördelar ansvar och kostnader mellan de olika fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen genom andelstal efter nyttan fastigheten antas få av gemensamhetsanläggningen. En gemensamhetsanläggning kan bildas för en funktion exempelvis drift av

gata, eller för flera funktioner exempelvis drift av gata, avloppsanläggning och brygga. Beroende på fastigheternas olika behov av funktionerna kan lantmäteriet i en förrättning även ange olika andelstal för de olika funktionerna mellan de berörda fastigheterna.

Beroende på hur planen genomförs kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. En gemensamhetsanläggning sköts och förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening eller direkt av delägarfastigheterna genom delägarförvaltning.

Drift allmän plats

En gata behöver anläggas i takt med att området exploateras. Allmän plats för gata och naturområdet har enskilt huvudmannaskap och det är den enskilda huvudmannen som ansvarar för drift och underhåll av marken. Utbyggnad, standard och skötsel av gatan står fastighetsägaren för fram till dess att en gemensamhetsanläggning har bildats. Därefter sköts gatan gemensamt av de som nyttjar gatan och ingår in gemensamhetsanläggningen efter beslut från lantmäteriet. Beroende på hur planen genomförs kan även naturområdet ingå i gemensamhetsanläggningen och skötas gemensamt av de berörda fastighetsägarna. Ett alternativ är att den privata fastighetsägaren som idag har rådighet över naturområdet fortsatt står för skötsel och förvaltning av marken.

Drift vatten och avlopp

Fastighetsägaren till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen ansvarar för drift underhåll och kostnad för den gemensamma avloppsanläggningen. Beroende på hur planen genomförs kan enskilda brunnar för dricksvatten även skötas gemensamt och ingå i gemensamhetsanläggningen. Alternativt sköter respektive fastighet det för sig.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Del av fastighet Sundstorp 1:1 kommer kunna styckas av till fler mindre fastigheter för bostadsändamål.

Befintligt avtalsservitut eller andra rättigheter bedöms inte påverkas av ny detaljplan.

En ny gemensamhetsanläggning kommer bildas för drift och förvaltning av gemensamma funktioner i planområdet enligt lantmäteriets beslut.

Natur

En stor del av den befintliga granskogen förväntas avverkas för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder. Det naturområde som idag till stor del är allemansrättsligt tillgängligt kommer därmed privatiseras genom att marken planläggs som kvartersmark för privata ändamål.

Det aktuella naturområdet omfattar cirka 3 hektar och planläggs för ny bostadsmark. Trots förändringen i markanvändningen bedöms allmänhetens möjlighet att röra sig genom och runt området kvarstå på en tillfredsställande nivå.

En del av den befintliga naturmarken, som idag utgörs av produktionsskog, kommer således att påverkas till följd av planförslaget genom att nya bostäder uppförs.

Landskapsbild

Landskapsbilden väntas kunna får en större förändring inne i planområdet genom anläggande av gata i ny sträckning, avverkning av skogsmark och byggnation av nya bostadshus. Utanför planområdet, sett från håll väntas landskapsbilden också kunna blir förändrad genom avverkning av skogsmark och uppförande av nya bostäder dock inte lika utpräglad. Planområdet omges av skogsmark i en remsa om 12 meter till väg 913 och 918 samt 20 meter ner mot sjön. Det bedöms bedöms bidra till en minskad visuell påverkan på landskapsbilden från omgivningen. Till angränsande befintliga bostäder och fritidshus i norr och söder lämnas ett markområde på 10 meter natur. Naturområdet bedöms säkerställa visst avstånd mellan befintlig och ny bebyggelse, ge förutsättningar att röra sig fritt i området och minskar visuell påverkan på omgivningen. Utvecklingen bedöms ta hänsyn till landskapsbilden och vara förenlig enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Nya bostäder kan enligt bestämmelser i detaljplanen uppföras om störst 150 kvm byggnadsarea och 8 meter i nockhöjd för huvudbyggnad. Byggrätten motsvara en standard villa i två våningar. Förslaget till ny detaljplan möjliggör också anläggandet av en ny brygga i sjön för gemensamt nyttjande av nya bostäder. Landskapsbilden bedöms påverkas av ny detaljplan genom byggnation av bostäder i det som dag är skogsmark.

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.

Strandskydd

I denna planprocesses avses strandskydd upphävas både på land och i vattenområdet. Det är totalt för ungefär 2,5 hektar mark. Markområdet utgör en mindre del av strandskyddsområdet runt Skedesjön och ligger inom vad som i Eksjö kommun översiktsplan anges som lis-område för utveckling av bostad. Att en mindre del av strandskyddområdet runt Skedesjön upphävs till förmån för bostäder bedöms inte påverka strandskyddets syfte betydande. Området omges av befintliga bostäder i strandnära lägen och att möjliggöra för fler bostäder i område med redan viss bebyggeöse struktur kan ses som bra planering.

Ett område om 20 meter närmast strandkanten planläggs som allmän plats för natur för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandkanten bortsätt från det befintliga fritidshuset och dess privata tomtplats.

Dagvatten

Marken i området kan med tiden väntas stå inför exploatering för nya bostäder. Marken kan väntas bli något mer hårdgjord genom anläggande av en gata och nya bostäder. Omhändertagande av dagvatten bedöms kunna påverkas av ny detaljplan men i begränsad utsträckning. Dagvatten bedöms fortsatt kunna omhändertas lokalt.

Sociala

Med fler bostäder i området väntas och fler människor, vilket kan bidra till nya sociala sammanhang och en mer levande landsbygd. Landsbygdsutvecklingen bedöms på lång sikt kunna stärka underlaget för servicefunktioner i Hult, bidra till fler invånare i kommunen och skapa ett större utbud av efterfrågade bostäder. Sammantaget bedöms ny detaljplan kunna bidra till en positiv och långsiktigt hållbar utveckling av landsbygden.

Trafik

Planområdet är i stor utsträckning bilbundet utifrån avsaknad av alternativa trafikslag till vardagliga funktioner och en ökad användning av fordon kan väntas vid ett genomförande av ny detaljplan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan Eksjö kommun 2040

Utredningar

Sundstorp 1:1, Små avlopp inom planområde, Vatten och samhällsteknik AB (VOS), 2026-04-15

Medverkade tjänstepersoner

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

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Mikael Klaesson, samhällsbyggnadschef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Miljöavdelningen, Eksjö kommun