Eksjö kommun

Dokumenttyp:	Bilaga till detaljplan
Detaljplan:	Detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl.
Diarienummer:	Sbs 2023–1560
Beslutad av:	Samhällsbyggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Synpunkter från samrådsskedet har behandlats i en samrådsredogörelse som funnits tillgänglig under granskningstiden.

Bakgrund

Samhällbyggnadssektorn fick 2023-10-11 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag på detaljplan för Mariannelund med flera. Förslag till ny detaljplan var utsänt för samråd under perioden 23/6 – 14/7 år 2025. Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande eftersom planen bedöms vara av intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd. I övrigt är planen förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Granskningsskedet

Inför granskning kungjordes information om granskning i lokal ortstidning och på kommunens anslagstavla. Underrättelse om granskning skickades ut till berörda remissinstanser och till de fastighetsägare och boende som initialt bedömdes vara berörda av planförslaget. Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och bedömning om betydande miljöpåverkan fanns tillgänglig på kommunens hemsida under hela granskningstiden. Även fysiska handlingar fanns tillgängliga i kommunhuset under granskningstiden. Granskningsskedet varade mellan 3/6 – 24/6 år 2026.

Under granskningstiden var det möjligt att mejla, ringa och boka möte med ansvarig planarkitekt. Totalt har det inkommit 3 granskningsyttrande. Dessa har summerats och besvaras nedan, samt varit vägledande för justeringar inför antagande.

Ändringar som görs med anledning av inkomna yttranden från granskningsskedet

- Grundkartan har uppdaterats
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om ledningshavare till l- och u- områdena
- Konsekvensen av en maximalt utnyttjad byggrätt av detaljplanen har tydliggjorts i planbeskrivningen
- Figur 3 och 4 har lagts till som illustrationer i planbeskrivningen

Inget nytt granskningsskede behövs

Sammantaget är justeringarna inför antagande av redaktionell karaktär. Formuleringar i planbeskrivningen, förtydligande av planens konsekvenser och illustrationsbilder som underlättar genomförandeprocessen. Dessa justeringar är inte av sådan väsentlig karaktär som skulle kräva en ny granskning.

Inkomna yttranden

Lista

Myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1	Lantmäteriet	2026-06-17
M2	E.ON Energidistribution AB	2026-06-23
M3	Länsstyrelsen	2026-06-23

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1, Lantmäteriet, E-post, 2026-06-17

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Lantmäteriet noterar att egenskapsbestämmelserna l1 och l2 samt u1 och u2 redovisas inom sekundära egenskapsgränser på plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Lantmäteriet noterar att aktualitetsdatumet för grundkartan (2025-06-04) är något föråldrad.

Befintliga servitut och ledningsrätter inom planområdet redovisas i så liten och ljus text att de är mycket svåra att se.

INGEN REDOVISNING OM TYP AV LEDNINGAR INOM MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA LEDNINGAR

I planförslaget finns l- och u-områden, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet, bara att det är befintliga ledningar. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet av följande skäl:

För u- / l-områden på kvartersmark finns det enligt 14 kap. 18 § PBL en skyldighet för ledningens huvudman att lösa rätt till utrymmena på den belastade fastighetsägaren begäran. Till skillnad från g-områden, där det ska bildas gemensamhetsanläggning, har fastighetsägaren ingen möjlighet att få marken löst genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarens enda möjlighet att få marken löst mot huvudmannens vilja är att väcka talan vid domstol. När det är oklart vem som är tilltänkt

som huvudmannen för u-området blir det svårt för fastighetsägaren att använda den rätt som lagstiftningen ger.

Kommentar: Tack för era synpunkter.

Plankartan har inför antagande en uppdaterad grundkarta med en starkare bakgrundsfärg och planbestämmelserna har kompletterats med rubrik som anger vilka bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

På plankartan markerat l- och u-områden finns idag ledningar med E.ON Energidistribution AB som ledningshavare. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

M2, E. ON Energidistribution AB, E-post, 2026-06-23

E. ON Energidistribution AB (E.ON) hart tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Tack för era synpunkter.

M3, Länsstyrelsen, E-post, 2026-06-23

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

Det är viktigt att det som beskrivs i planhandlingarna avseende utvecklingen av området tydligt återspeglar de faktiska byggrätterna som plankartan medger. Detta bör förtydligas i planhandlingarna genom att redovisa vad konsekvenserna av en maximalt nyttjad byggrätt innebär för exempelvis riksintresset för naturvård, landskapsbild och omgivning i övrigt.

Avsnittet Konsekvenser bör ses över då planregleringarna som anges där inte stämmer överens med plankartan. Det kan med fördel också förtydligas hur stor andel av marken som är bebyggd idag så att det går att få en uppfattning om tillkommande byggnadsareas storlek i förhållande till befintliga byggnader.

Kommentar: Tack för era synpunkter.

Konsekvenserna vid en maximalt utnyttjad byggrätt på riksintresse för naturvård, landskapsbilden och omgivningen har förtydligats i planbeskrivningen.

Konsekvensbeskrivningen har korrigerats för att stämma överens med planhandlingar. Beskrivning av befintlig byggnad och möjliga framtida byggnader har tydliggjorts i konsekvenserna.

Bilagor

M1

LANTMÄTERIET

2026-06-17

LM2026/083696-0002

Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2026/083696

DATUM:	2026-06-17	**ERT ÄRENDE:**	SBS 2023–1560
KOMMUN:	EKSJÖ	**LÄN:**	JÖNKÖPINGS LÄN
SKEDE:	GRANSKNING		

Detaljplan för Mariannelund 9:59 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (granskningshandlingar som inkom 2026-06-02) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Lantmäteriet noterar att egenskapsbestämmelserna l_1 och l_2 samt u_1 och u_2 redovisas inom sekundära egenskapsgränser på plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Lantmäteriet noterar att aktualitetsdatumet för grundkartan (2025-06-04) är något föråldrad.

Befintliga servitut och ledningsrätter inom planområdet redovisas i så liten och ljus text att de är mycket svåra att se.

INGEN REDOVISNING OM TYP AV LEDNINGAR INOM MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA LEDNINGAR

I planförslaget finns l- och u-områden, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet, bara att det är befintliga ledningar. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet av följande skäl:

2026-06-17

LM2026/083696-0002

För u- / l-områden på kvartersmark finns det enligt 14 kap. 18 § PBL en skyldighet för ledningens huvudman att lösa rätt till utrymmena på den belastade fastighetsägaren begäran. Till skillnad från g-områden, där det ska bildas gemensamhetsanläggning, har fastighetsägaren ingen möjlighet att få marken löst genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarens enda möjlighet att få marken löst mot huvudmannens vilja är att väcka talan vid domstol. När det är oklart vem som är tilltänkt som huvudmannen för u-området blir det svårt för fastighetsägaren att använda den rätt som lagstiftningen ger.

För Lantmäteriet

Linn Larsson

Linn Larsson

E-POST linn.larsson@lm.se
TELEFON 0381-662652

Kopia till:

jonkoping@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats
www.lantmateriet.se/personuppgifter
Du kan alltid kontakta oss genom www.lantmateriet.se/kontakt

M2

Outlook

VB: Dnr: Sbs 2023–1560 Yttrande Detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl., Mariannelund

Från Lovisa Klahr Wilnerzon <lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se>
Datum Tis 2026-06-23 11:25
Till Hanna Jonsson <hanna.jonsson@eksjo.se>

Hej,
Se nedan.
Har diarieført detta.

Med vänlig hälsning

Lovisa Klahr Wilnerzon
Administratör
Samhällsbyggnadssektorn| Eksjö kommun

Telefon: 0381-36202 | E-post: lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se
Besöksadress: | Postadress: 575 80 Eksjö
www.eksjo.se

Eksjö kommun

Information om hur Eksjö kommun hanterar dina personuppgifter finns på eksjo.se/personuppgifter

---

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: den 23 juni 2026 11:10
Till: Lovisa Klahr Wilnerzon <lovisa.klahr-wilnerzon@eksjo.se>
Ämne: VB: Dnr: Sbs 2023–1560 Yttrande Detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl., Mariannelund

---

Från: Fysiskplanering <pbl@eon.se>
Skickat: den 23 juni 2026 10:46
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Dnr: Sbs 2023–1560 Yttrande Detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl., Mariannelund

Viktig information: Detta e-postmeddelande kommer från en avsändare utanför höglandskommunerna. Klicka aldrig på länkar och öppna aldrig bifogade filer om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Ärendenr: 202404502
Datum: 2026-06-22

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Med vänlig hälsning/Kind regards

M2

Joakim Hellgren
Tillstånd och Rättigheter



Postadress: E.ON Energidistribution AB, 205 09 Malmö

eon.se | Facebook | LinkedIn | Instagram | YouTube



Please visit eon.se/legal and find information about how we at E.ON handle your personal data.

Privileged/Confidential information may be contained in this message and is intended solely for the use of the addressee.

If you receive this mail by mistake, you may not use, copy or distribute it to anyone else. Please erase the message and notify us immediately.

E.ON Energidistribution AB Säte/Registered Office Skåne län, Malmö Kommun. Organisationsnummer/Registered Number of the company 556070-6060.

M3

Länsstyrelsen
Jönköpings län

Yttrande
Datum
2026-06-23

Diarienummer
4621-2026

Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

Granskning av detaljplan för Mariannelund 9:59 m.fl., Eksjö kommun

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2026-05-21, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

Det är viktigt att det som beskrivs i planhandlingarna avseende utvecklingen av området tydligt återspeglar de faktiska byggrätterna som plankartan medger. Detta bör förtydligas i planhandlingarna genom att redovisa vad konsekvenserna av en maximalt nyttjad byggrätt innebär för exempelvis riksintresset för naturvård, landskapsbild och omgivning i övrigt.

Avsnittet Konsekvenser bör ses över då planregleringarna som anges där inte stämmer överens med plankartan. Det kan med fördel också förtydligas hur stor andel av marken som är bebyggd idag så att det går att få en uppfattning om tillkommande byggnadsareas storlek i förhållande till befintliga byggnader.

Beslutande

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Elin Bornvall.