



Dokumenttyp:	Bilaga till detaljplan
Detaljplan:	Detaljplan för del av Bogård 6:7 m.fl.
Diarienummer:	Sbs 2023-503
Beslutad av:	Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Bakgrund

Samhällsbyggnadssektorn fick 2024-04-04 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag på detaljplan för del av Bogård 6:7 m.fl. Förslag till ny detaljplan var utsänt för samråd under perioden 20/3 – 10/4 år 2024. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Samrådsskedet

Inför samråd kungjordes information om samråd i lokal ortstidning och på kommunens anslagstavla. Underrättelse om samråd skickades ut till berörda remissinstanser och till de fastighetsägare och boende som initialt bedömdes vara berörda av planförslaget. Plankarta, planbeskrivning, illustrationsplan, naturvärdesinventering och bedömning om betydande miljöpåverkan fanns tillgänglig på kommunens hemsida under hela samrådstiden. Även fysiska handlingar fanns tillgängliga i kommunhuset under samrådstiden. Samrådsskedet varade mellan 20/3 – 10/4 år 2024.

Under samrådstiden var det möjligt att mejla, ringa och boka möte med ansvarig planarkitekt. Totalt har det inkommit 11 samrådsyttrande. Dessa har summerats och besvaras nedan, samt varit vägledande för justeringar i vidare arbete.

Ändringar som görs med anledning av inkomna yttranden från samrådsskedet

- Plankartan kompletteras med bestämmelser om enskilt huvudmannaskap.

- Plankartan revideras så att det framgår att strandskydd för prickmark upphävs.
- Delar av plankartan ritas om i syfte att få rakare linjer med färre brytpunkter.
- Plankartan uppdateras med rätt skala och med utskriftsformat.
- Planhandlingarna kompletteras med mer information om de konsekvenser planförslaget innebär för respektive fastighetsägare.
- Lantmäteriets synpunkter på grundkartan fixas inför granskning.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare ställningstagande om översvämning för såväl nya som befintliga hus som planläggs i området.
- Planhandlingarna kompletteras med en geoteknisk undersökning och resonemang om markens stabilitet, ras och skred samt erosion.
- Provtagning genomförs för den skjutvall som finns i planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med information om resultat och ställningstagande och plankartan kompletteras med bestämmelse om villkor.
- Planhandlingarna kompletteras med information om var fridlysta arter finns. Kommunen skickar in ansökan om dispens.
- Planhandlingarna kompletteras med konsekvenser och ställningstagande gällande planförslagets påverkan på vattenförekomstens närområde (30 m) samt bedömning om eventuell fysisk påverkan på vattenförekomsten.
- Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.
- Planhandlingarna kompletteras med information om de resmöjligheter som finns med kollektivtrafik och cykel.
- Arkeologisk utredning beställs och genomförs inför nästa skede.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om E.ON:s ledningar (mark- och luftledningar) och de åtgärder som behövs vid planens genomförande.
- Plankartan ses över så att denna möjliggör för en in- och utfart som uppfyller Trafikverkets krav på VGU.
- Kommunen tar kontakt med Trafikverket om finansierings- och genomförandeavtal.
- Största byggnadsarea ökas till 250 kvm för huvudbyggnad och 300 kvm per fastighet.
- Planområdet utvidgas till att möjliggöra för ett fåtal fler bostäder än samrådsförslaget.
- Fastigheterna Bogård 6:37, 6:38, 6:39 och 6:40 planläggs för bostadsändamål.
- Utrymme för gemensamma bryggor tillkommer i planhandlingarna.

- Befintligt båthus planläggs.

Ytterligare ändringar som görs efter samrådsskedet

Eksjö kommun gör inför granskning även fler ändringar än de som listas ovan. Ändringarna är gjorda i samråd med exploitören. För att underlätta för berörda invånare och remissinstanser listas ytterligare ändringar som görs av Eksjö kommun inför granskning nedan:

- Den nya vägsträckan ritas om och med ny anslutning till Försjövägen i samråd med exploitör och Trafikverket.

Ett nytt samrådsskede behövs

Efter samråd görs flertalet förändringar som innebär att mer strandskydd avses att upphävas i jämförelse med samrådsförslaget. Strandskydd är ett allmänt intresse och vid ändringar som innebär förändring i strandskyddet bör detta samrådas med allmänheten. Därmed hålls ytterligare ett samråd i syfte att ge boende och myndigheter möjlighet att tycka till om de nya förändringar som görs.

Inkomna yttranden

Lista

Myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1	Lantmäteriet	2024-04-03
M2	Länsstyrelsen	2024-04-16
M3	E.ON AB	2024-04-09
M4	Eksjö Energi AB	2024-04-08
M5	Skanova (Telia Company) AB	2024-03-20
M6	Trafikverket	2024-04-18

Privatpersoner, föreningar med flera

P1	Privatperson/fastighetsägare	2024-03-28
P2	Privatperson/fastighetsägare	2024-04-03
P3	Privatperson/fastighetsägare	2024-04-08
P4	Privatperson/fastighetsägare	2024-04-10
P5	Privatperson/fastighetsägare	2024-04-09

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1, Lantmäteriet, E-post, 2024-04-03

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-02-14) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Eftersom någon bestämmelse i plankartan om att huvudmannaskapet ska vara enskilt saknas blir huvudmannaskapet per automatik kommunalt i enlighet med 4 kap. 7 § 1 men. plan- och bygglagen. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta. Om detta inte är avsikten måste kommunen omedelbart lägga till en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för samtliga allmänna platser i plankartan.

STRANDSKYDD

Kommunen har korrekt upphävt strandskyddet inom GATA. Inom Bostad finns dock en egenskapsgräns som avskiljer bestämmelsen om upphävt strandskydd i anslutning till prickmarken. Detta innebär att strandskyddet inte upphävs inom område för prickmark vilket sannolikt inte var avsikten.

Detta kan lösas antingen genom att a2 läggs till även inom området för prickmark, alternativt att låta a2 avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

EXPLOATERINGSGRAD

Lantmäteriet noterar att exploateringsgraden endast är kopplad till byggnadsarea per huvudbyggnad och per fastighet. Lantmäteriet vill informera att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser varpå det skulle kunna vara möjligt att komma runt denna bestämmelse genom att dela upp och slå ihop fastigheter. Om det inte är meningen att så ska kunna göras behöver antingen exploateringsgraden kopplas till exempelvis ytan inom användningsområdet eller fastighetsindelingsbestämmelser inrättas.

KVARTERSMARKENS UTFORMNING

De aktuella områdena, detaljplanelagda som bostad, har på flera ställen mycket oregelbunden form. Lantmäteriet vill informera om att vid plangenomförande av detaljplanen kommer samtliga gränser att markeras med järnrör där en markering sätts i varje brytpunkt. Detta kommer

innebära att ett stort antal markeringar kommer behövas för att kunna genomföra detaljplanen. Detta kommer innebära ökad tidsåtgång och därmed även ökad förrättningskostnad för exploatören.

Lantmäteriet eftersträvar raka gränser och fastigheter med regelbunden form.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

GRUNDKARTA

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

ÖVRIGT

Eftersom det inte är angivet huruvida ett exploateringsavtal ska användas eller ej kan Lantmäteriet inte fullgöra sin samrådsskyldighet gällande exploateringsavtal.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Synpunkterna besvaras nedan utefter samma rubriker.

Kommunalt huvudmannaskap

Plankartan kompletteras med planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap.

Strandskydd

Plankartan ritas om så att det är tydligt att strandskyddet även är upphävt i prickmarkerade områden inom kvartersmark (bostäder).

Exploateringsgrad

Avsikten med bestämmelserna är att möjliggöra för att samtliga hus får ungefärligt samma storlek beroende på genomförandet. Hur många fastigheter det i slutändan blir spelar mindre roll i genomförandet. Kommunen är inte orolig över att detta på något sätt kommer skapa problem i framtiden, utan vi ser positivt på att fastigheter kan styckas av i olika storlekar och att planen därmed kan genomföras på olika sätt.

Kvartersmarkens utformning

Plankartan ses över och ritas om i syfte att skapa rakare linjer.

Utskriftsformat för rätt skala

Det har blivit fel gällande skalstocken på plankartan, vilket rättas till inför granskning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planhandlingarna kompletteras med mer information om de konsekvenser planförslaget innebär för respektive fastighetsägare.

Grundkarta

Synpunkterna tillgodoses.

M2, Länsstyrelsen, E-post, 2024-04-16

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, översvämning och erosion

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför

konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Planbeskrivningen anger att det inte finns några karterade översvämningrisker för Försjön och att det inte bedöms föreligga någon översvämningrisk till följd av planförslaget. Även om det är positivt att ny bebyggelse föreslås på nivåer över befintlig vattennivå behöver planen även säkerställa att samtliga bostäder som planläggs samt kvartersmark Gata är lämpliga utifrån risk för översvämning. Att kommunen planlägger befintliga bostäder innebär ett ställningstagande om att dessa bostäder är lämpliga och Länsstyrelsen bedömer att områdets förutsättningar (däribland närheten till sjön) samt eventuella åtgärder för att hantera eventuell översvämningproblematik behöver tydliggöras i planen.

Geoteknik, markstabilitet

Kommunen anger att ”baserat på jordartskartan och de generella egenskaperna för de jordarter som finns i området samt lokal kännedom i kommunen är bedömningen att stabiliteten bör vara god i detaljplaneområdet.” Delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde för strandnära områden enligt SGI:s kartläggning ”Förutsättningar för skred i finkornig jordart – strandnära områden”. Enligt SGU bör strandnära områden som ej utgörs av morän eller berg generellt ses och behandlas som aktsamhetsområden. SGI anger vidare att ”kartan inte visar risken eller sannolikheten för jordskred och pekar inte heller ut områden med förutsättningar för morän- och bergsskred. För bestämning av markens stabilitet krävs normalt geotekniska undersökningar”. I och med att delar av planområdet ligger i närheten av sjön samt att det inom området finns höjdskillnader som kan påverka stabiliteten anser Länsstyrelsen att markens stabilitet behöver utredas mer för att kunna visa på markens lämplighet för byggnation. Enligt SGI:s karttjänst är eroderbarheten längs strandkanten i delar av området potentiellt hög vilket också behöver beaktas.

Förorenade områden

Liksom kommunen anger finns ett potentiellt förorenat objekt i närområdet, Hults skytteförening (EBH-id 154190). Detta objekt ligger enligt Länsstyrelsens uppgifter cirka 800 meter öster om planområdet. Kommunen anger dock även i planhandlingarna att det finns en gammal skjutvall inom planområdet på mark föreslagen som naturmark. För naturmark gäller att marken ska klara riktvärden för känslig markanvändning och det behöver framgå av planen att föroreningsituationen är utredd och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Av naturvärdesinventeringen framgår att det kan finnas fridlysta arter inom områdena planlagda för nya bostäder. Det gäller revlumner, mattlumner, blåsippan och grönvit nattviol. Det framgår inte av planhandlingarna var dessa arter växer och om de kan komma att beröras av tilltänkt bebyggelse. Då arterna är fridlysta kan dispens enligt artskyddsförordningen krävas. Eventuella dispenser från artskyddsförordningen bör sökas och vara beviljade innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

När det gäller den starkt hotade ryllen bör kommunen överväga att lämna mer mark obebyggd (upp till 50 meter) på andra sidan vägen i öster för att säkerställa att arten ska kunna leva vidare. Exploatering med bebyggelse och tomtmark så nära gränsen för artens växtplats (ca 20 meter) som föreslås i planen riskerar att skada artens livsmiljö genom exempelvis närliggande markarbeten. Även om den befintliga vägen kan betraktas som avskiljande för växtplatsen bedömer ändå Länsstyrelsen att området på den östra sidan av vägen är av vikt att inte exploatera eftersom de träd som växer där bidrar till ryllens förutsättningar att överleva och eventuellt få en förbättrad status.

Det framgår inte av planbeskrivningen hur bevarandet av ryl avses att säkerställas då naturmarken där den växer är tänkt att omfattas av enskilt huvudmannaskap. Arten kan skadas av att exempelvis träd tas ner eller av att röjningsavfall eller kompostmassor läggs i naturmarken.

Vatten

Vid planläggning intill en vattenförekomst bör planhandlingarna tydliggöra hur stor del av planområdet som är inom vattenförekomstens närområde (30 m) och/eller svämplan samt bedöma eventuell fysisk påverkan på vattenförekomsten. Närmiljöerna och svämplanet ingår i bedömning av den ekologiska statusen och utgör även en del av skyddsvärdet för Försjön som Natura 2000-område. Om detaljplanens genomförande innebär en ökning av den artificiella markanvändningen i närmiljön och/eller svämplanet bör detta framgå av planhandlingarna. Liksom planhandlingarna anger så anges i områdets bevarandeplan att en prioriterad åtgärd är att värna vattenkvaliteten och bevara en ekologiskt funktionell kantzon. Detaljplanens eventuella påverkan på dessa aspekter bör beskrivas i planhandlingarna.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter

med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Eftersom det saknas beskrivning av eventuella kulturvärden kan Länsstyrelsen inte bedöma om planen på ett lämpligt sätt förhåller sig till eventuella värden. Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra om och i så fall hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Koppling till miljömålen, barnperspektiv

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen och ett övergripande mål är att skapa hållbara samhällen som inte ökar behovet av den privata bilen. Som skäl för att upphäva strandskyddet anges landsbygdsutveckling i strandnära läge och att fler bostäder kan ge underlag till närliggande livsmedelsbutik och elevunderlag till skolan i Hult. I och med att området endast ligger inom 3 km från Hult innebär det visserligen ett avstånd som lämpar sig för cykling men Länsstyrelsen saknar en redovisning av ifall de vägar som leder till samhället är lämpliga för oskyddade trafikanter, däribland barn. Planhandlingarna nämner inte kollektivtrafik vilket Länsstyrelsen tolkar som att det saknas i områdets närhet. I kommunens bedömning av lämplighet för bostäder bör denna aspekt alltid vara med.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Detaljplanen berör inte någon känd fornlämning men fornlämningsbilden är oklar och topografin och områdets läge antyder att ej kända fornlämningar kan finnas inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer därför att en arkeologisk utredning krävs, enligt KML 2 kap 11§.

Kommunen behöver samråda om detta med länsstyrelsens kulturmiljöenhet vilket lättast görs via e-tjänst.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Tack för era synpunkter.

Hälsa och säkerhet, översvämning och erosion

Planbeskrivningen kompletteras med ställningstagande om översvämning för såväl nya som befintliga hus som planläggs i området.

Geoteknik, markstabilitet

Planhandlingarna kompletteras med en geoteknisk undersökning och resonemang om markens stabilitet, ras och skred samt erosion.

Förorenade områden

Provtagning genomförs för den skjutvall som finns i planområdet. Information om resultat och ställningstagande görs.

Naturmiljö

Planhandlingarna kompletteras med information om de fridlysta arterna och var dessa växer. Kommunen ansöker även om dispens för att säkerställa planens genomförbarhet.

Vatten

Planbeskrivningen kompletteras med information om vattenförekomstens närområde samt bedömning om eventuell fysisk påverkan på vattenförekomsten.

Kulturmiljö

Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen

Koppling till miljömålen, barnperspektiv

Planhandlingarna kompletteras med information om de resmöjligheter som finns med kollektivtrafik och cykel.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologisk utredning beställs och genomförs inför granskning.

M3, E.ON AB, E-post, 2024-04-09

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

Inom planområdet har E.ON lågspänningskablar i osäkert läge samt en mellanspänningsluftledning, se bifogad karta.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får

utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Luftledningar

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nå från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Avslut

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Tack, det noteras. Planbeskrivningen kompletteras med den information ni angivet om era ledningar och de åtgärder som behövs för planens genomförande.

M4, Eksjö Energi AB, E-post, 2024-04-08

Som VA-huvudman ser Eksjö Energi inga hinder till planen, området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten och spillvatten. Däremot inte dagvatten, det ansvaret ligger på respektive fastighetsägare, verksamhetsutövare och huvudman för allmän plats att lösa och det ser ut att vara goda förutsättningar för det även i planen.

För att kunna sköta drift och underhåll av området med god vattenhushållning så är det inte lämpligt med brandvatten i brandposter, det bör lösas på annat sätt.

Eksjö Energi AB som VA-huvudman för Eksjö kommun har ett pågående arbete med att säkra kommunens dricksvattenförsörjning och Försjön är en viktig del av detta. Sjön är utpekad som Eksjö tätorts kommande reservvattentäkt i kommunens beslutade VA-plan 2023-2026 och inriktningsbeslut från Eksjö Energis styrelse.

För närvarande pågår utredningar i form av regleringsstudier för att bedöma konsekvenserna av ett framtida uttag för olika berörda intressen

och en ansökan planeras att ges in till Mark- och miljödomstolen under året.

Parallellt med arbetet med reservvattentäkten finns ett förslag på uppdaterade vattenskyddsföreskrifter för grundvattentäkten med utökning för Försjön som eventuell framtida ytvattentäkt.

I förslaget föreslås sekundära skyddszonen blir 100m från samtliga ytvatten och vattenskyddsföreskrifterna skulle få påverkan för framtida bostäder och verksamhet inom planområdet.

Kommentar: Tack, det noteras.

M5, Skanova (Telia Company) AB, E-post, 2024-03-20

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Tack, det noteras.

M6, Trafikverket, E-post, 2024-04-18

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder samt reglera befintliga bostadsfastigheter. Planen syftar även till att reglera befintlig väg genom området med ny utformning.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1034 (Försjövägen) öster om planområdet till vilken detaljplanen ansluter.

Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Innan planen föres till antagande måste ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras.

Åtgärderna ska finansieras av kommunen/exploatören.

Trafikverket är positiva till dialog om utformningen före planen är föremål för granskning.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Kommunen tar kontakt med Trafikverket för vidare dialog om utformning och avtal.

Inkomna synpunkter från privatpersoner

P1, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2024-03-28

Vi motsätter oss detaljplanen då vi anser att det är en för stor exploatering av området. I dagsläget finns redan 7 avstyckade tomter i området som hittills inte sålts. Vi anser att dessa först bör säljas innan området exploateras ytterligare.

Försjön är ett Natura 2000-område och i tidigare utlåtanden från dem har de påpekat vikten av avskildhet av fågel- och fiskelivet i norra delen av Försjön. Vi anser att en exploatering av norra delen av Försjön på ett betydande sätt riskerar att skada naturvärdena. Därför anser vi att de tomter som skulle ligga närmast vattnet inte bör godkännas. Vikarna i norra Försjön är också en viktig lekplats för fiskar, varpå det är viktigt att det värnas och bevaras.

Området är till största del skogs- och jordbruksmark som omfattas och skyddas enligt Miljöbalken 3:4§. Området kring viken och norraste delarna av detaljplanen utgör skog och betesmark. Vi anser inte att exploateringen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Vi har ingen synpunkt gällande byggande av de sju redan avstyckade tomterna och uppbyggda tomterna (område 2-5), då vi anser att de ligger längre från vattnet med en väg emellan och därmed inte skulle påverka Natura 2000 i väsentlig grad. Vi har heller inga synpunkter gällande omdragning av väg samt avstyckning och bebyggelse av område 6 om huvudmannen vill bygga ett hus för eget bruk.

Vi motsätter oss uppbyggnad av område 1 och 7, då vi anser att det bidrar till en alltför stor exploatering av området och skulle påverka Natura 2000 och strida mot Miljöbalken 3:4§

I Försjöns fiskevårdsförening har man diskuterat vikten av lugnet på sjön. En exploatering av området med ca 15 nya bostäder skulle bidra till ett ökat båtliv på sjön, vilket skulle medföra även större exploatering i Försjöns vattenliv.

Vi anser att det är bra med förslaget i detaljplanen om minst 20 meter fritt avstånd från strandkanten i syfte att säkerställa fri passage och att tillgängligheten i strandområdet garanteras. Viktigt att påpeka är att dessa 20 meter ska vara till tomtgräns och inte till bebyggelse. Bebyggelse bör ha ett längre avstånd till sjön än 20 meter.

Slutligen ifrågasätter vi om det föreligger en jävsituation, då huvudmannen är kommunalråd i Eksjö kommun, kollega och överordnad i maktstruktur för de personer som fattar beslut i frågan. Vi kräver därför att en oberoende instans tar del av och fattar beslut i frågan. Viktigt i det är att

påpeka att när Brunefall 1:30 – 1:32 skulle styckas av var man tvungen att göra en samfällighet (Brunefall s:4). Vi var också tvungna att bekosta och dra in vatten och avlopp själva och ha en anslutningspunkt att dela på. Nu kan kommunen fatta andra beslut och stycka av varje tomt för sig och dessutom stå för kostnaden av vatten och avlopp fram till tomtgräns. Man kan undra om Eksjö kommun gör skillnad på person och person?

Kommentar: Tack för era synpunkter. Vi kan ha förståelse för ett tillskott av bostäder i ett visst område kan innebära en större förändring jämfört med nuläget. Ur ett bredare perspektiv delar kommunen inte er syn på att ett 10-tal ytterligare bostäder skulle få den stora påverkan på Försjön som ni befarar.

Vid framtagande av en detaljplan utreder och prövar kommunen markens lämplighet. I detta fall prövas om marken är lämplig för bostäder där bland annat ställningstagande mot jordbruksmark och skog måste göras. Ställningstagande mot dessa markanvändningar finns i planhandlingarna.

Vid detaljplanering tas även hänsyn till Försjön i bedömningen om bostädernas utbredning. Det finns olika sätt som en sjö kan påverkas av nya bostäder och som bör bedömas ur ett helhetsperspektiv. En av de främsta påverkansfaktorerna på en sjö när det kommer till bostäder är avloppsfrågan. Enskilda avlopp har en generellt hög negativ påverkan på en sjö. För att säkerställa att ny bebyggelse kan tillkomma i området utan större negativ påverkan på sjön krävs kommunalt vatten och avlopp vilket avses byggas ut här. När kommunalt vatten och avlopp byggs ut spelar antalet bostäder inte någon avgörande roll i detta planområde.

En annan bedömning kring påverkan på sjön är, som ni hänvisar till, hur framtida boende i området kan komma att använda sjön. Bryggor och eventuellt fler båtar är exempel på detta. Sett till antalet tillkommande bostäder som planen möjliggör för och sjöns storlek anser kommunen att den negativa påverkan på sjön ändå bör bedömas som låg.

Som förtydligande är 20 meter till fastighetsgräns (tomtgräns). Därefter gäller ett byggnadsfritt avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns (tomtgräns) på 4,5 meter.

Vi kommenterar inte era spekulationer om jäv. Detta sköts av kommunen och påverkar inte framtagandet av detaljplanen. Avloppsfrågan har absolut inget med någon jävsituation eller liknande att göra. När Brunefall 1:30 – 1:32 styckades av fanns inget verksamhetsområde för vatten och avlopp i området och detta fick då lösas på annat sätt. Efter det har ett verksamhetsområde för vatten och avlopp upprättats i området, vilket innebär att även Brunefall 1:30 – 1:32 numera ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Hade alltså Brunefall 1:30 – 1:32 styckats av

idag hade Eksjö Energi AB grävt ut en anslutningspunkt till kommunalt VA till respektive fastighet mot en anslutningsavgift.

Med det sagt ber vi er att kontakta Eksjö Energi AB för vidare frågor om era ledningar, eventuell kompensation med mera.

P2, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2024-04-03

Yttrande:

Ibland blir man väldigt konfunderad över hur saker och ting beskrivs vid en ansökan. Det var inte länge sedan det var ett ärende uppe gällande nyttjande av Försjöns och dess påverkan av djur och fågelliv och att man ville begränsa användandet/nyttjandet i norra delen av Försjön. Nu kan man läsa i Undersökning om miljöpåverkan att en exploatering av 15 st nya tomter har: INGEN PÅVERKAN

Självklart kommer denna nya detaljplan i stor utsträckning påverka djur, fågel och naturliv inom detta område och kommer förändra lugnet som man tidigare menat vara väldigt viktigt i närheten av Försjön.

I grund och botten har vi inget emot en samhällsutveckling på mindre orter, men vi ifrågasätter starkt denna stora exploatering inom ansökt område.

Exempelvis 7 st av tomterna är planerade i närheten av Brunefallsviken, där det tidigare sagts är en av de viktigaste lekplatserna för fiskelivet i Försjön.

Dessutom beskrivs det i Naturvärdesinventeringen att förekomst av rödlistade växter Ryl

Från Rapporten:

Ett bestånd på ca 20 stälkar av Ryl *Chimaphila umbellata* (EN) hittades i området. Ryl är sällsynt och rödlistad i kategorin starkt hotad. Den är en bra signalart och indikator på långvarigt stabila miljöer. Det finns även en struktur som liknar en stenvägg längs med den nordöstra kanten

Denna detaljplan kommer förändra detta område markant anser vi.

Vi ser stora negativa konsekvenser med utbyggnad i område 6&7 enligt figur 5: Illustrationen

Finns det något behov?

Det har tidigare funnits 7 st tomter inom detta område som legat ute till försäljning men som inte gått att sälja, nu är 4 av de tidigare borttagna men 12 st nya har tillkommit.

Med andra ord kommer det i den nya detaljplanen finnas 15 st nyplanerade tomter där tidigare planerade tomter inte gått att sälja.

Var finns logiken i detta?

Dessutom finns det ett stort antal osålda tomter (12-15 st?) så kallade 1:-tomter som ej är bebyggda eller sålda i området vid Kölvägen och Segelvägen.

Om det vore ett behov av samhällsutveckling anser vi att dessa tomter bör marknadsföras i första hand innan nya områden planeras i närområdet.

Lika villkor?

- När Brunefall 1:30, 1:31 och 1:32 skulle styckas av fanns det ingen möjlighet att göra denna avstyckning till enskilda tomter utan det var tvunget att vara en samfällighet Brunefall s:4

- När ovan nämnda tomter skulle dra in vatten och avlopp fick tomtägarna betala dessa ingravningskostnader själva och ha en anslutningspunkt att dela på. Nu ska kommunen stå för dessa kostnader fram till tomtgräns och varje fastighet ska betala anslutningsavgift till kommunalt vatten och avlopp.

Fråga:

- Ska kommunen ersätta ovan nämnda fastighetsägare för tidigare utlagda kostnader och ta över driften in till tomtgräns?

Påståenden:

Vi tror inte på någon större påverkan för ex.vis skolverksamhet, däremot kan service butiken Hulthallen få ett tillskott av kunder vilket i sig är bra.

Slutord:

Vårt ställningstagande med ovan skriva anledningar är ett klart NEJ till ny detaljplan utöver de tomter som redan finns sedan tidigare.

Vi anser inte att det finns ett behov av denna utökning av tomter utan ser det mer som privata angelägenheter att göra bra affärer och ifrågasätter starkt en jävsituation.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Vi besvarar er efter de rubrikerna ni använt.

Yttrande:

Precis som ni anger innebär bostäder, oavsett hur många dessa är och vart de placeras, alltid en viss påverkan på sin omgivning och miljön. I bilagan

”undersökning om betydande miljöpåverkan” tittar kommunen på om planen medför en betydande miljöpåverkan. Vad som utgör en betydande miljöpåverkan går inte att avgöra på förhand varpå kommunen får undersöka detta i varje detaljplan. När en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan måste en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I detta fall har kommunen bedömt att ny detaljplan inte påverkar miljön i den omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram och det är så bilagan bör läsas. Ny detaljplan har en påverkan på miljön, men den är inte betydande.

Vi kan ha förståelse för ett tillskott av bostäder i ett visst område kan innebära en större förändring jämfört med nuläget. Är man boende i närområdet och van vid att det ser ut på ett visst sätt innebär det ofta en stor förändring. Ur ett större perspektiv så är det att betrakta som en ordinär utveckling som förekommer vid flertalet sjöar i vår kommun. Flertalet nya bostäder koncentrerat till en viss sjökant innebär större påverkan i just det området, men en ganska liten påverkan om man lyfter blicken och tittar på Försjön som helhet.

Finns det något behov?

Det enkla svaret är ja. Det går inte i detta fall att jämföra ett område med ett annat. Områdena har helt olika förutsättningar och attraherar olika typer av människor. Bostadsmarknaden är komplex. Dessutom är området som planläggs i denna detaljplan privat medan området som ni hänvisar till ägs av kommunen.

Lika villkor?

Vi ber er läsa kommentaren till yttrande ”P1” ovan och kontakta Eksjö Energi AB för vidare frågor.

Fråga:

Vi ber er kontakta Eksjö Energi AB för att få svar på denna fråga.

Slutord:

Ni är välkomna att höra av er till kommunen om ni har fler frågor. I vår kommun råder det bostadsbrist. Efterfrågan på attraktiva bostäder på landsbygden med sjöutsikt är stor. Detta projekt bedöms vara i linje med kommunala dokument och ställningstagande samt gynna vår bostadsmarknad.

P3, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2024-04-08

Ägarna av XXXX har följande synpunkter och kommentarer på detaljplanen.

1. Det framgår att en ny väg skall anläggas i områdets södra del. Vi vill ha möjlighet att kommentera på utformandet av denna vägsträcka om den visar sig ha någon inverkan på vår fastighet.
2. Vi ber om att avstyckad tomt 1:41 görs om till Naturområde. Sjövik 1, refererat som område 4, består av ett mycket gammalt torp med tillhörande äldre jordkällare och nyare byggnader som är anpassade till detta torp i samarbete med bygnadsvårdsföretaget Qvarnarp och arkitekt Ruben Albertsson (Albertssons Snickeri, Bodafors). Torpet som sedan gammalt går under benämningen "Hiet" är beskrivet i lokalhistoriska skrifter. Sjövik 1 representerar därmed en kulturmiljö som i vårt tycke inte låter sig förenas på ett bra sätt med intilliggande ny bebyggelse. Sjövik 1 har en naturlig avgränsning mot fastigheten 6:32 i form av ett bevuxet grönområde och vi ber alltså att det etableras ett liknande område på södra sidan av tomten mot den nya bebyggelsen i område 5.

Vi anser att detta är helt i linje med detaljplanen där det står att läsa: "Detaljplanens utformning är anpassad till områdets idag glesa kvartersstruktur och planlägger inte ny kvartersmark så att boende i området kan få nya grannar i direkt anslutning till sin fastighet i jämförelse med hur det ser ut idag. Det innebär att den mest påtagliga förändringen med detaljplanens genomförande, det vill säga där ny mark planläggs för bostadsbyggnation, hamnar en bit bort från befintliga bostadskvarter."

Kommentar: Tack för era synpunkter. Ni besvaras nedan utifrån er numrering.

1. I plankartan redovisas i vilket område ny väg är tänkt att gå. Se grått område i plankartan med namn GATA. Denna är utformad för att inte gå in på redan avstyckade fastigheter. Ni påverkas alltså inte. Däremot kan er in- och utfart behöva justeras beroende på hur vägen byggs. Vid sådant fall ber vi kontakta fastighetsägaren för Bogård 6:7.

2. Vi kan förstå att ert resonemang, men vill också förtydliga att grannfastigheten redan är en avstyckad och taxerad småhusfastighet. Det går alltså hur bra som helst att redan idag (utan detaljplan) bygga ett hus på denna och bosätta sig där. Får ni en granne idag så är det inte en konsekvens av detaljplanen. Sett till förutsättningar, avstånd och topografi anser kommunen att det inte går att bemöta ert önskemål, utan plankartan kommer att se ungefär likadan ut som tidigare i detta område.

P4, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2024-04-10

Hej, vi i (XXXX) har läst o begrundat föreslagen detaljplan. Vi har några frågor/påståenden angående, detta..

Vad det gäller vatten o avlopp så har vi ju fått koppla på oss på sjöledningen till Klinten..

Då det blev tal om ev ansvar för denna ledning kontaktade vi kommunen och Eksjö energi, dom kom då fram till att det skulle bli verksamhetsområde, o vi skulle koppla på oss med en reducerad avgift (med tanke på att vi bekostat påkopplingen, sjöledning, pumpar o div)

Torbjörn J, Eksjö energi, Ingvar L , Gunnel H, Eksjö kommun var med på detta möte. Så nånstans borde det finnas på prant.

Detta finns inte med i skrift i denna detaljplan, det kanske inte har nån betydelse, men bara så det inte glöms bort.

En annan fundering är en text om att Bogård 6:7 skulle hamna i tvist eller konkurs, då finns det en risk att vi som bor utmed vägen ska betala o slutföra något som inte vi har ansökt om, alltså en ny väg. (Sidan 25) Det tycker vi verkar konstigt..

Kommentar: Tack för era synpunkter. Gällande vatten och avlopp hänvisar vi er till att ta kontakt med Eksjö Energi AB då detaljplanen inte tar ställning till hur detta byggs ut och vad det kostar.

Vi kan förstå era funderingar kring de eventuella genomförandekonsekvenser som finns för den nya vägsträckan, även om dessa är högst osannolika. Risker gäller dock oavsett denna detaljplan. I dagsläget är vägen civilrättsligt upprättad och ägs av de fastigheter som vägen löper igenom (Bogård 6:7 och Ägersgöl 1:6). Er fastighet är alltså inte, vad vi kan se, officiell delägare i vägen vilket kan innebära, beroende på vilka andra avtal ni gjort, att ni får förlita er på de fastighetsägare som äger och sköter vägen. Vi rekommenderar er och alla andra längs vägen att gå tillsammans och upprätta formell gemensamhetsanläggning via Lantmäteriet (vägsamfällighet) där ansvar, drift och underhåll sköts av gemensam vägförening som alla fastighetsägare ingår i.

Eftersom det är fastighetsägare för Bogård 6:7 som tar på sig ansvaret för den nya vägsträckan bör ni kontakta fastighetsägaren vid eventuella frågor och funderingar. Då den nya delen av vägen blir i en annan sträckning är det dock troligt att befintlig väg kommer vara kvar tills den nya vägen öppnar.

P5, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2024-04-09

Undertecknad, enligt fullmakt från Björkhyddan Utveckling AB, lämnar härmed följande yttrande - synpunkter på förslag till detaljplan för Bogård 6:7 m fl fastigheter, upprättad 2024-02-14 av Samhällsbyggnadssektionen, Eksjö kommun.

Synpunkter och förslag till önskad revidering har markerats med understruken kursiv stil inom respektive rubriker och punkter med referens i bifogad karta.

Allmänt

Aktuellt område vid Försjön har pekats ut i Eksjö kommuns Översiktsplan, antagen 2022-012-15, som ett aktuellt LIS-område, med syftet att locka till byggande av nya permanentbostäder som i sin tur kan öka underlaget för skola och matvarubutik. Kommunen har därutöver beslutat att aktuellt område ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Det ligger således i kommunens intresse att möjliggöra för tillkomsten av nya och attraktiva bostadsområden. Aktuellt område kan bli just ett sådant attraktivt område som lockar nya kommunmedborgare att bli bofasta.

Ursprungsskissen dat 2023 01-23 redovisar möjlighet till 16 småhus-tomter för exploatering inkl flyttning av del av befintlig väg för att åstadkomma nya tomter med vattenutsikt. Detta utgjorde ett ekonomiskt underlag för en kommande exploatering och bedömdes av exploatören ligga inom den ekonomiska möjligheten att förverkliga projektet.

På grund av att 4 befintliga tomter slopats samt att man upptäckt en sällsynt växt - Ryl omfattar presenterat förslag till detaljplan endast en illustration med 11 "nya" byggtomter, dvs en reduktion med 30%. Denna reduktion påverkar finansieringen av exploateringen mycket negativt. Bara offerten för ny vägdragning ligger på 1,2 miljoner+ moms.

BYA

Vi föreslår som framgår av denna skrivelse samt bifogad skiss att planförslaget omarbetas alt kompletteras med ett antal förändringar enligt följande:

Angiven byggyta på 200 kvm för huvudbyggnad bör justeras till 250 kvm, då avsikten är att skapa förutsättningar för permanentboende på platsen och då tomterna kommer att vara 1000-1200 kvm kan en totalyta på 300 kvm, 250 + 50, dvs 30% inte utgöra något hinder.

Att inreda ytterligare en lägenhet i ett enbostadshus kräver ej bygglov utan endast anmälan och i framtiden kan det vara intressant att inreda en extra lägenhet för generationsboende alternativt turistuthyrning.

Förslag 1 - Utöka byggytan till 250 kvm för huvudbyggnad.

Betesmark

Efter kontakter med Länsstyrelserna i Jönköping och Kronoberg har framkommit att de s.k betesmarker som finns redovisade inte utgör något

hinder för vare sig planläggning eller byggnation. Tomterna är avstyckade 2016 som småhustomter, med egen fastighetsbeteckning och av skatteverket åsatta taxeringsvärden som fastighetsägaren betalar årlig skatt för.

Markägaren har lånat ut marken för bete, något arrendeavtal existerar ej. Djurägaren har sökt och beviljats s.k gårdsstöd från länsstyrelsen (utan markägarens vetskap), detta utgör dock inget hinder för byggnation enl länsstyrelsen.

Enligt handläggande tjänstemän på länsstyrelsen räcker det med att säga avsluta "lånet" så är det fritt för markägaren att nyttja tomterna för t ex byggnation.

(Vid kontakt med djurägaren är hon införstådd med förutsättningarna och lämnar marken när så erfordras.)

Förslag 2 - utvidga detaljplanen med aktuella 4 tomter med byggrätt för bostadshus

Ny väg

För att kompensera de tomter som tappar direkt sjöutsikt pga skyddsområdet för RYL föreslår vi en ny väg med standard enligt vägverkets riktlinjer som kommer att betjäna dels de 3 befintliga sluttningstomterna dels 3 nya tomter.

Förslag 3 - Ny väg dras enligt skiss för anslutning till 3 nya tomter samt till 3 äldre sluttningstomter.

Nya tomter

3 nya tomter skapas med västerläge mot sjön, öster om bet vägdragning. Tomterna kommer att ligga i sluttning med fin utsikt mot sjön. Tomterna kan utformas med något större bredd än de äldre.

Förslag 4 - 3 nya tomter i västerläge mot sjön, med angöring från ny vägsträckning.

Bryggor

2 nya områden för gemensamma bryggor erfordras. Nya tomter vid sjöar kommer att kräva möjlighet till bryggplats för mindre båtar. Om möjlighet finns bör även yta för vindskydd och bänkar ges inom strandskyddat område i anslutning till brygga.

Förslag 5 - 2 nya områden för möjlighet att anlägga gemensamma bryggor bör redovisas i detaljplanen.

Bef båthus

Bef båthus och brygga på stamfastigheten Bogård 6:7 bör ges en byggrätt motsvarande båthusets yttre mått + brygga för mindre båtar.

Förslag 6 - Bef båthus och brygga på stamfastigheten Bogård 6:7 bör ges en byggrätt.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Synpunkter på utökad byggrätt, ny väg, fler tomter, bryggor och båthus tillgodoses. I område 4, enligt er karta, finns en fornlämning och betesmark som påverkar hur mycket som kan planläggas för bostadsändamål. I praktiken innebär det att ungefärlig yta för en tomt inte kan planläggas, men att övrig yta kan planläggas enligt ert förslag.

Eksjö kommun har utrett frågan om betesmark vidare och kommer att planlägga de fyra avstyckade tomterna för bostadsändamål. Till beslutet har kommunen samrått med jurister och har nu en annan uppfattning om betesmark än den som tidigare redovisats i samrådsförslaget.

Bilagor

Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2024/015872

DATUM: 2024-04-03
KOMMUN: EKSJÖ
SKEDE: SAMRÅD
ERT ÄRENDE: SBS 2023-503
LÄN: JÖNKÖPINGS LÄN

Detaljplan för del av Bogård 6:7 med flera, Sjövik

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-02-14) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Eftersom någon bestämmelse i plankartan om att huvudmannaskapet ska vara enskilt saknas blir huvudmannaskapet per automatik kommunalt i enlighet med 4 kap. 7 § 1 men. plan- och bygglagen. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta. Om detta inte är avsikten måste kommunen omedelbart lägga till en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för samtliga allmänna platser i plankartan.

STRANDSKYDD

Kommunen har korrekt upphävt strandskyddet inom GATA. Inom Bostad finns dock en egenskapsgräns som avskiljer bestämmelsen om upphävt strandskydd i anslutning till prickmarken. Detta innebär att strandskyddet inte upphävs inom område för prickmark vilket sannolikt inte var avsikten.

Detta kan lösas antingen genom att a2 läggs till även inom området för prickmark, alternativt att låta a2 avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

EXPLOATERINGSGRAD

Lantmäteriet noterar att exploateringsgraden endast är kopplad till byggnadsarea per huvudbyggnad och per fastighet. Lantmäteriet vill informera att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser varpå det skulle kunna vara möjligt att komma runt denna bestämmelse genom att dela upp och slå ihop fastigheter. Om det inte är meningen att så ska kunna göras behöver antingen exploateringsgraden kopplas till exempelvis ytan inom användningsområdet eller fastighetsindelningsbestämmelser inrättas.

KVARTERSMARKENS UTFORMNING

De aktuella områdena, detaljplanelagda som bostad, har på flera ställen mycket oregelbunden form. Lantmäteriet vill informera om att vid plangenomförande av detaljplanen kommer samtliga gränser att markeras med järnrör där en markering sätts i varje brytpunkt. Detta kommer innebära att ett stort antal markeringar kommer behövas för att kunna genomföra detaljplanen. Detta kommer innebära ökad tidsåtgång och därmed även ökad förrätningskostnad för exploatören.

Lantmäteriet eftersträvar raka gränser och fastigheter med regelbunden form.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

GRUNDKARTA

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

ÖVRIGT

Eftersom det inte är angivet huruvida ett exploateringsavtal ska användas eller ej kan Lantmäteriet inte fullgöra sin samrådsskyldighet gällande exploateringsavtal.

För Lantmäteriet

Lukas Ruderstam

Lukas Ruderstam

Kopia till:

jonkoping@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats
www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller
kundcenter@lm.se

2024-04-03

LM2024/015872-0002



Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

Samråd om detaljplan för del av Bogård 6:7 m.fl., Eksjö kommun

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2024-02-14, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökad förfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 27 mars 2024.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, översvämning och erosion

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Planbeskrivningen anger att det inte finns några karterade översvämningssrisker för Försjön och att det inte bedöms föreligga någon översvämningssrisk till följd av planförslaget. Även om det är positivt att ny bebyggelse föreslås på nivåer över befintlig vattennivå behöver planen även säkerställa att samtliga bostäder som planläggs samt kvartersmark Gata är lämpliga utifrån risk för översvämning. Att kommunen planlägger befintliga bostäder innebär ett ställningstagande om att dessa bostäder är lämpliga och Länsstyrelsen bedömer att områdets förutsättningar (däribland närheten till sjön) samt eventuella åtgärder för att hantera eventuell översvämningssproblematik behöver tydliggöras i planen.

Geoteknik, markstabilitet

Kommunen anger att ”baserat på jordartskartan och de generella egenskaperna för de jordarter som finns i området samt lokal kännedom i kommunen är bedömningen att stabiliteten bör vara god i detaljplaneområdet.” Delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde för strandnära områden enligt SGI:s kartläggning ”Förutsättningar för skred i finkornig jordart – strandnära områden”. Enligt SGU bör strandnära områden som ej utgörs av morän eller berg generellt ses och behandlas som aktsamhetsområden. SGI anger vidare att ”kartan inte visar risken eller sannolikheten för jordskred och pekar inte heller ut områden med förutsättningar för morän- och bergsskred. För bestämning av markens stabilitet krävs normalt geotekniska undersökningar”. I och med att delar av planområdet ligger i närheten av sjön samt att det inom området finns höjdskillnader som kan påverka stabiliteten anser Länsstyrelsen att markens stabilitet behöver utredas mer för att kunna visa på markens lämplighet för byggnation. Enligt SGI:s karttjänst är eroderbarheten längs strandkanten i delar av området potentiellt hög vilket också behöver beaktas. För mer information se; <https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>

Förorenade områden

Liksom kommunen anger finns ett potentiellt förorenat objekt i närområdet, Hults skytteförening (EBH-id 154190). Detta objekt ligger enligt Länsstyrelsens uppgifter cirka 800 meter öster om planområdet. Kommunen anger dock även i planhandlingarna att det finns en gammal skjutvall inom planområdet på mark föreslagen som naturmark. För naturmark gäller att marken ska klara riktvärden för känslig markanvändning och det behöver framgå av planen att föroreningssituationen är utredd och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Av naturvärdesinventeringen framgår att det kan finnas fridlysta arter inom områdena planlagda för nya bostäder. Det gäller revlumner, mattlumner, blåsippa och grönvit nattviol. Det framgår inte av planhandlingarna var dessa arter växer och om de kan komma att beröras av tilltänkt bebyggelse. Då arterna är fridlysta kan dispens enligt artskyddsförordningen krävas. Eventuella dispenser från artskyddsförordningen bör sökas och vara beviljade innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

När det gäller den starkt hotade rylen bör kommunen överväga att lämna mer mark obebyggd (upp till 50 meter) på andra sidan vägen i öster för att säkerställa att arten ska kunna leva vidare. Exploatering med bebyggelse och tomtmark så nära gränsen för artens växtplats (ca 20 meter) som föreslås i planen riskerar att skada artens livsmiljö genom exempelvis närliggande markarbeten. Även om den befintliga vägen kan betraktas som avskiljande för växtplatsen bedömer ändå Länsstyrelsen att området på den östra sidan av vägen är av vikt att inte exploatera eftersom de träd som växer där bidrar till rylens förutsättningar att överleva och eventuellt få en förbättrad status.

Det framgår inte av planbeskrivningen hur bevarandet av ryl avses att säkerställas då naturmarken där den växer är tänkt att omfattas av enskilt huvudmannskap. Arten kan skadas av att exempelvis träd tas ner eller av att röjningsavfall eller kompostmassor läggs i naturmarken.

Vatten

Vid planläggning intill en vattenförekomst bör planhandlingarna tydliggöra hur stor del av planområdet som är inom vattenförekomstens närområde (30 m) och/eller svämplan samt bedöma eventuell fysisk påverkan på vattenförekomsten. Närmiljöerna och svämplanet ingår i bedömning av den ekologiska statusen och utgör även en del av skyddsvärdet för Försjön som Natura 2000-område. Om detaljplanens genomförande innebär en ökning av den artificiella markanvändningen i närmiljön och/eller svämplanet bör detta framgå av planhandlingarna. Liksom planhandlingarna anger så anges i områdets bevarandeplan att en prioriterad åtgärd är att värna vattenkvalitén och bevara en ekologiskt funktionell kantzon. Detaljplanens eventuella påverkan på dessa aspekter bör beskrivas i planhandlingarna.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Eftersom det saknas beskrivning av eventuella kulturvärden kan Länsstyrelsen inte bedöma om planen på ett lämpligt sätt förhåller sig till eventuella värden. Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra om och i så fall hur dessa värden påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Koppling till miljömålen, barnperspektiv

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen och ett övergripande mål är att skapa hållbara samhällen som inte ökar behovet av den privata bilen. Som skäl för att upphäva strandskyddet anges landsbygdsutveckling i strandnära läge och att fler bostäder kan ge underlag till närliggande livsmedelsbutik och elevunderlag till skolan i Hult. I och med att området endast ligger inom 3 km från Hult innebär det visserligen ett avstånd som lämpar sig för cykling men Länsstyrelsen saknar en redovisning av ifall de vägar som leder till samhället är lämpliga för oskyddade trafikanter, däribland barn. Planhandlingarna nämner inte kollektivtrafik vilket Länsstyrelsen tolkar som att det saknas i områdets närhet. I kommunens bedömning av lämplighet för bostäder bör denna aspekt alltid vara med.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Detaljplanen berör inte någon känd fornlämning men fornlämningsbilden är oklar och topografin och områdets läge antyder att ej kända fornlämningar kan finnas inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer därför att en arkeologisk utredning krävs, enligt KML 2 kap 11§.

Kommunen behöver samråda om detta med länsstyrelsens kulturmiljöenhet vilket lättast görs via e-tjänst:

[Förfrågan om fornlämning \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/jonkopingslan/om-lansstyrelsen/forfragan-om-fornlamning)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

De som medverkat i beslutet

Beslut att avge detta yttrande har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-09 15:43
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Dnr: SBS 2023-503 Yttrande Detaljplan för Borgård 6:7 m.fl., Sjövik
Bilagor: Karta E.ON Borgård 6_7.pdf

Från: pbl@eon.se <pbl@eon.se>
Skickat: den 9 april 2024 15:36
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Dnr: SBS 2023-503 Yttrande Detaljplan för Borgård 6:7 m.fl., Sjövik

Ärendenr: 202401379
Datum: 2024-03-21

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

Inom planområdet har E.ON lågspänningskablar i osäkert läge samt en mellanspänningsluftledning, se bifogad karta.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravnara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Luftledningar

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

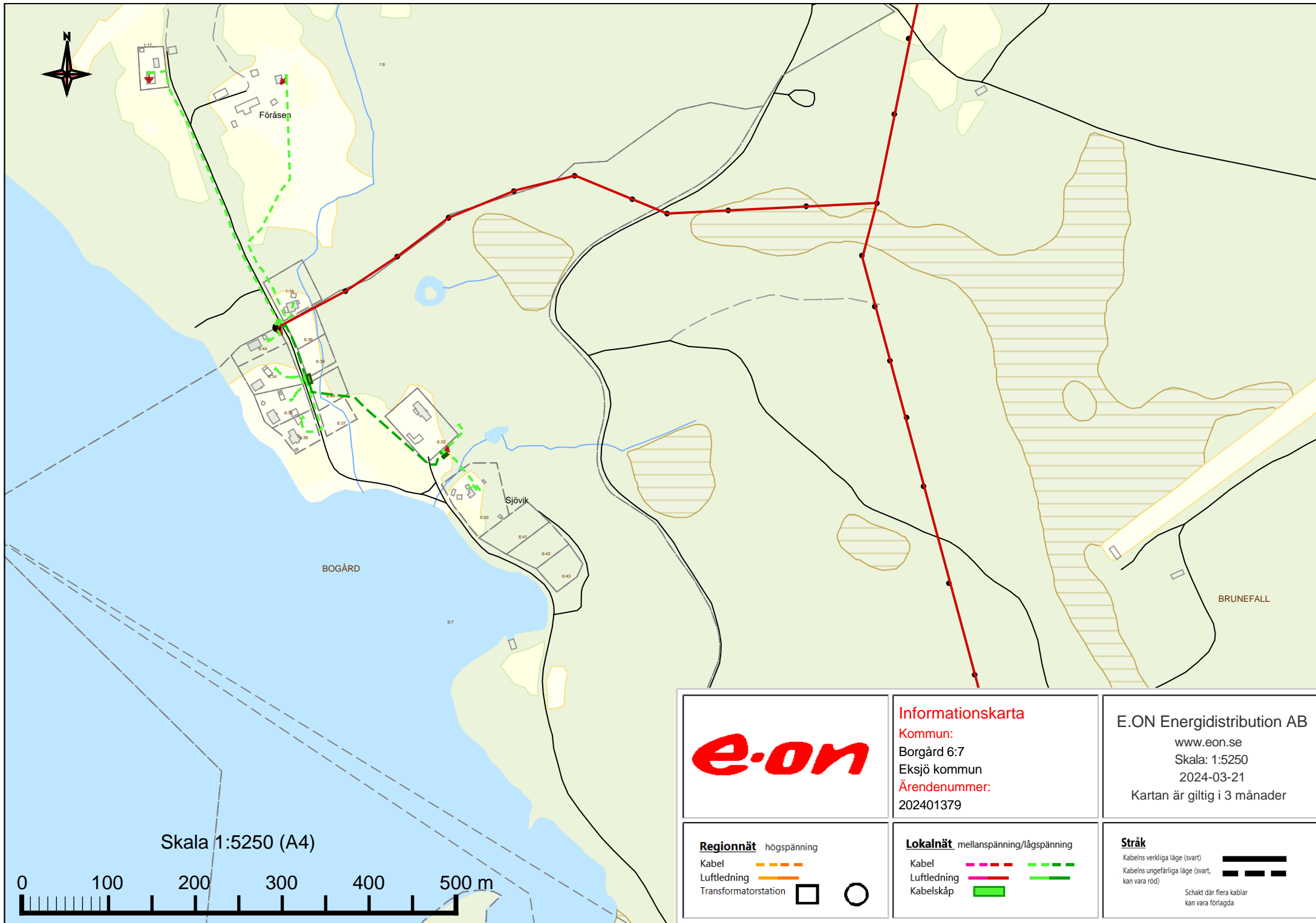
Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Avslut

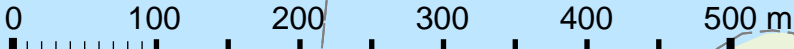
Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Med vänlig hälsning/Kind regards

Johanna Sandelowsky
Tillstånd och Rättigheter



Skala 1:5250 (A4)



Informationskarta
 Kommun:
 Borgård 6:7
 Eksjö kommun
 Ärendenummer:
 202401379

E.ON Energidistribution AB
 www.eon.se
 Skala: 1:5250
 2024-03-21
 Kartan är giltig i 3 månader

Regionnät högspänning

Kabel

Luftledning

Transformatorstation

Lokalnät mellanspänning/lågspänning

Kabel

Luftledning

Kabelskåp

Stråk

Kabelns verkliga läge (svart)

Kabelns ungefärliga läge (svart, kan vara röd)

Schakt där flera kablar kan vara forlagda



2024-04-08

Yttrande Eksjö Energi gällande samråd för detaljplan för del av Bogård 6,7 m.fl

Som VA-huvudman ser Eksjö Energi inga hinder till planen, området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten och spillvatten. Däremot inte dagvatten, det ansvaret ligger på respektive fastighetsägare, verksamhetsutövare och huvudman för allmän plats att lösa och det ser ut att vara goda förutsättningar för det även i planen.

För att kunna sköta drift och underhåll av området med god vattenhushållning så är det inte lämpligt med brandvatten i brandposter, det bör lösas på annat sätt.

Eksjö Energi AB som VA-huvudman för Eksjö kommun har ett pågående arbete med att säkra kommunens dricksvattenförsörjning och Försjön är en viktig del av detta. Sjön är utpekad som Eksjö tätorts kommande reservvattentäkt i kommunens beslutade VA-plan 2023-2026 och inriktningsbeslut från Eksjö Energis styrelse.

För närvarande pågår utredningar i form av regleringsstudier för att bedöma konsekvenserna av ett framtida uttag för olika berörda intressen och en ansökan planeras att ges in till Mark- och miljödomstolen under året.

Parallellt med arbetet med reservvattentäkten finns ett förslag på uppdaterade vattenskyddsföreskrifter för grundvattentäkten med utökning för Försjön som eventuell framtida ytvattentäkt.

I förslaget föreslås sekundära skyddszonen blir 100m från samtliga ytvatten och vattenskyddsföreskrifterna skulle få påverkan för framtida bostäder och verksamhet inom planområdet.

Dennis Samuelsson
VA-chef
Eksjö Energi AB

2024-04-08

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-03-20 14:59
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Underrättelse om samråd Bogård 6:7 m.fl., Sjövik [ErrandId: CSY03275886] [ResponseId:5774952]
Bilagor: Outlook-signaturel.png, Underrättelse om samråd till myndigheter och företag.pdf, Plankarta A1, Detaljplan för del av Bogård 6,7 m.fl - samråd.pdf, Planbeskrivning, Detaljplan för del av Bogård 6,7 m.fl - samråd.pdf, Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan - samråd.pdf, Bilaga - Illustrationsplan.pdf, TeliaSignatureLogo.jpg, Fixed Access Logotyp.png, TeliaSignatureLogo

Från: Skanova-Remisser-Jönköping /Telia Sverige AB /Jönköping <Skanova-Remisser-Jonkoping@teliacompany.com>
Skickat: den 20 mars 2024 14:36
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Underrättelse om samråd Bogård 6:7 m.fl., Sjövik [ErrandId: CSY03275886] [ResponseId:5774952]



2024-03-20

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.telia.se)

Mvh

Sebastian Caldenby
Nationell nätförvaltare

Telia Infra | Fixed Access Services | Operation



telia-natforvaltning@teliacompany.com

www.teliacompany.com

Telia Company AB, Stockholm 556103-4249

(OBS! Om du svarar på meddelandet, ta inte bort '[ResponsId:5774952]' från ämnesraden då denna text används för automatisk inläsning.)

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-18 11:36
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Trafikverkets yttrande avseende förslag till detaljplanBogård 6:7 Sjövik, Eksjö kommun

Från: ida.dessin@trafikverket.se <ida.dessin@trafikverket.se>
Skickat: den 18 april 2024 09:03
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>; jonkoping@lansstyrelsen.se
Ämne: Trafikverkets yttrande avseende förslag till detaljplanBogård 6:7 Sjövik, Eksjö kommun

Trafikverkets ärendenummer: TRV 2024/

Er referens: DNR 2023-503

Detaljplan för Bogård 6:7 i Sjövik, Eksjö kommun

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder samt reglera befintliga bostadsfastigheter. Planen syftar även till att reglera befintlig väg genom området med ny utformning.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1034 (Försjövägen) öster om planområdet till vilken detaljplanen ansluter.

Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Innan planen föres till antagande måste ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras. Åtgärderna ska finansieras av kommunen/exploatören.

Trafikverket är positiva till dialog om utformningen före planen är föremål för granskning.

Avsändaren har bedömt att meddelandet inte innehåller någon sekretessbelagd information enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Med vänlig hälsning

Ida Dessin

Regional samhällsplanerare

Planering Sydöstra regionen

ida.dessin@trafikverket.se

Direkt: 010-123 06 13

Trafikverket

391 27 Kalmar

Besöksadress: Karlstorpsvägen 16

Telefon: 0771-921 921

trafikverket.se

[Facebook](#) | [YouTube](#) | [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-02 07:02
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Synpunkter gällande Samråd Detaljplan Bogård 6:7 m.fl., Sjövik, Eksjö kommun

Från: [REDACTED]
Skickat: den 28 mars 2024 15:54
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Synpunkter gällande Samråd Detaljplan Bogård 6:7 m.fl., Sjövik, Eksjö kommun

Samråd Detaljplan Bogård 6:7 m.fl., Sjövik, Eksjö Kommun

Synpunkter

Vi motsätter oss detaljplanen då vi anser att det är en för stor exploatering av området. I dagsläget finns redan 7 avstyckade tomter i området som hittills inte sålts. Vi anser att dessa först bör säljas innan området exploateras ytterligare.

Försjön är ett Natura 2000-område och i tidigare utlåtanden från dem har de påpekat vikten av avskildhet av fågel- och fiskelivet i norra delen av Försjön. Vi anser att en exploatering av norra delen av Försjön på ett betydande sätt riskerar att skada naturvärdena. Därför anser vi att de tomter som skulle ligga närmast vattnet inte bör godkännas. Vikarna i norra Försjön är också en viktig lekplats för fiskar, varpå det är viktigt att det värnas och bevaras.

Området är till största del skogs- och jordbruksmark som omfattas och skyddas enligt Miljöbalken 3:4§. Området kring viken och norraste delarna av detaljplanen utgör skog och betesmark. Vi anser inte att exploateringen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Vi har ingen synpunkt gällande byggande av de sju redan avstyckade tomterna och uppbyggda tomterna (område 2-5), då vi anser att de ligger längre från vattnet med en väg emellan och därmed inte skulle påverka Natura 2000 i väsentlig grad. Vi har heller inga synpunkter gällande omdragning av väg samt avstyckning och bebyggelse av område 6 om huvudmannen vill bygga ett hus för eget bruk.

Vi motsätter oss uppbyggnad av område 1 och 7, då vi anser att det bidrar till en alltför stor exploatering av området och skulle påverka Natura 2000 och strida mot Miljöbalken 3:4§

I Försjöns fiskevårdsförening har man diskuterat vikten av lugnet på sjön. En exploatering av området med ca 15 nya bostäder skulle bidra till ett ökat båtliv på sjön, vilket skulle medföra även större exploatering i Försjöns vattenliv.

Vi anser att det är bra med förslaget i detaljplanen om minst 20 meter fritt avstånd från strandkanten i syfte att säkerställa fri passage och att tillgängligheten i strandområdet garanteras. Viktigt att påpeka är att dessa 20 meter ska vara till tomtgräns och inte till bebyggelse. Bebyggelse bör ha ett längre avstånd till sjön än 20 meter.

Slutligen ifrågasätter vi om det föreligger en jävsituation, då huvudmannen är kommunalråd i Eksjö kommun, kollega och överordnad i maktstruktur för de personer som fattar beslut i frågan. Vi kräver därför att en oberoende instans tar del av och fattar beslut i frågan. Viktigt i det är att påpeka att när Brunefall 1:30 – 1:32 skulle styckas av var man tvungen att göra en samfällighet (Brunefall s:4). Vi var också tvungna att

bekosta och dra in vatten och avlopp själva och ha en anslutningspunkt att dela på. Nu kan kommunen fatta andra beslut och stycka av varje tomt för sig och dessutom stå för kostnaden av vatten och avlopp fram till tomtgräns. Man kan undra om Eksjö kommun gör skillnad på person och person?

Med vänlig hälsning

Fastighetsägarna för Brunefall 1:31

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Jönköping 2024-03-28

Kommentarer: Angående ny detaljplan Bogård 6:7 m.fl., Sjövik i Eksjö kommun, Försjön.

Yttrande:

Ibland blir man väldigt konfunderad över hur saker och ting beskrivs vid en ansökan. Det var inte länge sedan det var ett ärende uppe gällande nyttjande av Försjöns och dess påverkan av djur och fågelliv och att man ville begränsa användandet/nyttjandet i norra delen av Försjön. Nu kan man läsa i Undersökning om miljöpåverkan att en exploatering av 15 st nya tomter har: **INGEN PÅVERKAN**

Sammanfattande ställningstagande utifrån checklistan	Ja	Nej
Innebär planens genomförande betydande miljöpåverkan?		X

Självklart kommer denna nya detaljplan i stor utsträckning påverka djur, fågel och naturliv inom detta område och kommer förändra lugnet som man tidigare menat vara väldigt viktigt i närheten av Försjön.

I grund och botten har vi inget emot en samhällsutveckling på mindre orter, men vi ifrågasätter starkt denna stora exploatering inom ansökt område.

Exempelvis 7 st av tomterna är planerade i närheten av Brunefallsviken, där det tidigare sagts är en av de viktigaste lekplatserna för fiskelivet i Försjön.

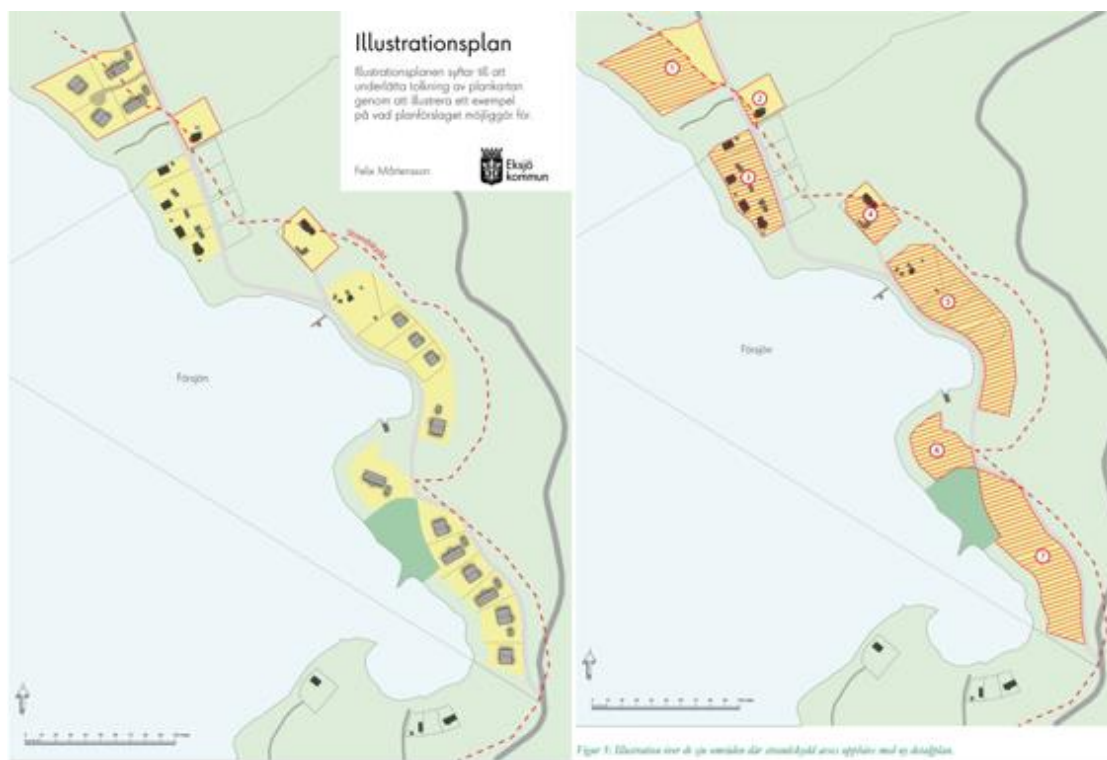
Dessutom beskrivs det i Naturvärdesinventeringen att förekomst av rödlistade växter Ryl

Från Rapporten:

*Ett bestånd på ca 20 stjälkar av Ryl *Chimaphila umbellata* (EN) hittades i området. Ryl är sällsynt och rödlistad i kategorin starkt hotad. Den är en bra signalart och indikator på långvarigt stabila miljöer. Det finns även en struktur som liknar en stenmur längs med den nordöstra kanten*

Denna detaljplan kommer förändra detta område markant anser vi.

Vi ser stora negativa konsekvenser med utbyggnad i område 6&7 enligt figur 5: Illustrationen



Finns det något behov?

Det har tidigare funnits 7 st tomter inom detta område som legat ute till försäljning men som inte gått att sälja, nu är 4 av de tidigare borttagna men 12 st nya har tillkommit.

Med andra ord kommer det i den nya detaljplanen finnas 15 st nyplanerade tomter där tidigare planerade tomter inte gått att sälja.

Var finns logiken i detta?

Dessutom finns det ett stort antal osålda tomter (12-15 st?) så kallade 1:- tomter som ej är bebyggda eller sålda i området vid Kölvägen och Segelvägen.

Om det vore ett behov av samhällsutveckling anser vi att dessa tomter bör marknadsföras i första hand innan nya områden planeras i närområdet.

Obebyggda 1:- tomter enligt skiss



Enligt tidigare info ska det finnas 2 eller 3 tomter planerade även på höger sida om Kölvägen direkt vid infart mot området

Lika villkor?

- När Brunefall 1:30, 1:31 och 1:32 skulle styckas av fanns det ingen möjlighet att göra denna avstyckning till enskilda tomter utan det var tvunget att vara en samfällighet Brunefall s:4
- När ovan nämnda tomter skulle dra in vatten och avlopp fick tomtägarna betala dessa ingravningskostnader själva och ha en anslutningspunkt att dela på. Nu ska kommunen stå för dessa kostnader fram till tomtgräns och varje fastighet ska betala anslutningsavgift till kommunalt vatten och avlopp.

Fråga:

- Ska kommunen ersätta ovan nämnda fastighetsägare för tidigare utlagda kostnader och ta över driften in till tomtgräns?

Påståenden:

Vi tror inte på någon större påverkan för ex.vis skolverksamhet, däremot kan service butiken Hulthallen få ett tillskott av kunder vilket i sig är bra.

Slutord:

Vårt ställningstagande med ovan skriva anledningar **är ett klart NEJ** till ny detaljplan utöver de tomter som redan finns sedan tidigare.

Vi anser inte att det finns ett behov av denna utökning av tomter utan ser det mer som privata angelägenheter att göra bra affärer och ifrågasätter starkt en jävsituation.

Med vänliga hälsningar

Fastighetsägare av Brunefall 1:30 & 1:32

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-09 06:45
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Synpunkter på Detaljplan för del av Bogård 6:7 med flera, Sjövik

Från: [REDACTED]
Skickat: den 8 april 2024 21:53
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Kopia: [REDACTED]
Ämne: Synpunkter på Detaljplan för del av Bogård 6:7 med flera, Sjövik

Ägarna av Sjövik 1 (Bogård 6:30) har följande synpunkter och kommentarer på detaljplanen.

1. Det framgår att en ny väg skall anläggas i områdets södra del. Vi vill ha möjlighet att kommentera på utformandet av denna vägsträcka om den visar sig ha någon inverkan på vår fastighet.
2. Vi ber om att avstyckad tomt 1:41 görs om till Naturområde. Sjövik 1, refererat som område 4, består av ett mycket gammalt torp med tillhörande äldre jordkällare och nyare byggnader som är anpassade till detta torp i samarbete med bygnadsvårdsföretaget Qvarnarp och arkitekt Ruben Albertsson (Albertssons Snickeri, Bodafors). Torpet som sedan gammalt går under benämningen "Hiet" är beskrivet i lokalhistoriska skrifter. Sjövik 1 representerar därmed en kulturmiljö som i vårt tycke inte låter sig förenas på ett bra sätt med intilliggande ny bebyggelse. Sjövik 1 har en naturlig avgränsning mot fastigheten 6:32 i form av ett bevuxet grönområde och vi ber alltså att det etableras ett liknande område på södra sidan av tomten mot den nya bebyggelsen i område 5.

Vi anser att detta är helt i linje med detaljplanen där det står att läsa: *"Detaljplanens utformning är anpassad till områdets idag glesa kvartersstruktur och planlägger inte ny kvartersmark så att boende i området kan få nya grannar i direkt anslutning till sin fastighet i jämförelse med hur det ser ut idag. Det innebär att den mest påtagliga förändringen med detaljplanens genomförande, det vill säga där ny mark planläggs för bostadsbyggnation, hamnar en bit bort från befintliga bostadskvarter."*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2024-04-10 12:58
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Bogård 6:7 .Sjövik Dnr: Sbs 2023-503, status: Samråd

Från: [REDACTED]
Skickat: den 10 april 2024 12:11
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Bogård 6:7 .Sjövik Dnr: Sbs 2023-503, status: Samråd

Hej, vi i (Sjövik nr 7-13 omr 3 på kartan, bogård 6:36-35-34-44) har läst o begrundat föreslagen detaljplan. Vi har några frågor/påståenden angående, detta..

Vad det gäller vatten o avlopp så har vi ju fått koppla på oss på sjöledningen till Klinten..

Då det blev tal om ev ansvar för denna ledning kontaktade vi kommunen och Eksjö energi, dom kom då fram till att det skulle bli verksamhetsområde, o vi skulle koppla på oss med en reducerad avgift (med tanke på att vi bekostat påkopplingen, sjöledning, pumpar o div)

Torbjörn J, Eksjö energi, Ingvar L , Gunnel H, Eksjö kommun var med på detta möte. Så nästan borde det finnas på pränt.

Detta finns inte med i skrift i denna detaljplan, det kanske inte har nån betydelse, men bara så det inte glöms bort.

En annan fundering är en text om att Bogård 6:7 skulle hamna i tvist eller konkurs, då finns det en risk att vi som bor utmed vägen ska betala o slutföra något som inte vi har ansökt om, alltså en ny väg. (Sidan 25)
Det tycker vi verkar konstigt..

[REDACTED]

Eksjö kommun
Samhällsbyggnadssektorn
samhallsbyggnad@eksjo.se
Södra Kyrkogatan 4
575 80 EKSJÖ

Yttrande över förslag till detaljplan för Bogård 6:7 med flera, Sjövik, Eksjö kommun, samråd 20240320 - 20240410.

Undertecknad, enligt fullmakt från Björkhyddan Utveckling AB, lämnar härmed följande yttrande – synpunkter på förslag till detaljplan för Bogård 6:7 m fl fastigheter, upprättad 2024-02-14 av Samhällsbyggnadssektionen, Eksjö kommun.

Synpunkter och förslag till önskad revidering har markerats med understruken kursiv stil inom respektive rubriker och punkter med referens i bifogad karta.

Allmänt: Aktuellt område vid Försjön har pekats ut i Eksjö kommuns Översiktsplan, antagen 2022-012-15, som ett aktuellt LIS-område, med syftet att locka till byggande av nya permanentbostäder som i sin tur kan öka underlaget för skola och matvarubutik. Kommunen har därutöver beslutat att aktuellt område ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Det ligger således i kommunens intresse att möjliggöra för tillkomsten av nya och attraktiva bostadsområden. Aktuellt område kan bli just ett sådant attraktivt område som lockar nya kommunmedborgare att bli bofasta.

Ursprungsskissen dat 2023 01-23 redovisar möjlighet till 16 småhus-tomter för exploatering inkl flyttning av del av befintlig väg för att åstadkomma nya tomter med vattenutsikt. Detta utgjorde ett ekonomiskt underlag för en kommande exploatering och bedömdes av exploatören ligga inom den ekonomiska möjligheten att förverkliga projektet.

På grund av att 4 befintliga tomter slopats samt att man upptäckt en sällsynt växt - Ryl omfattar presenterat förslag till detaljplan endast en illustration med 11 "nya" byggtomter, dvs en reduktion med 30%. Denna reduktion påverkar finansieringen av exploateringen mycket negativt. Bara offerten för ny vägdragning ligger på 1,2 miljoner + moms.

Vi föreslår som framgår av denna skrivelse samt bifogad skiss att planförslaget omarbetas alt kompletteras med ett antal förändringar enl följande:

BYA Angiven byggyta på 200 kvm för huvudbyggnad bör justeras till 250 kvm, då avsikten är att skapa förutsättningar för permanentboende på platsen och då tomterna kommer att vara 1000-1200 kvm kan en totalyta på 300 kvm, 250 + 50, dvs 30% inte utgöra något hinder. Att inreda ytterligare en lägenhet i ett enbostadshus kräver ej bygglov utan endast anmälan och i framtiden kan det vara intressant att inreda en extra lägenhet för generationsboende alternativt turistuthyrning.

Förslag Utöka byggytan till 250 kvm för huvudbyggnad.

Betesmark Efter kontakter med Länsstyrelserna i Jönköping och Kronoberg har framkommit att de s.k betesmarker som finns redovisade inte utgör något hinder för vare sig planläggning eller byggnation. Tomterna är avstyckade 2016 som småhustomter, med egen fastighetsbeteckning och av skatteverket åsatta taxeringsvärden som fastighetsägaren betalar årlig skatt för. Markägaren har lånat ut marken för bete, något arrendeavtal existerar ej. Djurägaren har sökt och beviljats s.k gårdsstöd från länsstyrelsen (utan markägarens vetskap), detta utgör dock inget hinder för byggnation enl länsstyrelsen. Enligt handläggande tjänstemän på länsstyrelsen räcker det med att säga avsluta "lånet" så är det fritt för markägaren att nyttja tomterna för t ex byggnation.

(Vid kontakt med djurägaren är hon införstådd med förutsättningarna och lämnar marken när så erfordras.)

Förslag 1 utvidga detaljplanen med aktuella 4 tomter med bygg rätt för bostadshus.

RYL Det område som markerats som natur och "skyddsområde" för växten RYL bör inventeras och minskas om det visar sig att växtens utbredning är mindre än beräknat.

Förslag 2 Inventera växten RYLs behov av natur/skyddsområde för att om möjligt minska detsamma.

Ny väg För att kompensera de tomter som tappar direkt sjöutsikt pga skyddsområdet för RYL föreslår vi en ny väg med standard enligt vägverkets riktlinjer som kommer att betjäna dels de 3 befintliga sluttningsområdena dels 3 nya tomter.

Förslag 3 *Ny väg dras enligt skiss för anslutning till 3 nya tomter samt till 3 äldre sluttningsområden.*

Nya tomter 3 nya tomter skapas med västerläge mot sjön, öster om bef vägdragning. Tomterna kommer att ligga i sluttningsområde med fin utsikt mot sjön. Tomterna kan utformas med något större bredd än de äldre.

Förslag 4 *3 nya tomter i västerläge mot sjön, med angränsning från ny vägsträckning.*

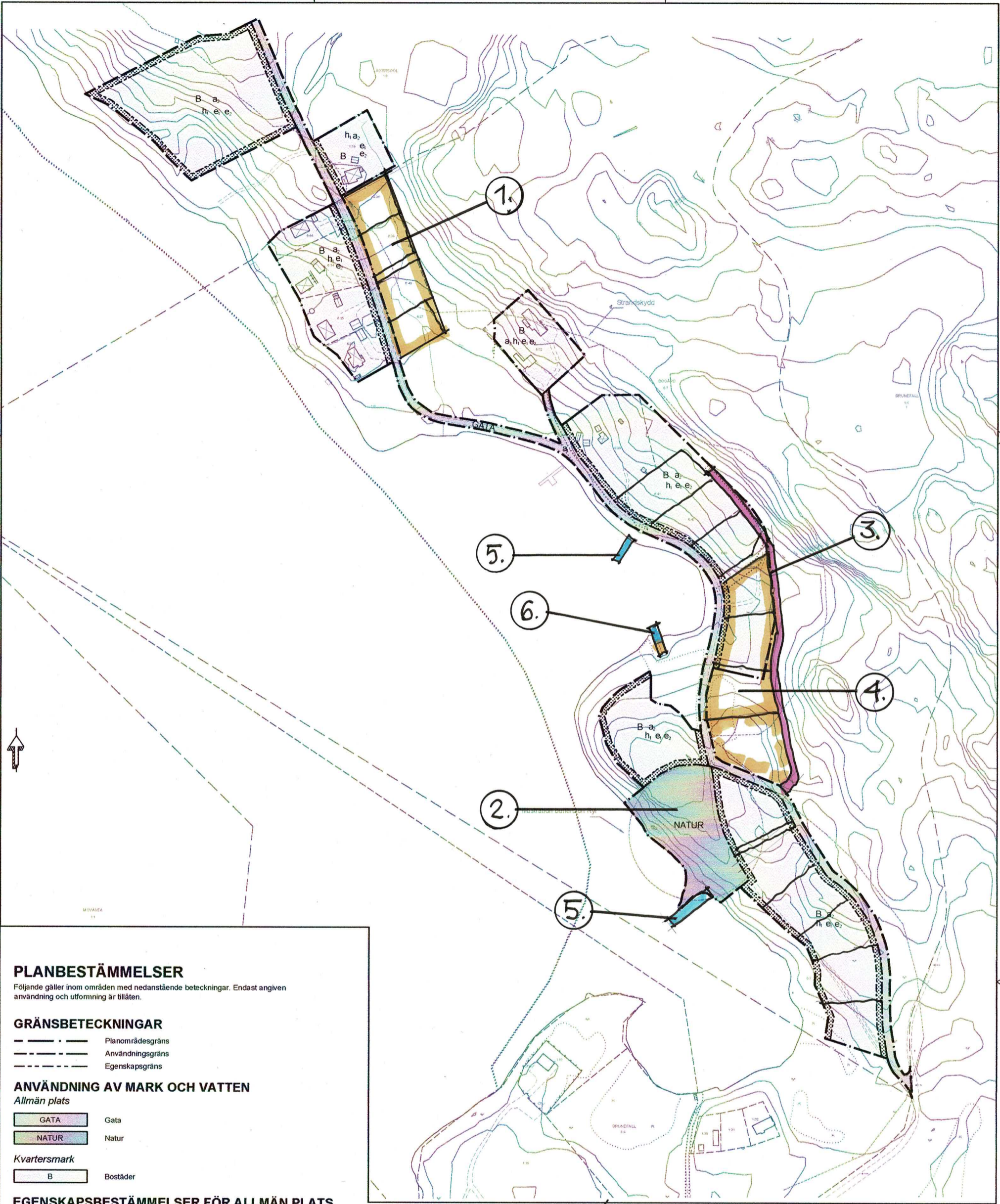
Bryggor 2 nya områden för gemensamma bryggor erfordras. Nya tomter vid sjöar kommer att kräva möjlighet till bryggplats för mindre båtar. Om möjlighet finns bör även yta för vindskydd och bänkar ges inom strandskyddat område i anslutning till bryggan.

Förslag 5 *2 nya områden för möjlighet att anlägga gemensamma bryggor bör redovisas i detaljplanen.*

Bef båthus Bef båthus och bryggan på stamfastigheten Bogård 6:7 bör ges en bygg rätt motsvarande båthusets yttre mått + bryggan för mindre båtar.

Förslag 6 *Bef båthus och bryggan på stamfastigheten Bogård 6:7 bör ges en bygg rätt.*

Bilaga *Kartbilaga skiss – ej skalenlig*



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a, Strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter och 4 meter på komplementbyggnad

Upphävande av strandskydd

- a, Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark

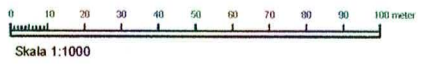
Utnyttjandegrad

- e, Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad
- e, Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

SKISS 2024.04.09 ~~fox~~



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns / Trakgräns
- Färdighetsgräns
- Trak / kvartersnamn
- Registrationsnummer
- Servit / Leshingsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Väglinje
- Stödmur
- Staket
- Häck
- Skärr
- Bostadhus resp. uthus med fasadmått
- Bostadhus resp. uthus med takmått
- Annan byggnad med fasadmått
- Annan byggnad med takmått
- Transformatorbyggnad resp. skärmak
- Nivåkurver
- Löv- resp. barrskog
- Flaggstäng
- Vattendrag
- Agostagsgräns
- Åker
- Blandskog
- Kärr, moss
- Lövskog
- Hage, äng

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gränskningsutlåtande	
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram	
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram	
	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustration	
<p>Detaljplan för</p> <p>del av Bogård 6:7 m.fl.</p>			
Eksjö kommun	Jönköpings Län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Samhällsbyggnadssektor, DNR: 2023-503		Antagande	
Upprättad 2024-02-14	Reviderad	Laga kraft	
<p>Felix Mårtensson Planarkitekt</p>			