

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bogård 6:7 m.fl., Sjövik
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer XXX

Status: Samråd

Beslutsstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2023-05-05

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2023.503

Diarienummer kommunfullmäktige:

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	7
Vad är en detaljplan?	7
Planprocessen.....	7
Detaljplanens syfte	8
Syfte.....	8
Beskrivning av detaljplanen	9
Beskrivning av planområdet.....	9
Hela detaljplanen.....	9
Genomförandetid	10
Allmän plats	10
GATA	10
NATUR	10
Huvudmannaskap	11
Kvartersmark.....	11
Bostäder (B)	11
Tekniska anläggningar (E).....	11
Egenskapsbestämmelser.....	12
Ärendeinformation	13
Motiv till detaljplanens regleringar.....	14
Motiv till reglering.....	14
Allmän plats.....	14
Kvartersmark	14
Planeringsförutsättningar	16
Fysisk miljö	16
Kommunala	16
Planbesked.....	16
Översiktsplan	16
Riksintressen.....	16
Skyddade vattendrag - Emån.....	16
Natura 2000.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
Jordbruksmark	17
Oexploaterade områden.....	18

Miljökvalitetsnormer	18
Luft	19
Vatten	19
Buller	19
Miljö	19
Naturvärden	19
Strandskydd	20
Dagvatten	22
Mindre vattendrag	23
Svämplan	23
Hälsa och säkerhet	25
Omgivningsbuller	25
Risk för översvämning	25
Risk för ras, skred och erosion	25
Markförorening	26
Geotekniska förhållanden	28
Kulturmiljö	29
Fornlämningar	30
Sociala	31
Barnperspektiv	31
Teknik	31
Trafik	31
Gång- och cykelväg	32
Genomförandefrågor	34
Mark- och utrymmesförvärv	34
Skyldighet inlösen, huvudman	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Förändrad fastighetsindelning	34
Rättigheter	34
Tekniska frågor	35
Tekniska åtgärder	35
Utbyggnad av allmän plats	35
Utbyggnad av vatten och avlopp	35
Ekonomiska frågor	36
Planekonomisk bedömning	36

Planavgift	37
Gemensamhetsanläggningar	37
Drift av allmän plats.....	37
Drift vatten och avlopp.....	38
Organisatoriska frågor.....	38
Konsekvenser av att detaljplanen genomförande	38
Prövning enligt annan lagstiftning.....	38
11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet.....	38
Konsekvenser.....	39
Fastigheter och rättigheter.....	39
Natur.....	39
Naturvärden	39
Landskapsbild	39
Kulturmiljö.....	40
Miljö	40
Miljöbedömning	40
Strandskydd	40
Miljökvalitetsnormer	40
Vatten.....	40
Hälsa och säkerhet.....	40
Omgivningsbuller.....	40
Översvämning.....	41
Riksintressen.....	41
Natura 2000.....	41
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	41
Jordbruksmark	41
Oexploaterade områden.....	42
Trafik.....	42
Motortrafik	42
Planeringsunderlag	43
Kommunala	43
Utredningar.....	43
Arkeologisk utredning	43
Geoteknisk utredning	43
Markmiljöutredning	43

Naturinventering	43
Medverkande tjänstepersoner	43

Inledning

Vad är en detaljplan?

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

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

Planprocessen

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

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handläggs med *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten på grund av upphävande av strandskydd.

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

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

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



Figur 1: Illustration *utökat planförfarande* (Källa: Boverket).

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder samt reglera befintliga bostadsfastigheter.

Beskrivning av detaljplanen

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

Beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i Sjövik intill Försjön cirka två kilometer norr om Hult. Planområdet omfattar ett cirka 6 hektar stort område som ägs av flera privata fastighetsägare. Största fastighet i området är Bogård 6:7. I området Sjövik finns bland annat skog, jordbruksmark, brygga, båthus, vägar och fritidshus. Fritidshusen är av varierande storlek och karaktär. Området omfattas idag inte av detaljplan och ny detaljplan avser att planlägga delar av området i syfte att möjliggöra för fler bostäder.



Figur 2: Illustration planområde.

Hela detaljplanen

Detaljplanen ämnar möjliggöra byggnation av fler bostäder och reglera nuvarande bostadsfastigheter inom planområdets gränser. Ny detaljplan möjliggör för ett 10-tal nya bostadsfastigheter. Bostäder regleras i höjd och utnyttjandegrad i syfte att skapa relativt fria byggrätter som tillsammans skapar någon form av ett enhetligt uttryck. Befintlig genomfartsväg planläggs i anslutning till bostäder för att säkerställa den allmänna framkomligheten.

Genomförandetid

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

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

Allmän plats

GATA

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

Nuvarande gata inom planområdet planläggs i befintlig sträckning som allmän plats för att säkerställa den allmänna framkomligheten till befintliga och nya bostäder samt för genomfart.

NATUR

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

Anledningen till att natur planläggs längs med strandkanten är för att säkerställa att denna mark även i framtiden används för ändamålet.

Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

I plankartan finns bestämmelsen "a1" som anger att strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata och innebär att gata kan bebyggas alternativt kompletteras med någon funktion kopplat till användningen såsom gatubelysning med mera utan att strandskyddet behöver hanteras.

Enskilt huvudmannaskap

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

Allmän platsmark inom planområdet som utgörs av NATUR och GATA planläggs med enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsen får därför egenskapsbestämmelsen "a3 - huvudmannaskapet är

enskilt för den allmänna platsen" för att tydliggöra att det inte är kommunen som är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskapet är enskilt med motivering att området idag redan är enskilt. Allmän plats i planområdet ägs av privat fastighetsägare som idag sköter området efter egen regi. Allmänheten nyttjar marken i begränsad utsträckning eftersom det inte finns någon specifik målpunkt för allmänheten i området. Området består av ett antal privata bostäder och fritidshus och detaljplanen möjliggör för ytterligare ett antal bostäder av liknande karaktär. Området nyttjas i huvudsak av de som bor eller har sommarstuga i området. Att området sköts med enskilt huvudmannaskap bedöms lämpligt för drift och underhåll även framgent.

Huvudmannaskap

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

Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt. Motiveringen är att huvudmannaskapet i området idag redan är enskilt. De befintliga vägarna sköts idag med enskilt väghållarskap, vilket bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även framgent. Området i huvudsak är avsett för ett mindre antal enbostadshus och fritidshus (både inom och utanför planområdet) och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för att bygga ut områdets allmänna plats. Skötsel och underhåll kan fastighetsägarna inom planområdet ansvara för genom att det bildas en gemensamhetsanläggning.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

Kvartersmark

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

Kvartersmark inom planområdet omfattar mark för bostadsändamål och tekniska anläggningar.

Bostäder (B)

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

Tekniska anläggningar (E)

Användningen tekniska anläggningar anges på plankartan med versalt E och blå färgläggning. Användningen kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion,

distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Marken får inte förses med byggnad betecknas på plankartan med ett "ö₁". Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Bestämmelsen gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som inrymmer bostadsyta motsvarande två våningsplan. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h₁" och anger att högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnader är 8 meter.

Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som är förenligt med ändamålet för en komplementbyggnad. Bestämmelsen betecknas på plankartan med ett "h₂" och anger att högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

På plankartan finns bestämmelsen "u₁" som anger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g₁" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensam angöringsväg.

Upphävande av strandskydd

Inom kvartersmark återfinns beteckningen "a₂" som anger att strandskydd är upphävt för kvartersmark. Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

Ny kvartersmark har i detta planförslag utformats med ett 20 meters fritt avstånd från strandkant i syfte att säkerställa fri passage och att tillgängligheten till strandområdet garanteras. Avståndet har bedömts vara tillräckligt utifrån platsens förutsättningar och skapar en symmetri till tidigare bebyggelse som även den har ett fritt avstånd på 20 meter till strandkant.

Utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen på kvartersmark reglera bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan. Bestämmelser om utnyttjandegrad tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna.

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad. På plankartan anges största byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad med "e₁". Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader.

Utnyttjandegrad

Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen på kvartersmark reglera bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan. Bestämmelser om utnyttjandegrad tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna.

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad. På plankartan anges största byggnadsarea är 300 m² per fastighet med "e₂". Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 april 2023 att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från fastighetsägare för Bogård 6:7 och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Bogård 6:7 med flera.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

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

Allmän plats

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

NATUR - Motivet till markanvändningen natur är att säkerställa att området förblir naturmark i syfte att trygga den allmänna tillgången till strandkanten.

Egenskapsbestämmelser

a₁ (Strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata) - Bestämmelsen motiveras av syftet och (PBL 2 kap 5§) med hänsyn till att ordna trafik och (PBL 2 kap 6§) med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

a₃ (Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen) - Huvudmannaskapet är enskilt för de allmänna platserna. Genomfartsgatan planeras som gemensamhetsanläggning. Området ligger inte i anslutning till kommunala vägar eller andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ser därför ingen anledning till kommunalt huvudmannaskap inom området. Framkomlighet till enskilda fastigheter samt skötsel av naturmark inom området ligger i de enskilda fastighetsägarnas intresse och inte i kommunens, varför enskilt huvudmannaskap inom området är att föredra.

Kvartersmark

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

Tekniska anläggningar (E) - Motivet till användningsbestämmelsen är att säkra yta för allmännyttiga tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser

a₂ (Strandskyddet är upphävt) - Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska kunna vara möjlig att genomföra. Särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet för kvartersmark i 7 kap. 18e § punkt 1 och 18g Miljöbalken. Kvartersmark planläggs även med ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras.

e₁ (Största byggnadsarea per huvudbyggnad) - Motivet är att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt att säkerställa en rimlig byggnadsarea för huvudbyggnad.

e₂ (Största byggnadsarea per fastighet) - Motivet är att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt att säkerställa en rimlig byggnadsarea per fastighet i förhållande till området.

g₁ (Markreservat för gemensamhetsanläggningar) - Motivet till denna reglering är att ge planstöd för bildandet av gemensamhetsanläggning för en gemensam väg på kvartersmark.

h₁ (Högsta nockhöjd) - Motivet är att möjliggöra syftet med planen och tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard av ett varaktigt boende.

h₂ (Högsta nockhöjd) - Motivet är att möjliggöra syftet med planen och tillgodose en höjd på komplementbyggnad som är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

u₁ (Markreservat för allmännyttiga ändamål) – Motivet till denna bestämmelse är att säkra område på kvartersmark med planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ö₁ (Marken får inte förses med byggnad) – Det generella motivet för bestämmelsen är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats.

Bestämmelsen ö₁ som ligger i anslutning till gata är motiverad för att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Bestämmelsen ö₁ som ligger mot natur eller icke planlagd yta har motivet att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet kan beskrivas som ett sjönära småskaligt bostads- och jordbruksområde omringat av blandskog bestående av bland annat gran och björk. Bebyggelsen i området utgörs av fritidshus i varierande skala och ålder. En grusväg går igenom området och vidare norrut. Terrängen i området är generellt kuperad utom vid ängsmarkerna i planområdets mellersta del. Nivåskillnaderna är påtagliga och hela området lutar generellt mot Försjön. Genom området går två mindre vattendrag med utlopp i Försjön.



Figur 3: Ett urval av bilder som visar den fysiska miljön.

Kommunala

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 28 januari 2023 och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 april 2023 att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Bogård 6:7 med flera.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är planområdet utpekad som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen motiveras LIS-området i Sjövik med att fler bostäder på orten kan ge underlag till närliggande livsmedelsbutik och elevunderlag till skolan i Hult.

Riksintressen

Skyddade vattendrag - Emån

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån skyddat i miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner som att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får

inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Det aktuella projektet bedöms inte påverka riksintresset.

Natura 2000

Försjön är utpekad som ett Natura 2000-område, med utgångspunkt från EU:s fågeldirektiv och art- och habitatsdirektiv. Länsstyrelsen har tagit fram en bevarandeplan för området, där det framgår att området har höga värden knutna till naturtypen ävjestrandsjöar och att sjön har god ekologi med avseende på fisksamhället och förekommande makrofyter. I sjön finns även den rödlistade makroalgen sjöhjortron.

Som bevarandemål anges att ävjestrandsjöar ska ha relativt klart vatten och präglas av naturliga vattenståndsfluktuationer. Sjön ska ha stränder som tidvis blottläggs och som under dessa perioder hyser annuell pionjärvegetation. Enligt bevarandeplanen ska området ska ha minst god ekologisk status enligt vattenförvaltningens miljö kvalitetsnormer. Som prioriterad åtgärd anges i bevarandeplanen att värna vattenkvaliteten och bevara en ekologiskt funktionell kantzon.

För verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt riskerar att skada naturvärdena i ett Natura 2000-område krävs särskilt tillstånd, där länsstyrelsens bevarandeplan är ett underlag i prövningen.

Försjön är belägen i ett av människa tämligen opåverkat område, särskilt i de norra delarna av sjön. Sjön är omgiven av i huvudsak skogsmark och andelen jordbruksmark eller bebyggd mark är liten.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”, miljöbalken 3 kap. 1 §.

Jordbruksmark

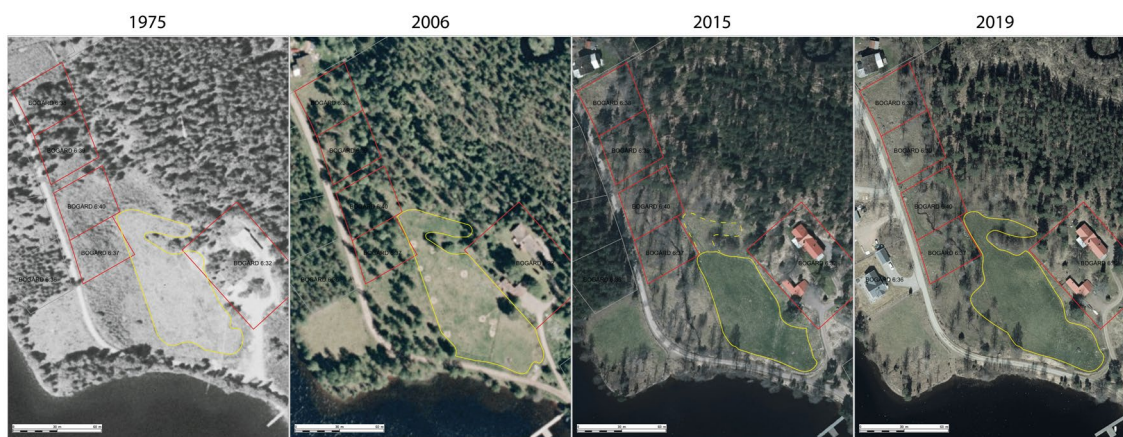
I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I området Sjövik finns fyra mindre områden som idag används för bete. Planförslaget berör enbart en av dessa betesmarksområdena och genom att planlägga de redan avstyckade taxerade småhusfastigheter Bogård 6:37, 6:38, 6:39 och 6:40 som idag ingår i betesmarksområdet. Även om fastigheterna enligt Jordbruksverkets öppna data om jordbruksblock tillhör ett större betesmarksområde är området där just dessa fastigheter är belägna enligt kommunen inte ett område som utgör brukningsbar betesmark. För att betesmark ska räknas som brukningsvärd ska denna enligt Mark- och miljööverdomstolen (se MÖD 2022:20, med hänvisning till prop. 1978/79:163 s. 21; jfr prop. 1969 nr 134 s. 24 f.) vara kultiverad. Med kultiverad betesmark avses gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Även sådan gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjas som bete kan räknas som brukningsvärd.

De fyra fastigheterna Bogård 6:37, 6:38, 6:39 och 6:40 ligger i ett skogsbetonat område som i de historiska kartor kommunen har tillgång till aldrig har brukats för jordbruk med ett litet undantag i ena hörnet av Bogård 6:37. I bilden nedan framgår det tydligt hur det sammanhängande jordbruksområdet har förändrats med tiden. När fastigheterna styckades av i mitten på 2010-talet framgår det tydligt i kartbilden

nedan att det tidigare nämnda hörnet på fastighet Bogård 6:37 och området närmast fastigheterna inte längre var i bruk. Även i nyare kartor från exempelvis 2019 är det tydligt att fastigheterna inte ligger i ett sammanhängande jordbruksområde. Fastigheterna har styckats av från ett mindre skogsbetonat område längs en väg till enskilda småhusfastigheter. Sista avstyckningen genomfördes år 2016. Fastigheterna har sedan förberetts för försäljning genom bland annat gallring av träd. En del träd längs bäcken som går genom några utav fastigheterna är kvar och avses tas bort i samband med att bäcken flyttas för att underlätta byggnation av bostäder. Jordbruksmarken har under denna tid anpassats till småhusfastigheterna. När fastigheterna inte sålts har markägaren tillåtet att dessa temporärt används för bete. Marken som omfattar de fyra redan avstyckade fastigheterna har därefter inte kultiverats på ett sätt så att de utgör brukningsvärd jordbruksmark. De har endast hägnats in.

Även det sydvästra hörnet på den bebyggda småhusfastigheten Bogård 6:32 ingår i ett sammanhängande betesmarksområde enligt Jordbruksverkets öppna data om jordbruksblock. Kommunens bedömning är att även detta hörn inte utgör brukningsvärd kultiverad betesmark. Området är inte tydligt avskärmat betesmarksområdet, men utifrån topografi, växlighet och markunderlag skiljer det sig från det övriga sammanhängande betesmarksområdet. Det sydvästra hörnet av fastigheten utgör således inte ett kultiverat betesmarksområde, utan är snarare ett område som djur historiskt kan ha betat på som sedan inte omregistrerats i Jordbruksverkets öppna data om jordbruksblock.



Figur 4. Bilden visar hur marken använts över tid. Röda linjer är fastighetsgränser och gul linje visar jordbruksmarkens utbredning utifrån vad som enligt kommunen kan räknas kultiverad betesmark.

Oexploaterade områden

Ny kvartersmark omfattar befintliga bostäder, redan avstyckade icke bebyggda bostadsfastigheter och ny oexploaterad jungfrulig mark. Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att ta ny jungfrulig mark i anspråk för fler bostäder i Sjövik. Området är utpekad i översiktsplanen för bostadsutveckling och fler boende i orten gynnar befintlig skolverksamhet och övrig service. I området finns också kommunalt vatten- och avlopp.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs

genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

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

Vatten

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

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

Dagvatten från området som avrinner via öppna diken hamnar i recipienten Försjön. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten god. Bedömningen god status stöds av hög status för makrofyter och god status för de vattenkemiska förhållandena. Sjön bedöms inte påverkad av förorening eller övergödning och kvalitetsaspekten näringsämnen bedöms ha hög status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. För sjön finns beslutade miljökvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt. Den till planområdet närmst belägna grundvattenförekomsten är Movänta-Föråsen som ligger cirka 200 meter söder om planområdet och sträcker sig vidare söderut. Movänta-Föråsen är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Movänta-Föråsen uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

Grundvattenförekomsten är sedan år 1976 ett vattenskyddsområde och används idag för försörjning av dricksvatten till Hults verksamhetsområde för vatten- och avlopp och är utpekad som regionalt viktig för dricksvattenförsörjning.

Buller

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

Miljö

Naturvärden

I området runt Försjön finns olika typer av naturvärden som beaktats i planprocessen. I Försjön finns ett fågelskyddsområde på ön Duvö cirka 350 meter från planområdet och längs strandkanten har den rödlistade arten RYL (*Chimaphila umbellata*) rapporterats förekomma sedan 1998.

I samband med planläggningen har en naturvärdesinventering genomförd av ekolog år 2023 med kompletteringar genomförda år 2024 använts som underlag. Naturvärdesinventeringen omfattar ett mycket större område i Sjövik än det som nu föreslås planläggas i denna detaljplan.

Ett flertal fridlysta och skyddade arter har hittats belägna cirka 100 meter från planområdet. Utöver RYL hittades små bestånd av de fridlysta arterna Grönvit nattviol, Blåsippa, Mattlummer och Revlummer. När ekologen var ute på plats igen ett år senare för kompletteringar till inventeringen hade beståndet med enbart två stjälkar av Grönvit nattviol inte kunnat hittas. Arten finns alltså inte längre kvar i området.

I händelse av att fridlysta arter skulle påverkas av den föreslagna detaljplanen, är det nödvändigt att ansöka om undantag från artskyddsförordningen. Bestånden mättes in och en ansökan skickades om undantag för växterna revlummer och mattlummer till länsstyrelsen i Jönköpings län. Ansökan om dispens från artskyddsförordningen besvarades i november 2024 av länsstyrelsen i Jönköpings län med bedömning att påverkan på arterna blir mycket begränsad och inte i en utsträckning att åtgärden skulle gå emot artskyddsförordningen eller riskera arternas lokala bevarandestatus.

Planområdet har endast påverkan på områdena benämnda 3, 4, 5 och 6 i inventeringen. Områdena 1 och 2 i inventeringen samt bestånden av fridlysta arter är belägna utanför planområdet. Ny detaljplan möjliggör inte byggnation i eller i direkt anslutning till dessa och bedöms därför inte påverka naturvärden i området på ett betydande sätt.

Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitlet i miljöbalken. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkant, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet syftar bland annat till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. För att kunna upphäva delar av strandskyddet inom ett område med ny detaljplan förutsätter det att finns särskilda skäl, se miljöbalken 7 kap.

När ny detaljplan tas fram återinträder strandskydd i de områden där strandskydd redan är upphävt. Den befintliga bebyggelsen i planområdet föreslås fortsatt upphävas i denna detaljplan eftersom området redan kan betraktas som ianspråktaget. Särskilda skäl: 7 kap. 18e § punkt 1 Miljöbalken.

För den kvartersmark som planläggs som idag inte kan anses redan vara i anspråkstagen avses strandskyddet upphävas utifrån de särskilda skäl som anges 7 kap. 18d § Miljöbalken. Kommuner kan i sina översiktsplaner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet. I kommunens översiktsplan pekas hela strandremsan inom planområdet ut som LIS-område i syfte att främja bostadsutveckling på orten. Fler bostäder i området stärker underlaget till den lokala service och skola i Hult. Gällande LIS-utpekande är från 2022 och Länsstyrelsen framförde då inga synpunkter på det aktuella LIS-området.

Strandskyddet upphävs även för genomfartsvägen i området. Den befintliga sträckan föreslås fortsatt upphävas i denna detaljplan eftersom området redan kan betraktas som ianspråktaget (särskilda skäl: 7 kap. 18e § punkt 1 Miljöbalken).

Summerat kommer allmänhetens tillgång till strandlinjen i närområdet och runt hela Försjön fortsatt att vara mycket god. Det intrång i strandskyddet som ett upphävande enligt detaljplanen innebär bedöms vara marginellt i förhållande till de omgivande förutsättningarna.

Särskilda skäl och motivering till upphävande av strandskydd

I illustrationen finns de områden som strandskydd avses upphävas illustrerat med numrering. Strandskydd avses upphävas i totalt 6 områden. Nedan följer motivering till dessa. Se illustrationen för att förstå vilket område texten hänvisar till.

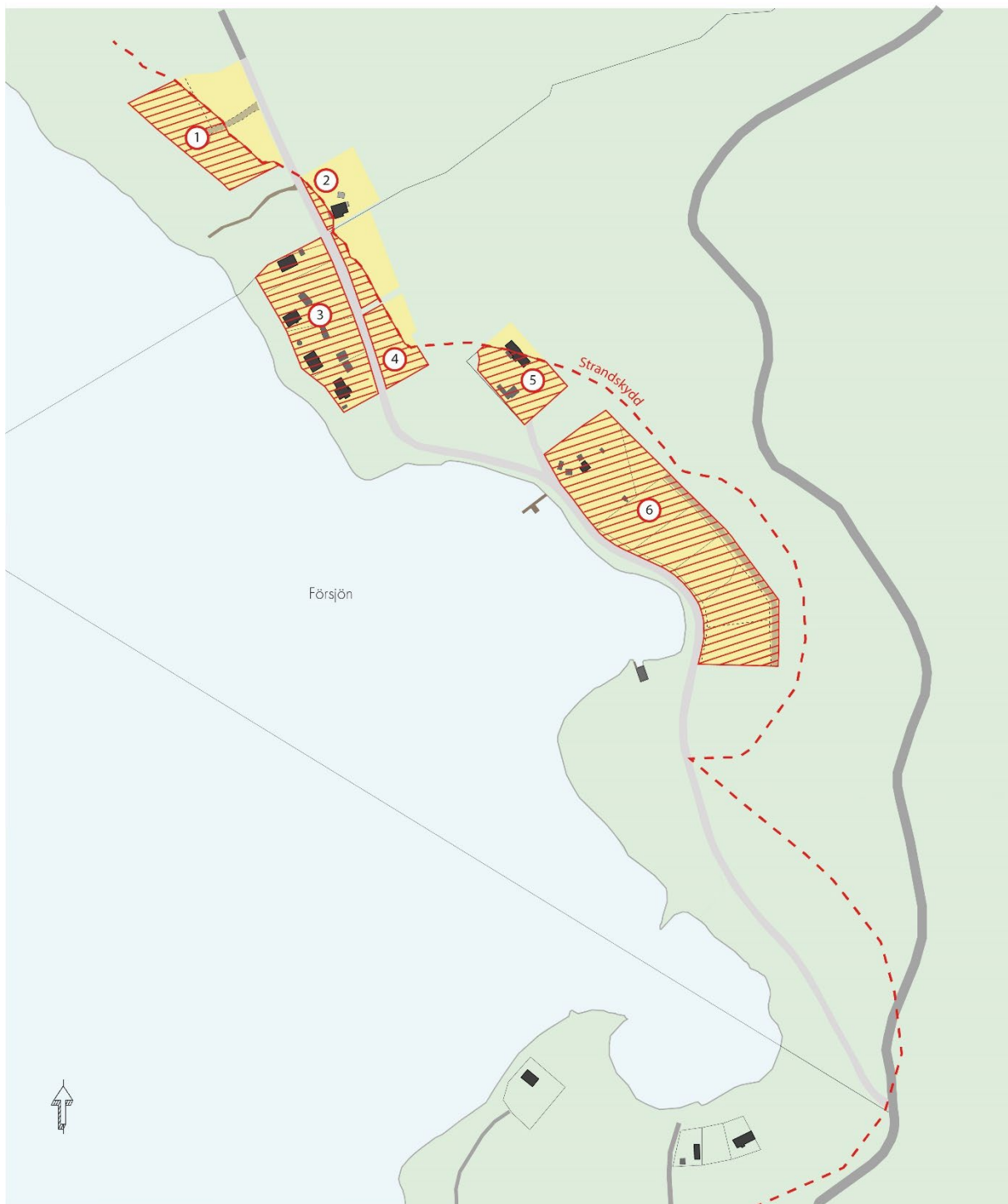
I område 2, 3 och 5 avses strandskydd upphävas utefter befintlig fastighetsindelning. Områdena utgörs av tydligt avskilda privatägda tomter och bebodda bostadsfastigheter. Genom byggnation och den privatiseringsgrad som råder bedöms området ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Särskilda skäl: 7 kap. 18e § punkt 1 Miljöbalken.

Område 4 utgörs av fyra redan avstyckade bostadsfastigheter som avses planläggas för bostadsändamål. Fastigheterna anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Utöver detta anses de obebyggda fastigheterna inom området ha stöd i LIS, där nytillkommande bostäder förväntas bidra till utvecklingen av landsbygden genom att stödja befintlig offentlig och kommersiell service i Hult. Särskilda skäl: 7 kap. 18g § Miljöbalken.

Område 6 utgörs av fyra redan avstyckade bostadsfastigheter samt övrig mark som avses planläggas för nya bostadsfastigheter eller inrymmas i befintliga bostadsfastigheter. Den norra redan avstyckade bostadsfastigheten är bebyggd med fler byggnader som tillsammans och utgör en tydlig privatiserad och bebodd fastighet. Denna del av området bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och därmed avses strandskydd upphävas enligt särskilda skäl: 7 kap. 18e § punkt 1 Miljöbalken.

Övrig icke bebyggd mark inom område 6 anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Utöver detta anses skapandet av ytterligare tomter inom planområdet ha stöd i LIS, där nytillkommande bostäder förväntas bidra till utvecklingen av landsbygden genom att stödja befintlig offentlig och kommersiell service i Hult. Särskilda skäl: 7 kap. 18g § Miljöbalken.

I område 1 avses strandskydd att upphävas för ny kvartersmark med stöd i utpekade LIS-område. Tillkommande tomter som kan skapas i detta område anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Särskilda skäl: 7 kap. 18g § Miljöbalken.



Figur 5: Illustration över de sex områden där strandskydd avses upphävas med ny detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras till största del inom respektive fastighet. Det finns trummor byggda under vägen som förbinder diken och andra svackor eller ansamlingspunkter. Majoriteten av flödet ovan mark sker åt väster i riktning mot Försjön. Områdets till stora del naturliga och oexploaterade prägel bedöms vara av värde när det gäller dagvatten och avrinning mot sjön. Det finns utöver tak på hus ingen hårdgjord yta, eller sådana material som riskerar försämra kvaliteten på dagvattnet inom kvartersmark.

Mindre vattendrag

Inom planområdet går en mindre bäck som under de blötaste dagarna på åren är fylld med vatten. Bäckens startar längre norrut och rinner genom de avstyckade bostadsfastigheten Bogård 6:38, 6:39, 6:40, 6:37 och vidare genom betesmarksområdet, under vägen via en trumma och ut i Försjön. För att bostäder ska vara lämpligt i detta område behöver bäcken flyttas. En ansökan om dispens från biotopskydd för flytt av dike skickades in till länsstyrelsen i Jönköpings län under sommaren 2025 och den 2025-10-07 lämnade länsstyrelsen beslut om dispens för flytt av dike. Läs mer om detta i kapitlet genomförandefrågor.

Svämplan

Vid bedömning av ekologisk status ingår bland annat att bedöma påverkan på den fysiska formen av vattenförekomstens stränder och botten. Vattenmiljön påverkas av strukturer skapade av människan såsom pirar, bryggor, översvämningsskydd, erosionsskydd, utfyllnader och muddringar.

I förslag till detaljplan planläggs inget vattenområde och ingen direkt fysisk påverkan på stränder eller botten sker. Strandkanten planläggs som natur för att säkerställa dess nuvarande struktur i framtiden.

Bilden i figur 6 visar på länsstyrelsens kartering över strandexploatering. Bilden visar vilka områden inom 30 meter från en sjö eller ett vattendrag som bedöms vara exploaterad alternativt inte exploaterad. Inom område för detaljplan räknas en klar majoritet av strandkanten idag som exploaterad. Ett mindre område för nya bostäder i planområdet södra del anses bara vara exploaterad för de ytor som idag utgörs av befintlig väg.

I detaljplanen planläggs befintliga bostäder och även mindre markområden som ger möjlighet till nya bostäder vilket innebär att vattenförekomstens närområde (mark inom 30 meter) kan komma få fysisk påverkan genom anläggande av trädgårdar och bostäder med villakarakter. Befintliga bostäder planläggs med en 20 meter bred markremsa avsedd för natur, vilket innebär att ny detaljplan tryggar strandkantens oberoende närmiljö från framtida artificiell påverkan.

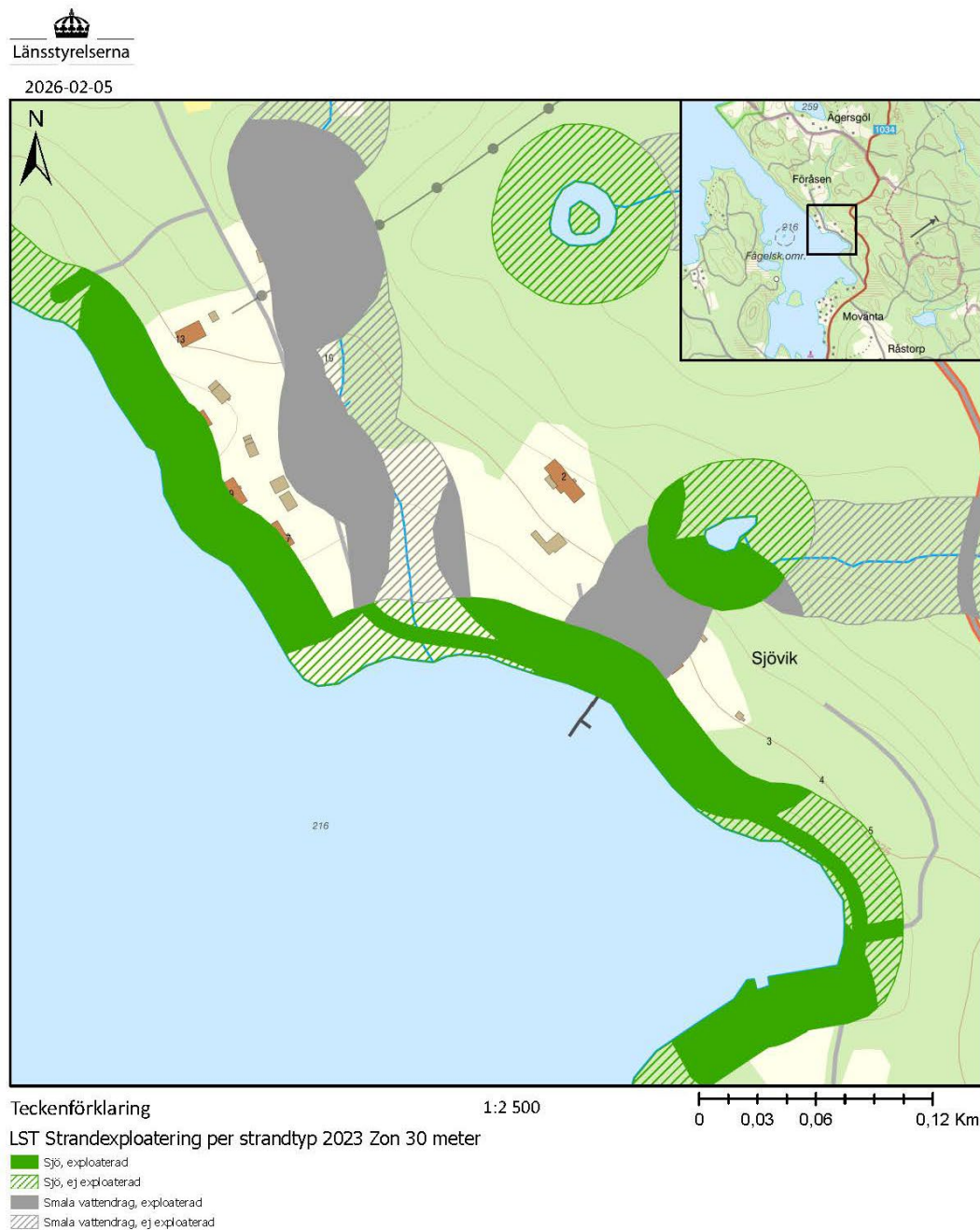
Markområde för nya bostäder i planens norra del har ett avstånd på 40 meter från Försjön och påverkar därmed inom vattenförekomstens närområde eller den ekologisk funktionell kantzon. Området på 40 meter planläggs som allmän plats natur. Naturmarken utgör bitvis en bredd på 60 m från sjön upp till befintlig väg. Norr om planområdet fortsätter naturmarken i ett stort sammanhängande befintligt naturområde.

Kvartersmark för nya bostäder i planområdet mellersta del planläggs med både befintlig gata och befintliga bostäder ner mot Försjön. För nya bostäder i detta område kan marken komma förändras i den fysiska strukturen genom byggnation av nya bostäder och anläggande av trädgård. Bostäderna har mer än 30 meter till Försjön och bedöms inte påverka närområdet eller en ekologisk funktionell kantzon. Genom dessa fyra tomter går idag en smalare vattendrag som i genomförandet av detaljplanen kommer flyttas norr om tomterna. Beslut om tillstånd från länsstyrelsen är redan inskickat och godkänt.

Kvartersmark för befintliga och nya bostäder i planområdets södra del utgör till stor del avstyckade tomter varav en idag är bebyggd. Mellan dessa bostäder och Försjön planläggs ett naturområde och gata i befintlig sträckning. Mindre del av dessa bostäder ligger inom 30 meter från strandkanten och kan i praktiken ge en fysisk påverkan på marken och dess struktur i strandens närområde. En 4,5 meter bred remsa på kvartersmark för bostäder har bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad mot befintlig gata och sjön. Det troliga utfallet är dock att nya bostäder byggs högre upp på dessa fastigheter eftersom området sluttar uppåt ju längre från sjön man kommer. Detta skulle ge nya bostäder bland annat fin utsikt

över sjön och inte heller medföra någon påverka den fysiska miljön inom vattenförekomstens närområde. Bostäder i detta område planläggs med ett markreservat för gemensamhetsanläggning för väg i nordöst. Planerad angöring sker alltså inte från befintlig gata nere vid sjön utan via tomternas högre del, vilket också tyder på att utfallet av de nya bostäder och förändring i den fysiska strukturen kommer ske högre upp på tomterna.

Sammanfattat är det en mycket liten del av planområdet som möjliggör för ny fysik påverkan inom strandkantens närmiljö (30 meter). Området har goda förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten och eftersom bostäder planläggs i olika kvarter skapar naturliga mellanrum där markens struktur lämnas orörd. Detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten och den ekologiskt funktionella kantzonen bedöms som minimal.



Figur 6: Karta med befintlig strandexploatering över planområdet (Länsstyrelsen Jönköpings län).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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

Årsdygnstrafiken för den statliga vägen som går 100 meter öster om planområdet och som genomfartsvägen ansluter till uppnår enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) till under 250 fordon per dygn. Planområdet bedöms inte påverkas av buller från denna trafik i särskilt stor utsträckning.

Cirka 600 meter öster om planområdet ligger en gammal skjutbana på fastighet Brunefall 1:1 som inte längre är i drift. Skjutbanan startade 1965 och drevs av Hults skytteförening. Enligt rapporterade uppgifter till kommunen avvecklades verksamheten år 2010. Till kommunen har det heller inte rapporterats någon intresse om att skjutbanan ska driftsättas igen. Eftersom skjutbanan inte längre är i drift bedöms det saknas skäl att beräkna och utreda trafikbuller från denna anläggning.

Risk för översvämning

Det finns inga karterade översvämningssrisker för Försjön. I Sverige förekommer översvämningar mer eller mindre regelbundet. En av de vanligast förekommande översvämningstyperna är översvämningar utmed sjöar och vattendrag som inträffar under långa perioder med riklig nederbörd eller snösmältning. Det får konsekvenser av att vattennivån höjs och riskerar att påverka bebyggelse som ligger närmast vattnet. Marken inom planområdet sluttar till största delen relativt kraftigt mot strandlinjen. Tack vare topografin och att byggrätt ges först 20 meter från strandlinje för nya och befintliga hus blir höjdskillnaden mellan bostad och strandlinje som minst 3 meter.

Med ett förändrat klimat ökar även årsmedelsnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till att lågpunkter i landskapet översvämmas. Marken inom planområdet sluttar till största delen mot strandlinjen och inga betydande lågpunkter där större vattenansamlingar kan bildas vid kraftigt skyfall förekommer.

Risk för ras, skred och erosion

Delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde för strandnära områden enligt SGI:s kartläggning "Förutsättningar för skred i finkornig jordart – strandnära områden". Kartläggningen redovisar enbart aktsamhetsområde och tar inte ställning till risken eller sannolikheten för jordskred. Den pekar heller inte

ut områden med förutsättningar för morän- och bergsskred. För bestämning av markens stabilitet krävs normalt geotekniska undersökningar.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Awer AB 2024 på uppdrag av Eksjö kommun. I framtaget PM görs följande bedömning om markstabilitet: *"Topografen i området är generellt kuperad och lutar ner mot Försjön. Trots att terrängen lutar nedåt från öst ner mot Försjön bedöms stabilitetsförhållandena för befintliga och blivande förhållanden som tillfredsställande. Detta baseras på att befintlig jordlagerföljd består av fastare friktionsjord samt att de brantaste släntlutningarna mot Försjön lutar ca 1:4 enligt Lantmäteriet, vilket är flack lutning ur ett stabilitetsperspektiv."*

Tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i "Schakta säkert" för säkra släntlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från rekommendationer i "Schakta säkert" ska geotekniker konsulteras."

Enligt SGI:s karttjänst är eroderbarheten längs strandkanten i delar av området potentiellt hög. Klassificeringen av eroderbarhet bygger endast på en omklassning av jordartsinformationen, där de olika jordartsklasserna tilldelats en eroderbarhetsklass. Utifrån en historisk genomgång av området har erosion av sjökant i området varit minimal. En anledning till detta kan vara att det längs med sjökanten finns djupt rotade träd och buskar som håller samman marken och suger upp vatten och på så sätt motverkar erosion i området. För att säkerställa befintliga naturområden framåt planläggs som minst en 20 meter bred remsa med natur längs med strandkanten.

I planförslaget planläggs både befintliga och nya bostadstomter vilket innebär att markarbeten kan väntas inför byggnation av nya villor. De områden som ger ny byggrätt där mark idag inte är bebyggd ligger inte i direkt anslutning till strandkanten. Dessa områden ligger på andra sidan befintlig och planlagd gata eller med ett 40 meter brett naturområde ner till strandkanten. Eftersom strandkanten planläggs som allmän plats för natur kommer detta ha en funktion som skydd mot erosion eftersom området består av växter vilket fortsatt kommer vara den tillåtna markanvändningen.

Områden för nya bostäder är uppdelade i kvarter planerade för cirka fyra till fem nya bostäder per område. Eftersom områdena för nya bostäderna inte kommer byggas i ett enda stort sammanhängande område bedöms även risken för erosion till följd av markarbeten som liten. Utifrån en samlad bedömning bedöms planförslaget inte medföra risk för ras, skred eller erosion.

Markförorening

Inför markundersökning har en historisk inventering tagits fram för att utreda risk för förorening inom eller i direkt anslutning till området. Även EBH-stödets karta över potentiellt och konstaterade förorenade områden har använts. En översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende jordprovtagning har genomförts av Ensicon AB 2024 och 2025 tog de även fram en slutrapport.

Förslag till ny detaljplan omfattar ett mindre område än det område som undersökts avseende förorenad mark. Undersökningarna visar på att mark inom planområdet ligger inom riktvärde för känslig markanvändning, vilket säkerställa goda villkor för ändamålet bostad. I undersökningarna påträffades ett område beläget utanför det nu aktuella planområdet med värden långt över känslig markanvändning.

Utifrån förundersökningen har det bedömts finnas en misstanke om föroreningar av främst ammunitionsrester från en gammal skjutvall som använts för privat bruk och som inte är registrerad på EBH. Ammunitionsrester består vanligtvis av halvmetaller och metaller, främst bly. Bedömningen har varit vägledande för de metoder och analyser som genomförts i den miljötekniska markundersökningen.

Det har av Ensucon AB genomförts en generell provtagning med skruvborr i hela planområdet och en mer koncentrerade provtagning runt skjutvallen med handborr.

Resultatet från provtagningarna visar att markföroreningar över KM (känslig markanvändning) påträffats i fem utav tio jordprover samt att fyra av dessa överskrider MKM (mindre känslig markanvändning) och två även överskrider FA (farligt avfall). Höga halter av bly och koppar påträffades i ytliga jordmassor vid slänten ned till vattnet vid skjutvallen. Den gamla skjutvallen har därmed kartlagts och bekräftats som en omfattande källa till bly. Bly är mycket skadlig och giftig för människor och andra organismer (främst i form av neurotoxicitet).

Vid upprättandet av detaljplanen har kommunen gjort bedömningen att mark i direkt anslutning till skjutvallen inte är lämplig för känslig markanvändning, såsom bostäder. Mot denna bakgrund har planområdet avgränsats så att ingen mark för nya bostäder är belägen närmare än cirka 150 meter från den identifierade föroreningen.

Trots att förorenad mark inte finns inom planområdet medför detaljplanen möjlighet till nya bostäder och därmed en ökad vistelse i området Sjövik som helhet. En bedömning utifrån risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till identifierad förorening görs. Genom att förorenad mark och ett område på 150 meter utlämnas från planområdet säkerställs att detaljplanen endast omfattar mark som, utifrån kända förhållanden, bedöms vara lämplig för bostadsändamål enligt Plan- och bygglagen (PBL 2 kap). Planens avgränsning är därmed förenlig med Miljöbalkens försiktighetsprincip, då potentiella risker för människors hälsa förebyggs redan i planeringsskedet genom val av planområdets geografiska omfattning.

Tillsammans med platsen befintliga förutsättningar bedöms 150 meter utgöra ett tillräckligt avstånd för att begränsa människors naturliga rörelse i området. Föroreningen är lokaliserad till en plats som, utifrån befintlig topografi och gångstigar, utgör ett eget avgränsat område med begränsad framkomlighet. Den mest förorenade delen är belägen i en mycket brant sluttning på ”baksidan” av en höjd sett från planlagd mark för nya bostäder. Området Sjövik präglas av flera topografiska nivåskillnader och består av mindre vikar och delområden som naturligt skapar rumsligheter och stråk för rörelse. Nya bostäder ligger på ett avstånd från föroreningen som bedöms vara väl avskilt genom den befintliga topografin, där nivåskillnader bidrar till tydliga rumsliga avgränsningar. Risker för ökad mänsklig vistelse i denna sluttning, till följd av ny detaljplan, bedöms låg.

Parallellt med denna detaljplan pågår en ansvarsutredning och ett förarbete inför sanering av identifierad förorening. Det innebär att föroreningen inom en överskådlig framtid kommer tas bort genom sanering. Detta planarbete bidrar i det stora hela till att ett mycket förorenat område har identifierats och kommer åtgärdas, vilket tryggar både miljö och människors hälsa för såväl befintliga som nya bostäder i området.

Den samlade bedömningen är att risk för miljö och människors hälsa är liten, och planläggning enligt föreslagen detaljplan bedöms lämpligt.

Övrig upplysning

I 10 kap. 11 § miljöbalken framgår att den som äger eller brukar en fastighet ska underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik är läran om jords och bergs tekniska egenskaper samt hur man använder den kunskapen vid planering och byggande, inklusive tekniska lösningar och byggmetoder.

Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) är jordartsförhållandena inom planområdet karterade till att mestadels bestå av sandig morän. Även isälvssediment bedöms förekomma i planområdets norra och södra delar. Planområdets norra del är karterat som moränbacklandskap bestående av kullig morän.

En geoteknisk undersökning har genomförts av Awer AB 2024 på uppdrag av Eksjö kommun. Den visar att jordprofilen generellt består av humushaltig jord ovan isälvssediment följt av morän på berg.

Ytligt lager inom planområdet varierar mellan humusjord, sandig humusjord, humushaltig sand samt något humushaltig siltig sand. Lagrets mäktighet är cirka 0,05 – 0,8 meter.

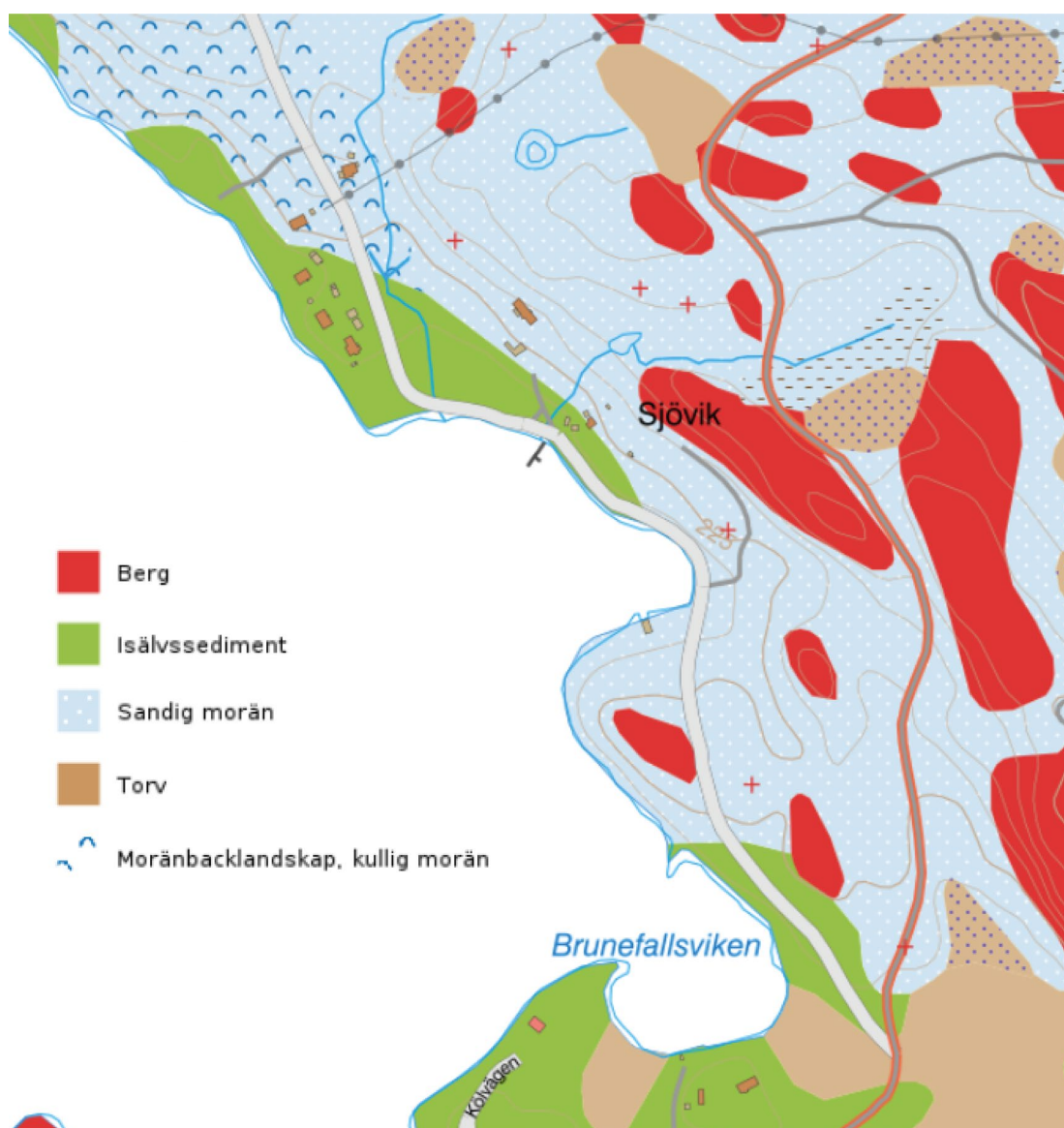
Isälvssediment i form av sand är dokumenterad som grusig och något siltig till siltig och ställvis även något stenig. I mitten av planområdet förekommer skikt av silt alternativt finsand i sanden, där silten beskrivs som något sandig till sandig alternativt som något siltig finsand. Sandens mäktighet är mellan 0,3 – 2,3 meter och den relativa fastheten är medelhög till hög enligt utförda trycksonderingar.

Följt av sanden tolkas morän ovan berg. Moränens mäktighet och bergöverytans läge är utifrån nu utförda jord- och bergsonderingar bedöms vara svårtolkade. Från djup mellan cirka 2 och 3 meter under befintlig terräng vilar dåligt berg alternativt blockig morän. Sonderingar har drivits som djupast ner till cirka 10,1 meter djup utan SGF stopp, motsvarande nivå +212,4. I tre undersökningspunkter har förmodat berg påträffats på djup mellan 1,6 och 3,0 meter under befintlig terräng.

Samtliga trycksonderingar som gjorts har avslutats vid stopp mot sten eller block inom planområdet. Eventuella ytlager av organisk jord såsom humushaltig jord (mulljord) som påträffats ska alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs. Det har i majoriteten av undersökningspunkterna förekommit mulljord eller mullhaltig jord med upp till 0,5 meter mäktighet från markytan. I enstaka punkt har något mullhaltig jord förekommit med 0,8 meter mäktighet från markytan.

När blivande anläggningars placering och utformning är fastställda bör sakkunnig geotekniker utvärdera behovet av mer detaljerade undersökningar för respektive byggnadskropp, vägkropp, va-schakt etcetera för att säkerställa korrekt grundläggning och schaktmetod.

Vid totalentreprenad kan denna handling medfölja som informationsunderlag till totalentreprenör. Entreprenören ska då ha med en geotekniker i sin organisation, oavsett entreprenadform för att kunna följa upp säker schakt, besiktningar, grundlösningar etcetera. Krav på detta ska skrivas in i förfrågningsunderlaget.



Figur 7: Kartbild från SGU:s jordartskarta.

Kulturmiljö

Området Sjövik är ett natur och jordbrukssamhälle intill Försjön. I planområdet är bebyggelsen av varierande karaktär och ålder. Från början kretsade området kring det torp som finns på fastighet Bogård 6:30 som i övrigt var omringad av mer jordbruksmark än vad som finns i området idag. Det fanns även en mindre byggnad vid Försjön som inte finns kvar idag. Torpet är i sig väl bevarat. Till torpet hör en äldre jordkällare och nyare byggnader som är anpassade till torpets kulturmässiga egenskaper. En av ägarna till torpet har under samrådet förmedlat till kommunen att torpet går under benämningen "Hiet" i lokalhistoriska skrifter.

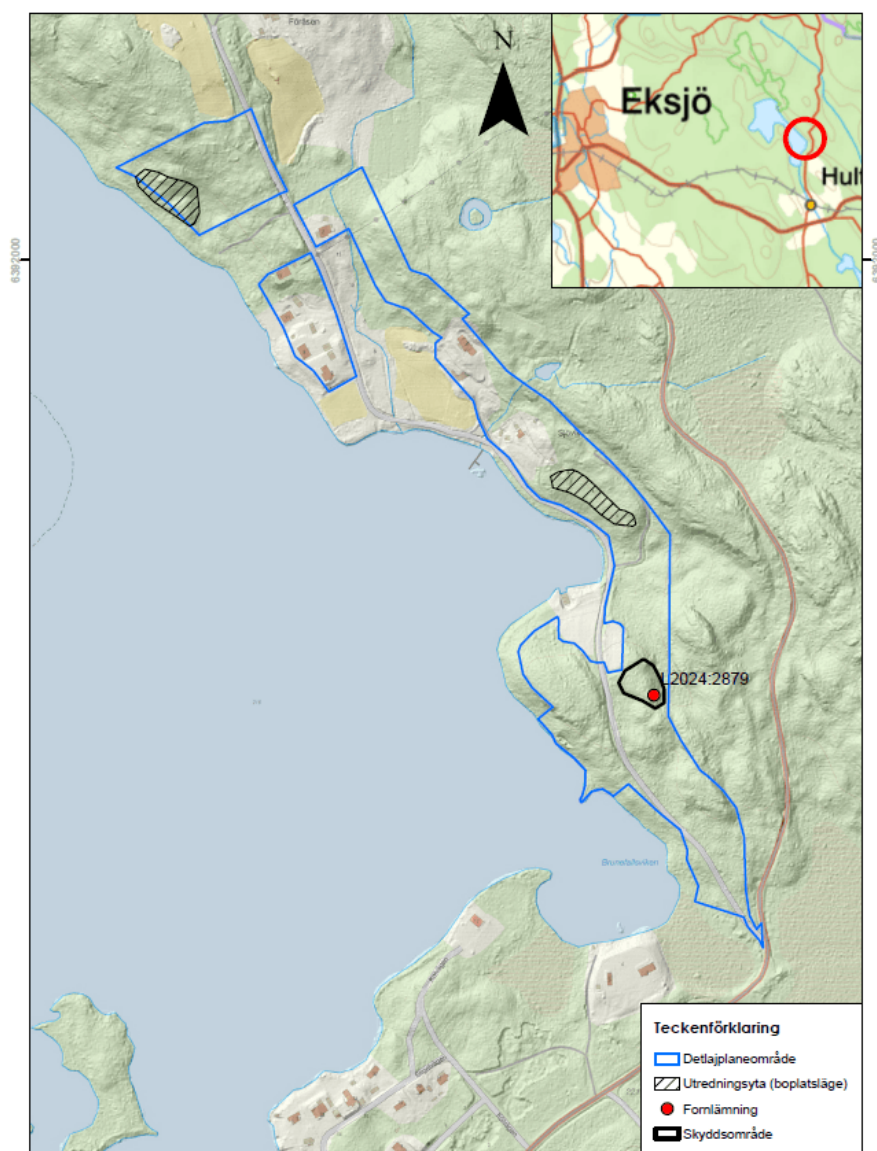
I området har det från 1970 och framåt skett större förändringar. Nya bostadshus har tillkommit, landskapet har förändrats med mer skog och antalet vägar har minskat. Bostadshusen har tillkommit successivt. Första enbostadshuset byggdes 1971 och ytterligare ett byggdes 2000. I modern tid (2017 och framåt) har fyra nya fritidshus tillkommit i området. Under åren har även totalt sju fastigheter styckas av som småhusfastigheter. Dessa har inte bebyggts. Fyra av dessa (Bogård 6:37, 6:38, 6:39, 6:40) ligger på

betesmarskområdet mittemot de nya sommarstugorna och tre av dessa (Bogård 6:41, 6:42, 6:43) ligger i anslutning till det gamla torpet.

Fornlämningar

En besiktning av ett större område än det aktuella planområdet genomfördes av Länsstyrelsen den 2024-06-13. Söder om det aktuella planområdet påträffades en sedan tidigare okänd fornlämning, en stensättning (förhistorisk grav), L2024:2879. Inom planområdet avgränsades även två områden inom vilka under mark dolda lämningar bedöms kunna finnas.

Plankartan har anpassats till fornlämning och det norra området med eventuellt dolda lämningar. Endast det södra området med eventuella dolda lämningar som ligger innanför planområdet. En arkeologisk utredning för det berörda området genomfördes av Jönköpings läns museum år 2024. Inom utredningsområdet grävdes sökschakt med hjälp av grävmaskin och provrutor för hand men undersökningen resulterade inte i att några förhistoriska eller övriga kulturhistoriska lämningar påträffades.



Figur 8. Kartbild upprättad av Länsstyrelsen.

Sociala

Barnperspektiv

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

Planområdet ligger i en lugn och naturnära miljö vilket främjar trygghet, lek och rörelsefrihet. Den låga trafikintensiteten och närheten till grönområden skapar goda förutsättningar för barns utevistelse och spontana aktiviteter.

Från planområdet är det cirka 3 kilometer till Hult, vilket bedöms vara ett rimligt cykelavstånd för äldre barn och unga. I Hult finns grundläggande samhällsservice såsom livsmedelsbutik, kollektivtrafikförbindelser, skola och tillgång till vardagsfunktioner. Orten erbjuder även ett flertal föreningar och andra sociala sammanhang, vilket skapar förutsättningar för delaktighet, social gemenskap och en meningsfull fritid.

Planförslaget bedöms kunna stödja barns rätt till en god uppväxtmiljö i enlighet med barnkonventionens principer.

Teknik

Området försörjs med vatten från Hults vattenverk och avlopp från området leds till Hults reningsverk. E.ON har ledningar för el inom planområdet.

Trafik

I planområdet löper en cirka 3,5 meter bred grusväg genom området och vidare norrut. Vägen är lågt trafikerad och angör boende i planområdet samt en gård i Förårsen nordväst om planområdet. Längs vägen finns mindre långsgående diken som binds ihop med trummor utbyggda under vägen. Vägen genom planområdet angör till statlig väg 1034, Försjövägen, som sträcker sig från Hult och vidare norrut.



Figur 9. Befintlig genomfartsväg i planområdet.

Gång- och cykelväg

Befintlig väg genom planområdet har ingen anlagd gång- och cykelväg. Vägen är lågt trafikerad och gång och cykel sker på befintlig grusad vägbana i samspel med annan trafik. I detaljplanen planläggs gata för att möjliggöra utrymme för bland annat förbättrad standard på vägen, en gång- och cykelväg och diken utefter behov. Eftersom vägen har enskildhuvudmannaskap är det den enskilda huvudmannen som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll av allmän platsmark.

Gång- och cykelväg finns anlagt från Movänta camping in till Hult. Från Hult finns cykelväg med planskild passage till skolan. Det är ungefär 1,2 kilometer från planområdet till Movänta camping och totalt 3 kilometer in till Hult. Statens väg 1034 har längs en kortare sträcka en vägbredd om cirka 3,5 meter. Därefter höjs standarden och vägen övergår till en bredd om cirka 6,6–9,5 meter. Vägen är asfalterad och skyltad med en hastighetsbegränsning om 70 km/tim. Väg 1034 har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på under 250 fordon per dygn varav tunga fordon ligger på under 25 fordon per dygn vilket är mycket lågt trafikflöde.

Avståndet till Hult är cirka 3 kilometer, vilket bedöms vara ett rimligt cykelavstånd. Längs cirka två tredjedelar av sträckan finns gång- och cykelväg, trafikmängden på väg 1034 är låg och vägen har en vägbredd som bedöms ge förutsättningar för samspel mellan motorfordon och cykeltrafik. I det stora hela bedöms vägen från planområde in till Hult vara lämplig för cykeltrafik.

Inom planområdet och längs sträckan mellan planområdet och Hult finns idag ett antal befintliga bostäder och fritidshus. En ökning av antalet boende i Sjövik bedöms kunna öka antalet cykelresor längs sträckan och därigenom förbättra förutsättningarna för att på sikt förlänga den befintliga gång- och cykelvägen hela vägen till planområdet, både för dagens cykeltrafik och för framtida behov.

Till skolan i Hult är det ungefär 4,5 kilometer med cykel vilket innebär att möjlighet till skolskjuts kan finnas.

Genomförandefrågor

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

Mark- och utrymmesförvärv

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

Skyldighet inlösen, huvudman

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Till största del är den kvartersmark som planläggs redan avstyckade fastigheter. Fastighet Bogård 6:30 har idag en oregelbunden form och kan i ett genomförande köpa del av Bogård 6:7 vid en efterfråga för en större fastighet och ett mer homogent uttryck av befintlig tomt.

För återstående kvartersmark kan avstyckning genomföras från stamfastigheten Bogård 6:7 eller Ägersgöl 1:6 vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

Rättigheter

Inom eller i anslutning till planområdet finns bland annat följande servitut:

- Eksjö kommun har ett officialservitut för vatten och avlopp som belastar fastighet Bogård 6:7 och Ägersgöl 1:6.
- E.ON har ett avtalsservitut för kraftledning som belastar Bogård 6:7, Bogård 6:38 och Bogård 6:44.
- I planområdet finns flertalet officialservitut för rätt att använda "väg A" (genomfartsvägen) för utfart. Fastigheter som berörs av denna typ av servitut är Bogård 6:7, Bogård 6:32, Bogård 6:30, Bogård 6:41, Bogård 6:42, Bogård 6:43, Ägersgöl 1:6 och Ägersgöl 1:17.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Till följd av planförslaget finns ingen större negativ effekt på ovanstående servitut. Planförslaget ändrar inte markanvändning eller motsvarande som går i konflikt med befintliga servitut. Exempelvis planläggs området vid E.ON:s kraftledning utefter redan godkända avstyckade bostadsfastigheter där E.ON har hörts i samband med avstyckning.

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.

Genomfartsvägen i området är enligt kommunens uppfattning en civilrättsligt bildad vägsamfällighet mellan Bogård 6:7 och Ågersgöl 1:6. Mellan parterna finns ett avtal från när vägen bildades kring kostnads- och ägarfördelning. Vägen hanteras idag likt en vägsamfällighet där fastigheterna längs vägen bidrar ekonomiskt i de fall bidragspengar från Trafikverket inte räcker till.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att genomföra detaljplanen behöver flera åtgärder genomföras. Åtgärder som behöver göras, som exploitören ansvarar för är

- standard på gata inom allmän plats (inklusive eventuell gatubelysning)
- flytt av bäck
- kontakta E.ON om eventuell flytt av markförlagda ledningar.

Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnad av allmän plats

Exploitören, fastighetsägare för Bogård 6:7, kan vid behov förbättra standarden på befintlig gata inom planområdet, som bör ha en bredd på minst 3,5 meter plus utrymme för dike.

Utbyggnad av vatten och avlopp

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

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Eksjö Energi AB ska bekosta följande åtgärder:

- Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören, fastighetsägare för Bogård 6:7, ska bekosta följande åtgärder:

- Exploatören ska betala samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande på sin mark, det vill säga avstyckning för bildande av bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar.
- Flytt av befintlig bäck och kostnader för erforderliga tillstånd för flytt av bäck.
- Eventuella kostnader som kan uppstå vid behov av flytt av E.ON:s ledningar.

Fastighetsägare för Ägersgöl 1:6, ska bekosta följande åtgärder:

- Fastighetsägaren (exploatör nummer 2) ska betala samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande på sin mark, det vill säga avstyckning för bildande av bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar.
- Eventuella kostnader som kan uppstå vid behov av flytt av E.ON:s ledningar.

Framtida fastighetsägare ska bekosta följande åtgärder:

- Nya bostadsfastighetsägare som har för avsikt att bygga ett nytt hus inom planområdet är skyldiga att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa.
- Nya bostadsfastighetsägare i området ska även betala en anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.
- Nya bostadsfastighetsägare kan förvänta sig att framöver ingå i en gemensamhetsanläggning för väg och betala avgift till vägsamfälligheten. Nya bostadsfastighetsägare har även möjlighet att ingå i gemensamhetsanläggning för brygga och kan i så fall förvänta sig att betala avgift till samfälligheten.

- Framtida ägare av fastigheterna Bogård 6:41, 6:42 och 6:43 samt framtida ägare av intilliggande bostadsfastigheter i planområdets mellersta del, ej Bogård 6:30, som inte kommer att ha sin in- och utfart mot den allmänna genomfartsvägen utan angöras via en egen väg kan förvänta sig att ingå i gemensamhetsanläggning för båda vägarna och betala avgift till dessa vägsamfälligheter.

Övriga befintliga fastighetsägare kan förvänta sig följande framtida kostnader:

- Anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp, om anslutning inte redan finns. Notera att detta inte är en konsekvens av detaljplanen, utan beslut om kommunalt vatten och avlopp är redan taget för området och är oberoende denna detaljplan.
- Övriga befintliga fastighetsägare kan förvänta sig att framöver ingå i en gemensamhetsanläggning för väg och betala avgift till vägsamfälligheten. Övriga fastighetsägare har även möjlighet att ingå i gemensamhetsanläggning för brygga och kan i så fall förvänta sig att betala avgift till samfälligheten.
- Den som avser vidta en åtgärd på sin fastighet är fortsatt skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen. Eksjö kommun tar ut avgifter för bygglov enligt gällande taxa.

Planavgift

Planarbetet har bekostats av Eksjö kommun. Eksjö kommun tar ut en planavgift i samband med bygglov. Avgift gäller inom hela planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastighetsägare tillsammans; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

För att genomföra detaljplanen kan gemensamhetsanläggningar registreras för allmän plats (gata och natur) samt bryggor. Beroende på hur planen genomförs kan det även vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark för gemensamma vägar och vändplatser. Varje gemensamhetsanläggning föreslås av kommunen att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Planförslaget ställer inga krav för bildande av gemensamhetsanläggningar. Exploatören står för förrätningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Drift av allmän plats

Den genomfartsväg som idag går igenom området är en privat enskild väg. Vägen ägs och sköts idag av fastighetsägare för Bogård 6:7 och Ägersgöl 1:6 ingår och fungerar likt en vägsamfällighet där övriga fastigheter i området bidrar vid behov. Drift och underhåll av vägen kan fortsätta att bedrivas på detta sätt. Alternativet, och kommunens rekommendation, är att samtliga fastighetsägare, befintliga och tillkommande, delar på ansvaret genom bildandet av en formell vägsamfällighet (gemensamhetsanläggning) där samtliga blir delägare av vägen.

Drift vatten och avlopp

Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kommunala ledningar i området.

Befintliga och kommande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkten.

Organisatoriska frågor

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Kommunen har inte haft för avsikt att ingå i ett exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Kommunen kommer inte att kräva att exploatören ställer någon säkerhet för sina åtaganden.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförande

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som fastighetsägare för Bogård 6:7 har åtagit sig att betala, vilket är förbättrad standard av befintlig väg vid behov, och flytt av befintlig bäck. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, medför det även konsekvenser i form av att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Prövning enligt annan lagstiftning

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

En flytt av mindre vattendike samt anläggning av brygga räknas som vattenverksamhet och regleras i 11 kap, Miljöbalken. För att få utföra vattenverksamhet behövs oftast en anmälan eller en ansökan om tillstånd. Inför anmälan/ansökan ska vissa krav vara uppfyllda. Läs mer på Länsstyrelsens hemsida om vattenverksamhet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Bogård 6:7 och Ängersgöl 1:6 kan komma att styckas av till flera fastigheter för bostadsbyggnation. Hur många fastigheter som avstyckas regleras inte i detaljplanen. Fastigheterna Bogård 6:7 och Ängersgöl 1:6 föreslås också upplåta allmän plats till för gata eller natur.

Eksjö kommun har idag VA-ledningar i Försjön som förgrenas till några av fastigheterna inom planområdet. Ledningsrätt är tryggad för sjöledning som sträcker sig till naturreservatet Klinten. Kapacitet på sjöledningen är begränsad och nya ledningar kommer att behöva tillkomma från närmsta vattenverk som är beläget sydväst om planområdet. Ny ledningsrätt för kommunalt VA kommer av den anledning behöva bildas i samband med genomförande av detaljplanen. U-områden (markreservat för underjordiska ledningar) planläggs i detaljplanen på kvartersmark som gränsar med allmänplats gata. Nya ledningar föreslås att förläggas i eller i anslutning till allmän plats (gata).

Natur

Naturvärden

I samband med planläggning av området har en naturvärdesinventering genomförts av ekolog. Ett flertal fridlysta och skyddade arter hittades i omgivning till planområdet. Dessa bedöms inte påverkas av förslag till detaljplan. Detaljplanen möjliggör inte för ny byggnation i eller i direkt anslutning till dessa och ger därför ingen direkt påverkan på arterna.

Landskapsbild

Detaljplanen ger två huvudsakliga konsekvenser för landskapsbilden, rent visuellt och hur området fungerar. Området består idag av fritidshusbebyggelse i varierande storlek, utformning och uttryck. Med ny detaljplan möjliggörs en byggrätt för samtliga dessa fritidshus att bygga ut, bygga till eller riva och bygga nytt på ett sätt som tillåter en mer permanent boendestandard. Samtidigt planläggs såväl ny mark som redan avstyckade icke bebyggda tomter med byggrätt som motsvarar ett enbostadshus med permanent boendestandard. Landskapsbilden som tidigare bestod av ett fåtal fritidshus med sjöutsikt kan vid ett genomförande av planen få konsekvenser av mer tätare villabebyggelse. Det skapar i sin tur mer närvaro, liv och rörelse i området.

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. Det möjliggör också för att olika kvarter kan komma att få varierande uttryck i landskapsbilden. Exempelvis kan befintliga kvarter fortsätta att vara fritidshusbetonade medan nya kvarter kan komma att präglas av större villabebyggelse med permanent boendestandard. Hur området väl kommer att se ut vid ett genomförande av detaljplanen beror på fastighetsägarna själva. Ny detaljplan reglerar samtlig kvartersmark på ett sätt som ger alla kvarter samma byggrätt, vilket möjliggör för att nya och befintliga fastighetsägare kan med tiden skapa ett enhetligt uttryck i landskapsbilden samtidigt som områdets karaktär av glesare kvartersstruktur kan bibehållas.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse i området är till stor del mycket enkel och modern. Det finns enbart ett äldre torp som kan ha kulturhistoriska värden. Ny detaljplan bedöms inte påverka torpet eller dess kulturvärden negativt. Detaljplanen planlägger endast redan avstyckade småhusfastigheter intill torpet som redan idag kan bebyggas. Områdets historia som jordbruksområde bedöms inte heller påverkas negativt av planförslaget då jordbruksmarken blir kvar.

Miljö

Miljöbedömning

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

Strandskydd

I samband med detaljplanering återinträder strandskyddet för ett område och behöver därmed också upphävas på nytt i detaljplanen. Strandskyddet upphävs i detaljplanen för de områden som redan är ianspråktaga samt för ny kvartersmark. Detta innebär att förhållandena på platsen gällande strandskydd ändras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Mer mark kan bebyggas närmare än 100 meter från strandkant, men inte närmare än 20 meter från strandkant. Mark längs med strandkant planläggs som allmän plats för natur och säkerställer allmänhetens tillgång till strandområdet och bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt av ny detaljplan. Området som planläggs ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och innebär att avloppsvatten från nya och befintliga bostäder går till närmsta reningsverk och släpps inte ut i Försjön. Kvartersmark planläggs även med ett avstånd på minst 20 meter mellan sjö och tomtgräns som minimerar dagvattentillförsel från bostäder till Försjön. Områdets karaktär och fortsatt glesa bebyggelsestruktur gör det möjligt för att bibehålla en fortsatt hög naturlig infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. Grundvattenförekomsten ligger som närmast 200 meter från planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Med hänsyn till bullersituationen i området, i och med att det ligger avskilt från större vägar och andra bullerkällor, bedöms bostäder kunna byggas i området utan risk för höga nivåer av buller. Detaljplanens

möjliggörande för ett 10-tal nya bostäder bedöms heller inte innebära någon risk för påtagligt negativa konsekvenser för bullersituationen för befintliga bostäder i området.

Översvämning

Det bedöms inte föreligga några negativa konsekvenser av planförslaget sett till stigning av vattennivå och risk för översvämning. Sett till områdets topografi och att byggrätt ges först 20 meter ifrån sjökanten för såväl ny som befintlig bebyggelse kommer bebyggelse upp på en betryggande höjd. Närmsta byggnad ligger minst tre meter högre än den normala vattennivån i Försjön.

Planförslaget innebär även att befintlig väg planläggs i en sträckning närmast sjön. Vägen är uppbyggd på en jämn höjd från sjökanten och ligger konstant minst två meter högre än sjökanten vid normal vattennivå. Det har aldrig rapporterats in någon information till kommunen om att vägen i denna sträckning skulle vara påverkad av översvämning. Det finns även möjlighet att göra anpassningsåtgärder genom att exempelvis förlägga ett mindre dike mellan väg och sjökant.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget kunna genomföras utan risk för negativ påverkan av höga vattennivåer och översvämning.

Riksintressen

Natura 2000

Planförslagets negativa påverkan i form av nya bostäder i närheten av Natura 2000-området Försjön bedöms generellt vara minimal. Nuvarande fritidshus har sedan tidigare försetts med enskilda avlopp och i samband med att området har utvecklats med ny bebyggelse har kommunalt verksamhetsområde bildats för platsen. Skillnaden mellan att omfattas av kommunalt VA eller ej bör väga tungt i bedömningen. Till skillnad från kommunalt VA innebär enskilda avlopp större läckage av näringsämnen och organiskt material kan spolia sjöns värden. Att rikta utveckling till områden som redan omfattas av kommunalt VA kan av denna anledning snarare bedömas som positivt, framför allt då fler bostäder bidrar med bättre underlag till kommunalt vatten och avlopp.

Med planförslaget innebär också att bostäder kommer en bit bort från sjökanten och att kantzonen på sjön kan bevaras. För att säkerställa att så mycket av marken längs sjökanten blir orörd planläggs områden som allmän plats för natur. Inom vattenförekomstens närområde (30 meter från strandkant) kan planförslaget innebära en viss påverkan utöver den påverkan som redan finns idag. Det är troligt att det i delar av närområdet efter 20 meter från strandkant kommer att ske förändringar i form av att natur tas ner för iordningställande av tomt och byggnation av bostäder. Det kan vara att naturmark ersätts med mer ordnad mark som exempelvis gräsmattor. Enligt planförslaget är det möjligt att bygga bostäder först 24,5 meter från strandkant.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ny detaljplan tar hänsyn till jordbruksmarkens nationella värde och planlägger ingen mark som kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark.

Oexploaterade områden

Ny detaljplan omfattar ett mindre antal oexploaterade områden bestående av skog. Det bedöms i det aktuella fallet vara en god avvägning att ta ny jungfrulig mark i anspråk för fler bostäder i Sjövik. Området är utpekad i översiktsplanen för bostadsutveckling och fler boende i orten gynnar befintlig skolverksamhet och övrig service i Hult. I området finns också kommunalt vatten- och avlopp som gör att bostäder kan upprättas med minimal påverkan på Försjön vattenkvalitet.

Trafik

Motortrafik

På grund av områdets geografiska läge kommer bilen vara det dominerade färdmedlet till och från området. Trafiken kommer alltså att öka med fler bostäder. Sett till områdets avskilda läge, utan genomfartstrafik, väntas trafiken enbart öka från dem som bosätter sig i området. Trafikökningen kan därmed bedömas vara av mindre påverkan på de redan boende i området.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.

Utredningar

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning är genomförd av Jönköpings läns museum. Inför ny detaljplan genomförde Jönköpings läns museum i september år 2024 en arkeologisk utredning, steg 2 inom fastigheterna Bogård 6:41, 6:42 och 6:43 i Hult socken, Eksjö kommun. Inom utredningsområdet grävdes sökschakt med hjälp av grävmaskin och provrutor för hand men undersökningen resulterade inte i att några förhistoriska eller övriga kulturhistoriska lämningar påträffades.

Geoteknisk utredning

Till projektet har geoteknisk utredning tagits fram av Awer Geoteknik (Awer Sverige AB) 2024-09-27 på uppdrag av Eksjö kommun. Geotekniska undersökningen är uppdelad i två dokument - ett PM och en MUR. I dessa finns markundersökningar berörande bland annat markstabilitet, grundvatten och radon.

Markmiljöutredning

Ensucon AB har 2024-11-12 på uppdrag av Awer Sverige AB utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Syftet med undersökningen är att bedöma förutsättningarna och lämplighet för planerad markanvändning.

I den miljötekniska markundersökningen finns provresultat, analyser och en samlad bedömning med rekommendationer.

Naturinventering

Inför framtagande av ny detaljplan har en naturinventering genomförts av kommunekolog på Nässjö kommun. *Naturinventering inför detaljplanering i Sjövik, Hult, Eksjö kommun* finns tillgänglig som bilaga till detaljplanen. En uppföljande inventering genomfördes 2024-07-01 med syftet att identifiera och tilldela koordinater till fridlysta växtarter samt ryl, vilket inte hade inkluderats i rapporten från 2023. Uppföljningen har använts som underlag för dispensansökan.

Medverkande tjänstepersoner

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

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef