

Planbeskrivning

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



Planinformation

Beteckning: Detaljplan nummer XXX

Status: Samråd (kompletterande samråd)

Beslutstyp: 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	10
Genomförandetid	10
Allmän plats	10
GATA	10
NATUR	10
Huvudmannaskap	11
Kvartersmark	11
Bostäder (B)	11
Båthus (V1)	11
Egenskapsbestämmelser	11
Vattenområde	12
Brygga (W1)	13
Ärendeinformation	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till reglering	14
Allmän plats	14
Kvartersmark	14
Vattenområde	15
Planeringsförutsättningar	16
Fysisk miljö	16
Kommunala	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
Miljö kvalitetsnormer	18
Luft	19
Vatten.....	19
Buller	19
Miljö	19
Naturvärden	19
Strandskydd.....	21
Dagvatten	24
Mindre vattendrag.....	25
Hälsa och säkerhet.....	25
Omgivningsbuller.....	25
Risk för översvämning.....	25
Risk för ras, skred och erosion.....	26
Markförorening.....	26
Geotekniska förhållanden.....	28
Hydrologiska förhållanden	29
Kulturmiljö.....	30
Fornlämningar	30
Teknik.....	31
Trafik.....	32
Genomförandefrågor.....	33
Mark- och utrymmesförvärv	33
Skyldighet inlösen, huvudman.....	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	33
Förändrad fastighetsindelning.....	33
Rättigheter	33
Tekniska frågor.....	34
Tekniska åtgärder	34
Utbyggnad av allmän plats	34
Utbyggnad av vatten och avlopp	34
Ekonomiska frågor.....	35
Planekonomisk bedömning.....	35

Planavgift.....	36
Gemensamhetsanläggningar.....	36
Drift av allmän plats.....	37
Drift vatten och avlopp.....	37
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.....	41
Omgivningsbuller.....	41
Översvämning.....	41
Riksintressen.....	41
Natura 2000.....	41
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	42
Jordbruksmark.....	42
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. Planen syftar även till att reglera befintlig väg genom området med ny utformning.

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 8 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 med ny sträckning i södra delen av området.

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 avgränsas 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 i den norra och mellersta delen av planområdet och med ny sträckning i den södra delen av planområdet. Utformning av nya gatusträcka (vägmaterial, väglutning med mera) styrs inte i plankartan, utan fastställs först i genomförandet.

NATUR

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

Anledningen till att natur planläggs inom planområdet är för att säkerställa ett naturområde för den skyddsvärda arten Ryl.

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.

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.

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.

Båthus (V1)

Användningen båthus är en preciserad bestämmelse med versalt V och siffran 1. Bestämmelsen anger båthus som användning. Syftet med bestämmelsen är att reglera befintligt båthus. Bestämmelsen är en preciserad bestämmelse och innebär att enbart det som anges i preciseringen som är tillåtet.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnadsverk. Prickad mark 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. Prickmark 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 ”h” och anger

att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 8 meter och högsta höjd på komplementbyggnad begränsas till 4 meter.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning ritas ut med ett "g₂" på plankartan. Bestämmelsen ritas ut för att säkerställa planstöd för bildandet av en gemensam angoringsväg.

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

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med "e". Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. I denna plan regleras högsta byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad (e₁) och högsta byggnadsarea per fastighet (e₂). Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader, såsom attefallshus och friggobod. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till 250 kvadratmeter och högsta byggnadsarea per fastighet begränsas till 300 kvadratmeter. Det innebär att det är möjligt att bygga minst 50 kvadratmeter komplementbyggnad inom fastigheten.

Villkor för startbesked

Detaljplanen utformas med bestämmelse om att villkor för startbesked inte får ges för lovpliktig åtgärd förrän avhjälpande av markförorening inom naturområdet har kommit till stånd. Inom planområdet har ytliga föroreningar i halter långt över gällande riktvärden återfunnits i naturområdet som kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet om dessa vistas nära den skjutvall som finns i naturområdet. Eftersom planförslaget möjliggör för bostäder i närheten av naturområdet ökar risken för att människor kommer i kontakt med den annars gömda skjutvallen och därmed exponeras mot dessa markföroreningar. Skjutvallens placering i neråtlutad terräng intill en sjö gör att det inte heller är rimligt att genomföra åtgärder innan detaljplanen kan antas. Av denna anledning utformas planen med villkor som säkerställer att avhjälpandeåtgärder genomförs innan startbesked kan ges.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Vattenområde ska bara användas för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning. Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet eller för att trygga

vattnets användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten och där karaktären av öppet vatten ska behållas.

Brygga (W1)

Bestämmelsen anger bryggor som användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bryggor får uppföras. Bestämmelsen är en preciserad vattenanvändning och har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Utritade områden för bygga i plankartan är dimensionerade för att få in den typ av brygga som redan finns i planområdet och i närheten av planområdet (exempelvis i brunefallsviken) och som bedöms vara en normal dimensionering för gemensamma bryggor i Forsjön. Den typ av brygga som kan bli aktuell i området är antingen ordinär badbrygga eller brygga som kombinerar bad och båtplatser, exempelvis bryggor med y-bommar.

Egenskapsbestämmelser

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 brygga.

Upphävande av strandskydd

Inom vattenområde med användning brygga återfinns beteckningen "a₃" som anger att strandskydd är upphävt. Strandskydd upphävs för dessa vattenområden i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

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 för att säkerställa att området förblir naturmark i syfte att säkerställa möjligheten till en god levnadsmiljö för växten Ryl samt skydda området från byggnation.

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.

a₄ (Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen) - Huvudmannskapet är enskilt för de allmänna platserna. Genomfartsgatan planeras som gemensamhetsanläggning. Området ligger inte i anslutning till kommunala vägar eller andra allmänna platser med kommunalt huvudmannskap och kommunen ser därför ingen anledning till kommunalt huvudmannskap inom området. Framkomlighet till enskilda fastigheter samt skötsel av naturmark inom området ligger i de enskilda fastighetsägarnas intresse och inte i kommunens, varför enskilt huvudmannskap inom området är att föredra.

Kvartersmark

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

Båthus (V1) - Motivet till användningsbestämmelsen Båthus är ge planstöd för befintligt båthus.

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. 18c § punkt 1 och 18d 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.

g₂ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - 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. Höjden på komplementbyggnad är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion.

Prickmark (Marken får inte förse med byggnad) - Det generella motivet till reglering med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. Prickmark närmast gata är 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. Övrig prickmark mot natur eller icke planlagd yta är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

a₅ (Startbesked får inte ges för lovpliktig åtgärd förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd inom naturområdet) - Motivet till denna bestämmelse är att avhjälpandeåtgärder ska genomföras på naturmark (allmän plats) för att säkerställa lämplig boendemiljö i de nya bostadsområdena närmast naturområdet. I naturområdet finns ytliga markföroreningar som kan medföra risk för människors hälsa och säkerhet. Det är inte rimligt att genomföra avhjälpande åtgärder innan detaljplanen kan antas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälpas så att markanvändningen bostäder som möjliggörs i denna detaljplan inte utgör en risk för människors hälsa. Med lovpliktig åtgärd menas bygglov, marklov och rivningslov.

Varför bestämmelsen gäller för kvartersmark (bostäder) och inte för allmän plats (natur) är för att villkor endast användas när det är fråga om lovpliktiga åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL. Det innebär bland annat att det inte finns möjlighet att ha villkor om att åtgärder måste genomföras när det gäller allmän platsmark som naturmark med mera, eftersom det inte finns lovplikt på sådan mark.

Vattenområde

Brygga (W1) - Motivet till användningsbestämmelsen Brygga är för att ge planstöd för bildandet av ett fåtal gemensamma bryggor i området. Bestämmelsen finns för att tydliggöra var brygga får anläggas i området. Byggområdena är utritade där befintliga anläggningar finns eller i områden där det anses av kommunen vara lämplig med ny brygga. Antalet W₁-områden begränsas till sex stycken, varav fyra av dessa redan är anspråkstagna för bryggändamål eller liknande.

Egenskapsbestämmelser

a₃ (Strandskyddet är upphävt) - Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska kunna vara möjlig att genomföra. Särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet finns i 7 kap. 18 c § punkt 3 Miljöbalken.

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

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. I området finns också en brygga, båtramp, trädäck, båthus och en gammal skjutvall som inte längre används.



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 utpekat 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 fiskesamhället 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. Enligt länsstyrelsens inventeringar finns det heller inga potentiellt förorenade områden i närheten, endast en skjutbana i riskklass 4 (liten risk) som ligger i anslutning till planområdet.

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. Företråde 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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 försurning 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 till grundvattenförekomsten Movänta-Föråsen som sträcker sig från den södra delen av planområdet och 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. Av dessa anledningar

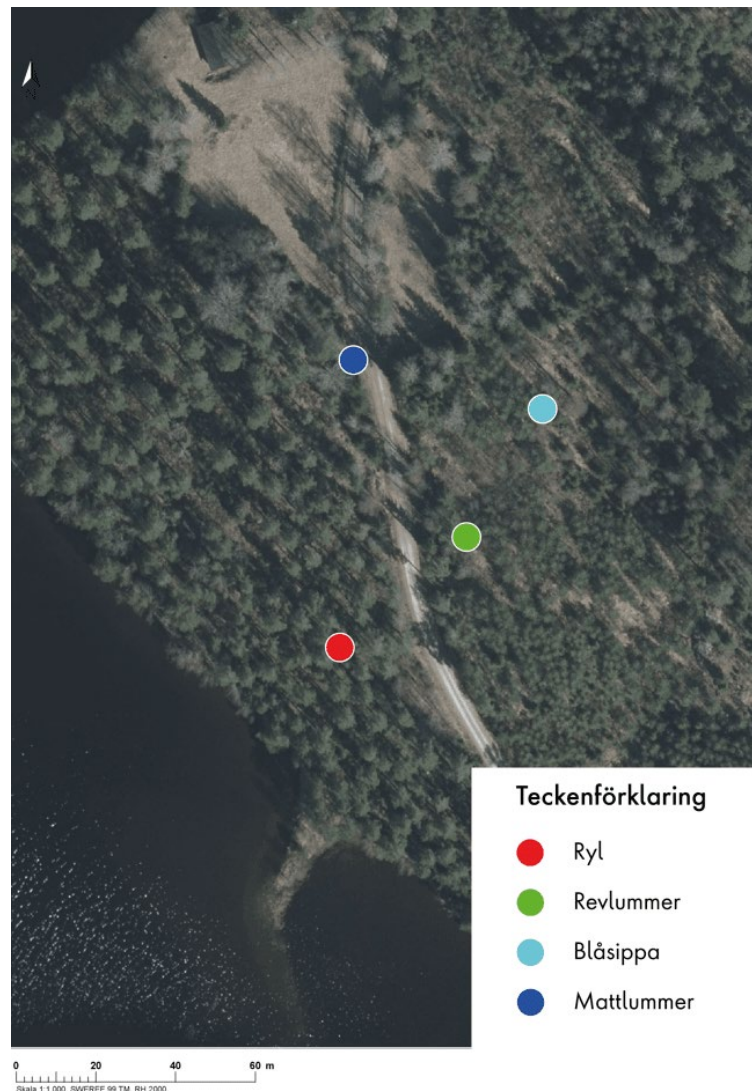
har en inventering av naturvärden gjorts i området år 2023 som följts upp med kompletteringar 2024. Inventeringen visar att ett tjugotal stjälgkar av Ryl förekommer samlat i den södra delen av området. Dessa har mätts in och registrerats av en ekolog. Ekologen har vidare inte kunnat hitta fler bestånd av Ryl trots att det registrerats fler punkter i närområdet.

Ryl är en ljuskrävande skogsväxt som växer på magra men inte alltför sura och gärna kalkpåverkade jordar. Den är i huvudsak knuten till glesa, inte allt för torra tallskogar på genomsläppliga mineraljordar eller hållmarker. Kännetecknande för dessa tallskogar är att de är tämligen öppna och att blåbär *Vaccinium myrtillus* spelar en underordnad roll.

Slutavverkning utan kvarlämnande av fröträd medför oftast att rylen försvinner, särskilt om hyggesrensning också sker. Detta tycks bero på att arten har dålig tolerans mot alltför kraftig exponering med bland annat risk för vårvintertorka och dålig konkurrensförmåga gentemot tät och högvuxen hyggesvegetation. Troligen har även ökad slutenhet hos skogen, till följd av minskat och upphört skogsbyte, missgynnat arten. Körskador, markberedning och mycket hyggesavfall på själva växtplatsen kan också slå ut växten. Arten hotas även av att granen etablerar sig och bildar en tät underväxt i den öppna tallskog där rylen trivs bäst. På blåbärsrika ståndorter kan den konkurreras ut av blåbärsriset.

Utöver RYL har små bestånd av de fridlysta arterna Grönvit nattviol, Blåsippa, Mattlumner och Revlummer hittats. När ekologen varit ute på plats igen ett år senare för kompletteringar till inventeringen så har beståndet med enbart två stjälgkar 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 har mätts in och en ansökan har skickats in om undantag för växterna revlumner och mattlumner i syfte att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. Blåsippa är belägen utanför planområdet.



Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitalet 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. 18c § 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. 18c § punkt 1 Miljöbalken). Den nya sträckan föreslås upphävas utifrån de särskilda skäl som anges 7 kap. 18d § Miljöbalken.

För vattenområden med användning brygga finns särskilda skäl till upphävande av strandskydd i 7 kap. 18c § Miljöbalken då brygga är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Behovet av bryggor kan heller inte tillgodoses på ett rimligt sätt utanför området.

Summerat kommer allmänhetens tillgång till strandlinjen i närområdet och runt hela Förshön 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 14 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. 18c § 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 obebodda 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. 18d 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. 18c § 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. 18d Miljöbalken.

I område 7 avses strandskydd att upphävas för befintligt båthus. Befintligt båthus med tillhörande brygga har funnits i området sedan lång tid tillbaka. Området bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Särskilda skäl: 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

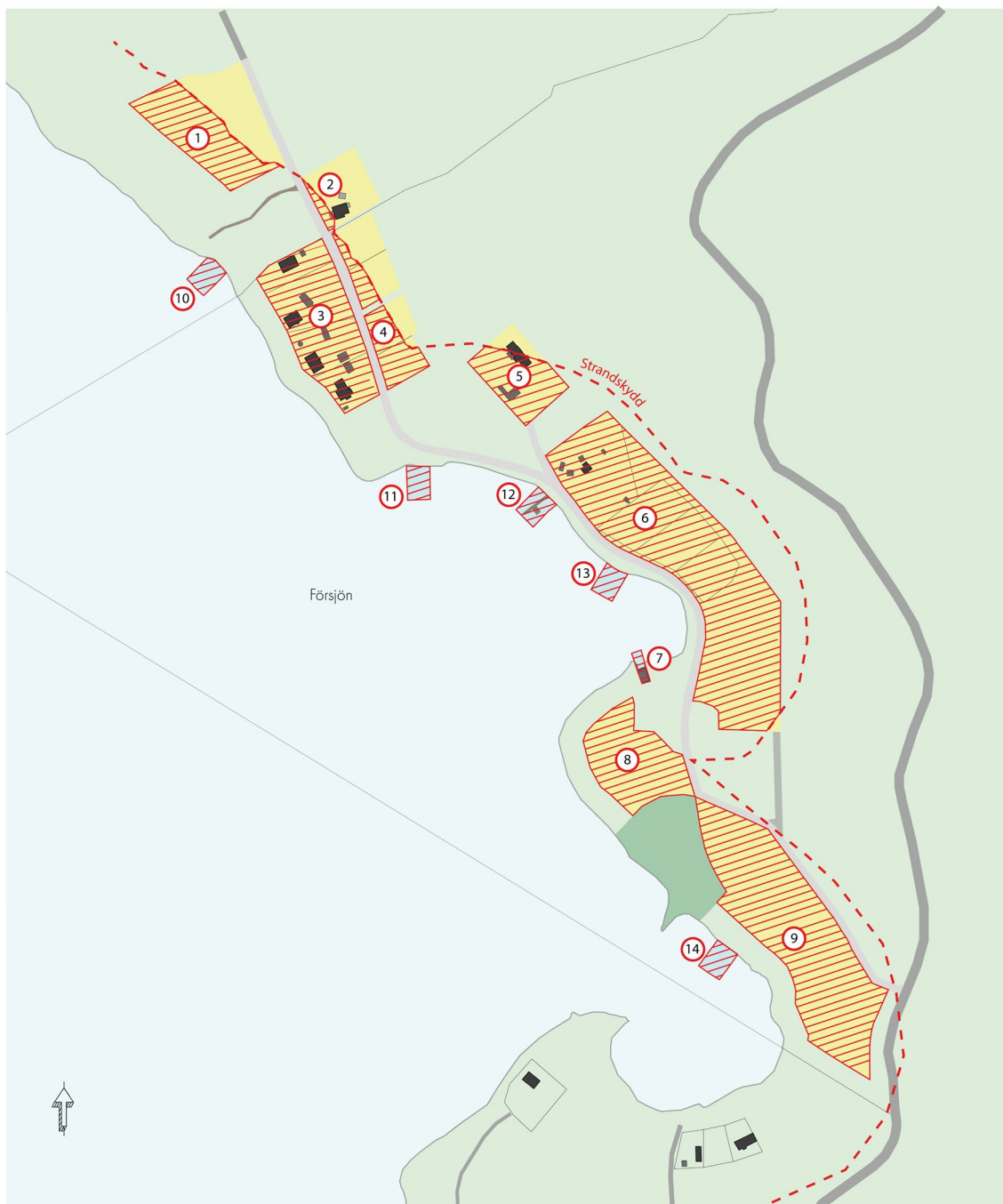
I område 1, 8 och 9 avses strandskydd att upphävas för ny kvartersmark med stöd i utpekat LIS-område. Tillkommande tomter som kan skapas i detta område anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Särskilda skäl: 7 kap. 18d Miljöbalken.

I samtliga vattenområden avsedda för brygga avses strandskyddet att upphävas med stöd för att dess funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. För att minimera påverkan på sjökant och strandskyddets intressen har totalt sex områden ritats ut avsedda för brygga. Nedan beskrivs och motiveras respektive område utifrån de särskilda skäl som finns i 7 kap. 18 c § Miljöbalken:

- Område 10 - I området finns en mindre allmänt tillgänglig badstrand där en brygga skulle utgöra ett bra komplement till området. Bryggan är inte tänkt att möbleras eller utformas i privat syfte utan ska kunna användas av allmänheten. Området är också att betraktas som anspråkstaget i den mening att det är iordningställt och sköts som mindre badplats. En brygga i detta område anses därmed inte motverka strandskyddets långsiktiga syften att: 1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden 2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Intresset av att ta detta område i anspråk på angivet sätt bedöms väga tyngre än strandskyddet. Behovet av en gemensam brygga kan heller inte tillgodoses utanför området då bryggans tänkta funktion och nyttjande av flera boende i närområdet som en gemensamhetsanläggning inte rimligen kan anläggas på en annan plats.
- Område 11 - Strandskydd avses upphävas för brygga med motivet att dess funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. I området finns en båtramp som en brygga kan utgöra ett bra komplement till. Det kommer att finnas ett gemensamt behov för en brygga av närboende (både nya och befintliga). Flera befintliga fastighetsägare har redan idag på ett olovligt sätt tagit mark i anspråk för brygga. Med planstöd för en ny brygga kan befintliga och tillkommande fastighetsägare i stället upprätta en gemensam brygganläggning att samnyttja. Åtgärden kan därmed betraktas vara i linje med strandskyddets syfte genom att med en större gemensam brygga kunna minimera påverkan på strandkanten i jämförelse med flera små bryggor i närområdet som finns idag. Behovet av en gemensam brygga kan heller inte tillgodoses utanför

området då bryggans tänkta funktion och nyttjande av flera boende i närområdet som en gemensamhetsanläggning inte rimligen kan anläggas på en annan plats.

- Område 12 - Strandskydd avses upphävas för brygga med motivet av att dess funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. I detta område finns redan en befintlig brygga. Att flytta denna bedöms inte vara lämpligt.
- Område 13 - Strandskydd avses upphävas för brygga med motivet att dess funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. Planstöd ges till en brygga i syfte att säkerställa ett gemensamt behov av en brygga för nya boende i närområdet. Bryggans placering intill genomfartsvägen gör att den, precis som den befintliga bryggan strax norr om, är lättillgänglig för allmänheten. En brygga i detta område är inte tänkt att möbleras eller utformas i privat syfte utan ska kunna vara allmänt tillgänglig. En brygga i detta område anses därmed inte motverka strandskyddets långsiktiga syften att: 1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden 2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Intresset av att ta detta område i anspråk på angivet sätt bedöms väga tyngre än strandskyddet. Behovet av en gemensam brygga kan heller inte tillgodoses utanför området då bryggans tänkta funktion och nyttjande av flera boende i närområdet som en gemensamhetsanläggning inte kan anläggas på en annan plats.
- Område 7 - Strandskydd avses upphävas för brygga med motivet att dess funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. Planstöd ges till befintlig brygga vid befintligt båthus. För att fortsatt kunna nyttja båthuset så är en brygga ett nödvändigt komplement som behöver vara kvar.
- Område 14 - Strandskydd avses upphävas för brygga med motivet att dess funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. Planstöd ges till en brygga i syfte att säkerställa ett gemensamt behov av en brygga för nya boende i närområdet. Att anlägga en gemensam brygga som kan samnyttjas bör betraktas vara i linje utifrån strandskyddets långsiktiga syfte i jämförelse med om respektive fastighetsägare tillåts anordna en egen brygga. En gemensam brygga i detta område anses således inte motverka strandskyddets långsiktiga syften att: 1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden 2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Intresset av att ta detta område i anspråk på angivet sätt bedöms väga tyngre än strandskyddet. Behovet av en gemensam brygga kan heller inte tillgodoses utanför området då bryggans tänkta funktion och nyttjande av flera boende i området som en gemensamhetsanläggning inte kan anläggas på en annan plats.



Figur 5: Illustration över de sju områden där strandskydd avses upphävs 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. Läs mer om detta i kapitlet genomförandefrågor.

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 2043. 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 bredvid den östra delen av 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 översvämningrisker 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: *"Topografien 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. Eftersom detaljplanen inte bedöms påverka strandkantens sammansättning negativt utan mycket av den vegetation som växer längs med strandkanten kan vara kvar bedöms eroderbarheten som minimal.

Markförorening

En översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende jordprovtagning har genomförts av Ensucon AB 2024.

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.

Utifrån förundersökningen har det bedömts finnas en misstanke om föroreningar av främst ammunitionsrester från en gammal skjutvall inom planområdet 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).

Den markförorening som inte kan härledas till skjutvallen är en kromförorening över KM som påträffades i djupare jordlager (1,0 – 1,6 m u my) längst med vägen vid naturområdet (natur i plankartan). Denna kan eventuellt härledas från fordon eller från ytbehandlings- och impregneringsmedel.

Sammantaget har föroreningsförhållandena kunnat klargöras i den översiktliga miljötekniska markundersökningen till naturområdet (natur i plankartan) med ett signifikant källområde som utgörs av den före detta skjutvallen. Eftersom det finns risk för negativa hälsoeffekter om människor exponeras för dessa föroreningar måste dessa beaktas vid planläggning av bostäder. Bostäder ökar risken för att människor kommer i kontakt med skjutvallen och exponeras för de ytliga markföroreningar som finns där.

För markanvändningen bostäder ska nivån för känslig markanvändning (KM) underskrivas. Då detaljplanens genomförande ökar risken för att människor kan komma i kontakt med de markföroreningar som finns i naturområdet ska detta beaktas i bedömningen. Kommunens bedömning är att det finns ett behov av riskreduktion i naturområdet för att kunna säkerställa en lämplig markanvändning bostäder i närområdet. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande gäller riktvärdet känslig markanvändning (KM) för naturmark i detta område.

Eftersom påträffade markföroreningar till största del är ytliga och koncentrerade till ett mindre område bedöms dessa kunna åtgärdas på ett sådant sätt att markanvändningen bostäder kan bli lämplig. De ytliga föroreningarna medför även förenklade och kostnadsreducerande omständigheter som talar för att även de mest kostnadsdrivande åtgärder så som schaktning är realistiskt och genomförbart.

Skjutvallens belägenhet i det relativt brant lutande naturområdet medför svårigheter att komma till med exempelvis grävmaskin, utan det kräver en del förarbete inför en sådan process. Det bedöms av denna anledning inte vara rimligt att genomföra åtgärder innan detaljplanen antas. Eftersom avhjälpandeåtgärder inte kan utföras innan detaljplanen antas utformas detaljplanen med villkor om att startbesked inte får ges förrän föroreningar avhjälpas enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

Vid hantering av markförorening finns risk för exponering samt spridning av föroreningar, vilket ställer högre krav på entreprenadarbetet. Uppschaktade massor i det förorenade området kan vara att betrakta som avfall och måste omhändertas som sådana vilket kan kräva omfattande transporter till godkänd behandlingsanläggning.

Vidare arbete

Enligt framtagen rapport är det svårt att göra en generell miljöriskbedömning av spridning och påverkan av bly eftersom blykorrosionen är en komplicerad process som påverkas av många ömsesidigt beroende faktorer. Därför bör risken bedömas i varje enskilt fall. Även risken av spridning och eventuell påverkan på ytvattentakten (Försjön) bör beaktas och inkluderas i en helhetsbedömning. Skjutvallen ligger på en slänt nära Brunefallsviken och det kan därmed via regnet spridas ner i sjön och levande organismer i sjön. Enligt EU:s ramdirektiv för vattenförekomster bör risk för sänkt kemisk eller ekologisk status, på grund av påverkan från punktkällor i form av förorenade områden, utredas vidare i sådana här fall för att säkerställa en bedömning av det förorenade områdets påverkan på närliggande skyddsobjekt i form av ytvattenförekomst.

Det bedöms inte vara rimligt att göra en helhetsbedömning och eventuell vidare utredning kopplat till MKN-vatten inom ramen för denna detaljplan, då detaljplanens fokus ligger på att säkerställa att marken kan bli lämplig för det föreslagna ändamålet (bostäder). Parallellt med detaljplanen kommer kommunens tillsynsmyndighet att driva frågan om MKN-vatten vidare och göra en helhetsbedömning gällande de föroreningar som påträffats vid skjutvallen. Det innebär i sin tur att ytterligare kompletterande provtagning kan komma att behövas vid sidan om denna detaljplan som sedermera kan påverka vilka avhjälpandeåtgärder som slutligen bedöms vara lämpliga utifrån ett helhetsperspektiv.

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 med inslag av berg. Även isälvsediment 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 bestå av humushaltig jord ovan isälvsediment 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.

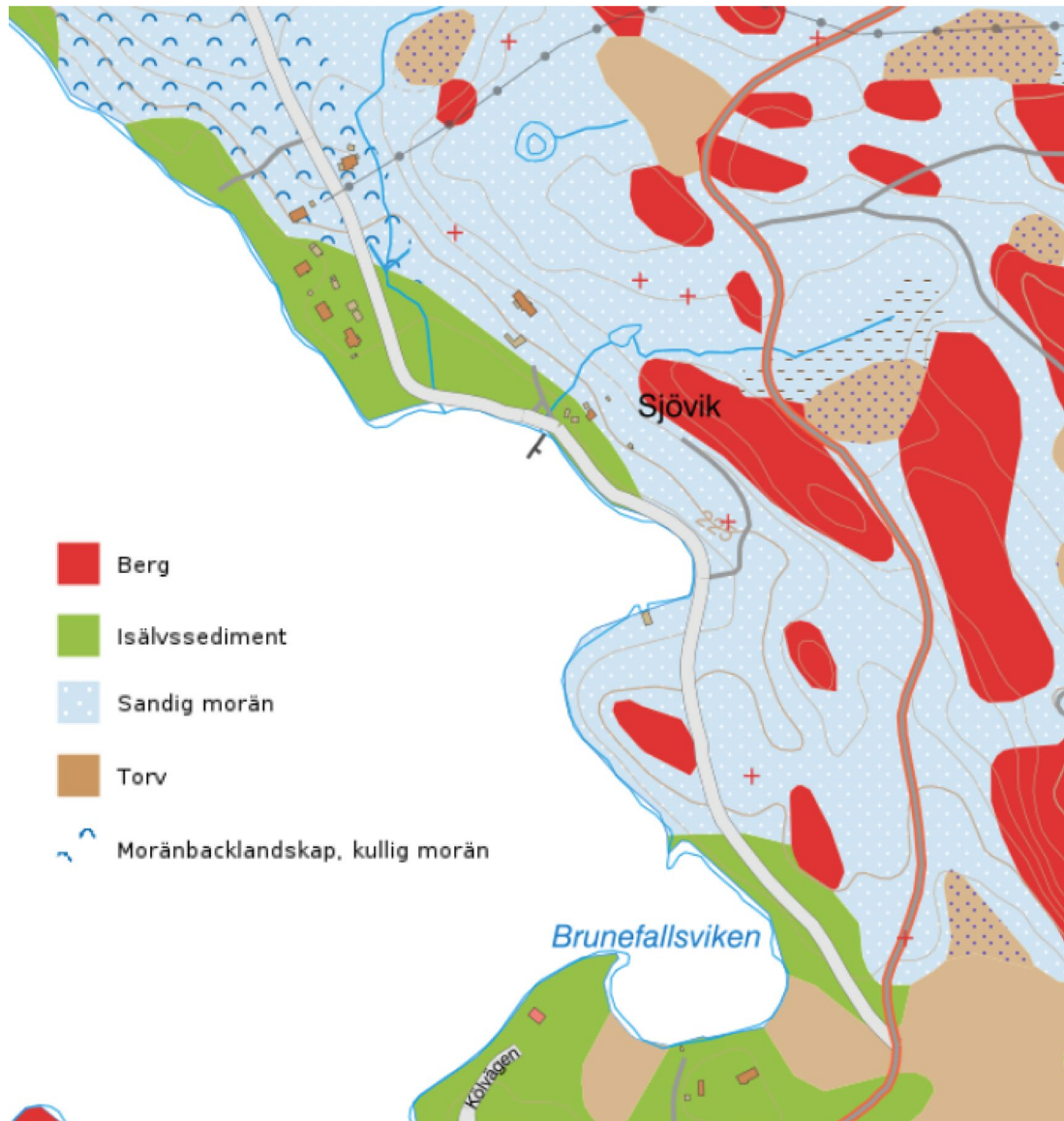
Isälvsediment i form av sand är dokumenterad som grusig och något siltig till siltig och ställvis även något stenig. I mitten av planområdet förekommer skikt av silt alternativt finsand i sanden, där silten beskrivs som något sandig till sandig alternativt som något siltig finsand. Sandens mäktighet 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, väggkropp, 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 6: Kartbild från SGU:s jordartskarta.

Hydrologiska förhållanden

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

Hydrologiska förhållanden har inte utretts specifikt i samband med detaljplaneläggningen, men utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) går det att utläsa att marken i den södra delen av området, där grundvattenförekomsten finns, är karterat för att vara av hög genomsläpplighet. I områden med risk för hög genomsläpplighet i direkt anslutning till grundvattenförekomst ökar generellt sårbarheten och således risken för att nybyggnation kan påverka grundvattenkvaliteten. En faktor som påverkar rening av dagvatten innan vatten når grundvatten är jorddjupet, det vill säga hur djupt det är från markyta ner till grundvatten. Utifrån kartmaterial från SGU bedöms jorddjupet vara någonstans mellan 5-20 meter i planområdets södra del.

I samband med geoteknisk utredning har även grundvattenrör installerats. Grundvattenytan har enbart påträffats i en undersökningspunkt som ligger utanför planområdet, vilket gör det omöjligt att göra en uppskattning om grundvattennivå. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolations av regnvatten. Att hårdgöra nya områden i samband med byggnation kan begränsa infiltrationsmöjligheterna.

Kulturmiljö

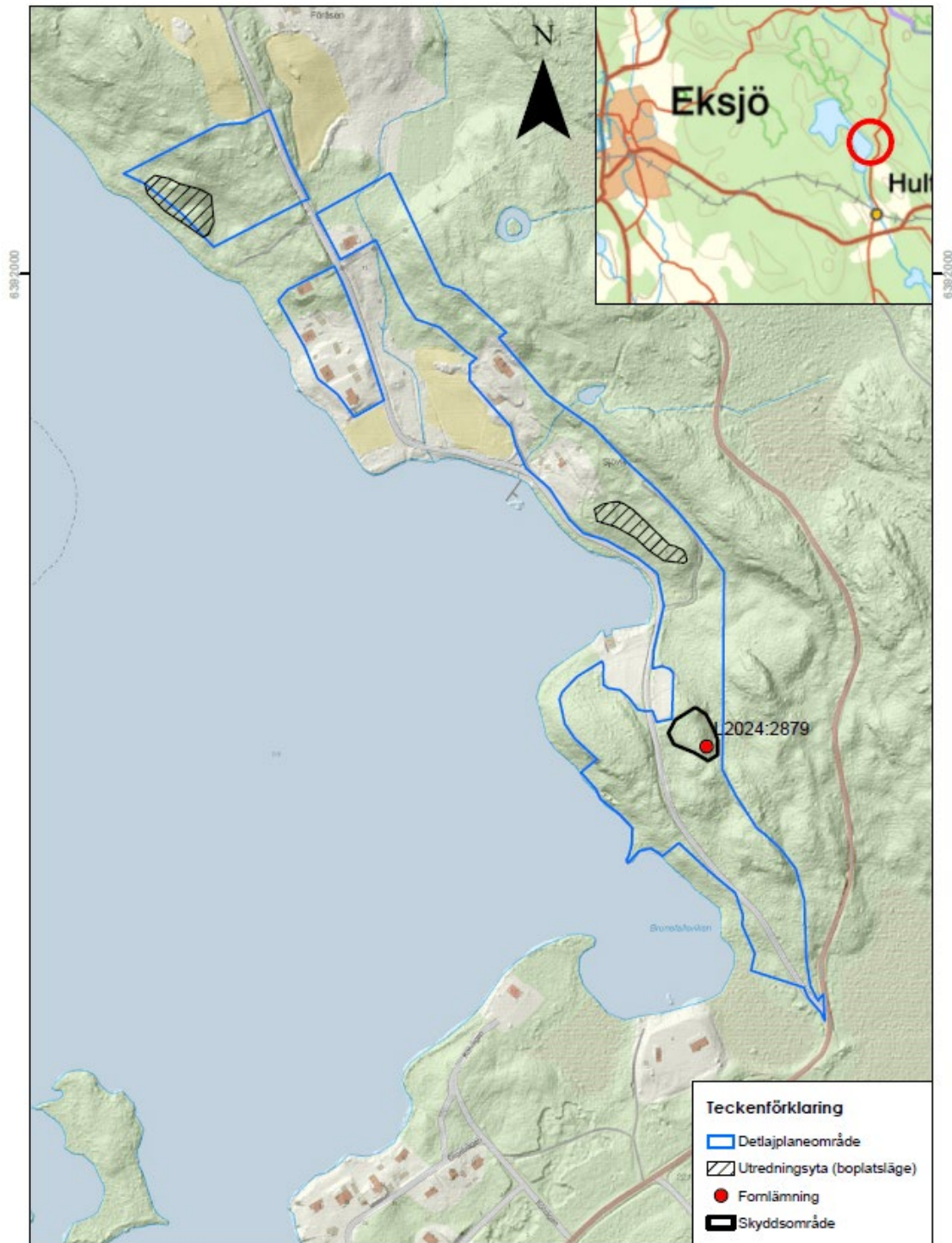
Området Sjövik är ett natur och jordbrukssamhälle intill Försjön. I planområdet är bebyggelsen av varierande karaktär och ålder. Från början kretsade området kring det torp som finns på fastighet Bogård 6:30 som i övrigt var omringad av mer jordbruksmark än vad som finns i området idag. Det fanns även 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. Bostadshuset 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 mitt emot de nya sommarstugorna och tre av dessa (Bogård 6:41, 6:42, 6:43) ligger i anslutning till det gamla torpet. Det friliggande båthuset som finns i området byggdes 1997.

Fornlämningar

En besiktning av området genomfördes av Länsstyrelsen den 2024-06-13. Inom området påträffades en sedan tidigare okänd fornlämning, en stensättning (förhistorisk grav), L2024:2879. Inom området 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 7. Kartbild upprättad av Länsstyrelsen.

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 längsgående diken som binds ihop med trummor utbyggda under vägen.

Planområdet angränsar också till statlig väg, Försjövägen, som sträcker sig från Hult förbi planområdet och vidare norrut.



Figur 8. Befintlig genomfartsväg i planområdet.

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 bildas genom avstyckning. Lite mer än hälften av den kvartersmark som planläggs är redan avstyckade fastigheter. 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.

Genomfartsvägen i området är enligt kommunens uppfattning en civilrättsligt bildad vägsamfällighet mellan Bogård 6:7 och Ägersgöl 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 exploatören ansvarar för, är utbyggnad av

- 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

Exploatören, fastighetsägare för Bogård 6:7, ansvarar för utbyggnad av allmän plats gata och 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:

- Byggnation och projektering för ny vägsträckning (inklusive eventuell gatubelysning).
- 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.
- Exploatören kan förvänta sig att ingå i ett avtal med Trafikverket gällande väganslutning till väg 1034 (Försjövägen). Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras. Åtgärderna för anslutning till Försjövägen ska finansieras av exploatören.
- Markägare eller exploatör ansvarar för att skicka in anmälan för åtgärder i förorenade områden till kommunens tillsynsmyndighet. Markägare eller exploatör bekostar avhjälpandeåtgärder inklusive övriga undersökningar och åtgärder relaterade till detta.

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 förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

I bilden redovisas ett exempel på tänkbara gemensamhetsanläggningar och andelsägare.



Figur 9: Bilden illustrerar ett exempel på hur planen kan genomföras. I detta exempel paras respektive fastighet (svart, orange, grön, lila, brun eller blå prick) ihop med en gemensam anläggning (brygga eller väg) i samma färg. Alla blå prickar är i exemplet andelsägare i bryggan som omringas av blå streckad linje osv. Röd linje illustrerar en gemensambetsanläggning som alla är delägare i.

Drift av allmän plats

Den genomfartsväg som idag går igenom området är en privat enskild väg. Vägen ägs och sköts idag av fastighetsägare för Bogårg 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 (gemensambetsanläggning) 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 iordningställande av den nya vägsträckan 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. Inga u-områden (markreservat för underjordiska ledningar) planläggs i detaljplanen. Nya ledningar föreslås att förläggas i eller i anslutning till allmän plats (gata).

Natur

Naturvärden

Planförslaget är anpassat för att ta hänsyn till den skyddsvärda arten Ryl. I detaljplanen planläggs ett naturområde för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och Ryl. I naturinventeringen hittades Ryl enbart samlat på ett ställe som rapporterats in till artportalen. Planförslaget har utformat med ett skyddsavstånd på 50 meter från inrapporterade koordinater av ekolog, vilket har utgjort grund för naturområdets omfattning.

Inom 50 meter från Ryl går idag genomfartsgatan som utgör en tydlig barriär för växtens utspridning österut. På andra sidan vägen är dessutom skogen mer tätbevuxen. På grund av dagens fysiska förutsättningar bedöms därmed 50 meter inte vara ett motiverbart skyddsavstånd österut utan avståndet till vägen bedöms kunna utgöra ett tillräckligt skyddsavstånd för att ny detaljplan inte ska ge sämre förutsättningar för Rylens fortlevnad jämfört med idag. Kvartersmark planläggs därav inom 50 metersradien i linje med gatans nuvarande utformning.

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 ianspråktagna samt för ny kvartersmark, ny vägsträckning och bryggor. 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 med undantag för ett fåtal nya gemensamma bryggor.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna 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. Sett till den mindre mängd dagvatten bebyggelsen genererar och det jorddjup som finns i området bedöms inte grundvattenkvaliteten heller 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 spoliera sjöns värden. Att rikta utveckling till områden som redan omfattas av kommunalt VA kan av denna anledning snarare bedömas som positivt, framförallt 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 för gemensamma bryggor, i stället för att tillåta att respektive fastighetsägare ska få en egen brygga. 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 utpekade 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 Forsjön 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.

Planförslaget innebär även konsekvenser i form av en ny sträckning på den södra delen av genomfartsvägen samt en ny in- och utfart till Forsjövägen. Den nya infarten bedöms bidra till betydligt bättre siktlinjer och således öka trafiksäkerheten markant i jämförelse med idag.

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 Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

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