

Granskningsutlåtande

Områdesbestämmelser för Eksjöhovgård

EKSJÖHOVGÅRD 7:4 med flera, Sävsjö kommun

Planförslaget har ställts ut för granskning från 2025-05-13 till och med 2025-06-10. Planhandlingarna har skickats till berörda sakägare och myndigheter, samt funnits tillgängliga på kommunens hemsida under hela granskningstiden. Områdesbestämmelserna har även gjorts tillgängliga i fysiskt format på Tillväxthuset, Odengatan 55 och Sävsjö Bibliotek, Östra Järnvägsgatan 16 A i Sävsjö tätort.

Områdesbestämmelser för Eksjöhovgård handläggs med standardförfarande.

Inkomna yttranden utan erinran

- E.ON Energidistribution AB
- Lantmäteriet
- IFK Sävsjö
- Sakägare 1
- Sakägare 2

Inkomna yttranden med synpunkter

Yttranden presenteras i sin helhet. Till varje yttrande bifogas en kommentar med information om kommunens ställningstagande och eventuella ändringar som ska göras utifrån erhållen synpunkt.

Njudung Sävsjö Elnät AB

Njudung Sävsjö Elnät AB har anläggningar inom planområdet. Vi har inga synpunkter på planförslaget, så länge våra anläggningar får leva vidare, underhållas och förnyas.

Vid en eventuell avstyckning av herrgården vill vi att ledningsrätt skapas som skydd för våra anläggningar.

Kommentar

Motsvarande förtydliganden ska göras i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor**, se delavsnitten **Fastighetsrättsliga frågor: Rättigheter** och **Tekniska frågor**.

Serviceförvaltningen Sävsjö kommun

På s. 42 Påstås felaktigt. "Inom närmaste framtid avser kommunen att bygga vindskydd utmed strandpromenaden och badplatsen. En grillplats ska anläggas intill väderskydden, för att bidra till en rikare natur- och friluftsupplevelse." Detta är taget från en tänkbar prioritering i den vision Andreas och Ulrika gjorde under sina studier.

BadplatsER nämns i samband med Allmänna ordningsföreskrifter på s. 15. Detta är enda stället det framgår att det finns flera badplatser runt sjön.

Förslagsvis ber vi att

1. att "badplats" nämns bland listade anläggningar vid Fritidscentret (näst sista stycket s.36)
2. felaktig skrivning på s.42 tas bort
3. redaktionell ändring görs på sidan 41 ("badplatsen" ändras till "Gamla Badplatsen")
4. redaktionell ändring görs på sidan 42 ("en badplats" ändras till "Gamla badplatsen" eller "ett naturbad" (som är den gängse begreppsskillnaden från anlagd badplats).

Det hade även känts bra om Gamla badplatsen märktes ut på Plankartan.

Kommentar

Efterfrågade ändringar kommer att göras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen Jönköpings län

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Njudung Energi, Vatten och avlopp

Det är av största vikt att vi får behålla de anläggningar/ledningar som finns samt att vi har möjlighet att underhålla dessa vid behov, vilket kan inkludera schakt. Vi behöver även ha möjlighet att anlägga nya VA-anläggningar så som ledningar, pumpstationer, dagvattenanläggningar och liknande vid behov. I områdesbestämmelserna behöver det därmed framgå att Njudung Energi/VA-huvudmannen får anlägga, bibehålla och underhålla sina VA-ledningar med tillhörande anläggningar på plats. Vid eventuell avstyckning av herrgården vill vi att ledningsrätt skapas som skydd för våra anläggningar.

I det nordvästra området med markanvändning L, kan det eventuellt finnas behov av någon dagvattenanläggning om jordbruksmarken runt fastigheten Eksjöhovgård 7:27 bebyggs. Då området är under utveckling får inga begränsningar mot etablering av nya VA-anläggningar sättas för att inte riskera att detta inte kan tillhandahållas på ett ekonomiskt och miljömässigt sätt.

Gällande planläggning av Eksjöhovgårdsområdet utveckling (II) bör denna göras i samråd med Njudung Energi. Den tekniska försörjningen kan ha begränsningar vad det avser nybyggnation.

Kommentar

Informationen framförs i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** under rubrikerna för **Tekniska frågor** och **Ekonomiska frågor**, men förtydliganden kommer att göras. Efterfrågan på framtida ledningsrätter, kommer att flikas in i samma kapitel, delavsnittet för **Fastighetsrättsliga frågor: Rättigheter**.

Marken som omger fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:27, ingår i utvecklingsområdet Eksjöhovgårdsängen II. Mer information ges i Översiktsplan 2024, se avsnittet för mark- och vattenanvändning och projektkatalogen. Inför en framtida utveckling av Eksjöhovgårdsängen II, krävs ett separat planuppdrag, åtskilt från områdesbestämmelserna. Nordvästra delen av planområdet för Eksjöhovgård har dimensionerats till att inte överlappa med omnämnt utvecklingsområde. VA-anläggningar för planerad nybyggnation ska regleras i tillhörande detaljplan, inom planområdet för Eksjöhovgårdsängen II.

Återstående synpunkt noteras.

Myndighetsnämnden Sävsjö kommun

Myndighetsnämnden beslutar

att lämna följande yttrande på förslag till områdesbestämmelser för Eksjöhovgård 7:4 med flera

att om avsikten är att även bygglovsbefriade komplementbyggnader a1 ska kräva bygglov bör det förtydligas i plankartan samt

att om avsikten med n1 är att generellt skydda träden inom bestämmelsen bör det förtydligas att marklov krävs i alla andra fall än de redan uppräknade samt

att informationstexten med teckenförklaringar på detaljplankartan bör göras större.

Kommentar

Egenskapsbestämmelserna **a₁** och **n₁** ska förtydligas i enlighet med erhållen synpunkt. Förklaring av motiv och syfte för planens bestämmelser, samt precisering, redovisas i kapitlet för **Beskrivning av områdesbestämmelser** under delavsnittet **Motiv till reglering: Egenskapsbestämmelser**.

Textstorlek för plankartans teckenförklaring kommer att göras lite större. Plankartan är avsedd till att skrivas ut och läsas i pappersformatet A1. Kartans teckenförklaring har dimensionerats därefter.

Svenska kyrkan Sävsjö församling

Svenska kyrkan, Sävsjö pastorat har tagit del av förslaget gällande områdesbestämmelser för Eksjöhovgård och har följande synpunkter/kommentarer.

Vallsjö nya kyrka är pastoratets huvudkyrka med begravningsplats och där bedrivs och utgår en stor del av begravningsverksamheten för pastoratets vaktmästare. Det vi ser i framtiden är att det kommer finnas behov att kunna utöka vår verksamhet på denna fastighet.

- Behov av fler gravplatser diskuteras och är en väldigt viktig fråga när vi pratar beredskap och planerar framtiden. Därav kan det finnas behov av att utöka möjligheten till nya gravplatser österut där pastoratet har åkermark.
- Det kommer att behövas fler eller förnyad ekonomibyggnad/verkstad för framtidens behov för att kunna uppehålla en fungerande begravningsverksamhet.
- Vägen mellan kyrkan och södra gravplatserna skulle omgående behövas projekteras om och förbättras för att undvika risk för skador. Idag är detta en risk i samband med t.ex. begravingar då det går ett följe över vägen och där sikten är skymd. Även om familjer är och besöker gravar så är det en stor risk för barn då hastigheten på fordon kan vara hög.
- Behov av att utöka parkeringsplatser vid kyrkan på befintlig mark.

Kommentar

Hela fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 8:13 regleras med användningen **R₁** – Lokal för religiösa ändamål. Omnämnd markremsa har inkluderats eftersom den ingår i fastigheten. Ytor med tillämpad bestämmelse **R₁** ska kombineras med **M** – Begravningsplats. Användningen motiveras i planbeskrivningens kapitel för **Beskrivning av områdesbestämmelser** i delavsnittet **Motiv till reglering: Användningsbestämmelser**.

I planbeskrivningens kapitel för **Planeringsförutsättningar**, delavsnittet **Skydd enligt kulturmiljölagen: Kyrkliga kulturminnen**, framställs kyrkogården som en del av kulturmiljön. Eftersom stora delar av EKSJÖHOVGÅRD 8:13 redan används för begravningsverksamhet, kommer användningen **M** att medföra en ökad tydlighet. Tillsatt användningsbestämmelse går därmed att förena med planens syfte.

Tillämpade användningsbestämmelser utesluter inte komplement till verksamheten. Parkeringsplatser för personal och besökare, eller ekonomibyggnader och övriga anläggningar som understödjer användningen, räknas som komplement.

Trafikverket är ansvarig väghållare för Eksjöhovgårdsvägen. Vid en planerad ändring av beträffad väg, behövs en dialog med Trafikverket.

Områdesbestämmelserna hindrar inte genomförandet av säkerhetshöjande åtgärder: användningen **VÄG** medger trafikordningar. Säkerhetsfrågan kommer att lyftas i planbeskrivningens kapitel för

Planeringsförutsättningar, delavsnittet **Hälsa och säkerhet**.

Trafikverket

I planbeskrivningen finns en skrivning om att ett övergångsställe i framtiden kommer att bli nödvändigt på väg 127. Trafikverket vill upplysa om att det inte är lämpligt med ett övergångsställe i denna typ av trafikmiljö, men för gärna dialog om behovet av en passage utmed väg 127.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

Kommentar

Omnämnt textstycke i planbeskrivningens kapitel för **Planeringsförutsättningar**, delavsnittet **Hälsa och säkerhet**, kommer att justeras enligt erhållen synpunkt.

Sävsjö Näringslivs AB

Planbeskrivningen för Eksjö Hovgård ger viss möjlighet till ombyggnad och utveckling av verksamheter, men inom ramen för relativt strikta begränsningar, särskilt med hänsyn till kulturmiljön, bevarande och

befintlig användning. Den största begränsningen är att området regleras genom områdesbestämmelser i stället för en detaljplan, vilket innebär att det inte finns någon direkt byggrätt för framtida utveckling av bostäder och verksamheter.

Planen möjliggör en blandad användning av området med både verksamheter och bostäder, vilket skapar flexibilitet. Samtidigt är planen bristfällig när det gäller detaljer, exempelvis vilken typ av verksamhet som är tillåten, hur bostäder ska integreras, samt om det finns särskilda restriktioner kring buller, trafik, strandskydd eller offentlig funktion.

För att säkerställa att kommande satsningar från entreprenörer faktiskt kan genomföras behöver områdesbestämmelserna tydligt ange vilka utvecklingsmöjligheter som finns, inklusive vilka typer av byggnationer och verksamheter som är tillåtna inom kulturmiljöns ramar.

Bestämmelserna bör också innehålla klara kriterier och processer för godkännande, så att entreprenörer får en förutsägbar och transparent planerings- och bygglovsprocess. Detta för att inte avskräcka eller försvåra framtida satsningar. Det är viktigt att balans mellan bevarande och utveckling skapas, så att investeringar blir attraktiva och genomförbara, samtidigt som områdets värden skyddas.

Kommentar

Områdesbestämmelserna togs fram i syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön. Tillämpade användnings- och egenskapsbestämmelser har valts för att understödja planens syfte, därav begränsningarna.

När planarbetet påbörjades, saknades konkreta utvecklingsplaner för herrgårdsbyggnaden och området i stort. Utgångsläget har varit alldeles för oklart för att ta fram en detaljplan för näringslivet. I annat fall hade det varit möjligt att vara mer specifik i planens regleringar. Att välja en användningsbestämmelse som innefattar väldigt mycket (**R - Besöksanläggningar**), har varit ett medvetet beslut för att inte stänga dörren för framtida förslag. Ett planuppdrag kan inledas vid ett senare skede *när* det finns en intressent med tydliga utvecklingsplaner, och när man vet vilka behov som måste tillgodoses för att möjliggöra intressentens planer.

Regler och föreskrifter gällande buller, trafik och strandskydd, prövas i andra lagstiftningar än plan- och bygglagen (PBL). Hänvisningar görs i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor**, se rubriken för **Organisatoriska frågor: Prövning enligt annan lagstiftning**. Information om bullerförordningen kommer att bifogas i listan över lagstiftningar som är relevanta för områdesbestämmelserna.

Planprocessen redovisas i planbeskrivningens kapitel för **Inledning** i delavsnittet **Val av planförfarande och planprocess**. Eftersom områdesbestämmelserna ska prövas för antagande, kommer informationen att anpassas till vad som är relevant inför återstående skeden. Jämför gärna med

planbeskrivningarna från samråd- och granskningsskedet, i samma kapitel under samma rubrik.

Kommunstyrelsen föreslår besluta

att ta granskningsutlåtande som eget,

att komplettera planhandlingarna enligt granskningsutlåtande, samt

att föreslå kommunfullmäktige besluta att anta områdesbestämmelserna.

Malin Markkanen
Samhällsplanerare
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun

Emma Nordstrand
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun