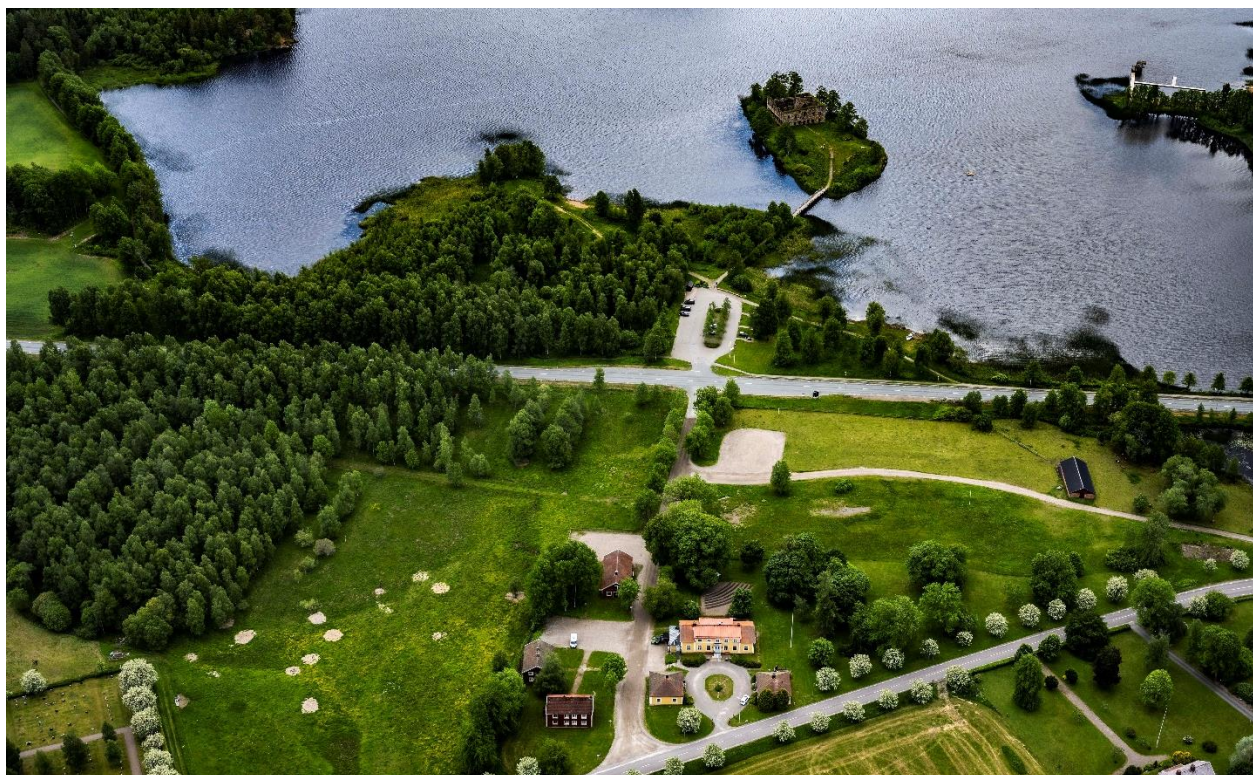


# Områdesbestämmelser för Eksjöhovgård

EKSJÖHOVGÅRD 7:4 med flera, Sävsjö tätort

Sävsjö kommun, Jönköpings län



Samrådshandling

Dnr: KS 2023/312

Besöksadress

Odengatan 55

Postadress

576 80 SÄVSJÖ

Telefon

+46 382-152 00

Mejl

sambygg@savsjo.se

Webbida

[www.savsjo.se](http://www.savsjo.se)

# Innehåll

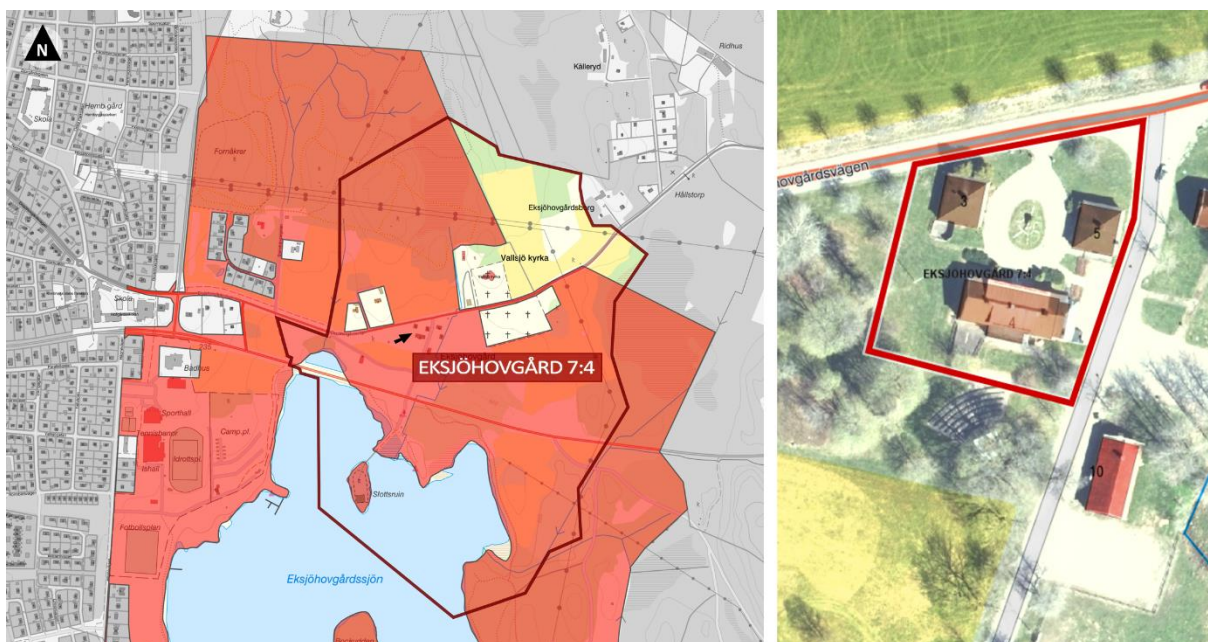
Inledning.....	4
<b>Bakgrund</b> .....	4
<b>Områdesbestämmelser</b> .....	4
<b>Val av planförfarande och planprocess</b> .....	5
<b>Planhandlingar</b> .....	5
<b>Plandata</b> .....	5
Planens syfte .....	7
<b>Syfte</b> .....	7
Beskrivning av områdesbestämmelser .....	8
<b>Hela planen</b> .....	8
<b>Markanvändning</b> .....	8
Användningsbestämmelser .....	8
Egenskapsbestämmelser .....	8
<b>Vattenområde</b> .....	9
<b>Genomförandetid</b> .....	9
<b>Ärendeinformation</b> .....	9
Motiv till områdesbestämmelser .....	10
<b>Motiv till reglering</b> .....	10
Användningsbestämmelser .....	10
Egenskapsbestämmelser .....	11
Genomförandefrågor .....	13
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	13
Förändrad fastighetsindelning .....	13
Rättigheter.....	13
<b>Tekniska frågor</b> .....	14
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	14
Planavgift.....	14
<b>Organisatoriska frågor</b> .....	14
Tidplan .....	14
<b>Kulturvärden</b> .....	14
<b>Prövning enligt annan lagstiftning</b> .....	14
<b>Upplysningar</b> .....	15
Planeringsförutsättningar.....	16
<b>Kommunala underlag</b> .....	16
Översiktsplan 2024.....	16

Häradsvägen .....	18
<b>Riksintresse för kulturmiljövården</b> .....	20
Motivering för urval .....	20
Beskrivning av riksintresset .....	20
<b>Skydd enligt kulturmiljölagen</b> .....	24
Fornlämningar .....	24
Kyrkliga kulturminnen .....	26
<b>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</b> .....	28
Jordbruksmark.....	28
<b>Miljö</b> .....	29
Strandskydd.....	29
Natur.....	30
Kommunintressen för friluftslivet .....	33
<b>Fysisk miljö</b> .....	33
Landskapsbild .....	34
Byggnader.....	35
Rastplats .....	38
Aktivitetsytor .....	39
<b>Teknik</b> .....	40
<b>Trafik</b> .....	40
Planeringsunderlag.....	42
<b>Kommunala</b> .....	42
Primärkarta.....	42
Översiktsplan.....	42
Vision Eksjöhovgårds friluftsområde.....	42
Naturvärdesinventering 2023 .....	43
Medverkande .....	44
Upprättad .....	44

# Inledning

## Bakgrund

Områdesbestämmelserna har upprättats för att skydda en värdefull bebyggelsemiljö strax utanför Sävsjö tätort. Fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:4 ägs av Sävsjö kommun. Eksjöhovgård herrgård, ett föremål av riksintresse för kulturmiljövården, befinner sig på kommunens fastighet. Herrgården har under senare tid använts som vårdshus, men verksamheten har numera upphört och kommunen planerar att sälja, alternativt hyra ut byggnaden till privata aktörer. Vid försäljning kan byggnaderna renoveras och få en ändrad användning, något som bör göras varsamt.



**På bild:** Fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:4, med fokus på den del som omfattas av plangränserna (vänster). Herrgårdsbebyggelsen (höger) befinner sig till väster av Vallsjö nya kyrka.

Plangränserna omfattar kulturmiljön Eksjöhovgård, där herrgården och EKSJÖHOVGÅRD 7:4 utgör en del i helheten. Slottsruinen och Vallsjö nya kyrka är andra exempel på värdefull bebyggelse som kännetecknar kulturlandskapet. Om någon av byggnaderna förvanskas på grund av ogenomtänkta byggnadsingrepp, kan det få en negativ följdverkan för kulturmiljön i stort. I översiktsplan 2024 föreslås att kommunen ska planlägga kulturområdet.

Planuppdrag beviljades av kommunstyrelsen den 7 november 2023.

## Områdesbestämmelser

Kommunen har valt att upprätta områdesbestämmelser för Eksjöhovgård. Till skillnad från detaljplaner, upprättas en mera översiktlig reglering. Eftersom områdesbestämmelser inte ger någon byggrätt, används planinstrumentet i första hand för bevarandesyfte. Vanliga exempel är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, eller för att reservera mark för ett ändamål som delges i översiktsplanen. Precis som detaljplaner, är områdesbestämmelser juridiskt bindande.

## Val av planförfarande och planprocess

Områdesbestämmelser och detaljplaner tas fram genom samma process.

Sävsjö kommun har valt att tillämpa standardförfarande för framtagandet av områdesbestämmelserna. Planarbetet är indelat i flera etapper: samråd (pågående skede) följt av underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft. I samrådsskedet får allmänheten ett första tillfälle att syna planhandlingarna och lämna synpunkter. Beträffade sakägare, som antingen äger en fastighet i planområdet, eller på annat sätt berörs av planförslaget, kommer att kontaktas av kommunen. Med hänsyn till planområdets popularitet hos kommuninvånarna, bedöms tre veckor som en rimlig tidslängd för samråd.



**På bild:** Processen för standardförfarande.

Synpunkter som samlats in under planprocessen, kan ligga till grund för justeringar i planförslaget. Nästa tillfälle för utställning och återkoppling, ges vid granskningsskedet. Planhandlingarna har då reviderats utifrån de synpunkter som erhållits. Allmänheten, sakägare och samverkande myndigheter får som minst två veckor att yttra sig. Oavsett om synpunkterna leder till ändringar eller ej, ska de framföras i ett granskningsutlåtande. Om kommunen inte gör några väsentliga omarbetningar av planhandlingarna efter granskningsskedet, kan planförslaget prövas för antagande. Handlingarna får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagetts, förutsatt att planen inte överklagas under den tiden.

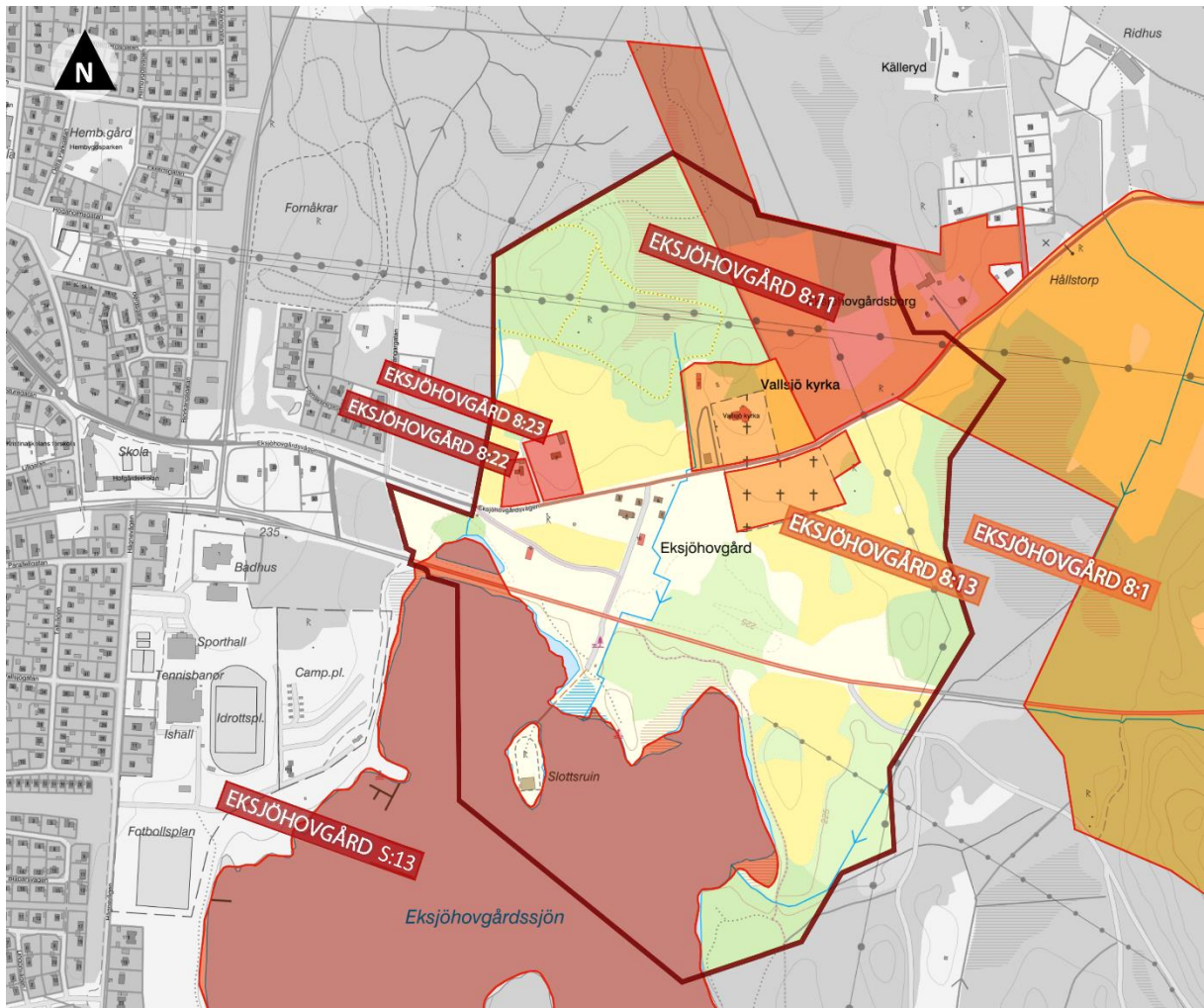
## Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Fastighetsförteckning

## Plandata

Området Eksjöhovgård är beläget till öster om Sävsjö tätort. Planuppdraget avser både herrgårdsbyggnader så väl som kulturmiljön och landskapet i stort. Plangränserna omfattar en areal på cirka 84,56 hektar, varav 16,35 utgörs av vattenyta.

Fastigheter som berörs av områdesbestämmelserna, är EKSJÖHOVGÅRD 7:4, EKSJÖHOVGÅRD 8:1, EKSJÖHOVGÅRD 8:13, EKSJÖHOVGÅRD 8:16, EKSJÖHOVGÅRD 8:11 och EKSJÖHOVGÅRD 8:22-23. EKSJÖHOVGÅRD 7:4 ägs av kommunen, och innehåller mark som värderas högt för natur- och friluftsliv.



På bild: Befintliga fastigheter som överlappar med områdesbestämmelserna. Resterande mark inom planområdet hör till EKSJÖHOVGÅRD 7:4, se förgående bild.

Marken har inte planlagts vid något tidigare tillfälle. Planområdet angränsar befintliga detaljplaner, som tar vid i sydväst.

## Planens syfte

### Syfte

Områdesbestämmelserna avser att säkerställa ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön vid Eksjöhovgård med omnejd, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

# Beskrivning av områdesbestämmelser

## Hela planen

Planområdet omfattar 84,56 hektar, varav 16,35 utgörs av vattenyta. Plangränserna har anpassats efter angränsande detaljplaneområden, fastighetsgränser, och utsikten från riksintressena.

## Markanvändning

Skäl för varje bestämmelse anges i **Motiv till områdesbestämmelser: Motiv till reglering.**

### Användningsbestämmelser

**B** – Bostäder. Användningen syftar på boenden med varaktig karaktär, samt tillhörande komplementbyggnader.

**GATA<sub>1</sub>** – Lokalgata. Användningen GATA har preciserats till att avse trafik vars mål finns utmed gatan. I enlighet med sitt ändamål, brukar lokalgator vara smala och anpassade till låga hastigheter.

**L** – Odling och djurhållning. Till användningen räknas olika komplement, som till exempel ekonomibygnader, djurvård och övrig service, samt verksamhetsknuten försäljning.

**L<sub>1</sub>** – Koloniområde. Användningen Odling och djurhållning (**L**) har preciserats till att endast avse trädgårds-, koloni- och odlingslotter.

**N<sub>1</sub>** – Friluftsområde. Användningen Friluftsliv och camping (**N**) har preciserats till att enbart avse friluftsområden, det vill säga områden vars huvudsakliga användning är för friluftsliv och motion.

**PARKERING** – Användningen avser parkeringsplatser för alla slags fordon, även bussar och cyklar. Komplement till användningen, så väl som planteringar och byggnader för skötsel, ingår.

**R** – Besöksanläggningar. Användningen tillämpas för områden för besöksintensiva verksamheter. Komplement till verksamheterna, så väl som parkeringsplatser, ingår i användningen.

**R<sub>1</sub>** – Lokal för religiösa ändamål. Användningen Besöksanläggningar (**R**) har preciserats till att endast avse lokaler för religiös verksamhet. Begravningsplatser som anläggs i samband med lokal för religiös verksamhet, ingår i användningen.

**VÄG** – Användningen innefattar sträckor för trafik till, från eller genom en ort. Användningen förknippas med stora trafikflöden och höga hastigheter, få utfarter, och längre avstånd mellan korsningarna. Komplement som understödjer användningens funktion, är inkluderade.

### Egenskapsbestämmelser

**a<sub>1</sub>** – Ändrad lovplikt. Bygglov krävs även för komplementbyggnad.

**a<sub>2</sub>** – Ändrad lovplikt. Rivningslov krävs för lusthuset.

**a<sub>3</sub>** – Ändrad lovplikt. Bygglov krävs även för tillbyggnader.

**b<sub>1</sub>** – Utförande. Stängsel får inte upprättas utmed Eksjöhovgårdsvägen.

**b<sub>2</sub>** – Utförande. Stängsel får inte vara högre än 0,5 meter.

**b<sub>3</sub>** – Utförande. Marken får inte hårdgöras.



**k<sub>1</sub>** – Varsamhet. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

**k<sub>2</sub>** – Varsamhet. Byggnaders fasadmaterial och färg ska bibehållas.

**k<sub>3</sub>** – Varsamhet. Taktäckning ska vara av tegelpannor.

**n** – Markens anordnande och vegetation. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

**q<sub>1</sub>** – Skydd av kulturvärden. Byggnad ska bevaras.

**q<sub>2</sub>** – Skydd av kulturvärden. Områdets karaktär vad gäller landskapsutformning ska bevaras.

**q<sub>3</sub>** – Skydd av kulturvärden. Byggnaders form ska bevaras.

**UTFARTSFÖRBUD** – Utfart får inte finnas utmed linjen med ofyllda cirklar.

### Vattenområde

**W** – Vattenområde. Användningen avser områden med karaktär av öppet vatten. Mindre anläggningar ingår, förutsatt att karaktären av öppet vatten bibehålls.

**W<sub>1</sub>** – Bryggor. Användningen Vattenområde (**W**) har preciserats till att möjliggöra anläggningen av smala gångbroar i avsett område.

### Genomförandetid

Områdesbestämmelserna gäller fram till att de upphävs eller släcks ut av en detaljplan.

### Ärendeinformation

Sävsjö kommun, Jönköpings län

Områdesbestämmelser för Eksjöhovgård, EKSJÖHOVGÅRD 7:4 med flera, Sävsjö tätort

Diarienummer KS 2023/312

KS beslut om planuppdrag: 2023-11-07

## Motiv till områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser möjliggör för kommunen att reglera grunddragen för användningen av mark- och vattenområden, samt befintlig bebyggelse och anläggningar. Val av användningslag och egenskapsbestämmelser följer PBL 4 kap. 41-43 §§.

### Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Markområden som tilldelats bestämmelserna Koloniområde **L<sub>1</sub>**, Friluftsområde **N<sub>1</sub>**, och Besöksanläggningar **R**, ska vidareutvecklas för gemensamma ändamål. Det är tillåtet att inrätta olika anläggningar och mindre komplementbyggnader, förutsatt att de stödjer användningen. På så vis blir det möjligt för kommunen att utveckla de berörda ytorna enligt de handlingsplaner som tagits fram.

Användningarna **N<sub>1</sub>** och **R** omfattar markområden som värderas högt ur allmän synpunkt på grund av uppfattade naturvärden, kulturvärden, och för det rörliga friluftslivet. Bestämmelser har valts för att fortsatt främja allmänhetens användning av platsen, i enlighet med målsättningarna i översiktsplan 2024.

Inom planområdet finns stora markytor som används för jordbruk, på privatägda fastigheter så väl som kommunägd mark, som arrenderas ut för ändamålet. Områdesbestämmelserna avser att kvarhålla förutsättningarna för odling och boskapsskötsel. Genom att reglera avsedda områden med användningen **L**, tillåts jordbrukare att stängla in sin boskap.

Preciseringar har tillämpats för att avgränsa områdets användning, speciellt när det rör sig om användningsbestämmelser som kan vara väldigt breda. På så vis säkerställs att utrymmet **L<sub>1</sub>** utvecklas för gemensam odling, inte djurhållning. Eller att åtgärder, som avser platser med användningen **N<sub>1</sub>**, i första hand anläggs för att möjliggöra friluftaktiviteter i stället för camping.

Herrgårdsbebyggelsen regleras med kombinerad användning **RB**, så att området kan utvecklas för båda ändamål. Till exempel ska det vara möjligt att inrätta besöksverksamhet i bottenvåningen och flyglarna, medan övervåningen säljs eller hyrs ut för varaktigt boende.

Gatan mellan villatomterna EKSJÖHOVGÅRD 8:22-23 har inkluderats i användningsområdet **B**, i egenskap av att vara ett bostadskomplement. Gatan i fråga omfattas av ett befintligt vägservitut, i syfte av att säkerställa åtkomst från Eksjöhovgårdsvägen.

Användningen **VÄG** anses vara passande för Eksjöhovgårdsvägen och väg 127, utifrån den funktion som trafiklederna uppfyller. Användningsområdet har dimensionerats med cirka 1,0-2,0 meter extra sidoutrymme från vägkanten, för att skapa plats för komplement till vägen. I vissa sträckor har man tvingats anpassa sidoutrymmet utifrån tätt intilliggande fastighetsgränser, murar, staket eller alléträd.

Användningen **LOKALGATA** beträffar grusvägen öster om herrgården. Gatan ansluter till parkeringsplatser, med åtkomst från väg 127 och Eksjöhovgårdsvägen. Vald precisering motsvarar den användning som dominerar i dagsläget, det vill säga lokaltrafik. Samma användning kommer mest sannolikt att kvarstå tillsammans med parkeringsplatsen för besöksanläggningen. Inom användningsområdet medges ett extra utrymme på 1,0 meter från gatans östra sida, för att inrymma komplement till lokalgatan.

Rastplatsen utmed vägen regleras som **PARKERING**. På grund av rastplatsens strategiska placering mitt i området, kan anläggningen samnyttjas för flera resmål (friluftsområdet, kulturmiljön). Genom att säkerställa allmänhetens tillgång till rastplatsen, tillgängliggörs även besöksmålen.

Användningen Vattenområde **W** ska alltid anges på plankartan, och avser områden med karaktär av öppet vatten. Preciseringsen Bryggor **W<sub>1</sub>** tillämpas eftersom gångbron till ön är av väsentlig betydelse för allmänhetens tillgång till slottsruinen.

#### Egenskapsbestämmelser

**a<sub>1</sub>** – Bestämmelsen gäller för bebyggelsen utmed Häradsvägen/Eksjöhovgårdsvägen. I bygglovsprövningen ska kommunen ställa krav på varsamhet, och att nya komplementbyggnader anpassas till kulturmiljön i området.

**a<sub>2</sub>** – Avsedd bebyggelse har värden, men den har inte vårdats på väldigt länge. Vid det laget kan det bli kostsamt att restaurera. Att byggnader är alldeles för vanvårdade och nedgångna för att bevaras, används oftast som ett argument för rivning, även när det föreligger kulturmiljövärden. Om exploatören ändå väljer att ansöka om rivningslov, ska för- och nackdelarna med en sådan åtgärd avgöras i samband med lovprövningen.

**a<sub>3</sub>** – Att utöka en byggnad i ett område utanför detaljplan eller sammanhängande bebyggelse, kräver i regel inget bygglov. Det kan röra sig om altaner, skärmtak, balkonger, takkupor och tillbyggnader på högst 15 kvadratmeter, som kan upprättas utan tillsyn. Egenskapsbestämmelsen tillämpas för att förhindra att byggnader förvanskas genom oåterkalleliga byggnadsingrepp. Samtidigt ska det vara möjligt att vidareutveckla, renovera eller återställa befintliga tillbyggnader. Herrgårdsbyggnaden och skomakarmuseet har byggts ut vid andra tillfällen, men åtgärderna har utförts varsamt och fungerar väl.

**b<sub>1</sub>** – Med stängsel avses anordningar som hindrar passage. Staket, plank och hägnader ingår i begreppet. Egenskapsbestämmelsen tillämpas i fall av att Eksjöhovgård herrgård säljs till privata aktörer. Herrgårdens framsida, det vill säga norra fasaden, behöver vara öppen mot Häradsvägen/Eksjöhovgårdsvägen, i egenskap av att vara ett riksintresse för kulturmiljövården.

**b<sub>2</sub>** – Viss stängsling kan godtas för att tydliggöra gränsen mellan offentliga och privata utrymmen, förutsatt att man fortfarande kan se kulturmiljön från andra sidan stängslet. Egenskapsbestämmelsen blir aktuell om Eksjöhovgårds herrgård och delar av trädgården säljs till privata aktörer.

**b<sub>3</sub>** – Bestämmelsen har valts för det tilltänkta eventområdet (**R**), för att förhindra att marken asfalteras. Stora asfalterade ytor passar inte in i ett småskaligt odlingslandskap med historisk bebyggelse. Strandskyddszonen ger ett visst skydd, men omfattar inte hela eventområdet.

**k** – Varsamhetsbestämmelser innebär att en utpekad byggnadsdel ska bibehållas *till sin utformning*. Det är möjligt att byta ut material och byggnadsdelar, förutsatt att den nya beståndsdelen ges samma utformning och utseende, i enighet med det som definierats i bestämmelsen. Bestämmelsen **k<sub>1</sub>** möjliggör att fönster kan bytas ut mot tätare varianter som skapar ett bättre inomhusklimat, förutsatt att form, färg och material är desamma som originalets. Bestämmelserna **k<sub>2</sub>** och **k<sub>3</sub>** ska säkerställa att byggnader bibehåller det utseende som karaktäriserar kulturmiljön.

**n** – Egenskapsbestämmelsen utgör ett kompletterande skydd för träd som bidrar till landskapets karaktär, men som inte omfattas av biotopskyddet eller kulturmiljölagen. Uppvuxna träd är svåra att

ersätta när de väl tagits ned. Trädfällning ska därför inte göras lättvindigt. Platser som beträffas av bestämmelsen, är trädgården på väster sida av herrgården, och husgruppen på öster sida. Det sistnämnda området kantas av en trädriddå, som skapar en rumsindelning i landskapet. Trädriddån viker av från alléträden utmed Eksjöhovgårdsvägen, och skapar en skiljelinje mellan den byggda miljön och ängen.

**q<sub>1</sub>** – Utpekade byggnadsverk har höga kulturmiljövärden som måste skyddas och vårdas. Bestämmelsen medför ett indirekt krav på underhåll, så att dessa värden inte går förlorade över tid.

**q<sub>2</sub>** – Bestämmelsen medför att trädgårdens karaktär ska beaktas, vid åtgärder som beträffar landskapets utformning. Det kan till exempel röra sig om markarbeten och förändrad höjdsättning, eller inrättandet av nya planteringar. Eftersom dessa åtgärder inte är bygglovspliktiga, kan trädgårdslandskapet inte skyddas med hjälp av varsamhetsbestämmelser (**k**).

**q<sub>3</sub>** – Tillbyggnader som har en märkbar och permanent inverkan på huskroppens form, får inte upprättas på de byggnader som beträffas. I förlängningen innebär egenskapsbestämmelsen ett förbud mot byggåtgärder, som i annat fall inte är bygglovspliktiga. Takkupor, balkonger, verandor och skärmtak för uteplatser, och mindre tillbyggnader avses här. Viss tillgänglighetsanpassning kan dock tillåtas, förutsatt att byggnadsdelarna är förhållandevis små i storlek. Bestämmelsen innebär också att ursprungliga tillbyggnader (som förstugan och klocktornet) ska bevaras, eftersom de utgör en del av byggnadsvolymen.

**UTFARTSFÖRBUD** – Genom att tillämpa ett utfartsförbud utmed Eksjöhovgårdsvägen och väg 127, måste motorfordon ta sig in på lokalgatan, för att parkera vid besöksanläggningen **R**. Syftet är att parkeringsplatserna ska finnas samlade utmed lokalgatan, på gott avstånd från sjön och strandskyddszone. Om utfart möjliggörs till Eksjöhovgårdsvägen, kommer parkeringsytan mest sannolikt att anordnas i trädgården, vilket hade medfört en förvanskning.

# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Områdesbestämmelserna utesluter inte möjligheterna till fastighetsbildning och avstyckning. Det är i första hand herrgårdsbyggnaden på fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:4 som beträffas.

Rättigheter

Fastigheterna EKSJÖHOVGÅRD 8:22-23 ingår i varsitt officialservitut. Servituten ger fastighetsägarna rätt till att använda gatan mellan tomterna, som är belägen på EKSJÖHOVGÅRD 7:4. Rättigheterna formulerades år 1952 i samband med en fastighetsavstyckning.



**På bild:** Bild från fastighetsavstyckningen (vänster), tillsammans med ett aktuellt flygfoto över området och de beträffade fastigheterna (höger).

EKSJÖHOVGÅRD 7:4 belastas av ett officialservitut för väg, undertecknat 1973. Förmånsfastigheterna EKSJÖHOVGÅRD 8:7, 8:8 och 8:20 är belägna till sydöst om planområdet, och ges rätten att nyttja en landsväg, som ansluter tomterna till väg 127. En bit av vägen passerar genom den del av EKSJÖHOVGÅRD 7:4 som omfattas av områdesbestämmelser.

E.ON Elnät Sverige AB är förmånstagare för två ledningsrätter för starkström, undertecknade 2006 och 2009. Inom planområdet är det fastigheterna EKSJÖHOVGÅRD 7:4, 8:11, 8:13 och S:13 som belastas av ledningsrätterna. Ledningsrättsinnehavaren får anlägga, bibehålla och underhålla sina starkströmsledningar på plats. Omnämna ledningsrätter ska fortsätta att gälla vid planens antagande och genomförande.

## Tekniska frågor

Planområdet omfattas inte av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

E.ON, Njudung Energi, Savman AB, Skanova AB och Vetlanda Sävsjö Fiber har ledningar i området. Det är fastighetsägarens ansvar att informera sig hos ledningsinnehavare, inför utbyggnad och markarbeten.

## Ekonomiska frågor

Sävsjö kommun bekostar framtagandet av områdesbestämmelser för Eksjöhovgård. Stora delar av den mark som omfattas av plangränserna, ägs och förvaltas av kommunen. Sävsjö kommun avser att vidareutveckla flera platser i EKSJÖHOVGÅRD 7:4, och områdesbestämmelserna ska möjliggöra för det. Området för herrgårdsbyggnaden kan eventuellt säljas eller hyras ut till en privat aktör.

Trafikverket är väghållare för Eksjöhovgårdsvägen, väg 127 och rastplatsen.

Planavgift

Kommunen kan ta ut planavgift, i samband med beviljande av bygglov inom planlagt område.

## Organisatoriska frågor

Tidplan

- Beslut om samråd: maj 2024
- Samrådstid: tre veckor
- Beslut om granskning: oktober eller november 2024
- Granskningstid: tre veckor
- Beslut om antagande: slutet av 2024, alternativt första kvartalet 2025
- Laga kraft: första kvartalet 2025

Observera att tidplanen är preliminär. Angivna tider kan förändras beroende på vad som framkommer under planprocessen.

## Kulturvärden

Egenskapsbestämmelser har tillsatts för att skapa ett mera robust skydd av byggnaders kulturvärden. I första hand avses de strukturer som inte omfattas av kulturmiljölagen, och som därför behöver ett kompletterande skydd. Bestämmelser för varsamhet (k), skydd av kulturvärden (q) och utökad lovplikt (a) ska säkerställa att befintliga kulturmiljövärden inte byggs bort.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar och fornyfynd prövas i kulturmiljölagen 1988:950. De fornlämningar som finns inom planområdet, så väl som i närheten, beskrivs i **Planeringsförutsättningar**, gruppen för **Skydd enligt kulturmiljölagen: Fornlämningar**.

Vallsjö nya kyrka, kyrkobyggnad så väl som kyrkogård, skyddas av kulturmiljölagen 1988:950. Skyddets omfattning och innebörd i samband med planlagt område, beskrivs i **Planeringsförutsättningar**, gruppen för **Skydd enligt kulturmiljölagen: Kyrkliga kulturminnen**.

För området närmast Eksjöhovgårdssjön gäller strandskyddet, se **Planeringsförutsättningar**, gruppen för **Miljö: Strandskydd**. Frågor om strandskydd prövas i miljöbalken 1998:080.

Skyddade biotoper inom planområdet (alléer, stenmurar, odlingsrösen) beskrivs mera utförligt i **Planeringsförutsättningar**, gruppen för **Fysisk miljö: Landskapsbild**. Åtgärder som kan skada naturmiljön, prövas utifrån miljöbalken 1998:080.

Åtgärder och beslut som beträffar vägar, bedöms enligt väglag 1971:948. Tillståndsplikten avseendes väg 127, regleras i 47 §. En redogörelse av vägarna inom planlagt område, ges i **Planeringsförutsättningar**, gruppen för **Trafik**.

## Upplysningar

Länsstyrelsen i Jönköpings län ska kontaktas för dispens eller tillstånd i följande frågor:

- Ingrepp och markarbeten i eller vid en fornlämning
- Förändring av ett kyrkligt kulturminne
- Åtgärder inom strandskyddat område
- Åtgärder som beträffar mark- och vattenområden som omfattas av det generella biotopskyddet
- Ny bebyggelse inom 30 meter av väg 127

Områdesbestämmelser ger ingen garanterad byggrätt. Planbeskrivningen har förenklats därefter. En detaljplan måste tas fram inför exploateringsprojekt som kräver en mera omfattande redogörelse av genomförandefrågor, planeringsförutsättningar och konsekvenser.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala underlag

### Översiktsplan 2024

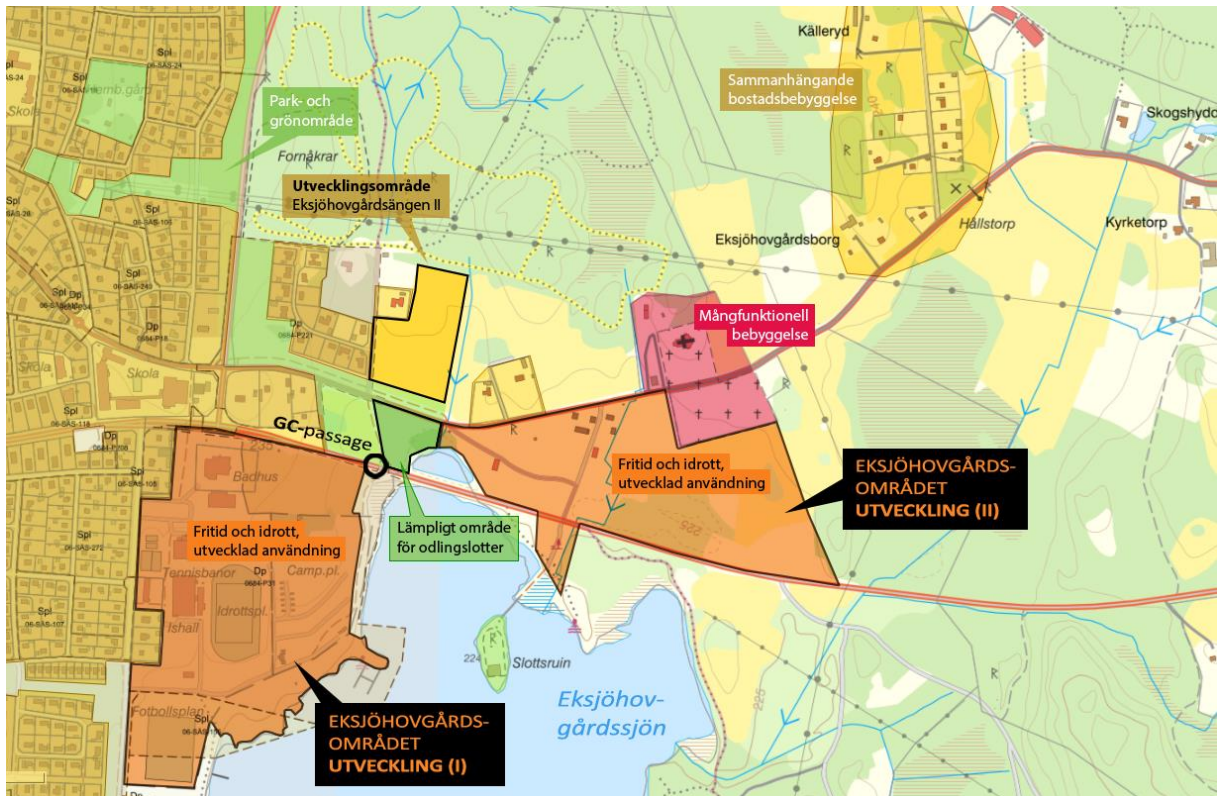
Områdesbestämmelserna förhåller sig till den mark- och vattenanvändning som föreslås i översiktsplan 2024. Bland annat har Eksjöhovgård pekats ut för vidareutveckling, tillsammans med flera, angränsande områden. Bestämmelserna ska kunna genomföras i samordning med övriga målsättningar som tagits fram i översiktsplanen.

En aktiv besöksnäringen har många positiva effekter för det lokala näringslivet och kommunen i stort. Platser med potential för natur- och kulturturism, till exempel rekreations- och kulturområdet nära Eksjöhovgårdssjön, ska fortsättningsvis utvecklas, bevaras och göras attraktiva för besökande. Häradsvägens destinationer, inklusive informationsskyltar och parkeringar, ska fortsättningsvis underhållas.

Inom kommunen råder goda förutsättningar för friluftsliv, vilket går i linje med de tio friluftspolitiska målen som etablerats i riksdagen, för att säkerställa människors rätt till naturupplevelser. Från kommunens tätorter är det oftast nära till naturområden av god kvalitet, sjöar och vattendrag, samt idrottsanläggningar i närheten, där man kan utöva olika sporter. Eftersom ortsinvånarna gärna använder sig av den tätortsnära naturen i rekreativt syfte, har man på flera håll anlagt vandringsstråk, elljusspår, grillplatser och dylikt, för att uppmuntra till fortsatt vistelse. Kommunen äger stora delar av den tätortsnära skogen, vilket underlättar i många avseenden. Det är ett angeläget kommunintresse att platserna förblir tillgängliga för allmänheten, inte minst för barn och unga. I fall där betydelsefulla friluftsområden ändå måste tas i anspråk, ska kommunen genomföra kompensationsåtgärder. De tätortsnära skogarna har inarbetats i den kommunala skogsbruksplanen, för att värna om deras värden för rekreation och friluftsliv. Bland annat ska värdefulla träd undantas från trädfällning. Andelen lövskog ska utökas, och artrikedomen ska förbättras hos övriga trädbestånd.

I miljöbalken 3 kap. 4 § erkänns jordbruksmark som ett allmänt intresse. Ungefär 12 % av kommunens yta används för jordbruk, antingen som åkermark (8,4 %) eller för bete (3,9 %). Markanvändningen har satt sin prägel på landskapet; oftast finns äldre bebyggelse och höga kulturmiljövärden i anslutning till odlingsmarkerna. Betesmarkerna bidrar till ökad biologisk mångfald, då många växt- och djurarter lever i dessa miljöer. Sedan 1950-talet har närmare 35 % av kommunens jordbruksmark försvunnit, med negativa följder på artrikedomen och lokal livsmedelsproduktion. Att tillskapa ny jordbruksmark är en väldigt tidskrävande process, och att återställa bebyggd mark är mycket svårt. Översiktsplanen ställer sig därför restriktiv till nybyggnation på jordbruksmark, även när det gäller enstaka småhus.





**På bild:** Befintlig och föreslagen markanvändning. Områden som "ramats in" med svarta kanter, ska vidareutvecklas enligt kommunens vision i översiktsplan 2024. Vallsjö nya kyrka har fått klassificeringen mångfunktionell bebyggelse.

Området Eksjöhovgårdsängen II har öronmärkts för småskalig bebyggelse, gärna i form av småhus eller radhus. Ett utökat bostadsbestånd medför ett större underlag för förskolan och övrig service i närområdet. Planuppdrag väntas inom en snar framtid. Ny bebyggelse bör förhålla sig till kulturmiljön i Eksjöhovgård.

Eksjöhovgårdsområdet utveckling (II) överlappar med riksintresset för kulturmiljövård, och innehåller flera byggnader av kulturhistoriskt värde. Kommunen ställer sig bakom riksintresset, därför finns avsikten att planlägga området för att skydda kulturmiljön och dess värden. I översiktsplan 2023 rekommenderas användningen fritid och idrott, i kombination med besöksnäringens verksamheter och utrymmen för olika event. Den sistnämnda funktionen kan medföra ett större behov av parkeringsplatser. Utöver riksintresset, måste hänsyn tas till omgivande jordbruksmark och friluftslivet runt Eksjöhovgårdssjön.

Fritidscentret, som är beläget söder om väg 127 och kulturmiljöområdet, har fått beteckningen Eksjöhovgårdsområdet utveckling (I). Området ska fortsättningsvis byggas ut, då anläggningen bedöms vara av värde för hela kommunen. Enligt handlingsplanen *Vision Eksjöhovgårds friluftsområde*, ska sambandet mellan Eksjöhovgårdsområdet utveckling (I) och (II) stärkas.

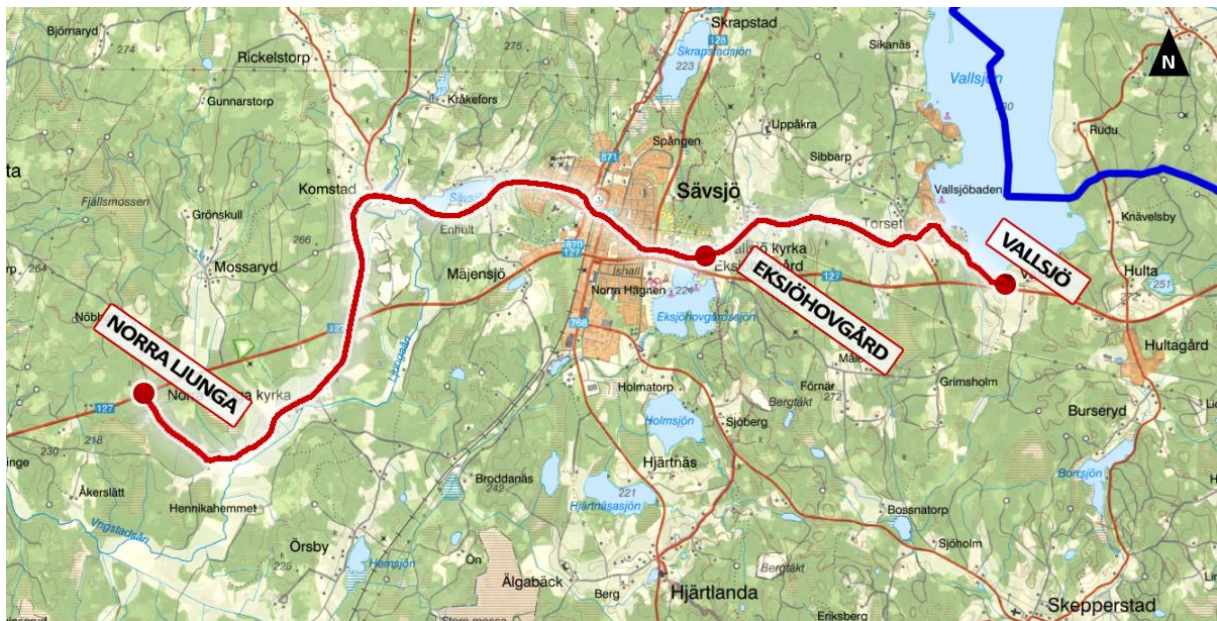
Äppellunden, en liten grönyta väster om Eksjöhovgårdsområdet utveckling (II), har pekats ut som lämpligt område för odlingslotter. Platsen utmärker sig genom sina äppelträd och utsikten över Eksjöhovgårdssjön. På grund av närheten till väg 127, kan det bli aktuellt med bulleråtgärder i framtiden.

Väg 127 utgör en barriär i Eksjöhovgårdsområdet. Vägen är en del av det funktionellt prioriterade vägnätet, vilket innebär att den anses som viktigt ur ett regionalt eller nationellt perspektiv. I

dagsläget finns en trång vägtrumma för gång- och cykeltrafiken, som länkar samman Äppellunden med fritidscentret. Passagen behöver bli bredare, för att göra området mera tillgängligt för besökare. På så vis kan också förutsättningarna för vidareutveckling av kultur- och fritidsmiljön förbättras på sikt. Mer information om väg 127, som en planeringsförutsättning för Eksjöhovgård, ges i rubriken för **Trafik**.

## Häradsvägen

Häradsvägen avser en kulturrik vägsträcka på knappt 2 mil, som binder samman flera av kommunens sevärdheter. Vägen har sin början till väster om Norra Ljunga by, skär igenom Sävsjö tätort, och fortsätter i östlig riktning fram till Vallsjö. Sträckan innehåller fornlämningar och historisk bebyggelse från olika tidsåldrar, typiskt småländsk natur, och ett jordbrukslandskap som är rikt på ängar och kor. Eksjöhovgårdsområdet ingår i Häradsvägen, som en del av berättelsen om kommunens historia.



**På bild:** Häradsvägens sträckning genom kommunen. Eksjöhovgård är en av flera destinationer utmed vägen.

Vägsträckan marknadsförs inom besöksnäringen. Genom att locka hit turister, skapas underlag för andra verksamheter i anslutning till sevärdheterna. Häradsvägens destinationer har på senare tid utrustats med turistinformation, för att framhäva det lokalhistoriska sammanhanget.

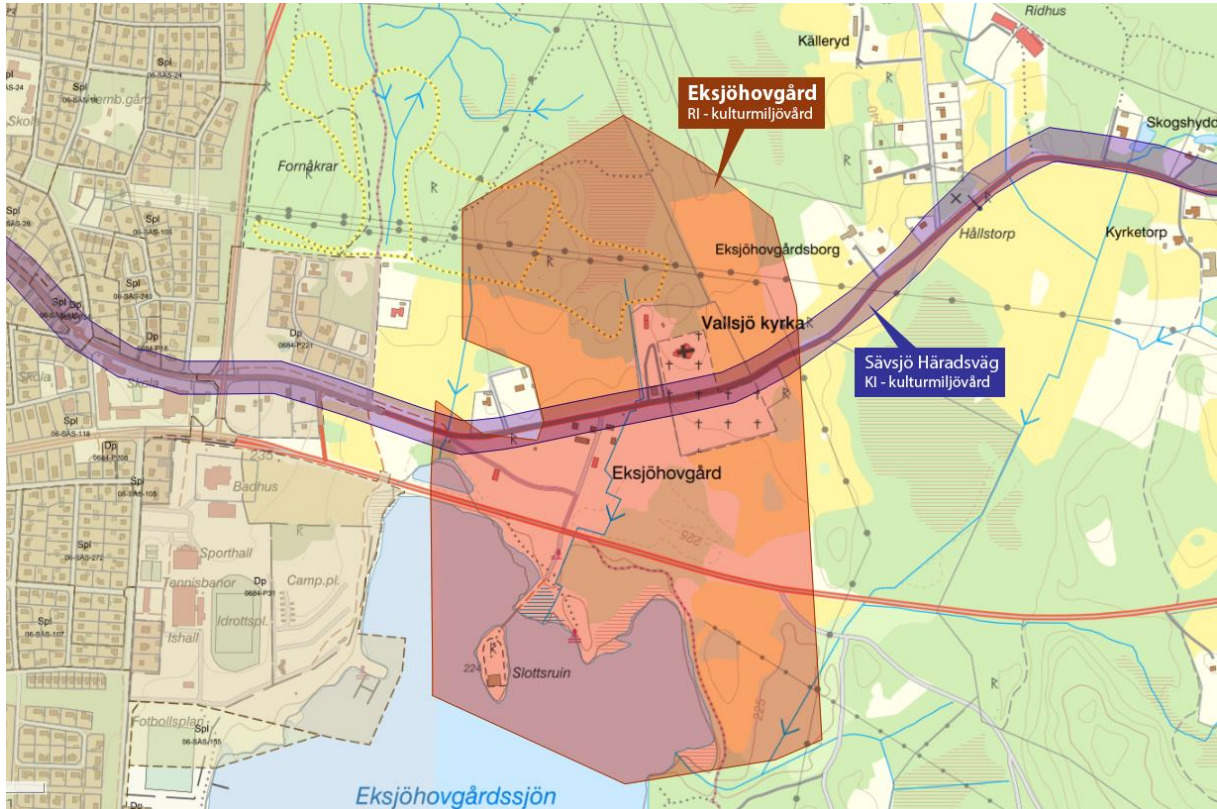


**På bild:** Skyltning (vänster) och broschyrer (höger) som exempel på kommunens



## Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintressen avser mark- och vattenområden som anses vara av nationell betydelse, på grund av platsernas unika värden. Bestämelseområdet för Eksjöhovgård omfattar fyra objekt som är av riksintresse för kulturmiljövården. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska kulturmiljö av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden.



På bild: Området för riksintresset, och det sammanhängande kommunintresset Häradsvägen.

### Motivering för urval

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) klassificerar Eksjöhovgårdsområdet som *Herrgårdsmiljö*, *Slottsmiljö* och *Kyrkomiljö*. Platsen utgör en av Smålands mest betydelsefulla medeltida sätesgårdar.

### Beskrivning av riksintresset

Bestämelseområdet innehåller fyra byggnadsobjekt av riksintresse: Eksjöhovgårds slottsruin, Eksjöhovgårds herrgård, Vallsjö nya kyrka och arbetarbostaden. Det finns en del variation föremålen emellan.

Eksjöhovgårds slottsruin, som går att skymta från länsväg 127, är belägen på en holme i Eksjöhovgårdssjön. Byggnadsvolymen har ett omfång på 25 x 25 m och en byggnadshöjd på cirka 7–10 m. Murarna är 1,6 m tjocka och huggna i gråsten. Slottet skulle ursprungligen ha tre våningar, ett brant tak och två sidoflyglar, men projektet avslutades aldrig.



**På bild:** Eksjöhovgårds slottsruin, sedd från badplatsen till öster om holmen.

Byggarbetet har påbörjats och övergivits vid två tillfällen, den första gången under 1600-talet. Anteckningar från 1505 vittnar om att ön var bebyggd sedan tidigare. Platsen fungerade som ett administrativt centrum för ett godscomplex. Vid ett tillfälle förvaltade man över 43 gårdar fördelade i 13 socknar. Det är troligt att stenkonstruktionen skulle byggas samman med (då) existerande bebyggelse. Andra byggnadsperioden inleddes på 1730-talet, efter att godset fått en ny ägare med andra planer för slottets utformning. Bland annat tillkom ett plåttak, och huvudentrén flyttades, innan projektet bromsades. När taket togs ner 1812, accelererade förfallet.

Restaureringar har gjorts i senare tid, från och med 1930-talet när man började se värdet av byggnaden. Det gjordes även en mindre renoveringsinsats år 1986. Slottsruinen, som numera finns avbildad på kommunens stadsvapen, kan betraktas som ett minne från stormaktstiden.



**På bild:** Eksjöhovgårds herrgård (manbyggnaden), sedd från Eksjöhovgårdsvägen.

Eksjöhovgårds herrgård uppfördes 1805 av Eksjöhovgårds kopparbolag i tidstypisk nyklassicism. Herrgårdens framsida vetter mot norr. Tillträde sker från Eksjöhovgårdsvägen, genom en öppen gårdsplan på söder sida av vägen. Bebyggelsen har ordnats runt gårdsplanen: huvudbyggnadens långsida är parallell med gatan, och en flygelbyggnad på vardera sida.

Herrgårdsanläggningen består av en huvudbyggnad i två våningar, med frontespis och två fristående flygelbyggnader. Ytterväggarna täcks av gul puts, med vitmålade fasaddetaljer och tak i lertegel. Huvudbyggnadens fasadöppningar har placerats i symmetri med varandra. En utvändigt hierarki skapas genom fönsternas storlek: de är allra störst i manbyggnadens bottenvåning, och avtar på övervåningen och hos flygelbyggnaderna.



**På bild:** Tongivande detaljer för manbyggnaden, samt nyare utbyggnad på husets baksida (höger bild).

Huvudbyggnaden har, vid ett senare tillfälle, utökats med en inglasad veranda på baksidan av huset. Väggarna täcks av liggande träpanel. På ovansidan, i anslutning till takkupan, har man inrättat en balkong. På öster sida finns ännu en utbyggnad, också med väggar i träpanel. Sockelhöjden har anpassats till huvudbyggnaden, och taklutningen motsvarar flyglarnas. Balkongen över huvudentrén på manbyggnadens norra fasad, har också tillkommit i efterhand. Utbyggnaderna bedöms som smakfullt anpassade till originalbebyggelsen, och kan till och med betraktas som ett tidslager.

Flygelbyggnaderna är identiska i vad som gäller byggnadsvolym, takutformning, material, och färgsättning på fasaden. Inträde sker från gårdsplanen. Viss variation förekommer i fasadöppningarnas placering och fönsternas antal.



**På bild:** Utbyggnad på byggnadens kortsida (vänster) och en av flygelbyggnaderna, på nära håll (höger). I vanligt fall har huvudingången ett skärmtak, här har det monterats ner.

Grönområdet på väster sida av herrgården, går att avläsa som en trädgård. Vegetationen är anlagd i fläckvist utplacerade klungor, mest sannolikt för att efterskapa ett organiskt och naturenligt intryck. Utformningen påminner om en engelsk park, en trädgårdsstil som slog igenom på 1700-talet. Viss förvanskning har förekommit under åren, men träden är uppväxta. Trädgårdslandskapet bidrar till upplevelsen av riksintresset och kulturmiljön i stort.

Vallsjö nya kyrka upprättades 1890–91, i syfte att avlösa en äldre kyrkobyggnad i Vallsjötrakten. Den nya skulle bli större och modernare än sin föregångare. Kyrkan har utformats i renodlad nygotik, en tidstypisk arkitekturstil. Ytterväggarna är av grovhuggen granit, medan taket täcks av falsade plåtskivor. På fasaden syns flera av de karaktäristiska byggnadsdetaljerna som hör till nygotiken. Hantverkskvaliteten på byggnaden håller en genomgående hög nivå.



På bild: Vallsjö nya kyrka, ”framsidan”

Det nygotiska formspråket gör sig även märkbart på byggnadens insida. På plats finns glasmålningar av högt kulturhistoriskt värde. En restaurering utfördes under 1980-talet, för att bevara interiörens ursprungliga färgschema.

Kyrkans exteriör, så väl som interiör, återstår i ett välbevarat skick. Fasaden har knappt ändrats något under åren som gått. Inredningen är fortfarande den ursprungliga, till större del. En helhetsbeskrivning av kyrkofastigheten ges i **Skydd enligt kulturmiljölagen: Kyrkliga kulturminnen**.



**På bild:** Arbetarbostaden, även benämnd som statarstugan. Notera fönsternas utformning.

Inte långt ifrån herrgården, finns en arbetarbostad från sekelskiftet 1900, också kallad för statarstugan. Träbyggnaden har restaurerats och möblerats, för att visa hur livet som statare kunde se ut innan systemet avskaffades 1945.

## Skydd enligt kulturmiljölagen

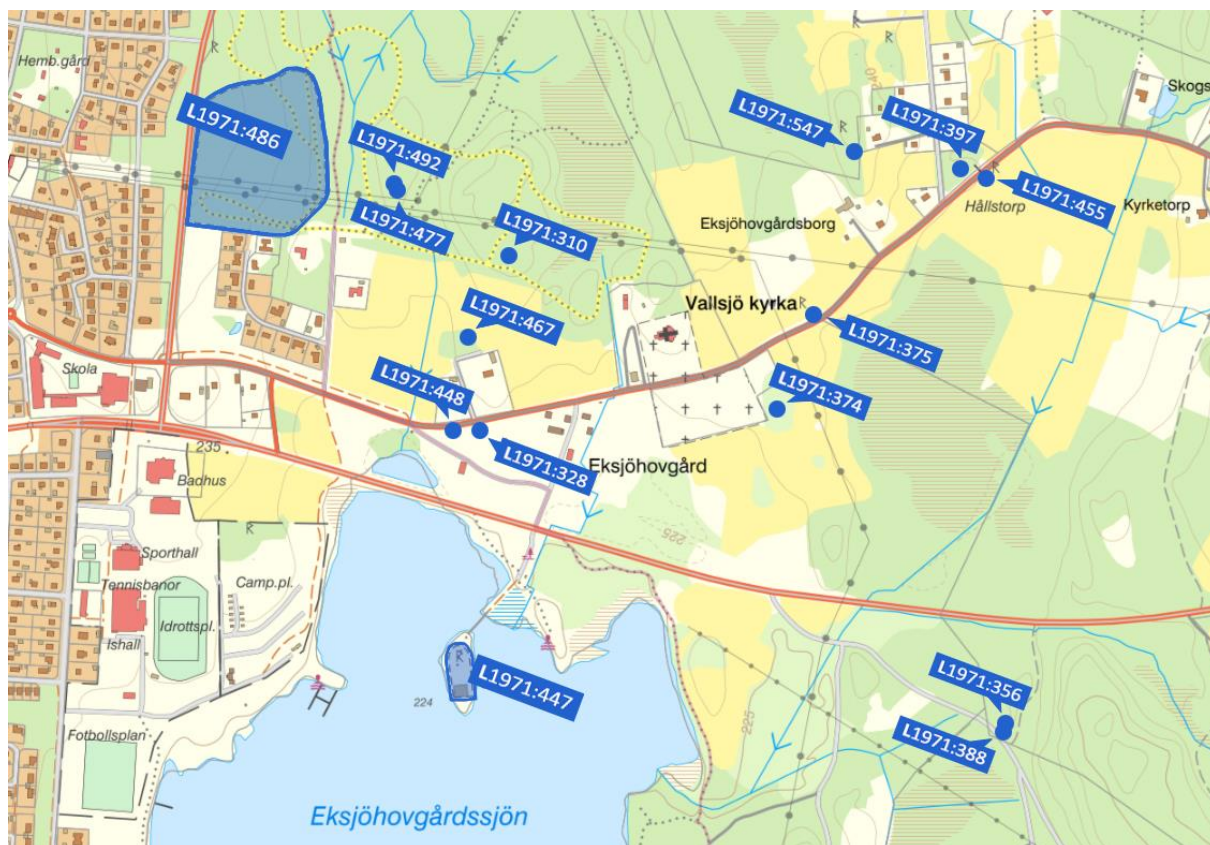
Kulturmiljölagen (KML) innehåller bestämmelser om fornminnen, byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen, kulturföremål och ortsnamn. Enskilda, såväl som myndigheter, ska visa hänsyn och aktsamhet gentemot utpekade föremål, och undvika att kulturmiljö kommer till skada vid olika arbeten. Länsstyrelsen utövar tillsyn och beslutar om tillstånd.

### Fornlämningar

Fornlämningar skyddas enligt KML 2 kap. Med fornlämningar avses efterlämningar från forna tider som vittnar om människors verksamhet och kulturliv. För att klassificeras som en fornlämning, måste objektet ha tillkommit innan 1850 (med fåtals undantag), uppstått genom äldre tiders bruk, och vara övergivet sedan en längre tid.

Fasta fornlämningar omges av ett skyddsavstånd. Det är förbjudet att ändra eller skada en fornlämning utan tillstånd från Länsstyrelsen.





**På bild:** Fornlämningar som registrerats i Eksjöhovgård och i närheten av planområdet. Data har hämtats från Fornsök, Riksantikvarieämbetets söktjänst. Mer information ges i nedanstående tabell.

Eksjöhovgårdsslottets ruin (L1971:447) räknas som en fornlämning, och skyddas därmed av kulturmiljölagen.

Lämningsnr.	Lämningstyp	Antikvarisk bedömning	Fastighet
L1971:310	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:328	Vägmärke, väghållningssten	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:356	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:1
L1971:374	Stensättning (övertorvad)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:375	Vägmärke, väghållningssten	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:11
L1971:388	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:1
L1971:397	Lägenhetsbebyggelse, torp	Övrig kulturhistorisk lämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:33
L1971:447	Slott/herresäte	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:448	Fornlämningslikande lämning	Övrig kulturhistorisk lämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:455	Vägmärke, milstolpe	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:1
L1971:467	Stensättning (övertorvad)	Möjlig fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:477	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:486	Område med fossil åkermark	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:492	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 7:4
L1971:547	Stensättning (stenfylld)	Fornlämning	EKSJÖHOVGÅRD 8:2

Flertalet stensättningar har noterats i området. En stensättning är en gravplats, oftast från yngre bronsåldern till och med yngre järnåldern. Utformningen är cirkulär, med framträdande kanter och en övervägande flack profil. De stensättningar som pekats ut i bild och tabell, varierar en del i storlek: den minsta har en diameter på 4,0 meter medan den största uppnår 15,0 meter. Många av dem består huvudsakligen av stenar som packats i lager ovanpå varandra, det vill säga stenfyllda konstruktioner. Det finns två exemplar som är övertorvade, vilket innebär att ytan har täckts över med lager av jord och sand, men även stenar förekommer. Under åren har mossor, sly och några enstaka träd vuxit över gravplatserna.

Tre vägmärken har lokaliserats utmed Eksjöhovgårdsvägen (Häradsvägen), varav två finns inom bestämmelseområdet. Fornobjekten består av stenblock uppställda på fundament, som också är av sten. Inskriptioner förekommer, fastän läsbarheten varierar. Vägmärkena utmed Eksjöhovgårdsvägen hade som syfte att underrätta dåtidens resenärer om avståndet till närmaste tätort eller viloplats.

Kyrkliga kulturminnen

Vallsjö nya kyrka, tillsammans med kyrkogård och resterande kyrkotomt, skyddas av kulturmiljölagen. Bebyggelsen ska vårdas och underhållas så att dess karaktär och kulturhistoriska värden upprätthålls. Vad som omfattas av tillståndsplikt, beskrivs i KML 4 kap. 3 §, respektive 13 § för begravningsplatser.



**På bild:** Del av kyrkotomten, på norra sidan av Eksjöhovgårdsvägen (vänster). En situationsplan över kyrkofastigheten (höger). Hela fastigheten går under samma beteckning, EKSJÖHOVGÅRD 8:13, trots att den delas av vägen.

Sjelva kyrkan beskrivs i **Riksintresse för kulturmiljövården: Beskrivning av riksintresset**. Modifieringar av kyrkobyggnaden, som rivning, flyttning eller ombyggnad, kräver alltid tillstånd. Ingrepp i byggnadens interiör är tillståndspliktiga likväl som utvändiga ändringar. Till interiören räknas fast inredning, konstnärlig utsmyckning, samt färgsättning.

En kyrkotomt hör till kyrkobyggnaden, men används inte som begravningsplats. Det krävs tillstånd för uppförande eller väsentlig ändring av fasta anordningar som lokaliserats på tomten, till exempel byggnader, murar och portaler. Detsamma gäller för tomtens vegetation, gestaltningen därav, samt utvidgning av kyrkotomten.



På bild: Kyrkogården till söder av Eksjöhovgårdsvägen, sydöstra (vänster) och sydvästra (höger) ändan.

Med begravningsplats avses bestämda utrymmen där avlidnas stoft eller aska förvaras. Utöver kyrkogårdar, kan det också röra sig om minneslundar, kolumbarier, urnmurar och övriga gravområden. För att utvidga eller väsentligt ändra en begravningsplats, krävs tillstånd. I en begravningsplats ingår vanligtvis byggnader och fasta anordningar (andra än kyrkobyggnaden), murar, portaler samt vegetation. Även här krävs tillstånd, vid frågor om ändring, rivning eller att tillföra nya objekt.



På bild: Kyrkogården till söder av Eksjöhovgårdsvägen, sedd från vägen.

Kyrkogården har förlagts på söder sida av kyrkobyggnaden och bortom Eksjöhovgårdsvägen, som klyver fastigheten. Delar av kyrkoområdet kantas av en mur av huggna stenblock, som ansluter till de biotopskyddade stenmurarna utmed odlingsmarkerna. Gångstigarna delar in begravningsytan i en regelbunden uppsättning av rektanglar. Gravstenar, häckar, träd och lyktor har placerats i symmetri till varandra, med endast få undantag, för att framhäva det regelbundna. Utformningen bedöms vara typisk för den tid då kyrkan byggdes.



**På bild:** Vyer från portalen in till kyrkogården, mot norr (vänster bild) och mot söder (höger bild). Längst ut på grusvägen, centralt i vyn mot söder, har man rest ett kors.

På kyrkogårdens fortsättning, söder sida av Eksjöhovgårdsvägen, markeras ingången av en portal i sten. Anläggningen reser sig ur stenmuren utmed kyrkans fastighet, och har upprättats i samma material. Portalen ramar in kyrkomiljön på ett medvetet stilfullt sätt. I vyerna som skapas, kan man urskilja ett huvudmotiv (till exempel kyrkobyggnaden), som framhävs genom det omgivande landskapets utformning.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

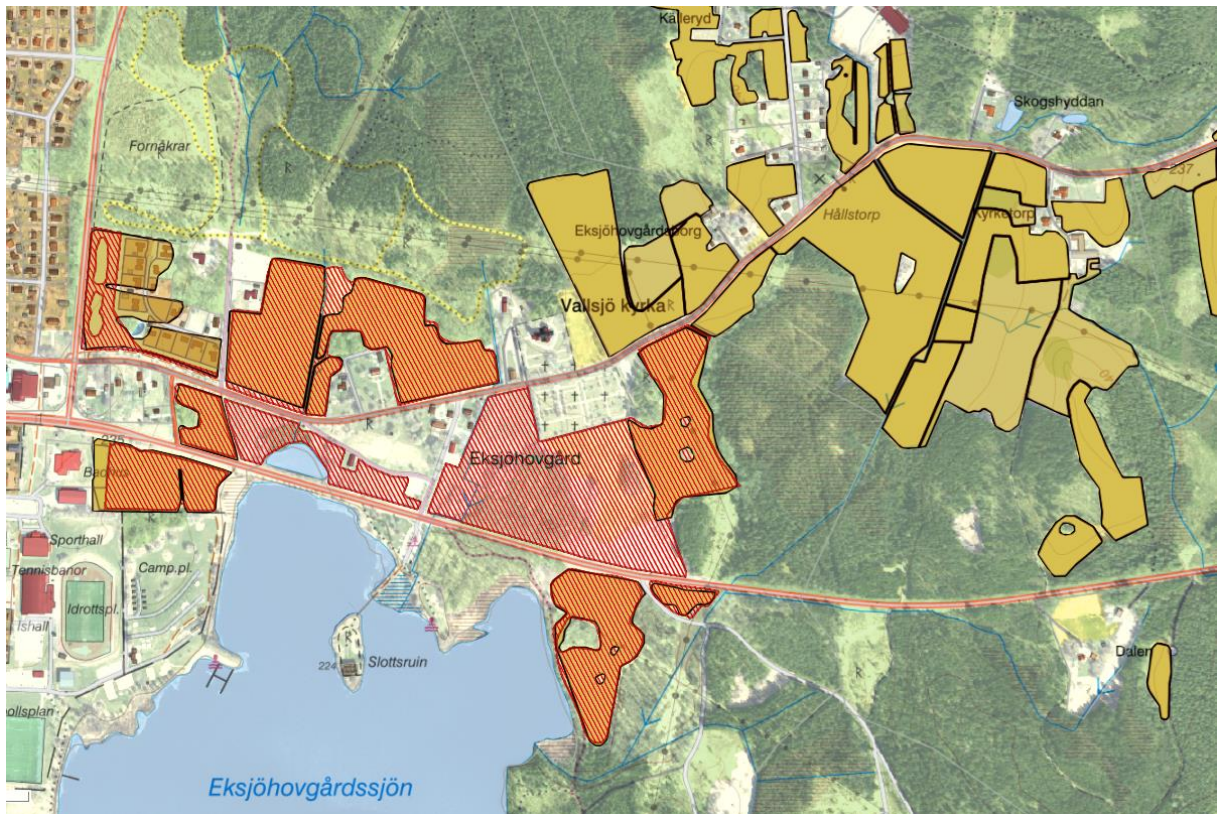
I Miljöbalken 3 kap. 1 § föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka de lämpar sig bäst till, med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov.

Miljöbalken 3 kap. 6 § utsäger att mark- och vattenområden, samt övrig fysisk miljö, som från allmän synpunkt har betydelse för befintliga naturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet, ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada dessa värden. Grönområden i tätorter, eller i närheten av dem, ska skyddas.

#### Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse, och skyddas enligt 3 kap 4 § i miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får endast bebyggas om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, förutsatt att det inte finns andra platser som lämpar sig för ändamålet.

På bilden nedan redovisas jordbruksmark i form av jordbruksblock (gul färgfyllning). Enligt Jordbruksverket avses ”maximalt stödberättigad jordbruksmark”, det vill säga mark som lantbrukare har sökt stöd för. Jordbruksblock utsäger inget om markens kvalitet eller brukbarhet.



**På bild:** Jordbruksblock (gul färgfyllning) och jordbruksarrenden (röd skraffering) i och i närheten av Eksjöhovgård. Markeringarna överlappar på vissa ställen.

Kommunen arrenderar ut delar av sin fastighet EKSJÖHOVGÅRD 7:4 för lantbruk (röd skraffering).

Odlingslandskapet är förknippad med kulturmiljövärden och en förhöjd biologisk mångfald, utöver dess betydelse för livsmedelsproduktion. Som en förutsättning för att bevara dessa värden, förespråkas ett aktivt jordbruk med tillhörande djurhållning.

## Miljö

### Strandskydd

Eksjöhovgårdssjön omfattas av strandskyddet. Det innebär att man inte får bygga inom 100 meter från strandkanten, eller utföra andra åtgärder som blockerar allmänhetens tillgång till strandområdet. Förbudet gäller även för markarbeten som grävning eller sprängning, samt åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Att fälla träd och röja undan vegetation, räknas som en sådan åtgärd.

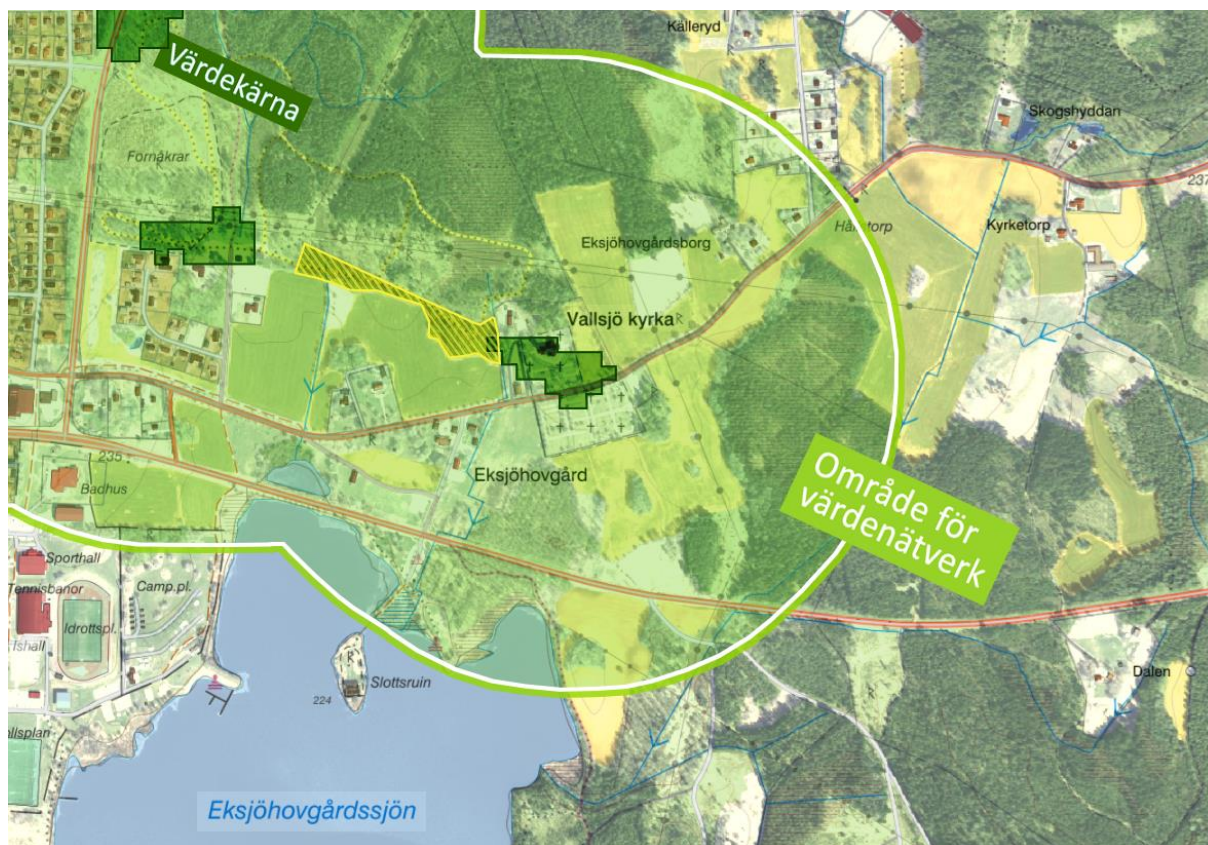


På bild: Landskapet som omger Eksjöhovgårdssjön, inom planområdet.

Strandskyddet spelar en viktig roll för friluftslivet vid sjön. Bygg- och markåtgärder ska därför förläggas utanför strandskyddszonen, för att fortsättningsvis säkra allmänhetens tillgång till stränderna utmed Eksjöhovgårdssjön.

#### Natur

Planområdets nordvästra del har en förhöjd koncentration av lövträd. Vissa ytor, till exempel kyrkotomten för Vallsjö nya kyrka, utmärker sig i sitt lövträdsbestånd, vilket gör dem till värdekärnor. Kärnområden som är lokaliserade inom en kilometer från varandra, ingår i ett så kallat värdenätverk. Marken runt värdekärnorna innehåller måttliga mängder av lövträd. I teorin finns förutsättningar till att bilda spridningskorridorer mellan värdekärnorna.



**På bild:** Översiktlig kartläggning av grön infrastruktur, med fokus på lövträdsrika områden. Notera att Vallsjö nya kyrka inrymmer en värdekärna. Gult skraffering avgränsar ett område med påtagliga naturvärden, som fastställts i Naturvärdesinventering 2023.

Väster om Vallsjö nya kyrka, mitt emellan två värdekärnor, finns en markremsa där skogen möter åkermarken. Markområdet har avgränsats i kommunens naturvärdesinventering på grund av dess påtagliga naturvärden, se i bilden ovan. På plats finns biotopen triviallövskog med ädellövsinslag. Trädbeståndet utgörs av asp, med inslag av ek, lönn, rönn och björk. Ett blomrikt fältskikt, samt förekomsten av äldre träd, gynnar för fåglar, pollinatörer och andra insekter. Värdestrukturen innehåller också hålträd, död ved i måttliga mängder, och stenar i form av rösen och murar: sådant som skapar väsentliga livsmiljöer för flertalet arter. En detaljerad lista över de arter som identifierats i området, finns i dokumentet för Naturvärdesinventering 2023.

Träden på kyrkans fastighet är av arten lönn, och bedöms vara skyddsvärda enligt Länsstyrelsens inventering från 2013. Kyrkotomten, till sin helhet, innehåller många lövträd i sammanhängande rader. Det går att urskilja en grön förbindelselänk från värdekärnorna i väst, till den inventerade värdestrukturen och kyrkogården, fram till andra sidan av Eksjöhovgårdsvägen och åkermarken söderut.



På bild: Strandnära lövskog inom planområdet.

Naturen närmast Eksjöhovgårdssjön har hög biologisk mångfald, med observerad förekomst av flera rödlistade arter. I Naturvärdesinventering 2023 har man fastställt att den del av stranden, som ingår i planområdet, har påtagligt naturvärde. Biotopen klassificeras som övrig limnisk strand, och utgör en värdefull livsmiljö för bland annat fåglar, insekter, fiskar och groddjur. Ridåer av lövträd och buskar förekommer på plats, se bilderna ovan. Vattenlinjen är bevuxen med vass, säv och kaveldun, med flera. Naturen omfattas av strandskyddet, se **Miljö: Strandskydd**.



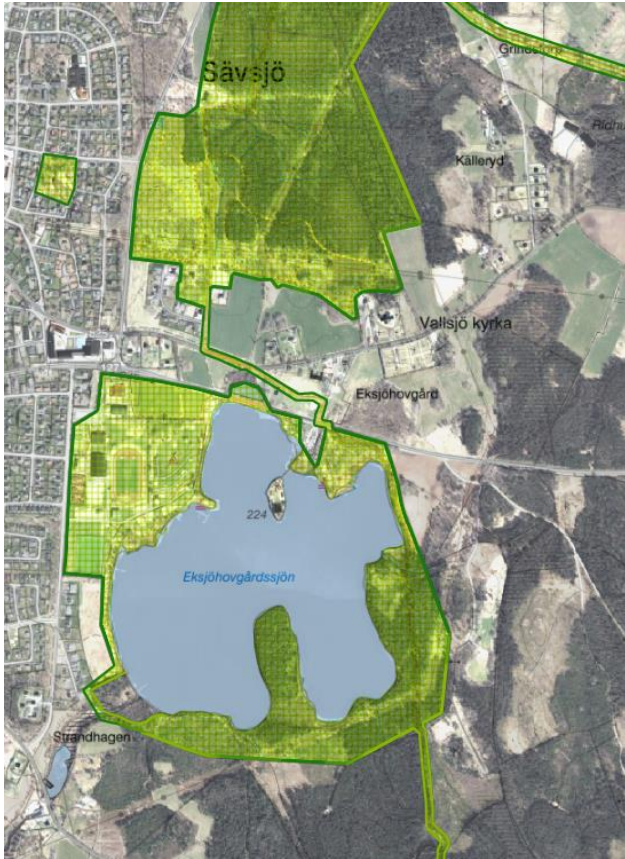
På bild: Vegetation utmed Höglandsleden.

Andelen barrträden tilltar utmed Höglandsleden, i planområdets sydöstra kant.



## Kommunintressen för friluftslivet

Eksjöhovssjön och naturen vid stranden ingår under samlingsnamnet Eksjöhovgårdsområdet, och klassificeras som ett kommunintresse för friluftslivet. Även övriga skogsområden till öster om Sävsjö tätort, har på olika sätt integrerats i kommunens satsningar för friluftslivet. Bland annat har det anlagts en motions- och promenadsslinga runt Eksjöhovgårdssjön. Stigen, som är ca. 4 km lång, är populär hos invånarna och går igenom en mängd olika landskap och naturtyper. Höglandsleden ansluter i sydöstra delen av området.



**På bild:** Inför översiktsplan 2023 gjordes en kartering av områden som är av kommunintresse för friluftslivet. Eksjöhovgårdsområdet med dess strandpromenad (vänster) ingår i kartläggningen. Höglandsleden viker av från promenadstråket, i söder riktning (höger).

Eksjöhovgårdsområdet räknas som kommunens största friluftsområde: omfattningen tydliggörs i

**Kommunala:** *Vision Eksjöhovgårds friluftsområde*, i kapitlet för **Planeringsunderlag**. På plats finns idrottsanläggningar och flertalet aktivitetsytor att tillgå, samt en badplats vid Eksjöhovgårdssjön. Fritidcentret, som ligger till väster av planområdet och sjön, innehåller både simhall och ishall, samt anläggningar för racket- och bollsporter, camping, gymnastik, friidrott och fiske. I djurgårdsområdet fram till planområdets norra del, fortgår flera motionslingor. En fördjupad beskrivning ges under rubriken för **Fysisk miljö: Aktivitetsytor**.

## Fysisk miljö

I följande avsnitt beskrivs den anlagda miljön. Det kan röra sig om parker, odlad mark, byggnader eller övriga anläggningar, till exempel lekplatser och ytor för event eller parkering. Fler byggnadsverk finns redovisade i **Riksintresse för kulturmiljövården** och **Skydd enligt kulturmiljölagen**.

## Landskapsbild

Vyn utmed Eksjöhovgårdsvägen präglas av småskalig odlings- och betesmark. I området finns äldre träbyggnader, som har upprättats i samband med lantbruket. Gräsbevuxna diken, trädrader, staket och stenmurar delar in det öppna odlingslandskapet i mosaikartade segment. Betande nötkreatur är en vanlig syn utmed Eksjöhovgårdsvägen och kommunen i stort. Det går att säga att boskapen utgör en del av kulturlandskapet. På söder sida av väg 127, både i norr och öster om planområdet, blir omgivningen allt mera skoglig.



**På bild:** Odlings- och beteslandskap utmed Eksjöhovgårdsvägen.

Mindre mark- och vattenområden som är viktiga för den biologiska mångfalden, betecknas som biotoper. Stenmurar i jordbruksmark, åkerholmar och alléer omfattas av det generella biotopskyddet eftersom de utgör värdefulla livsmiljöer för flera hotade växt- och djurarter. Andra biotoper som förekommer i naturen, redovisas i **Miljö: Natur**. I ett allt mera påverkat och artfattigt landskap, blir biotoperna viktiga tillflyktsorter för växt- och djurlivet i allmänhet.



**På bild:** Biotoper i landskapet. På vänster bild syns stenmuren och alléträden, som har anlagts utmed Eksjöhovgårdsvägen. Från kyrkogården, höger bild, går det att urskilja en och annan åkerholme.

Eksjöhovgårdsvägen kantas av trädrader på båda sidorna. Träden har planterats i jämna avstånd till varandra och varierar emellanåt i art och storlek, men tillsammans bildar de en allé. Även lokalgatan som länkar samman herrgården med Eksjöhovgårdsvägen i norr och väg 127 mot söder, omges av alléträd som genom sin närvaro bidrar med karaktär och ekosystemtjänster. Trädraderna fortsätter runt kyrkofastigheten EKSJÖHOVGÅRD 8:13, och får sitt avslut i ett skogsområde på norra delen av planområdet. Vegetationen bildar en spridningskorridor för djur och växter, men skapar också en rumsindelning för kyrkogården, tillhörande parkeringsplatser, och resterande kyrkotomt. I väster

fortsätter alléträden utmed villatomterna EKSJÖHOVGÅRD 8:22-23, där de utgör en tydlig skiljelinje mellan vägen och grannfastigheterna.

Åkern till öster om kyrkobyggnaden omgärdas av en stenmur. Muren fortsätter utmed norra kanten av Eksjöhovgårdsvägen, och utgör en tydlig skiljelinje mellan det privata (åkern) och det offentliga (vägen). På några av odlingsmarkerna syns åkerholmar, till exempel runt fornlämningen L1971:467 som är lokaliserad norr om fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 8:23. Fler åkerholmar kan skimras från kyrkogården, i sydöstlig riktning. Omnämnda landskapselement betraktas som kännetecknande för det historiska landskapet, och kan därför tillskrivas kulturmiljövärden.

#### Byggnader

Bebyggelsen i området har i huvudsak uppkommit i samband med jordbruket. Äldre ekonomibygnader har numera gjorts om till museum, men utformningen vittnar om deras ursprungliga användning.



**På bild:** Skomakarmuseet, en destination utmed Häradsvägen.

På fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:4, mitt emot villorna på andra sidan Eksjöhovgårdsvägen, finns ett före detta svinhus som gjorts om till ett museum. Den solida tegelfasaden, samt fönsternas storlek, utformning och placering, ger karaktär åt byggnaden. Sävsjö hembygdsförening har inrett byggnaden med verkstadsutrustning från gamla skofabriker i kommunen, för att synliggöra bygdens historia. Renoveringsåtgärder som vidtagits vid senare tillfällen, har utförts med hänsyn till byggnadens egenskaper. Ett exempel är ytterdörrarna, den långa rampen utmed öster och söder fasad, och skylten över entrén (se bilden nedan).



**På bild:** Omnämnda byggnadsdetaljer. Fönsternas utformning är densamma för hela byggnaden (vänster). Till höger visas entrén från söder. Tillträde sker genom en ramp, som går att skymta i förgående bild.

**I Riksintresse för kulturmiljövården:** *Beskrivning av riksintresset* omnämns av en trädgård, som har anlagts i anslutning till herrgården. Bland växtligheten finns en liten paviljong för rekreativ vistelse (lusthus). Det saknas information om byggnaden, men den hör sannolikt till herrgården. Längre bort från trädgården, i närheten av skomakarmuseet och Eksjöhovgårdsvägen, kan man skymta en ålderdomlig jordkällare. Strukturen är delvis nedgrävd och uppförd i robusta stenblock. Lusthuset och jordkällaren bedöms ha kulturmiljövården.



**På bild:** Lusthuset (vänster) och jordkällaren (höger), två anläggningar som bidrar med historisk och användningsmässig kontext till området.

På öster sida om herrgården, på andra sidan lokalgatan, finns tre hus i rödmålad träpanel och vita knutar och spröjsade fönster. Ett av dem är av riksintresse, en beskrivning följer i **Riksintresse för kulturmiljövården:** *Beskrivning av riksintresset*. Huset som står parallellt med Eksjöhovgårdsvägen, före detta nämns inte i kulturmiljösammanhang, men utgör en del av kulturmiljön i området. Byggnaden har flyttats till sin nuvarande plats, antingen under 90- eller 00-talet. Under några år användes huset som vandrarhem. Bebyggelseområdet omges av alléträd.



**På bild:** Trähus i lantlig allmogestil. Byggnaden till höger är av riksintresse. Eksjöhovgårdsvägen fortsätter i bakgrunden.

Det tredje trähuset i turordningen, Brandmuseet, finns längre ner längs lokalgatan. Byggnaden har tidigare använts som hönsbarn, vedbod och hemlighus för statarna. Numera har huset inretts med gamla brandbilar och brandutrustning från tidigt 1900-tal, för att visa upp det lokala brandförsvarets historia.



**På bild:** Brandmuseet.

Vallsjö sockenmagasin, en röd timmerbyggnad med synlig sockel av stenblock, är belägen strax utanför Vallsjö nya kyrka. Magasinet byggdes 1810, och har under sin livstid använts som lagringsplats för spannmål. Från andra världskrigets slut, fram till 1980, har byggnaden fungerat som ett militärt beredskapslager. I dagsläget är det Sävsjö Hembygdsförening som förvarar sina saker däri.



**På bild:** Sockenmagasinet till väster av Vallsjö nya kyrka. Här syns byggnaden från Eksjöhovgårdsvägen.

Områdesbestämmelserna omfattar två villatomter utmed Eksjöhovgårdsvägen, EKSJÖHOVGÅRD 8:22-23. Bebyggelsen har placerats långt in på sina fastigheter, cirka 45-60 meter från vägen.

#### Rastplats

Rastplatsen är lokaliserad på söder sida av väg 127. I projektkatalogen för översiktsplan 2012 redovisas målsättningen att uppgradera rastplatsen i Eksjöhovgård med bland annat nya parkeringsplatser och offentliga toaletter. Förslaget har förverkligats sedan några år tillbaka. Från parkeringen är det möjligt att ta sig till Höglandsleden.



**På bild:** Rastplatsen vid Eksjöhovgård.

På plats finns även gatubelysning, picknick-bord och en informationsskylt om slottsruinen. Från parkeringen är det nära till badplatsen, strandnära natur och slottsruinen. En liten stig länkar samman rastplatsens södra ända med en gångbro över Eksjöhovgårdssjön. Stigen omges av alléträd. Trädraderna fortsätter över parkeringsytan, och bildar ett visuellt samband med lokalgatan mitt emot, på andra sidan väg 127.

## Aktivitetsytor

I bestämmelseområdets norra del, har kommunen anlagt ett elljusspår och motionsleder av varierande sort, längd och svårighetsgrad. Vissa av stigarna har gjorts lämpliga för sportcykling. Motionsslingorna och elljusspåret fortsätter även utanför plangränserna, och länkar samman Eksjöhovgård med Djurgårdsområdet och friluftscentret i Sävsjö tätort. I framtiden kan lederna kompletteras med skyltning, cykeltvätt och vattenpåfyllning, som en del av kommunens satsningar på friluftslivet.

Strandpromenaden runt Eksjöhovgårdssjön är mycket populär bland invånarna. Promenadstråket ansluter till fritids- och idrottscentret utanför planområdet, till väster om sjön. För att säkerställa strandpromenadens tillgänglighet, bör marken fortsättningsvis skyddas mot verksamheter, eller annan användning, som kan göra intrång på friluftsområdet. Målsättningen underlättas av att kommunen äger den mark som avsetts för frilufts- och motionsändamål, till exempel fastigheten EKSJÖHOVGÅRD 7:4.



**På bild:** Badplatsen vid Eksjöhovgårdssjön (vänster). Till höger syns motionsspåret runt Eksjöhovgårdssjön, med en sittbänk vid vägkanten.

Inom planområdet har promenadstråket utökats med bänkar, med utsikt över sjön. Bredvid bryggan till Eksjöhovgårds slottsruin, i anslutning till rastplatsen, finns en badplats att tillgå. 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.



På bild: Åskådarplatsen bakom Eksjöhovgård herrgårdsbyggnad.

Söder om Eksjöhovgårds herrgård, på baksidan av huvudbyggnaden, har bänkrader ordnats upp till en utomhusläktare. Blicken riktas mot en liten scen med ett tak, se bild. Aktivitetsytan omges av lummiga träd och buskar.

## Teknik

Planområdets norra del korsas av två 40-kV luftledningar på en 35 meter bred skogsgata, som sträcker sig genom friluftsområdet, fram till Eksjöhovgårdsvägen. En av luftledningarna fortsätter i östlig riktning mot Vetlanda, medan den andra viker av åt söder, förbi Vallsjö nya kyrka och runt Eksjöhovgårdssjön. Bolaget E.ON Elnät Sverige AB har en ledningsrätt för anläggningarna, se kapitlet för **Genomförandefrågor**, under rubriken för **Fastighetsrättsliga frågor: Rättigheter**. Luftledningarna döljs av träden i området, och tar inte mycket plats i landskapsbilden.

## Trafik

Landsvägarna 869 (Eksjöhovgårdsvägen) och 127 (genomfartsväg) skär igenom planområdet i östvästlig riktning. Vägarna är viktiga för trafiken till och från Vetlanda, inte minst busslinjerna. Det öppna landskapet bidrar till en förhöjd trafiksäkerhet då föraren får god sikt.

Väg 127 är vältrafikerad, i egenskap av att ingå i det funktionellt prioriterade vägnätet. Hastighetsbegränsningen 80 km/h gäller för vägens sträckning genom planområdet. Utöver vägtrumman som nämnts i **Kommunala underlag: Översiktsplan 2024**, finns inga andra GC-passager eller övergångsställen i anslutning till Eksjöhovgård.

Väg 127 används också som en rekommenderad väg för farligt gods. Att bygga inom 30 meter av genomfartsvägen, kräver tillstånd eftersom vägområdet är förknippat med risker för människors hälsa och säkerhet.





På bild: Den tillståndspliktiga zonens utbredning

På Eksjöhovgårdsvägen råder maxhastighet 70 km/h när man lämnat tätorten. För vägsträckan förbi värdshuset och kyrkofastigheten, gäller dock 50 km/h. Cykelspåret utmed Eksjöhovgårdsvägen (från Sävsjö tätort) når fram till det planerade eventområdet. Busshållplatser finns att tillgå utmed vägen. Att gå från Eksjöhovgårds herrgård till närmaste hållplats, tar ungefär 10–11 minuter.



På bild: Vy av lokalgatan riktad mot söder (vänster), och anslutande parkeringsyta (höger).

Eksjöhovgårdsvägen och väg 127 länkas samman av en lokalgata, som är tillräckligt bred för att två personbilar ska kunna mötas. Gatan passerar genom kulturmiljön, och används i första hand för trafik inom området. Flera parkeringsplatser finns i direkt anslutning till gatan. Ytorna för fordonstrafiken täcks av grus, vilket passar in i landskapet. Rastplatsen går att skygga från lokalgatans södra ända, på andra sidan väg 127.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

Primärkarta

Plankartan är baserad på en primärkarta, som togs fram 2024-02-05.

Kartunderlaget för områdesbestämmelserna uppfyller inte den nivå som är bruklig för en grundkarta, därav beteckningen primärkarta. Kartan ger en översiktlig bild av områdets beskaffenhet och dess beståndsdelar, men samtliga fastighetsgränser måste kontrollmätas. Primärkartan godtas för närvarande, då det rör sig om områdesbestämmelser som huvudsakligen har upprättats i bevarandesyfte. Nya inmätningar kommer att krävas vid fastighetsrättsliga åtgärder och detaljplanering.

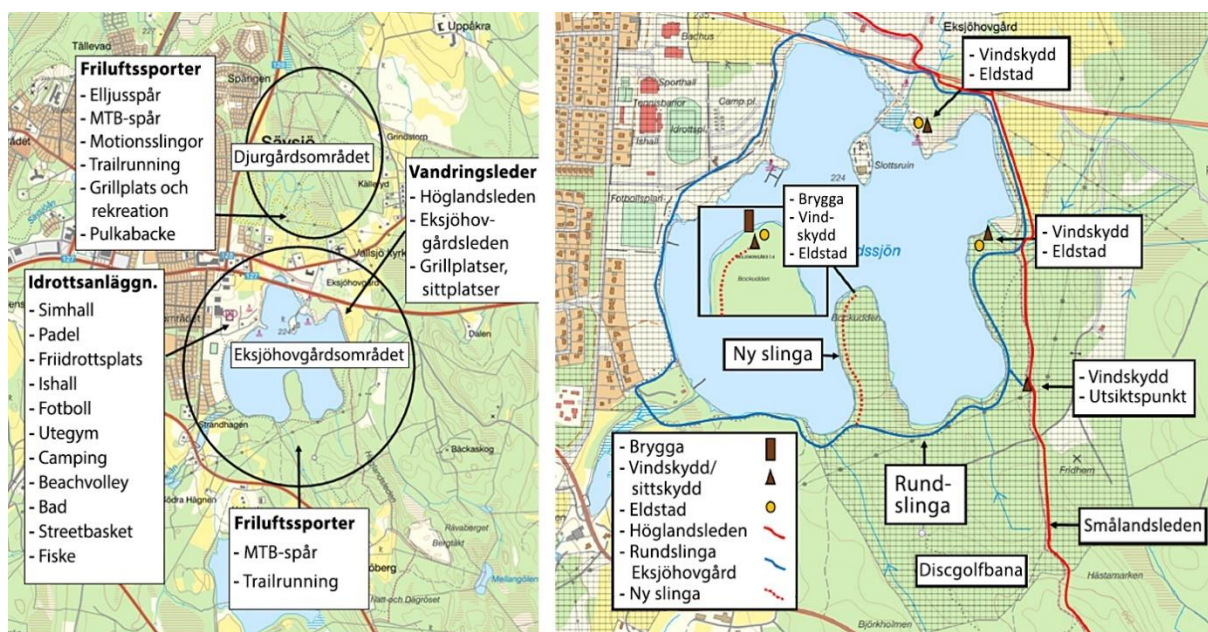
## Översiktsplan

Vid tidpunkten då planuppdraget beviljades, gällde översiktsplan 2012 med tillhörande projektkatalog. Översiktsplan 2024 fick laga kraft den 19 mars, och har därmed avlöst översiktsplan 2012.

Områdesbestämmelserna beskrivs utifrån översiktsplan 2024, men stämmer också överens med den föregående. Båda översiktsplaner har en delad syn i vad som beträffar Eksjöhovgård och dess värden. De satsningar för Eksjöhovgårdssområdet, som formuleras i projektkatalogen till översiktsplan 2012, har redan realiserats.

## Vision Eksjöhovgårds friluftsområde

Handlingsplanen har tagits fram i syfte att skapa bättre förutsättningar för rörelse och friluftsliv, för kommuninvånare i alla åldrar. Här beskrivs vilka åtgärder som ska utföras i Eksjöhovgårdssområdet, och hur insatserna ska prioriteras och genomföras. Dokumentet är nytt och saknar ännu ett politiskt ställningstagande.

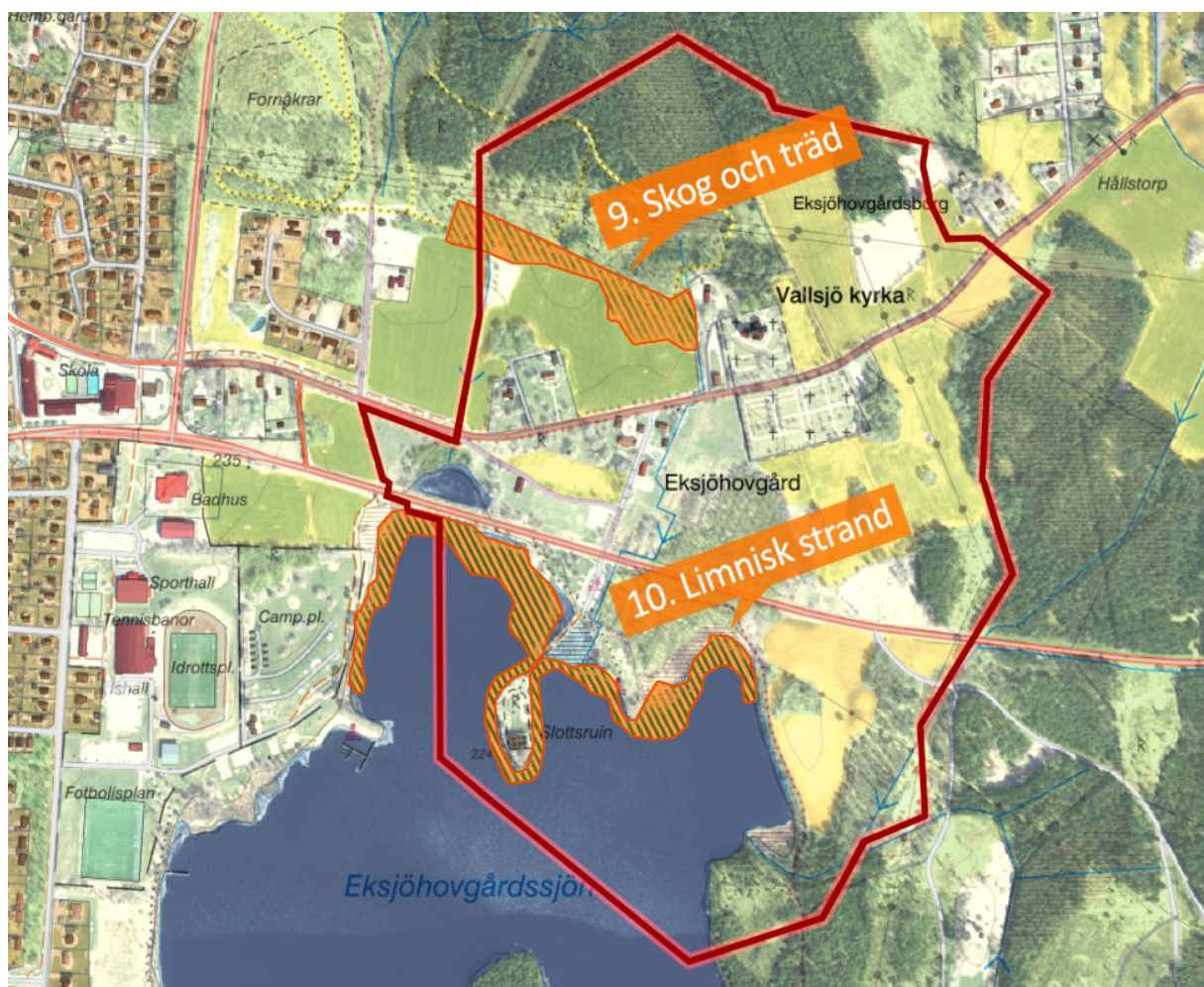


**På bild:** Avgränsningar som görs i handlingsplanen, med utpekade aktivitetszoner och förslag på framtida insatser. Eksjöhovgårds friluftsområde omfattar idrottsanläggningen till väster om Eksjöhovgårdssjön, hela strandskyddszonen, samt djurgårdsområdet i norr.

Med Eksjöhovgård avses idrottsanläggningen, friluftsområdet runt Eksjöhovgårdssjön, samt djurgårdsområdet i norr. Det erbjuds redan en mängd aktiviteter inom avgränsat område, men utbudet ska kompletteras och göras mera tillgängligt. Mer information om friluftslivet finns under rubrikerna för **Miljö: Kommunintressen för friluftslivet** och **Fysisk miljö: Aktivitetsytor**, i kapitlet för **Planeringsförutsättningar**.

Naturvärdesinventering 2023

Miljökonsultföretaget Calluna AB har, på beställning av Sävsjö kommun, utfört en översiktlig undersökning av naturen runt kommunens fyra tätorter. Syftet med inventeringen är att främja tätortsnära grönområden, och att skapa ett kunskapsunderlag för framtida samhällsplanering. Områden som utmärker sig genom sina naturvärden, pekas ut på en karta och bedöms utifrån påträffade art- och biotopvärden. I rapporten ges förslag på åtgärder för hur naturvärdena kan skyddas och vårdas.



**På bild:** Platser med höga naturvärden, som identifierats inom planområdet.

Artvärden avser artrikedom och förekomsten av rödlistade eller sällsynta arter. Biotopvärden syftar på biotopens kvalitet, sällsynthet och hotbild. En sammanfattande bedömning görs genom att addera värdena med varandra.

Utpekade värdestraker rangordnas utifrån en tregradig skala, där betyget 1 – högsta naturvärde utgör högsta möjliga. Inom planområdet finns två områden, båda med värdeklassen 3 – påtagligt naturvärde. Undersökningen har använts för att beskriva planområdets naturvärden, se i kapitlet för **Planeringsförutsättningar**, rubriken för **Miljö: Natur**.

## Medverkande

Emma Nordstrand, samhällsbyggnadschef

Åsa Elmersson, kart- och GIS-ingenjör

Emanuel Johansson, samhällsplanerare

## Upprättad

Områdesbestämmelser för Eksjöhovgård handläggs av Malin Markkanen