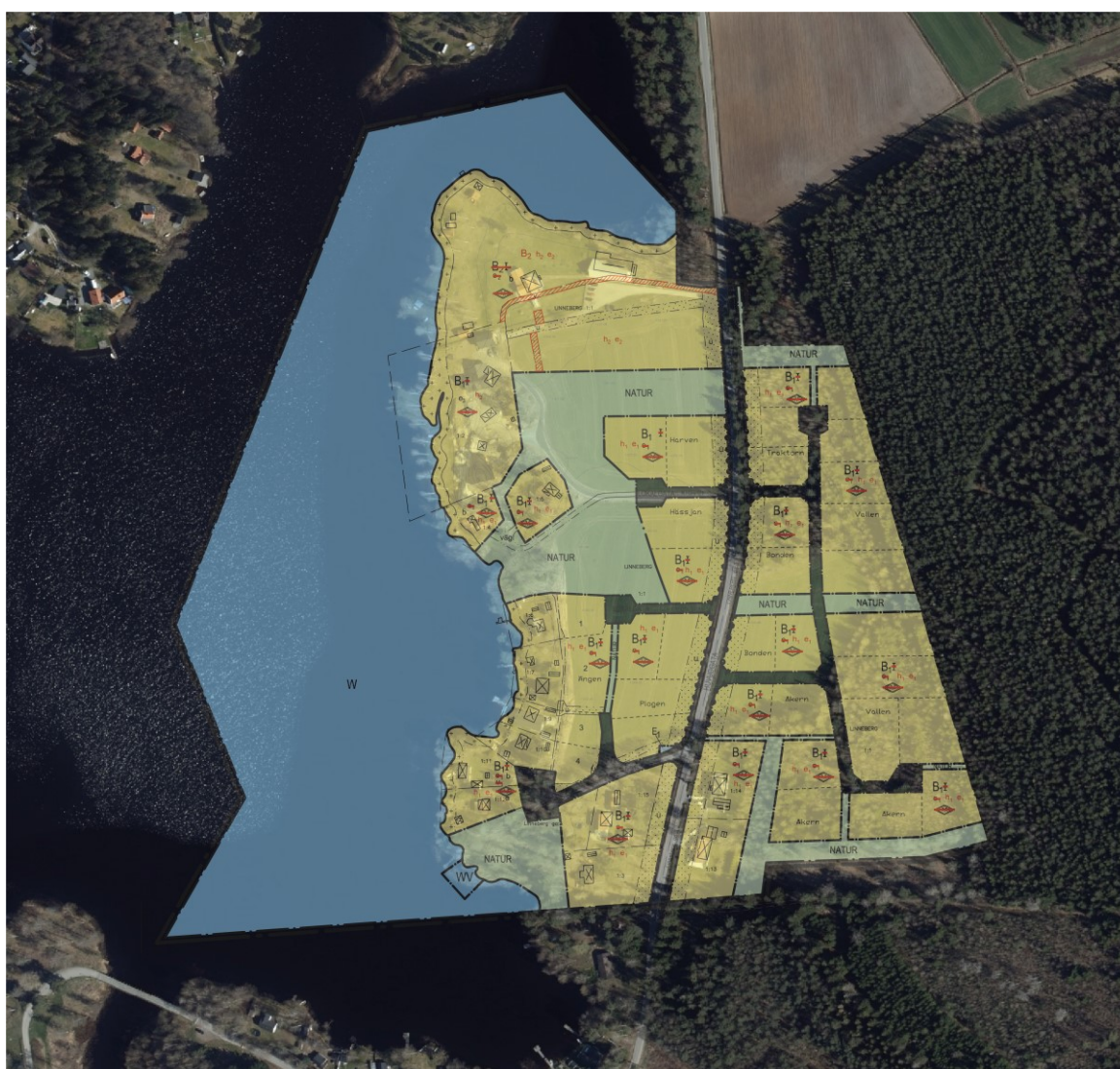


Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 m.fl.
Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning: Ändring av detaljplan 190

Status: Granskning

Beslutstyp: Ändring av detaljplan

Påbörjad: 2022-10-19

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 5 år (60)

Diarienummer: Sbs 2022-1182

Innehållsförteckning

Planinformation	2
Inledning	5
Vad är en detaljplan och en ändring av detaljplan?	5
Planprocessen vid ändring av detaljplan	5
Syftet med ändringen	6
Syfte	6
Beskrivning av ändringen	7
Beskrivning av planområdet	7
Varför ändring av detaljplan valts?	8
Hela ändringen	8
Kvartersmark	8
BOSTÄDER (B)	8
Genomförandetid	14
Ärendeinformation	14
Digital tolkning av pappersplan	15
Motiv till ändringens regleringar	17
Motiv till reglering	17
Kvartersmark	17
Planeringsförutsättningar	18
Fysisk miljö	18
Kommunala	18
Detaljplan	18
Planbesked	19
Översiktsplan	19
Miljö	20
Strandskydd	20
Genomförandefrågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Förändrad fastighetsindelning	21
Rättigheter	21
Tekniska frågor	21
Utbyggnad vatten och avlopp	21
Ekonomiska frågor	21
Planekonomisk bedömning	21

Planavgift.....	21
Gemensamhetsanläggningar.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Upplysningar.....	22
Konsekvenser.....	23
Fastigheter och rättigheter.....	23
Natur.....	23
Landskapsbild.....	23
Miljö.....	24
Miljöbedömning.....	24
Riksentresse.....	24
Kulturmiljövård.....	24
Trafik.....	24
Motortrafik.....	24
Planeringsunderlag.....	25
Kommunala.....	25
Medverkande tjänstepersoner.....	25

Inledning

Vad är en detaljplan och en ändring av 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.

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av en detaljplan och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla detaljplanens användbarhet. Med mindre justeringar kan den anpassas till nutiden utan att ta fram en ny detaljplan. Metoden kallas ändring av detaljplan, så kallad ÄDP. Ändring av detaljplan omfattar i huvudsak förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör exempelvis ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Detta gör att planbeskrivningen är mer begränsad. Den koncentreras till att beskriva ändringarna och konsekvenserna av dessa.

Planprocessen vid ändring av detaljplan

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploitörer 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. Ändringen som följer handlades från början med utökat planförfarande då samrådsförslaget innehöll ändringar som innebar ett minskat strandskydd. Dessa ändringar är inför granskning borttagna och kommunen byter av denna anledning förfarande till *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), då planen inte längre kan anses vara av betydande intresse för allmänheten, är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsen granskningsyttrande samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 i 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 samhällsbyggnadsnämnden, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande.



Figur 1: Bild av de olika stegen inom standardförfarande (Illustration: Boverket).

Syftet med ändringen

Syfte

Ändringen syftar till att justera och upphäva delar av gällande egenskapsbestämmelser för att möjliggöra flexibla byggrätter och fastighetsindelning.

Beskrivning av ändringen

Beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i Linneberg intill Långanässjön, cirka fem kilometer söder om Eksjö. Planområdet omfattar ett ungefär 12,5 hektar stort privatägt område som detaljplanerades i början av 2010-talet. Inom planområdet finns bland annat jordbruksmark, ett skogsområde bestående av tallskog samt ett strandområde längs Långanässjön. Mycket av detta är planlagt för bostadsändamål och gör det möjligt att bilda ett trettiotal tomter. Antalet nytillkomna bostäder har dock med åren varit få. Idag finns det totalt fem enbostadshus och åtta fritidshus i området. Under genomförandeprocessen har det noterats bestämmelser och regleringar i gällande detaljplan som försvårar avsedd avstyckning, byggnation eller generell tolkning av plankartan, vilket givit upphov till den lågintensiva tillväxten i området. Det finns därmed ett behov av att genomföra förändringar i plankartan för att möta dagens behov och husstandarder. Avsikten med ändringen av detaljplanen är således att möjliggöra för flexibla byggrätter och fastighetsindelning.



Figur 2: Röd linje illustrerar planområdesgränsen.

Varför ändring av detaljplan valts?

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kan ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. De ändringar som följer bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte som är att planlägga området för bostadsändamål. Justeringar och upphävande av egenskapsbestämmelser görs för att skapa flexiblere byggrätter och på så sätt hålla planen aktuell. De ändringar som föreslås bedöms heller inte medföra en utökad omgivningspåverkan eller en betydande miljöpåverkan. Av dessa anledningar bedöms verktyget ändring av detaljplan vara möjligt att använda.

Hela ändringen

Ändring av detaljplan görs huvudsakligen för att möjliggöra flexiblere byggrätter i enlighet med att möta dagens behov och standard. Byggnation begränsas enbart till nockhöjd och exploateringsgrad vilket gör det möjligt att exempelvis bygga villor som är större än en våning och att inreda vinden. Ändringen avser även att möjliggöra för andra alternativa fastighetsindelningar än de som regleras i den ursprungliga planen samt ändra eller upphäva delar av de markreservat som finns för väg och underjordiska ledningar på kvartersmark. Ändringar görs enbart på kvartersmark och inte på allmän plats (gata och natur) eller på vattenområde och brygga.

Kvartersmark

De ändringar som följer görs enbart inom kvartersmark. Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte utgör 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 av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Bostäder med bostadsanknuten verksamhet - ändras

I delar av planområdets norra del, omfattande Linnebergs gård, är kvartersmarken i den ursprungliga planen reglerad med användningen "Bostäder med bostadsanknuten verksamhet". För detta område ändras markanvändning till "Bostäder och bostäder med bostadsanknuten verksamhet". Ändringen görs för att möjliggöra en flexiblere markanvändning som tillåter att kvarteret kan utvecklas som enbart bostadsområde, enbart bostadsområde med bostadsanknuten verksamhet eller som en kombination av bostäder och bostäder med bostadsanknuten verksamhet.

Egenskapsbestämmelser som ändras eller upphävs

Inom kvartersmark (bostäder) finns ett antal egenskapsbestämmelser som ändringen avser ändra eller upphäva. Egenskapsbestämmelser som inte avses ändras eller upphävs fortsätter att gälla.

Våningsantal - upphävs

I den ursprungliga planen regleras bebyggelse till att maximalt få vara 1 våning. Detta regleras med en romersk siffra den ursprungliga plankartan. Att reglera antalet våningar i en detaljplan är vanligt i äldre planer och är numera inte en rekommenderad bestämmelse att använda. Denna ändringsplan avser att upphäva bestämmelsen om våningsantal i sin helhet. Att bestämmelsen upphävs är för att det inte anses vara mindre betydande hur många våningar ett hus är, så länge det följer andra bestämmelser såsom byggnadshöjd och exploateringsgrad. Det är den maximala höjden och storleken på husen som spelar roll, inte antalet våningar. För att minimera att ett upphävande av våningsbestämmelsen kan få en negativ omgivningspåverkan ändras även utnyttjandegraden till följd av detta (se nedan).

Genom att upphäva bestämmelsen om maximalt våningsantal ökar flexibiliteten i byggrätten markant. I dessa typer av områden är sällan en våning eftertraktad på mer än fritidshus och knappt det. Vid boende av varaktig karaktär är skillnaderna mellan ett och två plan stora och trenden i Eksjö kommun är att det nästan alltid efterfrågas byggnation i två plan. Upphävandet av våningsantal förväntas således öppna upp området för en bredare marknad och göra det lättare att genomföra den ursprungliga planens intentioner.

Utnyttjandegrad - ändras

Inom kvartermark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med ett "e". Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploaterings största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. Utöver detaljplanens regleringar kan det tillkomma bygglovsbefriade byggnader, såsom attefallshus och friggebod. I den ursprungliga planen finns tre bestämmelser om utnyttjandegrad:

- Största byggnadsarea per fastighet är 180 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus/garage,
- största sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 600 m². Området ska utgöras av en fastighet,
- Största sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 20% av fastighetens area.

Den första bestämmelsen "största byggnadsarea per fastighet är 180 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus/garage" ändras till att "största bruttoarea är 180 m² per huvudbyggnad och 230 m² per fastighet". Varför denna ändring görs är för att minimera omgivningspåverkan i området i samband med att bestämmelsen om våningsantal tas bort. Skillnaden mellan byggnadsarea och bruttoarea är att byggnadsarea mäts utefter den area som en byggnad upptar på marken och bruttoarean mäts utefter den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad. Ett enplanshus och ett tvåplanshus med samma yttermått har samma byggnadsarea. Att behålla byggnadsarea och upphäva våningsbestämmelserna skulle då innebära en fördubbling av byggrätten och innebära större omgivningspåverkan. Genom att ändra bestämmelsen från byggnadsarea till bruttoarea medför det att begränsningen om 180 kvadratmeter bibehålls samtidigt som det ökar flexibiliteten i byggrätten och medger att alla som omfattas av denna bestämmelse fortsatt får bygga lika mycket oavsett om byggnaden blir ett enplanshus eller tvåplanshus. Utöver huvudbyggnad regleras bruttoarean numera även till fastighet och inte längre till komplementbyggnad för att öka flexibiliteten i byggrätten. Det gör det möjligt för fastighetsägare att upprätta en större komplementbyggnad ifall fastigheten har en mindre huvudbyggnad.

Bestämmelsen "största sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 600 m². Området ska utgöras av en fastighet" upphävs och ersätts med en ny bestämmelse som anger att "största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet". Med denna nya bestämmelse möjliggörs en utveckling av

planområdets norra del runt Linnebergs gård som idag är begränsad utan någon tydlig anledning. Det blir med ändringen möjligt att stycka av området i flera fastigheter och bygga 20% av området i stället för att ha en maximal byggnadsarea om 600 kvadratmeter. Anledning till denna ändring är för att möjliggöra en utveckling av det norra planområdet som idag inte är möjligt, dels genom att området enbart kan bestå av en fastighet, dels för byggrätten på 600 kvadratmeter är så begränsad att inget nytt kan tillkomma. Genom att ändra bestämmelserna till att enbart reglera att största byggnadsarea till 20% av fastighetsarean inom användningsområdet möjliggörs en lågintensiv och fortsatt gles utveckling av planområdets norra del och som samspelar med de tre bostadsfastigheterna direkt sydväst om Linnebergs gård. Bestämmelsen "största byggnadsarea till 20% av fastighetsarean inom användningsområdet" innebär i praktiken att varje fastighet inom området får bygga 20 procent av sin fastighet inom användningsområdet. Med användningsområdet innebär det gula området i plankartan (kvartersmark). Fastighet Linneberg 1:1 får således enbart bygga 20% av fastighetsarean inom kvartersmark (det gula området) och inte 20% av hela fastigheten. Ifall Linneberg 1:1 styckas av i fler fastigheter minskar också byggrätten för Linneberg 1:1 då fastighetens yta inom kvartersmark minskar.

Höjd på byggnadsverk - ändras

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Syftet är att medge en höjd som motsvarar två våningsplan och som stämmer överens med de normalhöjder som anges i huskataloger från lokala husföretag. I den ursprungliga planen regleras högsta totalhöjd till nock till att vara 7,5 meter i alla områden utom det sydvästra området där högsta höjd till nock begränsas till 4,5 meter. Dessa höjdbestämmelser tas bort i samband med ändringen och ersätts med nya höjdbestämmelser. Ny bestämmelse om höjd betecknas på plankartan med ett "h", där "h₁" anger att högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 8 meter och högsta höjd på komplementbyggnad begränsas till 4 meter och "h₂" anger att högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Skillnaden blir en generell höjning för högsta nockhöjd med 0,5 meter och en sänkning med 3,5 meter för komplementbyggnad i flera av detaljplanens områden. Motivet till en höjd på komplementbyggnad är för att minimera omgivningspåverkan genom att reglera en lämplig höjd för ändamålet. I de områden som höjd för komplementbyggnad inte regleras är motivet att det redan finns komplementbyggnader i området idag som är 7,5 meter höga och att en högre höjd på komplementbyggnader behövs för markanvändningen bostäder med bostadsanknuten verksamhet.

Byggnad ska placeras minst 6 meter från lokalgata - upphävs

Bestämmelse om att byggnad ska placeras minst sex meter från lokalgata upphävs med ändringen. Motivet till upphävandet är att det inte finns någon anledning till att begränsa byggnation på sex meter mot lokalgata i detaljplan. Avstånd till lokalgata prövas i samband med bygglov och i normalfallet gäller 4,5 meter byggnadsfritt avstånd till fastighetsgräns, vilket är ett tillräckligt avstånd för att säkerställa goda trafikförhållande på de mindre lokalgatorna.

Vind får inte inredas - upphävs

Bestämmelse om att vind inte får inredas upphävs med ändringen. Motivet till upphävandet är att det inte finns någon anledning att begränsa invändig utformning av en byggnad i denna detaljplan. Det finns heller inga bakomliggande förklaringar i den ursprungliga planen till varför denna reglering finns varpå kommunen inte ser någon anledning att ha den kvar.

Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter - upphävs

I originalplanen finns ett markområde avsett för att säkerställa en in- och utfart för fastighet Linneberg 1:2 som går genom Linneberg 1:1. Området betecknas med ett "y" på plankartan. Detta upphävs i ändringen.

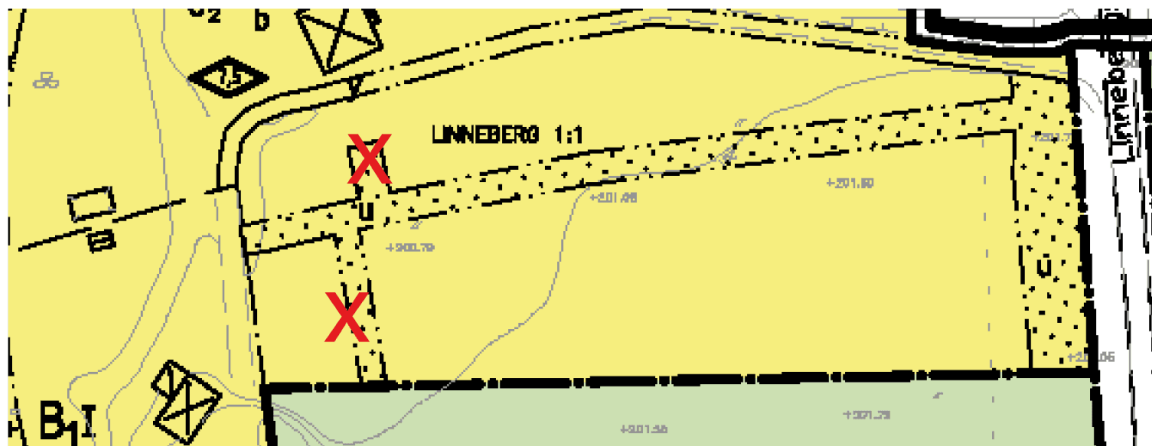
Motivet till att markområdet med y-bestämmelsen upphävs är att en väg enligt denna sträcka inte längre bedöms vara lämplig. Vägområdets sträckning stämmer inte överens med hur vägar inom kvarteret går idag och under åren har en ny tillfartsväg tillkommit på annat håll för Linneberg 1:2 och medför att det inte längre finns något behov av att i detaljplanen säkerställa ett markområde för in och utfart genom Linneberg 1:1.



Figur 3: Illustration över det y-område som upphävs i samband med ändringen.

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar - ändras

Markreservat för underjordiska ledningar justeras i samband med ändringen. När originalplanen togs fram var inte alla ledningarna nergrävda, vilket de är idag. I plankartans norra del vid Linnebergs gård justeras därför markreservat för underjordiska ledningar till att två mindre områden upphävs. Motivet till upphävandet är att dessa markreservat inte fyller någon funktion.



Figur 4: Illustration över de delar av n-området som upphävs i samband med ändringen.

Kvarteret Ängen får inte delas in i fler än 7 fastigheter - upphävs

I den ursprungliga planen finns en bestämmelse om att "kvarteret ängen får inte delas in i fler 7 fastigheter. Se genomförandebeskrivning" som avses upphävas med denna ändring. I genomförandebeskrivningen som planbestämmelsen hänvisar till står följande:

"Fastighetsägarna för Linneberg 1:6, 1:7, 1:8, 1:9 och 1:10 ges genom den nya detaljplanen möjlighet att utöka sina fastigheter med kvartersmark öster om befintliga fastigheter (tomtplatser på plankartan markerade med 1-5). Avstyckning i syfte att tillskapa fler tomter är inte tillåtet, se planbestämmelserna."

Varför denna bestämmelse existerar motiveras inte i genomförandebeskrivningen, men i planbeskrivningen står följande som kan härledas till bestämmelsen:

"Befintliga fritidshus ligger idag väldigt lågt och är utsatt för översvämningar. De boende erbjuds därför att köpa mark i anslutning till sina tomter för att kunna flytta husen eller bygga nytt."

Det har till planhandlingarna inte genomförts någon undersökning om vattenhöjning och om befintliga hus på fastigheterna Linneberg 1:6, 1:7, 1:9 och 1:10 verkligen är utsatta för översvämningar. Det har heller inte genomförts någon studie på om fritidshuset kan placeras på annat sätt inom befintlig fastighet för att minimera risken för översvämning. I stället har plankartan utformats med en vision om att fastighetsägarna ska få någon typ av förköpsrätt till den mark inom kvarteret som ägs av Linneberg 1:1.

Det råder även oklarheter kring varför enbart fastigheterna Linneberg 1:6, 1:7, 1:8, 1:9 och 1:10 skulle få köpa till mark av Linneberg 1:1 och varför att inte fastighetsägarna 1:11 och 1:12 gavs samma möjlighet när detaljplanen togs fram. Hade översvämning verkligen varit ett problem hade det varit logiskt att plankartan utformades så att samtliga fastigheter fått lov att köpa till mark av Linneberg 1:1. Det går därmed att ifrågasätta på vilken grund bestämmelsen har tillkommit och om denna är nödvändig för att uppnå planens syfte i enlighet med PBL 4 kap 32§.

Det går även att ifrågasätta den befarade översvämningens risken utifrån hur området har utvecklats med åren. Exempelvis har Linneberg 1:9 rivit sin sommarstuga och byggt ett nytt enbostadshus inom befintlig fastighet istället för att köpa till mark av Linneberg 1:1 och placera huset längre från sjön. Ett annat exempel är att Linneberg 1:7 valt att köpa fastigheten Linneberg 1:8 istället för att köpa mark från Linneberg 1:1.

Planhandlingarna saknar beskrivning för hur dessa markköp ska genomföras och konsekvensbeskrivning för alla de hinder som finns i genomförandet. Exempelvis är inte Linneberg 1:1 tvungen att sälja mark till övriga fastighetsägare i kvarteret. Ett annat exempel är att Linneberg 1:1 kan stycka av all mark som återstår i kvarteret till en fastighet och som sedan kan säljas till en utomstående. Då är det fortfarande sju fastigheter i kvarteret. Om marken vidare säljs till en utomstående ökar också risken för att denna inte vill sälja någon mark till övriga i kvarteret. Det blir således tydligt att fastighetsägarna för Linneberg 1:6, 1:7, 1:9 och 1:10 ges genom detaljplanen enbart möjlighet till och inte rättighet till att utöka sina fastigheter.

I praktiken kan också Linneberg 1:1 redan idag bygga hus på sin fastighet inom kvarteret och hyra ut detta till någon utomstående eller avstycka all mark i kvarteret som tillhör Linneberg 1:1 och sälja den sjunde fastigheten till en utomstående som bygger ett nytt hus.

Det framgår vidare heller inte någon problembeskrivning i den ursprungliga planen kring scenariot om ifall fastighetsägare inte vill köpa till mark av Linneberg 1:1. Planen bygger nämligen på att alla ska köpa mark av Linneberg 1:1, för annars går inte planen att genomföra som det är tänkt. Vid köp av mark av Linneberg 1:1 är scenariot högst troligt att fastighetsägarna måste genomföra stora markutjämnningar för

sina nyskapade fastigheter då det finns en markant höjdskillnad mellan befintliga fastigheter längs sjön och den mark som de ämnar köpa av Linneberg 1:1. Vid höjdskillnaden finns även en befintlig väg som utgör en barriär mellan befintliga fastigheter och den mark som de ämnar att köpa. Om fastigheter nybildas på sådant sätt som det är tänkt enligt plan måste den befintliga vägen tas bort då det är otänkbart att man vill ha en bilväg som går rakt igenom sin fastighet och trädgård. Om inte alla fastighetsägare köper respektive del av Linneberg 1:1 inom kvarteret kan det få konsekvenser och konflikter skapas kring vägens fortsatta existens som avgörs av vägsamfälligheten. Ett tänkbart scenario kan då bli att bara en fastighetsägare köper delar av Linneberg 1:1 och får en bilväg som går rakt genom fastigheten eftersom ingen annan vill köpa mark av Linneberg 1:1 och vill behålla vägen som den är.

Ytterligare problem med bestämmelsen är att den enbart anger att kvarteret får bestå av högst sju fastigheter. Det innebär i sin tur att bestämmelsen är öppen för tolkning. Exempelvis är det fortsatt möjligt för fastighetsägare närmast sjön att köpa varandras fastigheter. Vid ett sådant scenario skulle antalet fastigheter minska i kvarteret och öppna upp möjligheten för Linneberg 1:1 att avstycka fler fastigheter och sälja dessa till utomstående. Det är enbart är antalet fastigheter som regleras i detaljplanen och inget mer. Att befintliga fastigheter närmast sjön ska få möjlighet till att, och inte någon rättighet till att, köpa till mark av Linneberg 1:1 utesluter alltså inte fastighetsägarna från att göra andra affärer med varandra.

För fastighetsägare Linneberg 1:1 innebär bestämmelsen svårigheter då denna har ett problematiskt förhandlingsläge och inte heller kan sälja sin mark till vem som helst. Utfallet har blivit att ingen utav fastighetsägarna har köpt, visat intresse eller inlett någon förhandling om att köpa mark av Linneberg 1:1. Det råder således tvivel om huruvida översvämning är ett problem i området eftersom markköp uteblivit och risken finns även för att markköp inte heller blir av i framtiden. Det blir således svårt att bedöma om bestämmelsens intention kommer genomföras eller om markägare snarare utnyttjar situationen för att slippa undan nya grannar.

På grund utav alla oklarheter och problem som finns med bestämmelsen och att den ursprungliga planens intentioner inte genomförts under genomförandetiden väljer kommunen att upphäva bestämmelsen i sin helhet. Detta med motivet om att bestämmelsen förhindrar detaljplanen syfte om att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Linneberg 1:1 och inte bedöms vara nödvändig för att uppnå planens syfte enligt PBL 4 kap 32§.

Ett upphävande av bestämmelsen "kvarteret ängen får inte delas in i fler 7 fastigheter" öppnar upp för andra alternativa utformningar av kvarteret samtidigt som det inte utesluter befintliga fastighetsägare Linneberg 1:6, 1:7, 1:8, 1:9 och 1:10 att köpa till mark av Linneberg 1:1. Eksjö kommun anser inte att detaljplanen nödvändigtvis måste vara utformad på sådant sätt så att Linneberg 1:1 inte kan sälja sin mark på en öppen marknad. Det bör ligga i de befintliga fastighetsägarnas intresse att köpa till mark av Linneberg 1:1 om dessa upplever att det finns ett problem med översvämning. Alternativt för befintliga fastighetsägare är att göra andra insatser på sin egna fastighet för att minimera risken för översvämning. Då risk för översvämning inte kan anses vara av sådan karaktär att det krävs att kommunen planlägger för planerad reträtt bedömer kommunen att denna bestämmelse inte nödvändig att ha kvar och bör därmed upphävas.



Figur 5: Illustration av kvarteret Ängen och fastighetsgränser på en flygbild.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan är 5 år.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 oktober 2022 att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ändra detaljplan för Linneberg fastighet Linneberg 1:1 med flera.

Digital tolkning av pappersplan

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Från den 1 januari 2022 ska därför alla nya detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Från samma tidpunkt är det även obligatoriskt att detaljplaneinformationen i de nya detaljplanerna ska tillgängliggöras enligt de krav som följer av INSPIRE-direktivet, som regleras i lag (2010:1767) om geografisk miljöinformation och förordning (2010:1770) om geografisk miljöinformation. För att ett sådant tillgängliggörande ska kunna hanteras nationellt har Lantmäteriet fått ansvar för att utveckla en nationell specifikation för detaljplan. Avsikten är att detaljplaneinformationen ska göras tillgänglig via den plattform för samhällsbyggnadsinformation, Nationella geodataplattformen (NGP), som Lantmäteriet har utvecklat. Genom att planinformationen blir enhetligt utformad och strukturerad kan den användas i nationella tjänster.

Det är också bestämt att information ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt vid ändring av detaljplaner som är upprättade från 1 januari 2022 och framåt. Vid ändring av detaljplan är det dock bara den reglering som ändras som behöver uppfylla föreskrifterna om digitalt tillgänglig information. Exempelvis motiveras enbart de bestämmelser som ändras eller tillkommer under kapitlet "motiv till ändringens regleringar" och inte de bestämmelser som finns kvar från den ursprungliga planen.

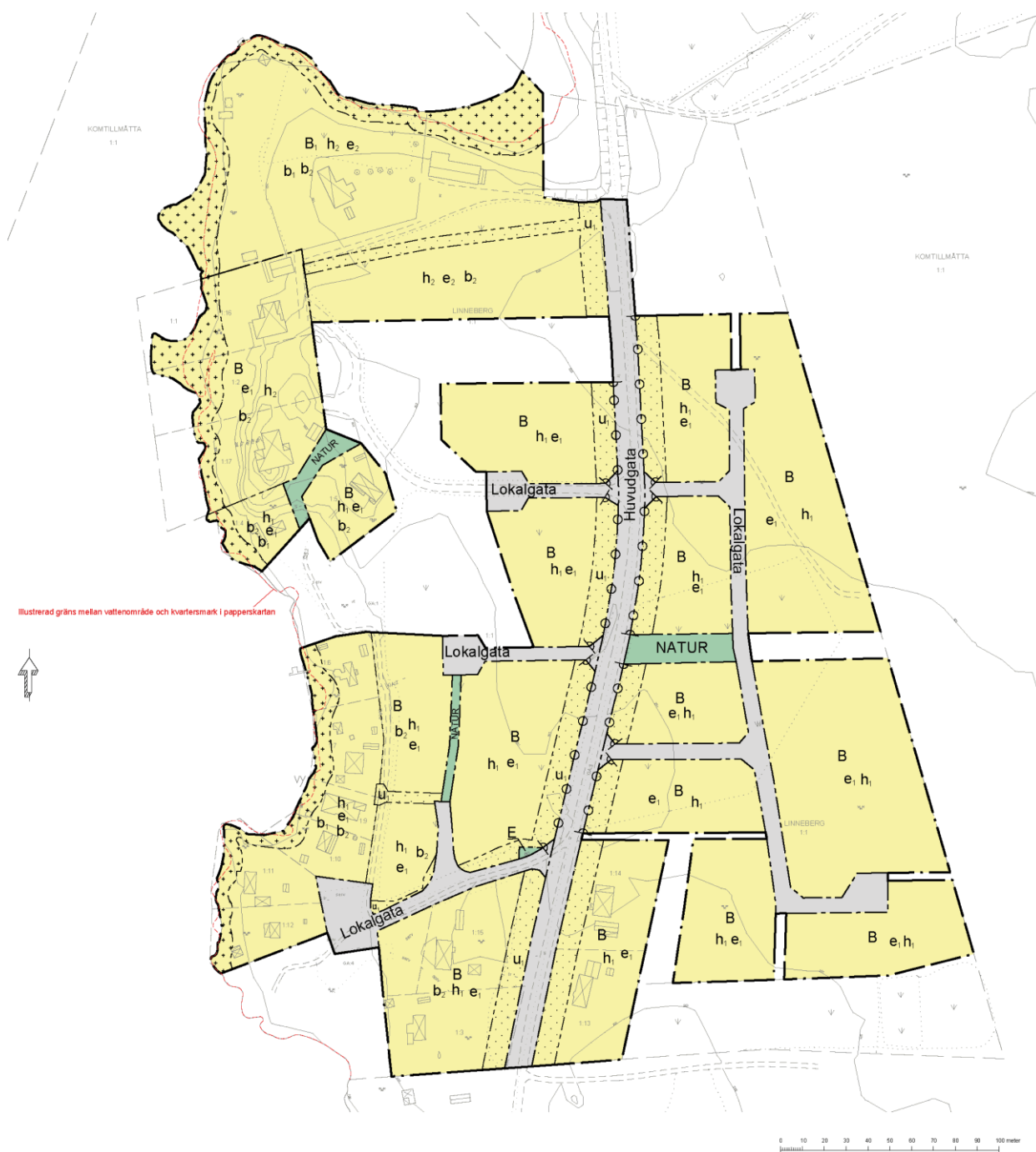
För att kunna ladda upp detaljplaneinformationen i NGP behöver en digital plankarta tas fram. Detta sker naturligt när nya planer tas fram digitalt från början, men vid ändring av pappersplan blir processen annorlunda. Vid digitalisering av en pappersplan kan resultatet antingen vara en exakt digital avbildning av pappersplanen eller en tolkning av planbestämmelser och gränser. De olika resultaten ger olika möjligheter att utnyttja planinformationen. Boverket anger på sin hemsida att "Om ambitionen är att möjliggöra analyser av informationen bör kommunen, i den mån det är möjligt, tolka, härleda och ersätta planbestämmelserna med en eller flera idag gällande bestämmelser. Det är dock viktigt att den ursprungliga bestämmelseformuleringen också görs tillgänglig i det digitala verktyget. Utöver planbestämmelsen kan även olika typer av gränser i den befintliga planen behöva tolkas och anpassas till dagens situation för att kvaliteten ska bli så bra att analysresultatet kan bli användbart."

I detta fall har kommunen valt att göra en tolkning av pappersplanen, för att framöver kunna underlätta framtida tolkning av pappersplanen i samband med bygglovsprövning. I pappersplanen är det enligt kommunen tydligt att strandlinjen utgör gräns mellan kvartersmark (bostäder) och vattenområde. I papperskartan (den ursprungliga planen) är strandlinjen av dålig kvalitet och ny strandlinje har mätts in med ny grundkarta. Resultatet innebär skillnader i vart gränsen går mellan kvartersmark (bostäder) och vattenområde, vilket gör att pappersplanen och den digitala tolkningsplanen som laddas upp till NGP skiljer sig åt. I samband med att kommunen gör en digital tolkning av pappersplanen tilldelas en av planbestämmelserna en bokstav på plankartan då denna inte har det i papperskartan. Det innebär i praktiken att det i den digitala plankartan finns två utförandebestämmelser (b_1 och b_2), men att de ursprungliga bestämmelseformuleringarna är fortsatt desamma. Detta görs i syfte att kunna digitalt tillgängliggöra så mycket information som möjligt av pappersplanen till NGP. Bestämmelser som får en annan bokstav i den digitala plankartan är " b_1 - Sockelhöjden skall vara minst 0,5 meter över vattennivån vid normalvatten" och " b_2 - Nya bostadshus skall ha en golvnivå på minst +199 meter över nollplanet". Bestämmelsen b_2 placeras enbart ut i den digitala tolkningen i de kvarter där det bedöms föreligga risk för att byggnad kan placeras under 199 meter över nollplanet, men gäller egentligen för alla kvarter enligt den papperskartan.

Kommunen gör även avgränsningar kring hur mycket av papperskartans information som ska tillgängliggöras och tolkas till en digital karta. Utgångspunkten är att enbart digitalisera det som ändras, det

vill säga kvartersmark bostäder, men eftersom områdena inte sitter ihop så tas delar av allmän plats (gata och natur) samt kvartersmark för teknisk anläggning med i den digitala tolkningsplanen. Övriga naturområde och vattenområde tas därmed inte med eftersom dessa inte påverkas av ändringen.

Det är dock viktigt att här poängtera att det digitaliserade materialet inte ersätter originalhandlingen vilken ska beaktas vid beslut. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen och det tolkade exemplaret av plankartan som återfinns i NGP saknar därmed juridisk status.



Figur 6: Bild på den digitala tolkning av ändringsplanen som avses tillgängliggöras i NGP.

Motiv till ändringens 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. Lagen gäller enbart vid ändring av detaljplan för ändrade och nytillkomna planbestämmelser.

Kvartersmark

Bostäder och bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B2) - Motivet till bostäder och bostäder med bostadsanknuten verksamhet är att möjliggöra originalplanens syfte samt skapa en mer flexibel markanvändning som möjliggör för bostäder och/eller bostäder med bostadsanknuten verksamhet.

Egenskapsbestämmelser

e1 (Största bruttoarea är 180 m² per huvudbyggnad och 230 m² per fastighet) - Motivet till regleringen största bruttoarea är att begränsa hur stora byggnaderna får vara, samtidigt som det möjliggör för en viss flexibilitet i hur byggnader kan utformas och var de kan placeras inom byggrätten. Med reglering av bruttoarea kan enplanshus eller tvåplanhus byggas utefter samma förutsättningar.

e2 (Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet) - Motivet till regleringen största byggnadsarea är att begränsa hur stor byggnaderna får vara utefter vad som anses vara lämpligt avseende platsens förutsättningar. Byggnadsarea regleras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får ett luftigt uttryck, samtidigt som det ger en viss flexibilitet för var de ska placeras inom byggrätten.

h1 (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter och 4 meter på komplementbyggnad) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse samspelar med liknande bebyggelse i området och för att begränsa negativ påverkan för närboende.

h2 (Högsta nockhöjd är 8 meter) - Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse samspelar med liknande bebyggelse i området och för att begränsa negativ påverkan för närboende. Skillnaden i jämförelse med den andra höjdbestämmelsen är att en specifik nockhöjd för komplementbyggnad inte regleras. Detta för att ge så bra förutsättningar som möjligt för att fortsatt kunna bedriva en bostadsanknuten verksamhet i området och för att inte göra befintliga komplementbyggnader i området planstridiga.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är idag ett skogs- och jordbruksområde med ett fåtal bostäder intill sjön Långanässjön. Majoriteten av bebyggelsen i området finns längs med strandkanten och varierar mellan fritidshusbebyggelse och småhus i form av villor. I norra delen av området ligger Linnebergs gård som är en bostad med bostadsanknuten verksamhet. Genom planområdet går Linnebergsvägen.



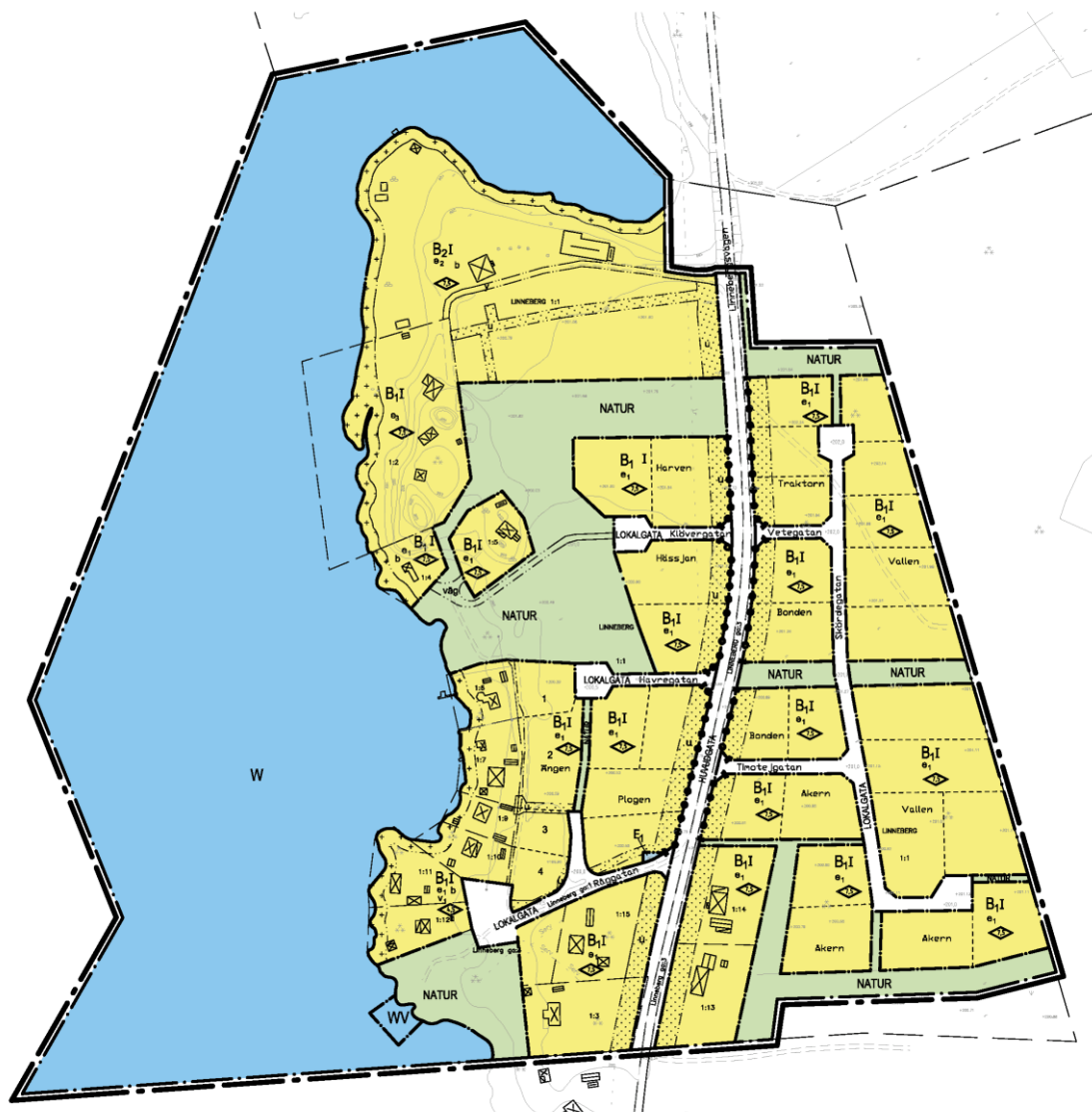
Figur 7: Vy från Linnebergsvägen mot Linnebergs gård.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 28 januari 2013 och har nummer 190 i kommunens interna numreringsystem för detaljplaner. Detaljplans syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Linneberg 1:1 och plankartan har utformats till att möjliggöra för att Linneberg ska omvandlas till ett nytt villaområde med cirka 30 nya bostäder.

Detaljplanens utformning är av relativt begränsande karaktär och innehåller flertalet bestämmelser utan tydliga motiveringar. Det har medfört vissa svårigheter att tolka planen och problem i genomförandeskedet. I detaljplanen regleras exempelvis bebyggelsens högsta tillåtna höjd med en planbestämmelse för *högsta totalhöjd till nock i meter* och med planbestämmelse om *högst antal våningar*. Bebyggelsens största tillåtna area regleras inom berört område med en planbestämmelse för antingen *största byggnadsarea per fastighet, huvudbyggnad och uthus/garage*, alternativt *största sammanlagda byggnadsarea och att området ska utgöras av en fastighet* eller att *största sammanlagda byggnadsarea inte får överstiga en viss procent av fastighetens area*. I detaljplanen finns även begränsningar för vissa kvarter om antalet fastigheter.



Figur 8: Bild på gällande detaljplan.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom 8 augusti 2022 och den 19 oktober 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt planbesked samt ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen beskrivs Linneberg tillsammans med andra områden runt Långanässjön att vara ett generellt lågintensivt utvecklingsområde, där fritidshus övergår till permanentboende.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd har upphävts för kvartersmark, brygga och lokalgata i gällande detaljplan.

Länsstyrelsen beslutade om upphävande av strandskydd den 14 maj 2012. Länsstyrelsen bedömde då att befintlig bebyggelse har en avskiljande effekt som gör att området bakom bebyggelsen saknar intresse för friluftslivet och djur- och växtlivet. Länsstyrelsen ansåg vidare att den brygganläggning som avses i planläggas är av sådant slag att den måste ligga vid vattnet och att detaljplanen genom det anslutna naturområdet (NATUR i detaljplanen) möjliggör att allmänheten får tillgång till stranden och badplatsen. Vad gäller området vid Linnebergs gård gjorde Länsstyrelsen bedömningen att området är lagligen ianspråktaget och att det därmed finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen bedömde även att ett beslut om att upphäva strandskyddet inom det aktuella området inte påverkar livsvillkoren för djur- och växtlivet på land eller i vatten och inte heller den allemansrättsliga tillgången till de delar av strandområdet som inte redan är lagligen ianspråktagna.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Grundkartan som användes om underlag när den ursprungliga detaljplanen togs fram innehöll brister avseende avgränsningen mellan land och vatten och som enligt registerkartan, som ej har rättsverkan, under lång tid utgjort gräns mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1. I samband med att detaljplanen har ändrats har de osäkra gränserna mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 uppmärksammats och vidare utretts av fastighetsägare och Lantmäteriet. Ny gränsdragning har klargjorts och registerkartan har uppdaterats med nya gränser. För detaljplanen innebär detta egentligen ingen skillnad utifrån hur planen utformats, men enligt registerkartan anges numera att Linneberg 1:1 äger landområdet, majoriteten av vattenområdet och avsatt område för brygga inom detaljplanen. En fastighetsbestämningsförtätning rekommenderas för att säkerställa gränsdragningen.

Inom planområdet kommer det med en ändring av detaljplan vara möjligt att tillskapa fler fastigheter än gällande detaljplan som kan avstyckas från Linneberg 1:1 vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen ger här endast förutsättningar, och inga skyldigheter till att området ändrar fastighetsindelning.

Rättigheter

Till följd av ändringen bedöms inga rättigheter och servitut i området påverkas.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-nätet är redan utbyggt i området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanarbetet bekostas av Eksjö kommun och tas ut som planavgift i bygglov. Kostnader för exploateringen bekostas av exploitören. Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt el och fiber. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den som begär och har nyttan. Kostnad för bildande av gemensamhetsanläggning delas av de ingående fastigheterna.

Eksjö kommun förväntas inte ha några övriga kostnader kopplade till planarbetet eller dess genomförande.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov enligt Eksjö kommuns taxa för planavgift.

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.

Denna ändring av detaljplan möjliggör för att nya fastigheter kan bildas i två kvarter som inte tidigare varit möjligt. Om nya fastigheter skapas vid ett genomförande av detaljplanen behöver dessa anslutas till olika gemensamhetsanläggningar i området. I planområdets norra del behöver nya fastigheter ingå i vägsamfälligheten för Linnebergsvägen (Linneberg GA:1) och, beroende på hur planen genomförs, även upprätta en gemensam väg inom kvartersmark mellan fastigheter och Linnebergsvägen. Planförslaget ställer inga krav på hur kvartersmarken ska genomföras och därmed inga krav på bildande av gemensamhetsanläggningar. För kvarteret "ängen" behöver nya fastigheter ingå i vägsamfälligheten för Linnebergsvägen samt antingen ingå i gemensamhetsanläggningen Linneberg GA:3 (06-HÖR-639) eller i en gemensamhetsanläggning för "Havregatan" beroende på hur planen genomförs.

Nya fastigheter kan även komma att ingå i gemensamhetsanläggningar för allmän plats (natur och brygga) som idag inte är upprättade. Varje gemensamhetsanläggning föreslås av kommunen att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Organisatoriska frågor

Eksjö kommun ansvarar för framtagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.

Uppllysningar

Detaljplanen inklusive ändringar berör två fornlämningar i form av kolningsanläggningar (L1970:692, L1979:694), öster om vägen. För att bebygga dessa områden krävs att det görs en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen. Tillstånd kommer att ges utan krav om arkeologisk undersökning. Beslutet behöver finnas innan lämningarna kan grävas bort.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet kommer det med en ändring av detaljplan vara möjligt att tillskapa fler fastigheter än gällande detaljplan då gällande detaljplans fastighetsindelningsbestämmelser upphävs med ändringen och möjliggör för fler fastigheter i det norra kvarteret där Linnebergs gård ligger och i kvarteret "ängen". Detta medför konsekvenser i form av en alternativ fastighetsindelning i kvarteren som inte tidigare varit möjlig och att fler kan bo i området.

Inom planområdet justeras även markreservat för underjordiska ledningar i samband med ändringen. Detta till följd av att ledningarna som inte fanns när gällande detaljplan togs fram finns utplacerade idag och därmed kan onödiga ytor av markreservat justeras bort.

Denna ändring av detaljplan medför inga konsekvenser på de rättigheter och servitut som finns i området, utöver det att fler fastigheter kan komma att behöva anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för enskilda vägar.

Natur

Landskapsbild

Planändringen bedöms ge viss påverkan på landskapsbilden i jämförelse med den ursprungliga planen. Den ursprungliga planen medger en väsentlig ökning av antalet bostäder och möjliggör för en landskapsbild av ett större sammanhängande och sjönära villakvarter som tar hänsyn till naturen och ger möjlighet för befintliga sommarstugor att omvandlas på ett sätt som tillåter ett mer permanent boende. När detaljplanen ändras bibehålls dessa intentioner med vissa förändringar. Högsta nockhöjd går från att vara 7,5 meter till 8 meter och byggnader tillåts att byggas i mer än ett våningsplan. Med en halvmeter högre nockhöjd och mer flexibla byggrätter ökar attraktionskraften till att bygga i området och på så sätt ökar möjligheten att genomföra den ursprungliga planens intentioner om nytt villakvarter.

För planrådets norra del där Linnebergs gård ligger och kvarteret "ängen" kan planändringen innebära en förändring i landskapsbilden jämfört med den ursprungliga planen. Att fler fastigheter tillåts inom dessa kvarter kan, beroende på planens genomförande, medföra att fler bosätter sig inom kvarteren. Sett till kvarterens utformning finns möjligheter för att eventuellt tillkommande bostäder i dessa kvarter skulle kunna placeras på ett sätt som ger en viss känsla av avskildhet från nuvarande bebyggelse, om detta skulle vara eftersträvanvärt. Exempelvis kan kvarteret "ängen" fastighetsindelas på ett sätt så att nya bostadsfastigheter tillkommer på det som idag utgörs av jordbruksmark där höjdskillnad och en mindre väg ger en viss avskiljande känsla mot befintliga sommarstugor närmast sjön. I det norra kvarteret kan nya bostäder placeras relativt avskilt befintliga bostäder i den sydöstra delen av kvarteret närmast naturmark och Linnebergsvägen. Hur planen väl genomförs är upp till exploatören och beroende på hur planen genomförs kan detta leda till olika typer av konsekvenser i dessa områden jämfört med idag.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun 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 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas. Planförslaget har 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.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Under 2011 genomförde Jönköpings läns museum två arkeologiska utredningar i området. I den första utredningen påträffades två liggmilor, en kolbotten, en kolarkoja, en övrig lämning och ett röjningsröse. De två liggmilorna skulle då dokumenteras innan exploateringen. Övriga påträffade lämningar; röjningsröset, kolarkojan, den övriga lämningen och kolbotten föranleder ej någon fortsatt undersökning. I den andra utredningen studerade man ett område man ansåg utgöra ett topografiskt intressant läge för förhistorisk boplatz intill Långanässjön. I schakten påträffades dock inga spår av anläggningar eller andra aktiviteter. Därmed ansåg Länsmuseum, efter samråd med länsstyrelsen, att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inför exploatering av området.

Denna ändring av detaljplan avser inte att möjliggöra för bebyggelse i annat område än i den ursprungliga planen och därmed bedöms ändringen inte leda till några negativa konsekvenser i jämförelse med den ursprungliga planen.

Trafik

Motortrafik

Planändringen medför att fler fastigheter kan bildas i området och således att fler kan bosätta sig i området. Antalet tillkommande bostäder jämfört med den ursprungliga planen bedöms dock vara få, cirka 3-5 totalt i hela planområdet, och bedöms inte innebära negativa konsekvenser på trafiksituationen.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Detaljplan för Linneberg fastigheten Linneberg 1:1 m.fl. i Eksjö (nr 190) - 2013-01-28
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040
- Grundkarta 2023-09-14

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

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