

1993-04-14

Dnr 1990-404-403

Jönköpings län
Eksjö kommun

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FRITIDSHUSBE- BYGGELSEN UTMED SJÖN SÖDRA VIXEN

Upprättade av plan- och byggkontoret juli 1992, med normalt planförfarande

BESKRIVNING

Inledning

I översiktsplan (ÖPL) för Eksjö kommun har fritidshusbebyggelsen utmed den riksintressanta sjön Södra Vixens stränder, framför allt sjöns östra strandremsa (Förenäs, Prostorp, Broarp m.fl. fastigheter) utpekats som ett område för vilket områdesbestämmelser (OB) föreslås att utarbetas. (Översiktsplan för Eksjö kommun, del 1B - Eksjöbygden söder om staden.)

Även utmed sjöns nordöstra och nordvästra sida finns på ett par platser väl sammanhållen fritidshusbebyggelse, samt enstaka fritidshusbebyggelse spridda runt hela sjön, vilka också föreslås ingå i bestämelseområdet.

För bebyggelsen vid Ullinge värdshus föreslås, enligt riktlinjerna i ÖPL, att separata områdesbestämmelser alternativt detaljplan skall utarbetas.

Syfte

Syftet med områdesbestämmelserna är att tillgodose ÖPL:s intentioner, t ex genom;

- att ge byggnadsnämnden (BN) ett samlat underlag vid handläggningen av bygglovsärenden och förhandsförfrågningar i området. Vidare skall OB redovisa högsta tillåtna byggnadsyta, och ange vilka åtgärder som är bygglovpliktiga respektive ej bygglovpliktiga i området.
- att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse.
- att ge miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) ett samlat underlag vid prövningen av vatten- och avloppsfrågor i området.

- att för angivna områden upphäva det generella strandskyddet enl 15 § naturvårdslagen (NVL). Detta för att underlätta den framtida hanteringen av bygglovsärenden i området.
- att etablering av ny bebyggelse prövas restriktivt.
- att genom ovanstående åtgärder reglera fritidshusbebyggelsen, vilken inte bör omvandlas till permanentus.
- att ovanstående åtgärder till en del säkerställer riksintresset Södra Vixen

Gällande plan- och skyddsföreskrifter

- För sjön gäller ett generellt strandskydd enl 15 § NVL intill 100 m från stranden. Inom strandskyddat område får ej helt ny byggnad uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligen annat ändamål än vad byggnaden ursprungligen var avsedd för, ej heller andra åtgärder, som innebär att ett område tas i anspråk som tomt.
- Storön och Lillön är enligt 13 § NVL fridlysta naturminnen enligt länsstyrelsebeslut 1960-02-15.
- För allmänna vägar i området gäller 47 § väglagen (Vägl).
- ÖPL redovisar sjön Södra Vixen som ett riksintresse för den ventenskapliga naturvården, samt att sjön är av stor betydelse för rekreation och friluftsliv samt en bra bad- och fiskesjö.

Plan- och bygglagen

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 16 § kan områdesbestämmelser utarbetas för att säkerställa att syftet med ÖPL uppnås eller att ett riksintresse enligt lagen om hushållning med naturresurser m m tillgodoses. Med områdesbestämmelser kan regleras bl.a.

- I vad mån åtgärder kräver bygglov enligt plan- och bygglagen.
- Grunddragen för användning av mark- och vattenområden, bebyggelse eller för fritidsanläggningar, samt kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål.
- Största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus, utformning, placering på tomt mm.
- Placering, utformning och utförande av byggnader, andra anläggningar eller tomter etc.
- Användning och utformning av allmänna platser.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter i området är i privat ägo. Kommunen äger ej någon fastighet inom bestämmeelseområdet.

Sjön Södra Vixen - riksintresse

Södra Vixen är belägen ca 7 km sydväst om Eksjö tätort. Den ingår i Emåns vattensystem och Solgenåns delnederbördsområde och omfattar ca 510 ha. Sjön och dess stränder har av Statens naturvårdsverk klassats som riksintressant för den vetenskapliga naturvården.

I ÖPL anges följande rekommendationer och förslag till säkerställande för riksintresset Södra Vixen:

- Frihet från avloppsutsläpp är en grundförutsättning för att sjöns värde skall bestå. All verksamhet som kan påverka vattenkvaliteten skall därför prövas med extra stor försiktighet och restriktivitet.
- Dikning inom tillrinningsområdet liksom täktverksamhet bör ej tillåtas.
- Jord- och skogsbruket bör bedrivas med största möjliga hänsyn till naturmiljön, särskilt med avseende på skogsavverkning, markberedning samt användning av kemiska medel.
- Områdesbestämmelser för fritidsbebyggelsen samt Ullinge värdshus ska upprättas.
- Etablering av ny bebyggelse prövas restriktivt.
- Åtgärder eller verksamhet som innebär utsläpp av miljögifter bör ej tillåtas.

Genom olika vetenskapliga undersökningar som utförts är sjön väldokumenterad vad avser förändringar under perioden 1980 och framåt. I nedanstående text följer några valda delar från följande utredningar utförda under senare tid: Miljövårdsprogram av länsstyrelsens miljövårdsenhet 1989, Fosforbelastning i Södra Vixens avrinningsområde av Nils Gustavsson 1989, och Södra och Norra Vixen - en limnologisk undersökning 1990 av Torbjörn och Eva Willén.

Tillrinningen från ytvattendrag till sjön är liten. Den största delen av vattnet kommer som grundvatten. Från Södra Vixen rinner en smal bäck till Norra Vixen som Eksjö stad använder som vattentäkt. Genom sina små tillflöden och sitt smala utflöde har vattnet i Södra Vixen lång omsättnings-tid. Den kan beräknas till 8,9 år.

Tillrinningsområdet är inte någon jordbruksintensiv region. Det mesta av de gamla brukade markerna är idag granplanterade eller använda som betesmarker. Inom tillrinningsom-

rådet beräknades 1989, 15 helårshushåll med tillsammans ca 45 personer. Fritidshushållen var 70 med en total belastning av ca 240 personer. Dessutom finns ett värdshus/konferenshotell i direkt anslutning till sjön.

Norra Vixen, Eksjöns råvattentäkt har drabbats av problem med en omfattande syrebrist och höga halter av bland annat fosfor. Sjön påverkas av hög yttre fosforbelastning. I en undersökning utförd 1987/88 visade det sig att 50-60 % av fosforbelastningen härrörde från uppströms liggande Södra Vixen.

Sjöar och vattendrag med små avrinningsområden är känsliga för yttre fosforbelastning. Det innebär att avloppsutsläppen måste begränsas. Södra Vixen är en sådan sjö.

Det bör vara en allmän strävan för de boende inom tillrinningsområdet och för kommunen, att på alla sätt skydda riks-objektet Södra Vixen från negativa belastningar.

Merparten av sjöns stränder är alltjämt orörda, men i de sydöstra, nordöstra respektive nordvästra delarna kantas sjön av fritidshusbebyggelse - på såväl friköpta som arrenderade tomter. Fö är sjön av stor betydelse för rekreation och rörligt friluftsliv.

Någon ytterligare fritidsbebyggelse i direkt anslutning till sjön är av nämnda skäl därför inte lämplig.

Brännö, Änkarpön och Storö - bygnadsarea

Vid norra delen av sjön ligger tre något större öar, Brännö, Änkarpön och Storö. På Brännö finns två mindre stugor med tillhörande bodar. På Änkarpön och Storö finns en mindre stuga på vardera ön. En begränsad bygnadsarea har redovisats för stugorna motsvarande den befintliga. Stugorna bör inte byggas till. De bör på sikt flyttas från öarna, för att återskapa öarnas ursprungliga naturvärde.

Vatten och avlopp - lokala hälsoskyddsföreskrifter - miljöskyddslagen § 8a

Fritidsbebyggelsens vatten- och avloppslösning skall i varje enskilt fall godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden. I vissa fall kan nämnden fordra särskild VA-utredning.

För områdena Förenäs, Sjöarp och Prosttorp har Miljö- och hälsoskyddsnämnden utarbetat lokala hälsoskyddsföreskrifter, vilka innebär bl a att all avloppsinstallation samt övrig toalettinstallation är tillståndspliktig, och att särskilda regler till skydd för yt- och grundvatten gäller. Se bilaga C.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen planerar att utvidga de lokala hälsoskyddsföreskrifterna till att omfatta all bebyggelse runt sjön. Särskilda regler för avloppsanläggningar för att motverka avloppsutsläpp kommer att utarbetas.

I linje med kommunens översiktsplan har behovet av ytterli-

gare skydd för sjön initierats. Miljö- och hölsoskyddsförvaltningen undersöker möjligheterna att använda miljöskyddslagens § 8a för att fastställa ett generellt skydd mot utsläpp av föroreningar i sjön.

Strandskydd

På kartbilaga B redovisas gränsen för strandskyddet 100 meter från stranden. Vissa delar därav markerade på kartan (grov heldragen svart linje) föreslås upphävas. Dessa delar utgör huvudsakligen redan ianspråktagen "tomtmark". Skälet för upphävandet är att allemansrätten och strandskyddet på "tomterna" redan i praktiken är utsläckt. Dessutom underlättar ett upphävande byggnadsnämndens hantering av bygglovvärenden.

Kulturhistoriska byggnader

I kulturminnesvårdsprogrammet för Eksjö kommun, antaget av kommunfullmäktige 1986-03-20, har ett större sammanhängande område vid Sjöarp-Hasselbacken utvärderats som ett område av särskilt kulturhistoriskt värde. Delar av detta område ingår i områdesbestämmelserna.

På fastigheten Förenäs 1:4 ligger en parstuga, uppförd av timmer, troligen från 1700-talet, möjligen tidigare. Den finns upptagen i kulturminnesvårdsprogrammet som enstaka objekt med särskilt kulturhistoriskt värde. I områdesbestämmelserna redovisas den med en särskild skyddsbestämmelse, ett litet q. Det innebär att byggnaden inte får rivas. Vid ändring av byggnaden får dess karaktär inte förvanskas.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inom områdena som markerats på bilagd karta A, med grov heldragen svart linje eller prickad linje, skall nedanstående bestämmelser gälla:

Area, utformning, placering m m

- 1 På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad. Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 65 m². Befintlig byggnad större än tillåtna byggnadsarean får ersättas av ny byggnad med samma byggnadsarea som befintlig byggnad. Den ersatta/nya byggnaden får ej byggas till.

För område A (Brännö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 40 m². För område B och C (Änkarpaön och Storö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 10 m².

- 2 Komplementbyggnad (uthus, garage, lusthus etc) får

inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 30 m², varav högst 20 m² får inredas för bostadsändamål.

Gäller ej för områdena A, B och C på kartbilaga A.

- 3 Taklutning får ej överstiga 38 grader.
- 4 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
- 5 Uthus får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, om grannen skriftligt medger detta.
- 6 Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus, till takfot.
- 7 Huvudbyggnad får innehålla högst en bostadslägenhet.
- 8 Nyttillkommande bebyggelse skall placeras minst 10 meter från strandlinjen, huvudbyggnad minst 20 meter från densamma.

Rekommendationer

- 9 Tak bör beläggas med takpannor eller papp.
- 10 Fasadmaterial bör vara trä, som täckmålas.

Bygglovbefrielse

Under förutsättning att reglerna under avsnittet "area, utformning, placering m m" följs får utan bygglov följande åtgärder utföras inom bestämelseområdena.

1. Mindre tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad (mindre tillbyggnad = 30 % av ursprunglig byggnadsarea, dock högst 20 m² byggnadsarea).
2. Sådana ändringar av byggnader som berör konstruktionen av de bärande delarna, eller som avsevärt påverkar byggnadens planlösning.
3. Uppförande av murar eller plank om höjden på dessa inte överstiger 1,8 meter.
4. Inom de områden där strandskyddet har upphävts får dessutom utan bygglov komplementbyggnad uppföras.

Gäller ej för områdena A, B och C på kartbilaga A.

Kulturhistorisk värdefull byggnad och miljö

- q Förenäs 1:14, parstuga
Byggnaden får inte rivas. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.
Byggnaden omfattas ej av ovanstående områdesbestämmelser.



Sjöarp-Prosttorp
Kulturhistorisk värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
Befintliga hus får ej förvanskas.

Observera

- att byggprojekt närmre än 4,5 meter till grann- tomt, samt vid uppförande eller ändring av komplet- mentbyggnad och mindre tillbyggnad inom samlad bebyggelse, alltid kräver grannens skriftliga medgivande.
- att vid installation av avlopp eller övrig toa- lettinstallation fordras alltid godkännande av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

En gyllene regel:

Ta alltid kontakt med plan- och byggkontoret för samråd inför den förändring som du tänker utföra av bebyggelsen på din fastighet!

I tjänsten

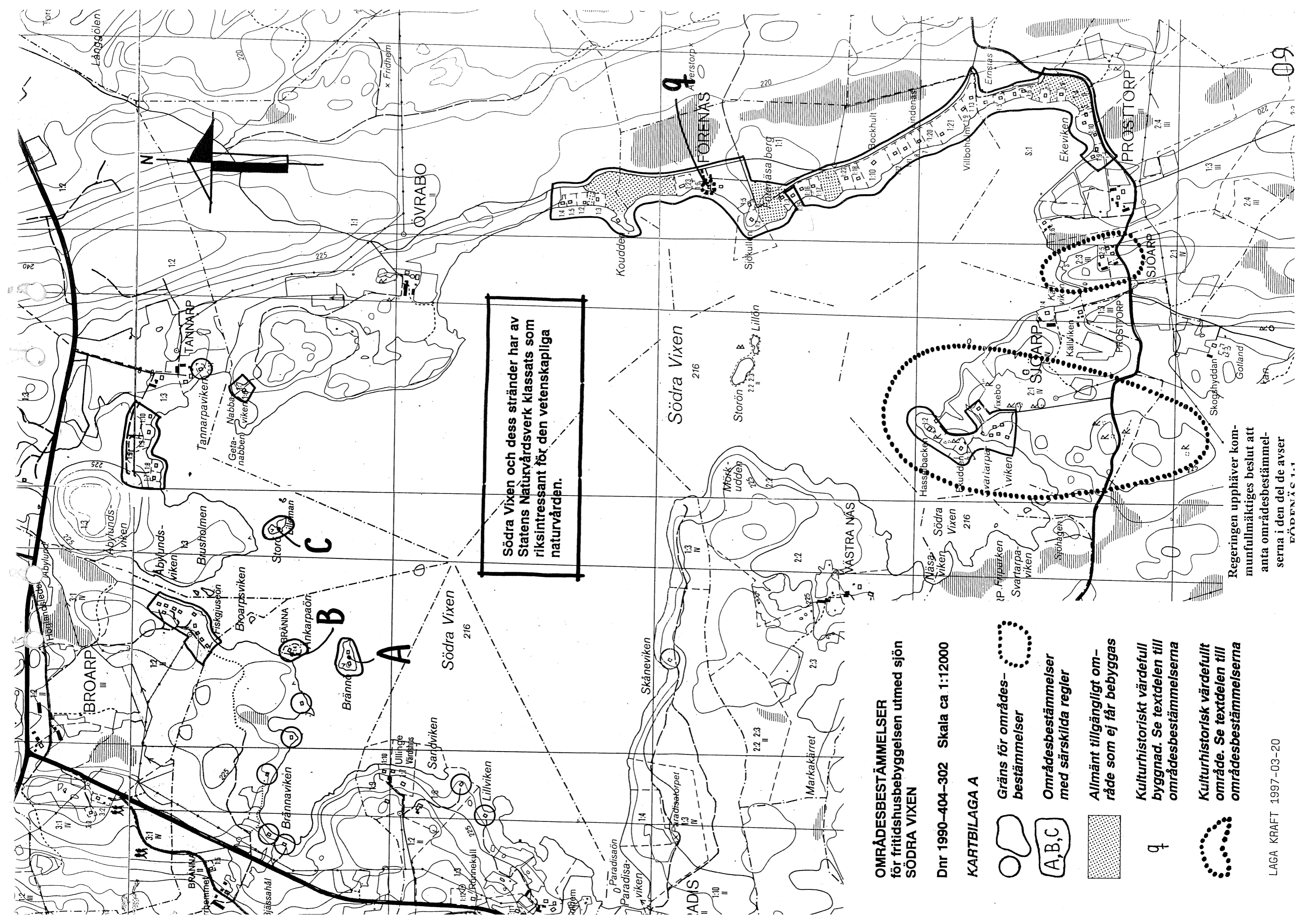
Jan Åsberg

Kartbilagor

Bilaga A -- områden, inom vilket områdesbestämmelserna gäller

Bilaga B -- områden, inom vilka strandskyddsförordnande föreslås upphävas






Bilaga C -- Förslag till lokala hälsoskyddsföreskrifter för Eksjö kommun. Antagna av kommunfullmäktige 1988-06-21.



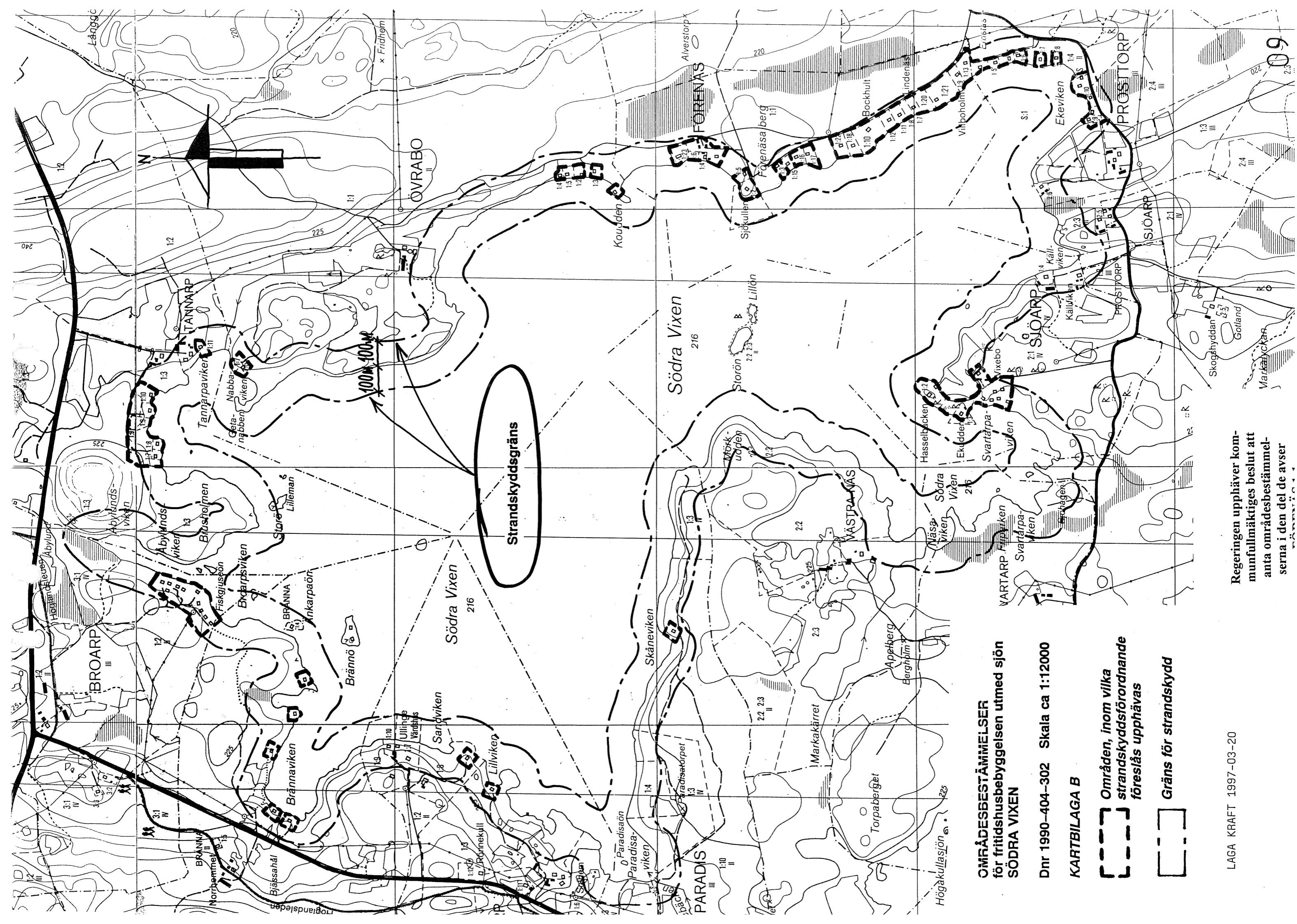
OMRÅDESBESTÄMMELSER
 för fritidshusbebyggelsen utmed sjön
SÖDRA VIXEN

Dnr 1990-404-302 Skala ca 1:12000

KARTBILAGA A

-  Gräns för områdesbestämmelser
-  Områdesbestämmelser med särskilda regler
-  Allmänt tillgängligt område som ej får bebyggas
-  Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Se textdelen till områdesbestämmelserna
-  Kulturhistorisk värdefull område. Se textdelen till områdesbestämmelserna

Regeringen upphäver kom-
 munfullmäktiges beslut att
 anta områdesbestämme-
 lserna i den del de avser
 EÖDENÄS 1.1



OMRÅDESBESTÄMMLER
 för fritidshusbebyggelsen utmed sjön
SÖDRA VIXEN

Dnr 1990-404-302 Skala ca 1:12000

KARTBILAGA B

[---] Områden, inom vilka
 strandskyddsförordnande
 föreslås upphävas

[---] Gräns för strandskydd

Strandskyddsgräns