



Samrådsredogörelse – ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 m.fl, Linneberg

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Bakgrund

Samhällbyggnadssektorn fick 2022-10-19 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag på ändring av detaljplan för Linneberg, fastighet Linneberg 1:1 m.fl. Förslag till ändring av detaljplan var utsänt för samråd under perioden 20/11 – 11/12 år 2023. Detaljplanen har inför samråd handlagts med utökat förfarande i enlighet med PBL 5 kap. Detta till följd av att planförslaget ansågs vara av betydelse för allmänheten då upprättat samrådsförslag innebär ett minskat strandskydd.

Samrådsskedet

Inför samråd kungjordes information om samråd i lokal ortstidning och på kommunens anslagstavla. Underrättelse om samråd skickades ut till berörda remissinstanser och till de fastighetsägare och boende som initialt bedömdes vara berörda av planförslaget. Plankarta, planbeskrivning och bedömning om betydande miljöpåverkan fanns tillgänglig på kommunens hemsida under hela samrådstiden. Även fysiska handlingar fanns tillgängliga i kommunhuset under samrådstiden. Samrådet varade mellan 20/11 – 11/12 år 2023. En fastighetsägare fick förlängd samrådstid av kommunen till 17/12 år 2023.

Under samrådstiden var det möjligt att mejla, ringa och boka möte med ansvarig planarkitekt. Två fastighetsägare begärde ett fysiskt möte som ägde rum den 8 december 2023. Totalt har det inkommit 11 samrådsyttrande. Dessa har summerats och besvaras nedan, samt varit vägledande för justeringar inför granskningen.

Ändringar som görs med anledning av inkomna yttranden från samrådsskedet

- Plankartan ritas om. I stället för att presentera en digital tolkning av detaljplanen som inkluderar ändringarna kommer kommunen återgå till att rita på den ursprungliga kartan och i planbeskrivningen redovisa den digitala tolkningen som avses tillgängliggöras i NGP.
- Plankartan kompletteras med genomförandetid.
- Förlängning av Klövergatan tas bort.
- Bestämmelser om största byggnadsarea per huvudbyggnad och komplementbyggnad ändras till största bruttoarea per huvudbyggnad och per fastighet.
- Planbeskrivningen kompletteras med fler motiveringar och konsekvensbedömningar avseende ändrade eller borttagna bestämmelser.
- Fastighetsförteckningen ses över till granskning.
- Höjd på komplementbyggnad tas bort i vissa delar av planen.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att det finns områden som kräver ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen.

Ytterligare ändringar som görs efter samrådsskedet

Eksjö kommun gör inför granskning även fler ändringar än de som listas ovan. För att underlätta för berörda invånare och remissinstanser listas ytterligare ändringar som görs av Eksjö kommun inför granskning nedan:

- Kommunen byter planförfarande till standardförfarande.
- Bestämmelserna ”nya bostadshus skall ha en golvnivå på minst +199 meter över nollplanet” och ”ny bebyggelse ska utföras radonskyddat” har omvärderats och kommer inte längre upphävas.

Inkomna yttranden

Lista

Myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1	Lantmäteriet	2023-12-01
M2	Länsstyrelsen	2023-12-11
M3	Skanova AB	2023-11-21

Privatpersoner, föreningar med flera

P1	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-06
P2	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-08
P3	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-09
P4	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-10
P5	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-11
P6	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-11
P7	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-11
P8	Privatperson/fastighetsägare	2023-12-15

Samrådsmöte

S1	Samrådsmöte	2023-12-08
----	-------------	------------

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala och statliga remissinstanser

M1, Lantmäteriet, E-post, 2023-12-01

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-19) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

OSÄKRA GRÄNSER

I planförslaget har hela området som består av land utmed Långanässjön planlagts som kvartersmark. Gränsen mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 är osäker och har tillkommit genom avsöndring. Osäkerhet råder även kring ägandet av vattenområdet i Långanässjön. I planbeskrivningen anges att det för planens genomförande är av mindre betydelse eftersom det enligt kommunens uppfattning är otvetydigt att Linneberg 1:1 omfattar all mark fram till strandlinjen.

I planbeskrivningens kapitel konsekvenser anges under fastigheter och rättigheter också att: *"I samband med ändringen har grundkartan uppdaterats och strandlinjen har mätts in betydligt mer detaljerat varför markanvändningen justerats efter den verkliga strandlinjen. Eftersom Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna finns det möjlighet för dessa och nya fastigheter med gräns i strandlinje att fastighetsbestämmas efter de mer korrekt inmätta gränserna."*

En fråga om en gräns rätta läge prövas av Lantmäteriet i en fastighetsbestämningsförrättning. Resultatet av en sådan förrättning kan inte förutses i förväg. Lantmäteriet anser därför att frågan ska prövas i en fastighetsbestämningsförrättning innan detaljplanen antas.

I samband härmed vill Lantmäteriet påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens läge och vad som ingår i respektive fastighet är att planen inte kan genomföras enligt dess syfte. Det finns också en egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad enligt vilken största byggnadsarea är relaterad till *fastighetsarean* inom användningsområdet. Rådande osäkerhet kring gränserna gör det också svårt att förutse vad som gäller för byggrätter.

Delar av planen som bör förbättras

PLANGENOMFÖRANDE

Detaljplanen handläggs som en ändring av gällande detaljplan. Lantmäteriet konstaterar att en helt ny plankarta har upprättats som ersätter den tidigare

och att det kan ifrågasättas om ändringarna ryms inom ramen för det som kan göras som en ändring av detaljplan.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24.
”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

NY GEMENSAMHETSANLÄGGNING/OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen under ekonomiska frågor att det är de ingående fastigheterna som ska betala kostnaden för att bilda gemensamhetsanläggning. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Linneberg ga:1 måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen, alternativt att ny gemensamhetsanläggning måste bildas för de nya vägarna. Det bör också framgå vilka fastigheter som är tänkta att delta i ny/omprövad gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lantmäteriservitut som inte finns i fastighetsregistret utan endast står i handlingarna synes saknas i fastighetsförteckningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Lantmäteriservitut som bildades tidigare än slutet av 1960-talet skrevs inte ”automatiskt” in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret

allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. I det aktuella planområdet finns till exempel servitut för utfart till förmån för fastigheten Linneberg 1:2 som saknas i fastighetsförteckningen och även borde tagits upp i fastighetskonsekvensbeskrivningen i den mån det påverkas av planens utformning.

Inom planområdet finns även Linneberga ga:3 som inte har tagits upp i fastighetsförteckningen.

MARKRESERVAT FÖR BEFINTLIGA LEDNINGAR

Är ledningsrätt med aktnummer 0686-446.1 belägen inom planlagt markreservat/naturområde?



Kommentar: Tack för era synpunkter. Synpunkterna besvaras nedan:

Osäkra gränser

Kommunen delar Lantmäteriets syn om att en rätta gräns läge prövas av Lantmäteriet och att det finns fördelar med att ha genomfört en fastighetsbestämningsförrättning innan ändringsplanen antas. Kommunen kommer att rekommendera fastighetsägarna att genomföra denna åtgärd, men det är inte kommunen ansvar att en sådan åtgärd genomförs. Det anses därmed av kommunen att en fastighetsbestämningsförrättning inte bör vara en förutsättning för att kommunen ska kunna anta ändringsplanen. Det är först i genomförandeskedet som gränsernas osäkra lägen blir en utmaning och kan således skötas först när planen genomförs.

Att markanvändningen sträcker sig mellan osäkra gränsdragningar är inget som förhindrar planläggning, mark är mark och vatten är vatten oavsett ägare.

Inför granskningskedet har också en undersökning genomförts av Lantmäteriet på begäran av fastighetsägare för Linneberg 1:1. Tidigare osäkra gränser är nu uppdaterade och ändrade.

Plangenomförande

Det råder oklarheter i vad Lantmäteriet menar med konstaterande om att ”en helt ny plankarta har upprättats” då detta är vad lantmäteriet rekommenderar kommuner att göra vid ändring av äldre detaljplaner som inte finns tillgängliga i den nationella geodataplattformen. På grund av de svårigheter som finns i att digitalisera en gammal detaljplan och samtidigt göra ändringar i denna på ett sätt som följer alla de krav som finns från både Lantmäteriet och Boverket kommer kommunen inför granskning att göra ändringar i hur plankartan och dess ändringar redovisas och vad som avses tillgängliggöras i NGP.

Vi förstår vidare ert ifrågasättande om de ändringar som föreslagits i samrådshandlingarna. Det sker stora förändringar till granskningskedet som medför att många utav de förändringar som kan klassas som ”tveksamma” tas bort.

Genomförandetid

Plankartan ritas om och kompletteras med genomförandetid.

Ny gemensamhetsanläggning/omprövning av gemensamhetsanläggning

Den väg som tidigare fanns i samrådshandlingarna tas bort inför granskning. Inga nya vägar tillkommer i denna ändring av detaljplan.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning ses över och kompletteras med rätt information till granskningskedet.

Markreservat för befintliga ledningar

Ledningar från ledningsrätt 0686-446 ligger inom det u-område som löper längs med Linnebergsvägen och inte i den sträckning som ledningsrätten anger.

M2, Länsstyrelsen, E-post, 2023-12-11

Handlingar för rubricerad ändring av detaljplan, daterade 2023-10-19, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och

bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat förfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 22 november 2023.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlen och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsens bedömning är att föreslagna ändringar i gällande detaljplan inte är lämpliga att göra genom förfarandet ”Ändring av detaljplan”. Enligt Boverket finns vissa kriterier för när det är lämpligt att göra en ändring av detaljplan varav ett av kriterierna är att ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Länsstyrelsen bedömer inte att föreslagen ändring är förenlig med syftet för den gällande detaljplanen med anledning av de avsevärt utökade byggrätterna liksom det faktum att ändringen innebär att strandskydd upphävs inom delar där det inte är upphävt sedan tidigare. Länsstyrelsen förordar att en ny detaljplan tas fram för att säkerställa att markens lämplighet blir prövad för de användningar och utformningar som föreslås.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I aktuellt planförslag framgår inte vilka särskilda skäl kommunen bedömer är tillämpbara för att upphäva strandskyddet och inte heller någon tydlig motivering till varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Det behöver framgå av planhandlingarna vilket/vilka särskilda skäl som kommunen bedömer är tillämpbara för de områden som inte redan har upphävt strandskydd sedan tidigare enligt gällande plan. Det aktuella planförslaget innebär enligt Länsstyrelsens bedömning att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser (se 5 kap. 17 § PBL).

Råd enligt 2 kap. PBL

Planförfarande

Enligt Boverket ska en ändring av detaljplan rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Gällande detaljplans syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Även om planbeskrivningen inte i sig är juridiskt bindande så har syftet en juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som används. Syftet används också för att tolka planen och blir därmed indirekt bindande.

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges att de nya husen avses att på ett ”estetiskt riktigt sätt passas in i befintlig natur och ha ett för området lämpligt småskaligt formspråk.” Även om planbeskrivningen inte motiverar val av egenskaps- och utformningsbestämmelser, då detta inte var ett krav då planen upprättades, är det rimligt att regleringen av planens byggrätter infördes av en anledning. Gällande plan medger en byggrätt om 180 kvadratmeter i 1 våning samt en komplementbyggnad om 50 kvadratmeter. Föreslagen ändring medger 180 kvadratmeter byggnadsarea i två plan samt 50 kvadratmeter per komplementbyggnad. Länsstyrelsens tolkning är att byggrätten mer än fördubblas i och med föreslagen ändring vilket inte belyses i planhandlingarna då det beskrivs som att byggrätterna blir mer flexibla. Utifrån detta är Länsstyrelsen tveksam till huruvida föreslagen ändring är förenlig med syftet för den gällande detaljplanen.

I sammanhanget är det värt att beakta att enligt Boverket bör i de flesta fall standardförfarande användas vid en ändring av detaljplan eftersom planer som kan innebära en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen, sannolikt är för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Sammanfattningsvis bör planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra hur dessa värden påverkas av ett genomförande av planändringen.

Plankarta/planbestämmelser

Enligt Boverket kan det endast finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det

innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Boverket är också tydliga med att en ändring av plan ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet. Tydlighetskravet innebär inte bara att karta och övriga handlingar ska vara lätta att läsa – det ska även vara tydligt för läsaren i form av exempelvis grannar och allmänhet, att förstå konsekvenserna av föreslagen plan.

Länsstyrelsen är tveksam till utformningen av planen då originalet, dvs den plan som gäller, mer uppfattas som en bilaga till ändringsplanen. Det är viktigt att ändringar av planer inte leder till svåröverskådliga planer med risk för missförstånd hos allmänhet eller handläggare som ska sköta efterföljande prövningar.

Länsstyrelsen noterar att flera bestämmelser tas bort/justeras men saknar en konsekvensbeskrivning av vilken påverkan detta får vid ett genomförande av planen. Länsstyrelsen kan inte bedöma huruvida borttagandet eller ändringarna av planen är lämpliga om kommunen inte beskriver vilka konsekvenser ändringarna får och/eller motivet till att de tas bort. Detta gäller exempelvis bestämmelsen om en lägsta golvnivå på minst +199 meter över nollplanet liksom vilka konsekvenser borttagandet av fastighetsbestämmelser får för den norra fastigheten som enligt gällande plan skall utgöras av en fastighet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planen 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Synpunkterna besvaras nedan.

Strandskydd

Inför granskning försvinner både den förlängda vägen och övrig kvartersmark som tidigare gav upphov till prövning av upphävande av strandskydd.

Planförfarande

Det har i samband med framtagande av ny plankarta inför samråd blivit fel i bestämmelsen ”Största byggnadsarea är 180 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus/garage”. Utgångspunkten var enbart att ändra formuleringen

”uthus/garage” till komplementbyggnad, men i stället ändrades det till ”per komplementbyggnad”.

Kommunen delar till viss del Länsstyrelsens bild av att planbeskrivningen kan ha en roll vid bedömning om vad som utgör planens syfte, däremot delar kommunen inte länsstyrelsens bedömning om att samrådsförslaget inte skulle vara förenlig med gällande detaljplans syfte.

I planbeskrivningen anges inga motiveringar till de planbestämmelser som finns i plankartan gällande bostäders höjd, våningsantal och byggnadsarea, vilket gör det svårt att göra en klar bedömning om hur dessa uppkommit. Den mening som länsstyrelsen delvis citerar, ”estetiskt riktigt sätt passas in i befintlig natur och ha ett för området lämpligt småskaligt formspråk”, kan utgöra grund till en viss tolkning som också länsstyrelsen gjort, vilket uppfattas av kommunen utgöras av ett resonemang om landskapsbild där en extra våning skulle innebära en större förändring sett till övrig bebyggelse.

Läses dock samma mening tillsammans med de två efterkommande meningarna anser kommunen att andra tolkningar kan göras. ”De nya husen avses att på ett estetiskt riktigt sätt passas in i befintlig natur och ha ett för området lämpligt småskaligt formspråk. Avsikten är att så mycket som möjligt av den natur som finns i området ska bevaras. Någon bestämmelse om detta skrivs dock inte in i detaljplanen”. Meningen ”estetiskt riktigt sätt passas in i befintlig natur och ha ett för området lämpligt småskaligt formspråk” skulle exempelvis snarare kunna utgöra motivering för hur själva markanvändningen bostäder och natur är utformad dvs. hur många hus som bedömts vara rimliga i området och därefter har kvartersmark och naturmark utformats efter det. I så fall har inte höjd och våningsantal varit avgörande utan snarare byggnadsarea och naturmarkens utformning för att få tillräckligt med utrymme mellan husen för att skapa ett ”lämpligt småskaligt formspråk”. Förutom den miss kommunen gjort gällande byggnadsarea per komplementbyggnad så innebär ändringen inte någon större förändring på hur mycket mark som tas i anspråk med två våningar i stället för en.

Det finns således ingen hundra procentig förklaring i planbeskrivningen som ligger till grund för valda bestämmelser. Det ursprungliga syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Linneberg 1:1, vilket ändringsplanen inte på något sätt motstrider. Med det sagt delar kommunen dock länsstyrelsens syn på att 180 kvadratmeter i två våningar är en stor skillnad och inte lämplig i området. Syftet med denna ändringsplan är att möjliggöra för flexiblare byggrätter och inte för större byggrätter. Av denna anledning ändras byggrätten från ”Största byggnadsarea är 180 m² för huvudbyggnad och 50 m² per

komplementbyggnad” till ”Största bruttoarea är 180 m² för huvudbyggnad och 230 m² per fastighet.

Vad gäller planprocessen byter kommunen planprocess till standardförfarande då planförslaget efter de förändringar som sker till granskning inte längre är av sådan karaktär att utökat planförfarande är nödvändigt. Samrådsretsen är också densamma inför granskning, så inget nytt samråd behövs. Trots att kommunen byter till standardförfarande kommer dock en samrådsredogörelse ändå att tas fram då Eksjö kommun alltid tar fram en sådan oavsett val av planförfarande.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och eventuella konsekvenser som ett genomförande av planen kan få på dessa.

Plankarta/planbestämmelser

Kommunen tackar för de synpunkter som lämnats gällande plankartans utformning. Detta är kommunens första ändringsplan sen det nya regelverket och därmed finns många frågetecken att behöva reda ut inför antagande. Tydlighetskravet är ett av dessa.

Kommunen byter inför granskning tillvägagångssätt för framtagande av plankarta. Plankartan inför granskning kommer att utgöras av ändringar i den ursprungliga planen (så som det gått till förr). I planbeskrivningen kommer det att tydliggöras vad som avses tillgängliggöras digitalt i den nationella geodataplattformen.

Planbeskrivningen kompletteras inför granskning med konsekvensbeskrivningar till samtliga bestämmelser som förändras/tas bort.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planbeskrivningen kompletteras med angiven information.

M3, Skanova (Telia company) AB, E-post, 2023-11-21

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Tack, det noteras.

Inkomna synpunkter från privatpersoner

P1, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-06

Följande yttrande som inkommit till kommunen är ett gemensamt yttrande undertecknat av fem personer.

Vi vill härmed inkomma med följande synpunkter.

Sista biten av infartsvägen till Linneberg 1:16 är ritad över yta markerad som tomtmark och inte som väg. Detta måste ändras så vägen går ända fram till fastighetens tomtgräns.

Ändring av högsta nockhöjd på komplementbyggnad till 4 meter är en stor försämring för oss gentemot vad som gäller idag i befintlig plan. Vi begär att nuvarande bestämmelse om högsta nockhöjd 7,5 meter förblir oförändrad.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Vad gäller era synpunkter på den förlängda vägen som ritats in i samrådshandlingarna kommer den att tas bort inför granskning. Detta då det råder osäkerheter om det är möjligt att planlägga vägen med hjälp av ändring av detaljplan. Det kan behöva göras i en senare process genom att kommunen, vid behov, tar fram en ny detaljplan. Just nu väljer vi att fortsätta med att ändra detaljplanen utan att ta med vägen, då ändringens huvudsyfte är att skapa flexiblare bygggrätter i området så att fler kan flytta till Linneberg. Det innebär i praktiken att vägen fungerar på samma sätt som idag – att det finns en väg som inte är förenlig med gällande detaljplan. Inget annat händer och vägen blir fortsatt kvar.

Kommunen har noterat efter både era inspel och i inspel från andra att den höjd som angavs i samrådshandlingarna skulle göra era komplementbyggnader planstridiga, vilket kommunen inte eftersträvar. En ny höjd kommer att finnas till granskning som passar med befintlig bebyggelse i ert område.

P2, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-08

Vid min granskning av beslutsunderlaget, finner jag oklarhet i hur man bedömt ägarförhållandet till vattnet där bryggprojekt står som planerats. Det står ang avsöndring av fastigheter och att det inte går att avgöra vem som äger vattnet. Ändå, utan att gå tillbaka och fastställa detta lägger man en detaljplan som innefattar detta vatten. Jag förstår nu att detta underlag förevisats länsstyrelsen som tydligen inte haft några invändningar. Gavs det då kunskap från kommunen Att det fanns ett ägarförhållande sedan minst slutet av 1990-talet? Det är ju annars att förstå att kommunen noga utrett detta och att det är omöjligt att fastslå. Från min kunskap om detta finns

det Lantmäterikartor som mycket klart anger ägarförhållandena över vattnet ifråga. Det hade varit mycket lätt för kommunen att kontrollera detta och ge korrekt faktaunderlag till länsstyrelsen. Vad som framgår för undertecknad med tydlighet är, att det berörda vattnet utanför Linneberg 1:1 är tillhörigt Komtillmåttn 1:1, också enl. lantmäterikartorna! Vad jag förstår tillhörde detta vatten Domänverket och övergick till Komtillmåttn 1:1 i samband med att man sålde skogsfasigheter till Komtillmåttn slutet av -90-talet.

Ett vattenområde har en ägare och i detta fall är det otvetydigt så.

Det är, i detta fall plan o byggs skyldighet att inhämta ett korrekt och fullständigt faktaunderlag innan man sätter igång en detaljplans presentation.

Enligt all hittills tillgänglig kunskap har man alltså planerat för ett byggprojekt i Långanässjön, i form av en vad jag förstått, brygga för 10 båtplatser. Problemet är bara att det planerats på annans vattenområde. Komtillmåttn 1.1 ingår inte i detaljplanen.

I egenskap av vattenägare i Långanässjön med tydligt fastställda gränser sedan 1939 i anslutning till skiftesförättning. har jag vattengräns till det berörda vattenområdet. Dessutom är jag ledamot i styrelsen för Långanässjöns Fiskeområdes förening. Därför kräver vi ett tydliggörande från Eksjö kommun och Samhällsbyggnadskontoret avseende ägarförhållandet. Man får titta på de Lantmäterikartor som finns och backa bakåt i ägarledet.

Vi nöjer oss inte med att det inte går att fastslå. Vi vill snarast ha besked vad man tänker göra åt saken. I föreningen Långanässjöns FVOF vill vi ha en fullständig förteckning över samtliga vattenägare då det enligt stadgarna också är ett krav. Vi kan inte godta att ett vattenområde saknar ägare, och där har vi tillgång till Lantmäteriets kartor.

Pga ovanstående synpunkter går det utifrån min kunskap om ärendet inte att lägga in vattenområdet alls i detaljplanen. Även om det anförs att den ursprungliga detaljplanen vunnit laga kraft, från 2011. Om det då där anförs till Länsstyrelsen att ägarförhållanden inte går att fastslå så är det enligt min mening inte förenligt med sanningen. Det är nu upp till Samhällsbyggnadskontoret i Eksjö kommun att bevisa, eller göra rätt och utreda. Tills dess kan man inte detaljplanera på annan ägares vatteområde. Vad jag tror mig veta att den ägaren inte ens är tillfrågad om bryggprojektet som då ligger på dennes vatten.

Om svaret på denna erinran kommer att förbises kommer ärendet att medvetandegöras i högre instans..

Kommentar: Tack för era synpunkter. I planhandlingarna redogörs det för de osäkerheter som finns gällande gränsen mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1. Vi vill även att ni tittar på Lantmäteriets yttrande som är den myndighet som hanterar dessa typer av frågor.

Kommunen vill med handlingarna enbart konstatera att det finns oklara gränser mellan fastigheterna, vilket framför allt har uppmärksammats när strandlinjen har mätts in inför framtagande av denna ändringsplan. Inmätningen tydliggör att strandlinjen har en annorlunda utformning än den fastighetsgräns som illustreras i lantmäteriets kartor. Det råder också oklarheter i vem som äger vattenområdet där ni hävdar att Komtillmätta 1:1 otvetydigt äger vattenområdet, men när fastighet Linneberg 1:2 styckades av från Linneberg 1:1 angavs det i lantmäteriförrättningen att vattenområdet tillhörde Linneberg 1:1. Det är inte kommunen sak att bedöma eller avgöra vem som äger vad, utan det är upp till fastighetsägare och Lantmäteriet att klargöra. Lantmäteriet skriver följande i sitt yttrande:

”En fråga om en gräns rätta läge prövas av Lantmäteriet i en fastighetsbestämningsförrättning. Resultatet av en sådan förrättning kan inte förutses i förväg.”

Lantmäteriet har inför att detaljplanen sänds ut på granskning genomfört en undersökning på begäran av Linneberg 1:1 och ändrat gränserna i kartan. Nu anges det i kartan att Linneberg 1:1 äger nästan allt vattenområde inom detaljplanen inklusive området för bryggan.

För kommunen är de osäkra gränserna av mindre betydelse då en detaljplan reglerar markens användning oavsett ägare. Vatten är vatten och mark är mark.

Med kommunalt planmonopol står det kommunen fritt att med detaljplanering reglera mark- och vattenanvändningen i kommunen oavsett vem säger marken. När en detaljplan vunnit laga kraft så gäller denna fram tills att den ändras, upphävs eller ersätts med en ny. Att det är planlagt för brygga är något som prövats i gällande detaljplan och vunnit laga kraft 2011. Fastighetsägare till Komtillmätta 1:1 kunde under denna tid lyft sina synpunkter om brygga när detta var aktuellt.

Vidare är det upp till den som äger vattenområdet vid bryggan som också avgör om en brygga ska få upprättas. Detaljplanen möjliggör enbart för en brygga och ställer inga krav på att en sådan ska upprättas.

P3, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-09

Vi önskar tillsammans lämna in två synpunkter till ändringen av detaljplanen för Linneberg 1:1.

1. Vattenområde W och brygga W1

I Planbeskrivningen står följande:

W (Vattenområde) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

W1 (Bryggor) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

Sidan 18: Fastighetsrättsliga frågor:

Vad som utöver detta bör noteras är att både Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna. Under årens lopp har dock ett flertal fastighetsgränser nybildats och fastighetsbestämts inom planområdet vilket innebär att kommunen bedömer att kvaliteten på övriga fastighetsgränser är god inom planområdet. Dock ei omnämnd avgränsning mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 utmed strandlinjen samt ägande av vattenområdet. Eksjö kommun har i samband med fastighetsutredning bedömt att osäkerhet föreligger även om ägandet av vattenområdet i Långanäsasiön.

Vi anser att markerat vattenområde W ska omvärderas till "prickad mark" dvs. ingen ny brygga eller ny anläggning ska kunna byggas på vattenområde där det föreligger en osäkerhet till vem som är ägare av vattenområdet. Bygglov krävs vid nya bryggor och vattenägaren har rådighet att bestämma om bryggan får byggas eller ej. Är ägandet av vattenområdet oklart blir även ansvaret för vattenområdet oklart. Information som har tillkommit i ändringen av detaljplanen om att kommunen anser att osäkerhet föreligger till vem som är ägare av vattenområdet ska därför omvärdera område W till "prickad mark vattenområde" och bryggan W1 "ska utgå".

2. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Linnebergsvägen var redan 2007 förhållandevis vältrafikerad, när vägverket Konsults mätningar under november 2007 gav en veckodygnstrafik på ungefär 290 fordon/dygn. Vi saknar information om hänsyn har tagits i bedömning till miljöpåverkan för trafiksituationen som idag 2023 råder i området dvs. om ny veckodygnstrafik har blivit utförd på Linnebergsvägen 2023. Det är rimligt att en ökad trafikmängd i området skulle påverka flera skattade faktorer i Bilaga 1:Undersökning om betydande miljöpåverkan t.ex. påverkan på trafikbuller och trafiksäkerhet i planområdet. Trafikmängden bör rimligen ha ökat mellan 2007-2023 med expansion av bl.a. SiS Ungdomshem i Långanäs under denna period.

Därför önskar vi att om ingen ny trafikmätning är utförd 2023 att en sådan görs och att miljöpåverkan därefter provas mot nuläget.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Vad gäller den första synpunkten så hänvisar vi er till att läsa ovanstående kommentar tillyttrande P2. Kort

summerat har vi noterat att det finns osäkerheter kring gränsen mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 som bör redas ut mellan fastighetsägarna och Lantmäteriet. Dessa har inte uppstått nu utan funnits under en lång tid. Kommunen ser dock inget problem med att låta vattenanvändning och område för brygga vara kvar i nuvarande form då detta redan är prövat i gällande plan. Detaljplanen reglerar markens användning och inte vem som äger marken. Beroende på vem som äger vattenområdet och bryggan kan det få konsekvenser i genomförandet. Det är upp till fastighetsägarna tillsammans med Lantmäteriet att reda ut denna fråga innan en brygga kan byggas, då det är, precis som ni anger, vattenägaren som har rådighet. Detaljplanen möjliggör enbart för en brygga och ställer inga krav på att en sådan ska upprättas.

Vad gäller den andra synpunkten så är markens lämplighet för bostäder redan prövad i den ursprungliga planen och behöver av den anledning inte prövas igen när vi enbart gör ändringar i den befintliga planen. Vi gör alltså bara mindre justeringar i den plan som redan gäller och som tillåter bostäder inom angivna områden. Vid framtagande av en ny plan hade frågan om markens lämplighet behövt prövas på nytt och då hade bland annat en ökad trafikmängd analyserats. Med det sagt är det inte säkert att en ny plan hade sett annorlunda ut på grund av den trafikökning som befaras.

Vi gör i detta skede enbart ändringar i den ursprungliga planen och då är det enbart beskrivning, motiv och konsekvenserna av själva ändringarna som anges i såväl planbeskrivning som i undersökning av betydande miljöpåverkan. Så den trafikökning som eventuellt konsekvensbeskrivs är den trafikökning som uppstår till följd av de fåtal extra hus som ett genomförande av ändringen skulle innebära jämfört med ursprungsplanen.

P4, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-10

Vi önskar tillsammans lämna in två synpunkter till ändringen av detaljplanen för Linneberg 1:1.

1. Vattenområde W och brygga W1

I Planbeskrivningen står följande:

W (Vattenområde) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

W1 (Bryggor) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

Sidan 18: Fastighetsrättsliga frågor:

Vad som utöver detta bör noteras är att både Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess

fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna. Under årens lopp har dock ett flertal fastighetsgränser nybildats och fastighetsbestämts inom planområdet vilket innebär att kommunen bedömer att kvaliteten på övriga fastighetsgränser är god inom planområdet. Dock ei omnämnd avgränsning mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 utmed strandlinjen samt ägande av vattenområdet. Eksjö kommun har i samband med fastighetsutredning bedömt att osäkerhet föreligger även om ägandet av vattenområdet i Långanäsasiön.

Vi anser att markerat vattenområde W ska omvärderas till "prickad mark" dvs. ingen ny brygga eller ny anläggning ska kunna byggas på vattenområde där det föreligger en osäkerhet till vem som är ägare av vattenområdet. Bygglov krävs vid nya bryggor och vattenägaren har rådighet att bestämma om bryggan får byggas eller ej. Är ägandet av vattenområdet oklart blir även ansvaret för vattenområdet oklart. Information som har tillkommit i ändringen av detaljplanen om att kommunen anser att osäkerhet föreligger till vem som är ägare av vattenområdet ska därför omvärdera område W till "prickad mark vattenområde" och bryggan W1 "ska utgå".

2. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Linnebergsvägen var redan 2007 förhållandevis vältrafikerad, när vägverket Konsults mätningar under november 2007 gav en veckodygnstrafik på ungefär 290 fordon/dygn. Vi saknar information om hänsyn har tagits i bedömning till miljöpåverkan för trafiksituationen som idag 2023 råder i området dvs. om ny veckodygnstrafik har blivit utförd på Linnebergsvägen 2023. Det är rimligt att en ökad trafikmängd i området skulle påverka flera skattade faktorer i Bilaga 1:Undersökning om betydande miljöpåverkan t.ex. påverkan på trafikbuller och trafiksäkerhet i planområdet. Trafikmängden bör rimligen ha ökat mellan 2007-2023 med expanderings av bl.a. SiS Ungdomshem i Långanäs under denna period.

Därför önskar vi att om ingen ny trafikmätning är utförd 2023 att en sådan görs och att miljöpåverkan därefter prövas mot nuläget.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Vi noterar att ni skickat in samma yttrande som yttrande P3. Vi hänvisar därmed er till att läsa kommunens kommentar till yttrande P3.

P5, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-11

En ändring av gällande detaljplan borde överhuvudtaget inte behövs om man inte gjort avsteg från detaljplanen genom att skapa en ny väg till fastigheterna Linneberg 1:16, 1:2 och 1:17.

En ändring av gällande detaljplan är inte nödvändig, dels då en av de angränsningsvägar som tas upp redan existerar och har skapats även om det

inte möjliggjorts i nuvarande detaljplan. (En farhåga är att nuvarande exploatör kommer att runda detaljplaner och sen vilja göra ändringar i detaljplaner efter hur verkligheten ser ut, istället för att följa detaljplan och detaljbeskrivning,) vilket redan gjorts i och med skapandet av lokalgata till fastigheterna Linneberg 1:2, 1:16 och 1:17 trots en redan befintlig väg med servitut.

Svårigheter med avstyckning beror nog snarare på en av exploatören för hög prissättning av mark i förhållande till det geografiska läget än svårigheter med att tolka nuvarande detaljplan.

Vi anser inte att det ska ske någon förändring i detaljplan gällande kvarter Ängen med att ta bort bestämmelsen om att inte få delas in i mer än 7 fastigheter (De 7 ursprungliga fastigheter som redan vid gällande detaljplan var 6 stycken i och med sammanslagning av 1:7 och 1:8).

I den aktuella detaljplanen ges fastighetsägare till Linneberg 1:6,1:7,1:9 och 1:10 möjlighet att köpa ny tomtmark med hänsyn till framtida sjöhöjning. Skulle däremot det nya förslaget gå igenom så leder det till att denna möjlighet försvinner för nuvarande och framtida fastighetsägare till dessa tomter.

Exploatören har fram till dags datum inte visat något intresse till att efterhöra om befintlig fastighetsägare skulle vara intresserad av att köpa del av kvarter Ängen för utökning av sin tomtmark.

Vi anser inte heller att Ängen 1 och 2 ska fastighetsbildas i en tomt, dels utifrån att det då omöjliggör ovan nämnda, samt att ett nybyggt hus med de nya riktlinjerna på högsta nockhöjd i meter (8 meter), då kommer att markant särskilja sig från nuvarande Landsbygdkänsla, där majoriteten av hus antingen är småhus eller sommarstugor.

En höjning av möjlig bygghöjd (h1 och h2) kommer även påverka nuvarande landskapsbild åt öster och sydost, för nuvarande fastigheter närmast sjön. Detta då det planerade området är mellan 1-2 meter högre beläget än dessa fastigheter, som då riskeras att skuggas perioder av året.

Det saknas syfte med att Gata2 (Klövergatan) ska förlängas åt sydväst och söder om fastighet Linneberg 1:5 då denna och fastighet Linneberg 1:4 redan har tillfart via lokalgata (Linneberg ga1) och således behövs inte denna vägdel skapas.

Inte heller kommer skapandet av en ny väg med tillhörande vändplats och att ta bort nuvarande vägbit till dessa fastigheter vara en fördel för strandskyddets och djur- och växtlivets intressen. Risker är istället att fler bilar kommer att köra ner till vändplatsen än vad som görs idag då vägen enbart används av ägarna till fastigheterna Linneberg 1:4 och 1:5 (som har servitut på detta) (se Bilaga 1).

Om det behövs en vändplats på annan plats utmed Klövergatan än vad som är utsatt på nuvarande detaljplan, så kan den anläggas i slutet av befintlig väg vid fastighet Linneberg 1:16 (se Bilaga 1). Ett annat alternativ är ju att förlänga Klövergatan i nordlig riktning från fastighet Linneberg 1:16 vidare mot befintlig väg som går upp till Linneberg 1:1

I den nya detaljplanen missas det tas upp om Gata1, som i förhållande till nuvarande trafik, är underdimensionerad då det dagligen kör tyngre trafik både till lantbruksfastigheten Komtillmåtta och till SIS Långanäs, som är en stor arbetsplats dit personalen tar sig med bil. Vägen skulle behövas breddas och om kommunen vill att området ska utökas med fastigheter, borde även kommunen ta huvudmannaskap för både väg och grönytor för att säkerställa en fungerande drift.

En farhåga är att nuvarande exploatör i framöver fortsatt kommer att runda detaljplaner och sen vilja göra ändringar i detaljplaner efter hur verkligheten ser ut, istället för att följa detaljplan och detaljbeskrivning.

Ett avsteg från nuvarande detaljplan kring kvarter Ängen bör inte göras då det i framtiden kan påverka nuvarande fastigheter att bo kvar på grund av sjöhöjning. Redan i dagsläget hamnar delar av dessa fastigheter under vatten delar av året.

Det tas inte heller upp hur nya gator och naturmark ska skötas. Ska det bildas nya samfälligheter för detta eller är det exploatören som ska sköta om detta? Detta behövs förtydligas.

Det denna detaljplan som helhet missar är att om det i framtiden kommer att bebyggas fullt så kommer den nuvarande landsbygdskaraktären med småhus och fritidshus att försvinna till förmån för ett villaområde, som inte är lika eftertraktat.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Att det har gjorts avsteg i gällande detaljplan med ny väg är något som bedömts vara nödvändigt för att genomföra detaljplanen. Det är väldigt sällan som avsteg görs mot en detaljplan. I detta fall har det handlat om att anordna en berättigad in- och utfartsväg till fastigheterna som ursprunglig plan inte har kunnat tillgodose. Ytterligare avsteg är annars inte att befara och det är därför en ändring av detaljplan nu genomförs för att på ett korrekt sätt genomföra förändringar i ursprungsplanen.

Vad gäller förlängningen av Klövervägen kommer denna att tas bort i plankartan inför granskning. Det är dock viktigt att poängtera att vägsträckan från Klövergatan ner till fastigheterna Linneberg 1:4, 1:5 är en förutsättning för att ursprunglig plan ska kunna genomföras och det är därför en mindre väg på naturmarken är inritad i den ursprungliga planen. Hade samtliga markägare i kvarteret Ängen köpt respektive del enligt det

inritade förslag som fanns i ursprungsplanen hade nuvarande angoringsväg med stor sannolikhet tagits bort. Det är högst osannolikt att de boende i kvarteret Ängen hade velat ha kvar en väg som utgjort en barriär mellan ursprunglig och utökad fastighet. Så är inte ursprungsplanen tänkt att genomföras. Summerat gör det alltså ingen skillnad i att planlägga vägen till Linneberg 1:4 och 1:5 i ändringen, då den redan finns där i ursprungsplanen och kan behövas beroende på hur detaljplanen genomförs i framtiden.

I gällande detaljplan för Linneberg har kommunen begränsat med ansvar då iordningställande, drift och skötsel av allmän plats ska skötas med privat huvudmannaskap och all mark i området är privatägt. Hur förhandlingar går till mellan privata markägare och hur den allmänna platsen sköts är inget kommunen har åsikter kring. Det är inte vårt ansvar. Är inte Linnebergsvägen tillräckligt bred så är det vägsamfällighetens ansvar att lösa denna fråga. I gällande detaljplan finns ordentliga vägområden utritade på plankartan som möjliggör för en bredare väg om så skulle behövas.

Eftersom inga nya vägar eller naturmark tillkommer i ändringen (Klövergatans förlängning tas bort inför granskning) behöver ni titta i den ursprungliga planen och dess plan- och genomförandebeskrivning om hur allmän plats med enskilt huvudmannaskap är tänkt att genomföras.

En tydlig riktning som den ursprungliga planen anger är att omvandla det tidigare fritidshusdominerade området Linneberg till ett villaområde. Det har varit möjligt att bebygga upp till 30 nya villor i Linneberg i över 10 år. Det är först nu som ursprungsplanen håller på att genomföras. Att hänvisa till en landsbygdskänsla bestående av små fritidshus är på så sätt inte en rättfärdig bild av området som är planlagt till att bli ett större villaområde. Dessutom ger planen rätt till befintliga sommarstugeägare att omvandla sina sommarstugor till större villor.

Nockhöjdsförändringen är rimlig utifrån ett villaperspektiv då en höjning med en halvmeter inte är att befara som en väsentlig höjning. Att terrängen ser ut som den gör i kvarteret ängen får givetvis konsekvenser i någon form när planen genomförs. Det är inte dock inte säkert att ett hus hamnar 1-2 meter högre än ett annat eller det att husen placeras på sådant sätt att de skuggar varandra. Lämpligheten att bygga bostäder i området är redan prövad och att höja nockhöjden med en halvmeter kommer inte utgöra en påtaglig skillnad jämfört med nuläget.

P6, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-11

Sista samrådsdagen fick samhällsbyggnadssektorn ett mejl från en av fastighetsägarna i området som besvarades samma dag av planarkitekten. Både mejlet till samhällsbyggnadssektorn och svaret från planarkitekten redovisas nedan.

Hej,

Jag har försökt att nå er flera gånger under dagen eftersom en dialog hade varit bättre. Jag förstår av en granne att det är en deadline idag för synpunkter till kommunen angående servitut och avstyckningen av ett antal tomter vid Linneberg.

Tyvärr har jag inte fått någon upplysning om detta från er utan bara genom Lantmäteriet. Till dom har jag framfört synpunkter men dom hänvisar allt till er.

Jag förstår att kommunen inte var närvarande vid det mötet i morse

Jag vore tacksam om ni kan skicka all kommunikation som andra grannar fått av kommunen angående ärendet till min e-post eller min digitala brevlåda för myndighetspost.

På mötet med Lantmäteriet idag så blev det inga beslut vad jag kan förstå och förutom att hela projektet är mycket upprörande, vilket jag skickade in synpunkter på 2010, så är det främst servitutet av väg som jag har frågor om.

Kommer vägen till min tomt 1:7 finnas kvar eller hur är det meningen att jag ska ta mig dit?

Det finns inget på detalj planen om detta.

Jag får heller inget svar från Lantmäteriet ifall det som kallas Ängen är en tomt med ett hus eller om det ska klämmas in 7 fastigheter där.

Igen, inte klart från detalj planen som visar 4 indelningar.

Jag är väldigt bekymrad över att detaljplanen visar på mycket skogsavverkning mot Vetlanda vägen. Detta kommer ha enorm impakt på buller och allmän ljud nivå i området. Något som märks direkt när stor gallring gjorts.

Jag vore tacksam för svar och som sagt att ni skickar brev till mig digitalt i framtiden så att jag får del av sånt som synnerligen angår mig.

Planarkitektens svar 2023-12-11:

Hej!

Idag var det sista dagen för att lämna samrådsyttrande gällande ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 m.fl som varit ute på samråd i tre veckor. Vi har skickat ut information i förväg till samtliga i området via post, men eftersom din adress var utomlands kan brevet ha försvunnit. Eftersom du har skickat ett mejl till oss kan vi nu hädanefter skicka ut vidare information i ärendet via mejl. Jag bifogar det som skickades ut till samtliga

grannar via post i detta mejl. I informationen står det kort om processen med detaljplanen och direktnummer till den du ska ringa för frågor. Då det verkar ha blivit något fel i kommunikationen ges du härmed också rätt till förlängd samrådstid till och med den 17/12 2023, det vill säga hela vecka 50. Du kan alltså fram till den 17/12 i lugn och ro läsa igenom förslaget, ringa till ansvarig handläggare och inkomma med ett mer formellt samrådsyttrande om du vill det. Vi kommer dock ändå att behandla detta mejl som ett yttrande.

Vad gäller dina frågor så är det viktigt att dela upp frågor som berör Lantmäteriet och frågor som berör Eksjö kommun. Lantmäteriet genomför just nu avstyckningar i området samtidigt som kommunen avser att göra ändringar i detaljplanen. Detta är två helt skilda processer och inget som sker samordnat på sådant sätt att lantmäteriet kan svara på frågor som berör kommunens arbete med detaljplan och kommunen kan heller inte svara på frågor som berör lantmäteriets avstyckningar. Jag kan därför inte svara på frågor kring det möte med Lantmäteriet som du hänvisar till eftersom det inte berör kommunens arbete och kommunen var inte närvarande. Jag ska ändå försöka svara så bra jag kan på dina frågor och kommentarer. Jag citerar dem nedan och besvarar dem under.

”Kommer vägen till min tomt 1:7 finnas kvar eller hur är det meningen att jag ska ta mig dit?”

Kommentar: Varken ändring av detaljplan eller avstyckningar påverkar vägen. Vägen kommer att finnas kvar. Vägen är en gemensamhetsanläggning som ägs och sköts av en vägförening som din fastighet ingår i. Det är ni som ingår i gemensamhetsanläggningen som bestämmer över vägen och inte Eksjö kommun.

”Jag får heller inget svar från Lantmäteriet ifall det som kallas Ängen är en tomt med ett hus eller om det ska klämmas in 7 fastigheter där. Igen, inte klart från detaljplanen som visar 4 indelningar.”

Det kvarter som kallas för Ängen är idag reglerat i gällande detaljplan till att maximalt få utgöras av 7 fastigheter, vilket det gör idag. Fastigheterna som ingår i kvarteret är Linneberg 1:1, 1:6, 1:7, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12. Linneberg 1:1 är den största fastigheten i kvarteret och utgör all mark som inte ägs av de fastigheter som ligger längs med vattnet i detta kvarter. Enkelt sagt äger Linneberg 1:1 den mark där vägen går, slänten upp till åkern och delar av åkern som är planlagt för bostadsändamål, se gällande detaljplan. I gällande detaljplan finns illustrationslinjer och siffror som illustrera ett exempel på hur avstyckning kan ske i området med siffror 1-4. Illustrationer är just illustrationer och inte någon förbestämd uppdelning som måste förrättas, utan mer en illustration som visar på 4 uppdelningar av den del av kvarteret ”Ängen” som inte än är bebyggt. Varför det är illustrerat med 1-4 har att göra med den idé som gällande detaljplan togs

fram utefter, nämligen att Linneberg 1:6, 1:7,1:9 och 1:10 skulle köpa resterande mark i kvarteret. Linneberg 1:7 skulle exempelvis köpa nummer 2 osv.

Utfallet har blivit, efter 10 års tid, att ingen av dessa fastighetsägare köpt marken från Linneberg 1:1. Fastighetsägare för Linneberg 1:1 är därför intresserad av att stycka av denna del av sin fastighet för att möjliggöra för nybyggnation av bostäder på de delar som utgör åkermarken ovan er, vilket jag tror mötet med Lantmäteriet handlade om. Förutsatt att all mark i kvarteret som ägs av Linneberg 1:1 styckas av till en ny fastighet är detta idag genomförbart, då gällande detaljplan enbart reglerar att det maximalt får vara 7 fastigheter i kvarteret. Fastighetsägare för Linneberg 1:1 önskar dock att detta kvarter ska kunna delas in i fler fastigheter än 7, och det är en av anledningarna till att kommunen nu prövar möjligheten att ändra detaljplanen. En av de ändringar kommunen avsett pröva inför samråd är att ta bort bestämmelsen i sin helhet, det vill säga att det inte ska finnas någon gräns för hur många fastigheter det får lov att vara i kvarteret "Ången". Ambitionen som fastighetsägare för Linneberg 1:1 är att kvarvarande mark i kvarteret "Ången" som inte är bebyggt ska avstyckas till två fastigheter, vilket innebär att befintliga boende i kvarteret kan få två nya grannar som bygger sina hus uppe på åkermarken. En slänt och en väg kommer således finnas emellan nya bostäder och befintliga bostäder. Hur området avstyckas bestämmer inte kommunen över, utan det är den enskilde fastighetsägaren/markägaren som bestämmer över avstyckning förutsatt att avstyckning följer detaljplanen.

"Jag är väldigt bekymrad över att detaljplanen visar på mycket skogsavverkning mot Vetlanda vägen. Detta kommer ha enorm impakt på buller och allmän ljud nivå i området. Något som märks direkt när stor gallring gjorts."

Kommentar: Skogen är redan planlagd för bostäder och det är inget nytt som tillkommer i samband med ändring av gällande detaljplan. Det står fastighetsägaren fritt idag att ta ner skog och avstycka området till bostäder utefter det som gällande detaljplan ger möjligheter till.

Hoppas detta mejl gav lite mer information och svar på dina frågor. Du är varmt välkommen att höra av dig till mig, Felix Mårtensson, för mer information. Konkatuppgifter finns nedan.

P7, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-11

Hej Felix!

Med hänvisning till vårt möte den 8/12 2023.

- Du sa att servitut på vägen mellan 1:6 till 1:4 och 1:5 ligger kvar, men enligt planbeskrivningen (under trafik) föreslås att den ska tas bort?
- Vi fick förklaringen att antalet tomter ej fick överstiga 7 på Ängen. Ert tidigare beslut om att bef. stugägare ska kunna flytta upp sina stugor pga av ev. höjning av vattennivån i Långanäsen. Så vart ska jag flytta min stuga?
- Sedan undrar jag vad gäller med vårt servitut för brunn, har vi inte rätt att ha den kvar?

Kommentar: Tack för synpunkterna. Det stämmer att servitut ligger kvar oavsett förändringar i en detaljplan. Texten kring detta under kapitlet trafik ses över.

Det finns inget beslut utifrån detaljplanen om att fastighetsägare inom kvarteret Ängen ska få köpa mark av Linneberg 1:1. Det anges inte i Plan- och bygglagen några befogenheter att tilldela en annan privat fastighetsägarers mark till någon annan privat fastighetsägare, utan fastighetsägare för Linneberg 1:1 styr över sin mark och kommunen kan inte på något sätt påverka detta med detaljplan. Detaljplanen möjliggör dock bara för en viss typ av verklighet, vilket är att kvarteret ängen enbart får bestå av sju fastigheter. Huruvida det finns andra juridiska rättigheter att köpa mark från Linneberg 1:1 är svårt att avgöra i detta forum, men det är högst osannolikt. Bestämmelsen om sju fastigheter gör heller inte att rådande förhållande inte kan ändras. Exempelvis skulle fastighetsägare inom kvarteret köpa varandras fastigheter och nya fastigheter avstyckas så att sju helt nya fastigheter bildas. Så länge det enbart finns sju fastigheter i kvarteret är detta planenligt. Det finns alltså ingen specifik yta av fastighet Linneberg 1:1 som en fastighetsägare inom kvarteret Ängen har rätt att köpa.

Det är svårt för kommunen att avgöra huruvida det har varit ett problem för befintliga sommarstugeägare att köpa mark eller ej. Vi har hört att sommarstugeägare aldrig har blivit tilldelad mark att köpa, men också hört att sommarstugeägare blivit tilldelade mark att köpa och valt att inte köpa den. Detaljplanens genomförandetid har gått ut, vilket ger kommunen möjlighet att göra ändringar i detaljplanen. En ändring av ursprunglig detaljplan prövas därmed i syfte att hitta andra lösningar. Ändringen innebär dock enbart att regleringen om max sju fastigheter tas bort. Vilka konsekvenser det får avgör fastighetsägaren som är fri att sälja sin mark till vem som helst. Det kan innebära att nya fastigheter styckas av, men det kan också innebära att nuvarande fastighetsägare inom kvarteret ängen köper upp marken ändå och att det bara blir sju fastigheter. Det är upp till sommarstugeägarna i området att förhandla med Linneberg 1:1 om dessa vill utöka sina fastigheter.

Servitut för brunn finns kvar trots ändringar i ursprunglig plan. Den som ansvarar för servitutet ansvarar för hantering av servitutet. Kontakta Lantmäteriet vid frågor om hantering av servitut.

P8, Privatperson/fastighetsägare, E-post, 2023-12-15

Tack för möjligheten att framföra synpunkter på de förslagna ändringar i detaljplanen Linneberg 1:1 mfl.

Förslaget att bygga fler fastigheter än 7 i "kvarteret" Ängen är mycket allvarligt då detta kommer få en stor miljö påverkan på de existerade fastigheter och det finns därför synnerliga skäl att ha kvar antalet vid max 7.

Som ägare till 1:7 vill jag påpeka för kommunen att vi har aldrig fått svar på eventuellt pris för marken och det har funnits ett ultimatum att alla eller ingen av grannarna får köpa. På grund av att inte alla kunnat eller velat har alltså ingen kunnat gå vidare.

För "kvarteret Ängen, blir 8meter höga hus en stor förändring i miljön eftersom nuvarande fastigheter är ungefär hälften så höga och redan från början ligger ca 1m lägre. Jag vill därför, om något ska ändras, rekommendera att fastigheter i kvarteret Ängen har en max nockhöjd på 5,3m vilket är standard för enplansvillor.

Jag håller inte med om att den föreslagna ändringen av Klövergatan väster ner mot sjön inte kommer ha någon påverkan. Dom fastigheter har redan en väg så denna ändring återspeglar inte verkligheten. Att naturmark tas i anspråk för en väg som inte behövs är oroväckande. Att Klövergatan redan utvidgats och nuvarande detaljplan inte följts är också intressant och kan ge en viss insikt i hur en mer flexibel detaljplan kan tänkas tolkas av exploitören .

Jag yrkar därför på att detaljplanen inte ändras och ställer mig helt och fullt bakom de synpunkter som XXX och XXX tidigare skickat in.

Kommentar: Tack för era synpunkter. Kommunen lägger ingen värdering i hur diskussioner kring kvarteret ängen har föregått. Kommunens syn på kvarteret ängen är att Eksjö kommun antagit en plan som är så reglerad att denna inte går att genomföra och därför anses ändringar behöva genomföras för att göra planen mer flexibel och genomförbar. Ändringen innebär att begränsningen om antal fastigheter tas bort. Hur planen vidare skulle komma att genomföras är upp till exploitören. Det är fullt möjligt att det kan bli sju fastigheter även utan regleringen, samtidigt som det är möjligt för ytterligare någon fastighet. Om en fastighet skulle tillkomma till området är kanske inte detta att jämföra med en stor miljöpåverkan.

Kommunen delar inte era diskussioner om höjd då ursprungsplanen har en höjdsättning på 7,5 meter. Det är således fullt möjligt idag för

sommarstugeägare i kvarteret ängen att riva sin sommarstuga och bygga en 7,5 meter hög sommarstuga eller villa. Lite längre bort norrut i området är till och med även komplementbyggnaderna 7,5 meter höga. Att ändra höjden till 8 meter bedöms av kommunen därmed vara en mindre förändring.

Klövergatans förlängning tas bort inför granskning, men en mindre liknande väg finns redan utritad på naturmark i ursprungsplanen.

Samrådsmöten

S1, Fysiskt möte, 2023-12-08

Den 8 december 2023 hölls ett mindre möte med två utav fastighetsägarna i området. Mötet arrangerades på begäran av fastighetsägarna.

Fastighetsägarna önskade få mer information om planförslaget och hur detta påverkar dem. På mötet gick fastighetsägarna tillsammans med ansvarig handläggare igenom de förändringar som planförslaget möjliggör för, framför allt i det område som i gällande detaljplan kallas för kvarteret ”ängen”. En av fastighetsägarna bor inom kvarteret och uttryckte sina negativa åsikter om att ändringen skulle innebära att befintliga fastighetsägare inte längre ska ha förköpsrätt på att köpa den mark som är kvar i kvarteret. Det uttrycktes också missnöje om att man inte blivit erbjuden att köpa marken och att priserna för marken var för dyrt värderat i förhållande till vad man får. Man ville dessutom inte ha några nya grannar och såg allmänt negativt på en utveckling av området väster om Linnebergsvägen.

På mötet diskuterades även den väg som idag går genom kvarteret ”ängen” vidare norrut mot fastigheterna Linneberg 1:4 och Linneberg 1:5.

Fastighetsägarna var oroliga för att vägen inte längre skulle finnas kvar, vilket den ska och påverkas inte av planen. Det kom även frågor på den södra förlängningen av Klövergatan som finns i samrådsförslaget.

Mötet kom annars att handla mycket om servitut och rättigheter i flera olika frågor inom planområdet. Fastighetsägarna eftersökte mer information om hur redan bildade servitut och olika typer av rättigheter påverkas av eventuella framtida avstyckningar. En exempelfråga som dök upp var bland annat vem har rätt att säga upp ett servitut? Vi kunde på mötet konstatera att många av dessa servitut var bildade innan gällande detaljplan togs fram och att ny ändring inte påverkar servituten. Bland annat fanns servitut för brunn som finns kvar, men som inte längre används då det är byggt kommunalt vatten och avlopp till området. Mycket av frågorna som ställdes handlade således inte om kommunal detaljplanering och fastighetsägarna fick hänvisas att lyfta frågorna med Lantmäteriet.

Under mötet noterades att Linneberg 1:5 ska ha någon typ av avtal att nyttja området hela vägen ner till stranden som tecknats i samband med att fastighetsägaren köpt fastigheten 1984. Kommunen tar med informationen och undersöker det vidare.

Bilagor



Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2023/060805

DATUM: 2023-12-01
KOMMUN: EKSJÖ
SKEDE: SAMRÅD

ERT ÄRENDE: SBS 2022-1182
LÄN: JÖNKÖPINGS LÄN

Förslag på ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-19) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

OSÄKRA GRÄNSER

I planförslaget har hela området som består av land utmed Långanässjön planlagts som kvartersmark. Gränsen mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 är osäker och har tillkommit genom avsöndring. Osäkerhet råder även kring ägandet av vattenområdet i Långanässjön. I planbeskrivningen anges att det för planens genomförande är av mindre betydelse eftersom det enligt kommunens uppfattning är otvetydigt att Linneberg 1:1 omfattar all mark fram till strandlinjen.

I planbeskrivningens kapitel konsekvenser anges under fastigheter och rättigheter också att: *"I samband med ändringen har grundkartan uppdaterats och strandlinjen har mätts in betydligt mer detaljerat varför markanvändningen justerats efter den verkliga strandlinjen. Eftersom Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna finns det möjlighet för dessa och nya fastigheter med gräns i strandlinje att fastighetsbestämmas efter de mer korrekt inmätta gränserna."*

En fråga om en gräns rätta läge prövas av Lantmäteriet i en fastighetsbestämningsförrättning. Resultatet av en sådan förrättning kan inte förutses i förväg. Lantmäteriet anser därför att frågan ska prövas i en fastighetsbestämningsförrättning innan detaljplanen antas.

I samband härmed vill Lantmäteriet påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens läge och vad som ingår i respektive fastighet är att planen inte kan genomföras enligt dess syfte. Det finns också en egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad enligt vilken största byggnadsarea är relaterad till *fastighetsarean* inom användningsområdet. Rådande osäkerhet kring gränserna gör det också svårt att förutse vad som gäller för byggrätter.

Delar av planen som bör förbättras

PLANGENOMFÖRANDE

Detaljplanen handläggs som en ändring av gällande detaljplan. Lantmäteriet konstaterar att en helt ny plankarta har upprättats som ersätter den tidigare och att det kan ifrågasättas om ändringarna ryms inom ramen för det som kan göras som en ändring av detaljplan.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMSELERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i [konsekvensutredningen till BFS 2020:6](#) på sidan 24. *”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”* Boverket föreslår i det [allmänna rådet](#), avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara *”Genomförandetid”* med samma rubriknivå som till exempel rubriken *”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”*.

NY GEMENSAMHETSANLÄGGNING/OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen under ekonomiska frågor att det är de ingående fastigheterna som ska betala kostnaden för att bilda gemensamhetsanläggning. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Linneberg ga:1 måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen, alternativt att ny gemensamhetsanläggning måste bildas för de nya vägarna. Det bör också framgå vilka fastigheter som är tänkta att delta i ny/omprövad gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

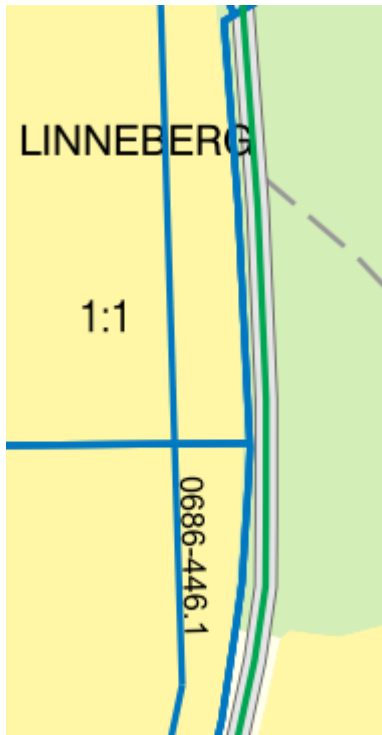
Lantmäteriservitut som inte finns i fastighetsregistret utan endast står i handlingarna synes saknas i fastighetsförteckningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Lantmäteriservitut som bildades tidigare än slutet av 1960-talet skrevs inte ”automatiskt” in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. I det aktuella planområdet finns till exempel servitut för utfart till förmån för fastigheten Linneberg 1:2 som saknas i fastighetsförteckningen och även borde tagits upp i fastighetskonsekvensbeskrivningen i den mån det påverkas av planens utformning.

Inom planområdet finns även Linneberga ga:3 som inte har tagits upp i fastighetsförteckningen.

MARKRESERVAT FÖR BEFINTLIGA LEDNINGAR

Är ledningsrätt med aktnummer 0686-446.1 belägen inom planlagt markreservat/naturområde?



För Lantmäteriet

Linn Larsson

Linn Larsson

Kopia till:

jonkoping@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller kundcenter@lm.se



Eksjö kommun
samhallsbyggnad@eksjo.se

Samråd om ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 m.fl., Eksjö kommun

Handlingar för rubricerad ändring av detaljplan, daterade 2023-10-19, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat förfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 22 november 2023.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsens bedömning är att föreslagna ändringar i gällande detaljplan inte är lämpliga att göra genom förfarandet "Ändring av detaljplan". Enligt Boverket finns vissa kriterier för när det är lämpligt att göra en ändring av detaljplan varav ett av kriterierna är att ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Länsstyrelsen bedömer inte att föreslagen ändring är förenlig med syftet för den gällande detaljplanen med anledning av de avsevärt utökade byggrätterna liksom det faktum att ändringen innebär att strandskydd upphävs inom delar där det inte är upphävt sedan tidigare. Länsstyrelsen förordar att en ny detaljplan tas fram för att säkerställa att markens lämplighet blir prövad för de användningar och utformningar som föreslås.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I aktuellt planförslag framgår inte vilka särskilda skäl kommunen bedömer är tillämpliga för att upphäva strandskyddet och inte heller någon tydlig motivering till varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Det behöver framgå av planhandlingarna vilket/vilka särskilda skäl som kommunen bedömer är tillämpliga för de områden som inte redan har upphävt strandskydd sedan tidigare enligt gällande plan. Det aktuella planförslaget innebär enligt Länsstyrelsens bedömning att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser (se 5 kap. 17 § PBL).

Råd enligt 2 kap. PBL

Planförfarande

Enligt Boverket ska en ändring av detaljplan rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Gällande detaljplans syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Även om planbeskrivningen inte i sig är juridiskt bindande så har syftet en juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som används. Syftet används också för att tolka planen och blir därmed indirekt bindande.

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges att de nya husen avses att på ett "estetiskt riktigt sätt passas in i befintlig natur och ha ett för området lämpligt småskaligt formspråk." Även om planbeskrivningen inte motiverar val av egenskaps- och utformningsbestämmelser, då detta inte var ett krav då planen upprättades, är det rimligt att regleringen av planens byggrätter infördes av en anledning. Gällande plan medger en byggrätt om 180 kvadratmeter i 1 våning samt en komplementbyggnad om 50 kvadratmeter. Föreslagen ändring medger 180 kvadratmeter byggnadsarea i två plan samt 50 kvadratmeter per komplementbyggnad. Länsstyrelsens tolkning är att byggrätten mer än fördubblas i och med föreslagen ändring vilket inte belyses i planhandlingarna då det beskrivs som att byggrätterna blir mer flexibla. Utifrån detta är Länsstyrelsen tveksam till huruvida

föreslagen ändring är förenlig med syftet för den gällande detaljplanen.

I sammanhanget är det värt att beakta att enligt Boverket bör i de flesta fall standardförfarande användas vid en ändring av detaljplan eftersom planer som kan innebära en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen, sannolikt är för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan.

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Sammanfattningsvis bör planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och tydliggöra hur dessa värden påverkas av ett genomförande av planändringen.

Plankarta/planbestämmelser

Enligt Boverket kan det endast finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Boverket är också tydliga med att en ändring av plan ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet. Tydlighetskravet innebär inte bara att karta och övriga handlingar ska vara lätta att läsa – det ska även vara tydligt för läsaren i form av exempelvis grannar och allmänhet, att förstå konsekvenserna av föreslagen plan.

Länsstyrelsen är tveksam till utformningen av planen då originalet, dvs den plan som gäller, mer uppfattas som en bilaga till ändringsplanen. Det är viktigt att ändringar av planer inte leder till svåröverskådliga planer med risk för missförstånd hos allmänhet eller handläggare som ska sköta efterföljande prövningar.

Länsstyrelsen noterar att flera bestämmelser tas bort/justeras men saknar en konsekvensbeskrivning av vilken påverkan detta får vid ett genomförande av planen. Länsstyrelsen kan inte bedöma huruvida

borttagandet eller ändringarna av planen är lämpliga om kommunen inte beskriver vilka konsekvenser ändringarna får och/eller motivet till att de tas bort. Detta gäller exempelvis bestämmelsen om en lägsta golvnivå på minst +199 meter över nollplanet liksom vilka konsekvenser borttagandet av fastighetsbestämmelser får för den norra fastigheten som enligt gällande plan skall utgöras av en fastighet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planen 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

De som medverkat i beslutet

Beslut att avge detta yttrande har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.

Från: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Skickat: 2023-11-21 12:55
Till: Gun-Maj Hugosson <gun-maj.hugosson@eksjo.se>
Ämne: VB: Samråd - Underrättelse om samråd [ErrandId: CSY03144647]
[ResponseId:5575338]
Bilagor: image001.png, Underrättelse om samråd.pdf, Plankarta A0, ändring av detaljplan för Linneberg1,1 m.fl. - samråd.pdf, Planbeskrivning, ändring av detaljplan för Linneberg1,1 m.fl. - samråd.pdf, Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan.pdf, Detaljplan nummer 190 Plankarta.pdf, TeliaSignatureLogo.jpg, Fixed Access Logotyp.png, image001.png, TeliaSignatureLogo

Från: Skanova-Remisser-Jönköping /Telia Sverige AB /Jönköping <Skanova-Remisser-Jonkoping@teliacompany.com>
Skickat: den 21 november 2023 12:04
Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Ämne: Samråd - Underrättelse om samråd [ErrandId: CSY03144647] [ResponseId:5575338]



2023-11-21

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.telia.se)

Mvh

[REDACTED]

Skickat: den 8 december 2023 02:43

Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Ämne: Synpunkter på " Ändring av detaljplan för Linneberg 1.1 " i Eksjö kommun. 2023-12-10

Vid min granskning av beslutsunderlaget, finner jag oklarhet i hur man bedömt ägarförhållandet till vattnet där bryggprojekt står som planerats. Det står ang avsöndring av fastigheter och att det inte går att avgöra vem som äger vattnet. Ändå, utan att gå tillbaka och fastställa detta lägger man en detaljplan som innefattar detta vatten. Jag förstår nu att detta underlag förevisats länsstyrelsen som tydligen inte haft några invändningar. Gavs det då kunskap från kommunen Att det fanns ett ägarförhållande sedan minst slutet av 1990-talet? Det är ju annars att förstå att kommunen noga utrett detta och att det är omöjligt att fastslå. Från min kunskap om detta finns det Lantmäterikartor som mycket klart anger ägarförhållandena över vattnet ifråga. Det hade varit mycket lätt för kommunen att kontrollera detta och ge korrekt faktaunderlag till länsstyrelsen. Vad som framgår för undertecknad med tydlighet är, att det berörda vattnet utanför Linneberg 1:1 är tillhörigt Komtillmåtten 1:1, också enl. lantmäterikartorna! Vad jag förstår tillhörde detta vatten Domänverket och övergick till Komtillmåtten 1:1 i samband med att man sålde skogsfastigheter till Komtillmåtten slutet av -90-talet.

Ett vattenområde har en ägare och i detta fall är det otvetydigt så.

Det är, i detta fall plan o byggs skyldighet att inhämta ett korrekt och fullständigt faktaunderlag innan man sätter igång en detaljplans presentation.

Enligt all hittills tillgänglig kunskap har man alltså planerat för ett byggprojekt i Långanässjön, i form av en vad jag förstått, brygga för 10 båtplatser. Problemet är bara att det planerats på annans vattenområde.

Komtillmåtten 1.1 ingår inte i detaljplanen.

I egenskap av vattenägare i Långanässjön med tydligt fastställda gränser sedan 1939 i anslutning till skiftesförättning, har jag vattengräns till det berörda vattenområdet. Dessutom är jag ledamot i styrelsen för Långanässjöns Fiskeområdes förening. Därför kräver vi ett tydliggörande från Eksjö kommun och Samhällsbyggnadskontoret avseende ägarförhållandet. Man får titta på de Lantmäterikartor som finns och backa bakåt i ägarledet.

Vi nöjer oss inte med att det inte går att fastslå. Vi vill snarast ha besked vad man tänker göra åt saken. I föreningen Långanässjöns FVOF vill vi ha en fullständig förteckning över samtliga vattenägare då det enligt stadgarna också är ett krav. Vi kan inte godta att ett vattenområde saknar ägare, och där har vi tillgång till Lantmäteriets kartor.

Pga ovanstående synpunkter går det utifrån min kunskap om ärendet inte att lägga in vattenområdet alls i detaljplanen. Även om det anförs att den ursprungliga detaljplanen vunnit laga kraft, från 2011. Om det då där anförs till Länsstyrelsen att ägarförhållanden inte går att fastslå så är det enligt min mening inte förenligt med sanningen. Det är nu upp till Samhällsbyggnadskontoret i Eksjö kommun att bevisa, eller göra rätt och utreda. Tills dess kan man inte detaljplanera på annan ägares vatteområde. Vad jag tror mig veta att den ägaren inte ens är tillfrågad om bryggprojektet som då ligger på dennes vatten.

Om svaret på denna erinran kommer att förbises kommer ärendet att medvetandegöras i högre instans..

[REDACTED]

Synpunkter på Ändring av detaljplan för Linneberg 1:1

Vi önskar tillsammans lämna in två synpunkter till ändringen av detaljplanen för Linneberg 1:1.

1. Vattenområde W och brygga W1

I Planbeskrivningen står följande:

W (Vattenområde) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

W1 (Bryggor) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

Sidan 18: Fastighetsrättsliga frågor:

Vad som utöver detta bör noteras är att både Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna. Under årens lopp har dock ett flertal fastighetsgränser nybildats och fastighetsbestämts inom planområdet vilket innebär att kommunen bedömer att kvaliteten på övriga fastighetsgränser är god inom planområdet. Dock ej omnämnd avgränsning mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 utmed strandlinjen samt ägande av vattenområdet. Eksjö kommun har i samband med fastighetsutredning bedömt att osäkerhet föreligger även om ägandet av vattenområdet i Lånqanäsasjön.

Vi anser att markerat vattenområde W ska omvärderas till "prickad mark" dvs. ingen ny brygga eller ny anläggning ska kunna byggas på vattenområde där det föreligger en osäkerhet till vem som är ägare av vattenområdet. Bygglov krävs vid nya bryggor och vattenägaren har rådighet att bestämma om bryggan får byggas eller ej. Är ägandet av vattenområdet oklart blir även ansvaret för vattenområdet oklart. Information som har tillkommit i ändringen av detaljplanen om att kommunen anser att osäkerhet föreligger till vem som är ägare av vattenområdet ska därför omvärdera område W till "prickad mark vattenområde" och bryggan W1 "ska utgå".

2. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Linnebergsvägen var redan 2007 förhållandevis vältrafikerad, när vägverket Konsults mätningar under november 2007 gav en veckodygnstrafik på ungefär 290 fordon/dygn. Vi saknar information om hänsyn har tagits i bedömning till miljöpåverkan för trafiksituationen som idag 2023 råder i området dvs. om ny veckodygnstrafik har blivit utförd på Linnebergsvägen 2023. Det är rimligt att en ökad trafikmängd i området skulle påverka flera skattade faktorer i *Bilaga 1:Undersökning om betydande miljöpåverkan* t.ex. påverkan på trafikbuller och trafiksäkerhet i planområdet. Trafikmängden bör rimligen ha ökat mellan 2007-2023 med expanderings av bl.a. SiS Ungdomshem i Långanäs under denna period.

Därför önskar vi att om ingen ny trafikmätning är utförd 2023 att en sådan görs och att miljöpåverkan därefter provas mot nuläget.

Umeå 2023-12-09

Synpunkter på Ändring av detaljplan för Linneberg 1:1

Jag önskar lämna in två synpunkter till ändringen av detaljplanen för Linneberg 1:1.

1. Vattenområde W och brygga W1

I Planbeskrivningen står följande:

W (Vattenområde) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

W1 (Bryggor) - Denna bestämmelse är inte ändrad från tidigare detaljplan.

Sidan 18: Fastighetsrättsliga frågor:

Vad som utöver detta bör noteras är att både Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 har tillkommit genom avsöndring och dess fastighetsgränser är därmed ej i laga ordning tillkomna. Under årens lopp har dock ett flertal fastighetsgränser nybildats och fastighetsbestämts inom planområdet vilket innebär att kommunen bedömer att kvaliteten på övriga fastighetsgränser är god inom planområdet. Dock ej omnämnd avgränsning mellan Linneberg 1:1 och Komtillmätta 1:1 utmed strandlinjen samt ägande av vattenområdet. Eksjö kommun har i samband med fastighetsutredning bedömt att osäkerhet föreligger även om ägandet av vattenområdet i Långanässjön.

Jag anser att markerat vattenområde W ska omvärderas till "prickad mark" dvs. ingen ny brygga eller ny anläggning ska kunna byggas på vattenområde där det föreligger en osäkerhet till vem som är ägare av vattenområdet. Bygglov krävs vid nya bryggor och vattenägaren har rådighet att bestämma om bryggan får byggas eller ej. Är ägandet av vattenområdet oklart blir även ansvaret för vattenområdet oklart. Information som har tillkommit i ändringen av detaljplanen om att kommunen anser att osäkerhet föreligger till vem som är ägare av vattenområdet ska därför omvärdera område W till "prickad mark vattenområde" och bryggan W1 "ska utgå".

2. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Linnebergsvägen var redan 2007 förhållandevis vältrafikerad, när vägverket Konsults mätningar under november 2007 gav en veckodygnstrafik på ungefär 290 fordon/dygn. Jag saknar information om hänsyn har tagits i bedömning till miljöpåverkan för trafiksituationen som idag 2023 råder i området dvs. om ny mätning av veckodygnstrafik har blivit utförd på Linnebergsvägen 2023. Det är rimligt att en ökad trafikmängd i området skulle påverka flera skattade faktorer i *Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan* t.ex. påverkan på

trafikbuller och trafiksäkerhet i planområdet. Trafikmängden bör rimligen ha ökat mellan 2007-2023 med expanderings av bl.a. SiS Ungdomshem i Långanäs under denna period.

Därför önskar jag att om ingen ny trafikmätning är utförd 2023 att en sådan görs och att miljöpåverkan därefter prövas mot nuläget.

[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

Ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 med flera, Linneberg.

En ändring av gällande detaljplan borde överhuvudtaget inte behövs om man inte gjort avsteg från detaljplanen genom att skapa en ny väg till fastigheterna Linneberg 1:16, 1:2 och 1:17.

En ändring av gällande detaljplan är inte nödvändig, dels då en av de angöringsvägar som tas upp redan existerar och har skapats även om det inte möjliggjorts i nuvarande detaljplan. (En farhåga är att nuvarande exploatör kommer att runda detaljplaner och sen vilja göra ändringar i detaljplaner efter hur verkligheten ser ut, istället för att följa detaljplan och detaljbeskrivning,) vilket redan gjorts i och med skapandet av lokalgata till fastigheterna Linneberg 1:2, 1:16 och 1:17 trots en redan befintlig väg med servitut.

Svårigheter med avstyckning beror nog snarare på en av exploatören för hög prissättning av mark i förhållande till det geografiska läget än svårigheter med att tolka nuvarande detaljplan.

Vi anser inte att det ska ske någon förändring i detaljplan gällande kvarter Ängen med att ta bort bestämmelsen om att inte få delas in i mer än 7 fastigheter (De 7 ursprungliga fastigheter som redan vid gällande detaljplan var 6 stycken i och med sammanslagning av 1:7 och 1:8).

I den aktuella detaljplanen ges fastighetsägare till Linneberg 1:6,1:7,1:9 och 1:10 möjlighet att köpa ny tomtmark med hänsyn till framtida sjöhöjning. Skulle däremot det nya förslaget gå igenom så leder det till att denna möjlighet försvinner för nuvarande och framtida fastighetsägare till dessa tomter.

Exploatören har fram till dags datum inte visat något intresse till att efterhöra om befintlig fastighetsägare skulle vara intresserad av att köpa del av kvarter Ängen för utökning av sin tomtmark.

Vi anser inte heller att Ängen 1 och 2 ska fastighetsbildas i en tomt, dels utifrån att det då omöjliggör ovan nämnda, samt att ett nybyggt hus med de nya riktlinjerna på högsta nockhöjd i meter (8 meter), då kommer att markant särskilja sig från nuvarande Landsbygds känsla, där majoriteten av hus antingen är småhus eller sommarstugor.

En höjning av möjlig bygghöjd (h1 och h2) kommer även påverka nuvarande landskapsbild åt öster och sydost, för nuvarande fastigheter närmast sjön. Detta då det planerade området är mellan 1-2 meter högre beläget än dessa fastigheter, som då riskeras att skuggas perioder av året.

Det saknas syfte med att Gata2 (Klövergatan) ska förlängas åt sydväst och söder om fastighet Linneberg 1:5 då denna och fastighet Linneberg 1:4 redan har tillfart via lokalgata (Linneberg ga1) och således behövs inte denna vägdel skapas.

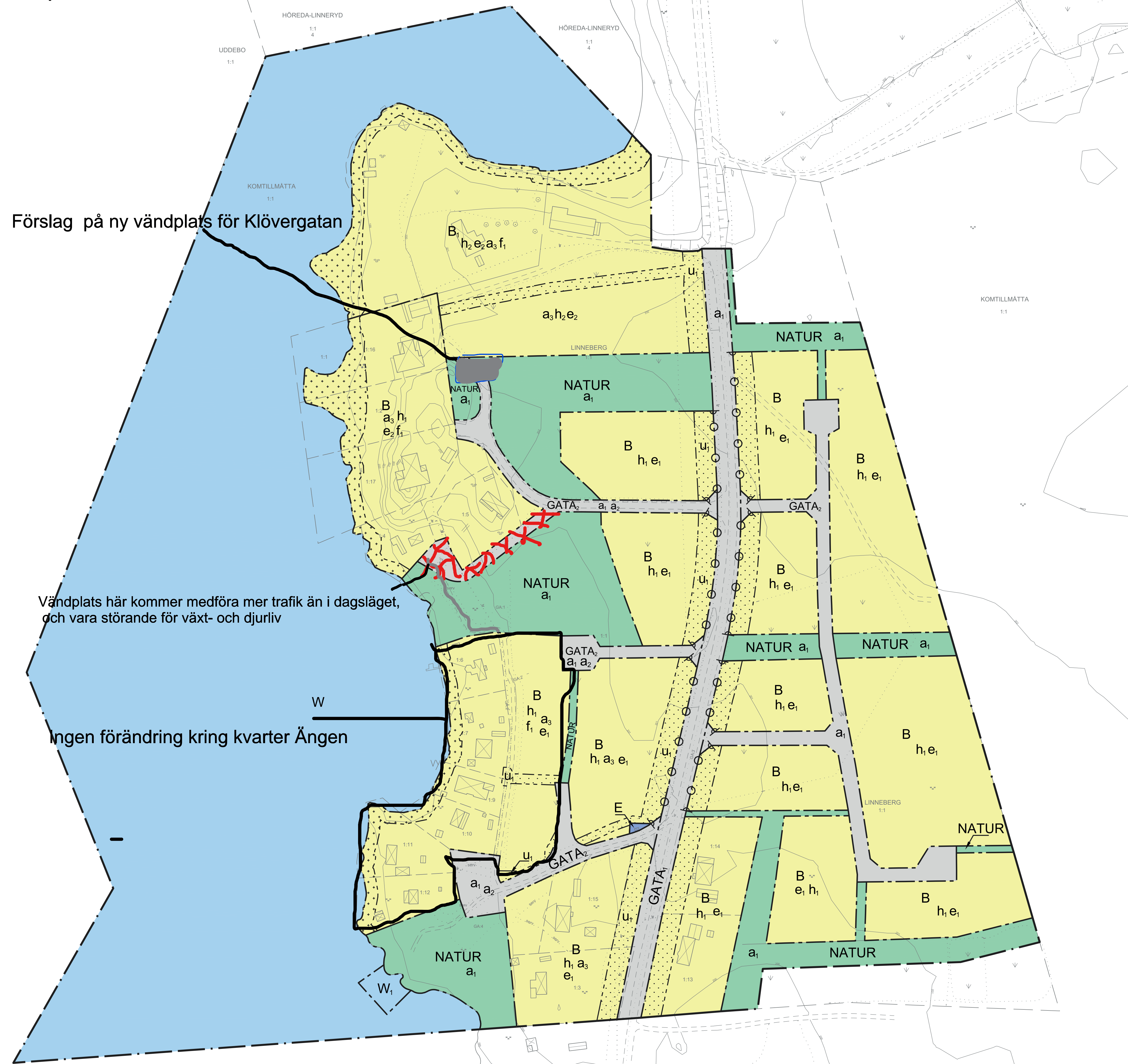
Inte heller kommer skapandet av en ny väg med tillhörande vändplats och att ta bort nuvarande vägbit till dessa fastigheter vara en fördel för strandskyddets och djur- och

Bilaga 1

Förslag på ny vändplats för Klövergatan

Vändplats här kommer medföra mer trafik än i dagsläget, och vara störande för växt- och djurliv

Ingen förändring kring kvarter Ängen



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ Bostäder och bostäder med bostadsanknuten verksamhet
- E Tekniska anläggningar

Vattenområde

- W Vattenområde
- W₁ Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

- a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Upphävande av strandskydd

- a₂ Strandskyddet är upphävt. Detta gäller gata.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med uthus/sjöbod

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter och 4 meter på komplementbyggnad
- h₂ Högsta nockhöjd är 8 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan

Upphävande av strandskydd

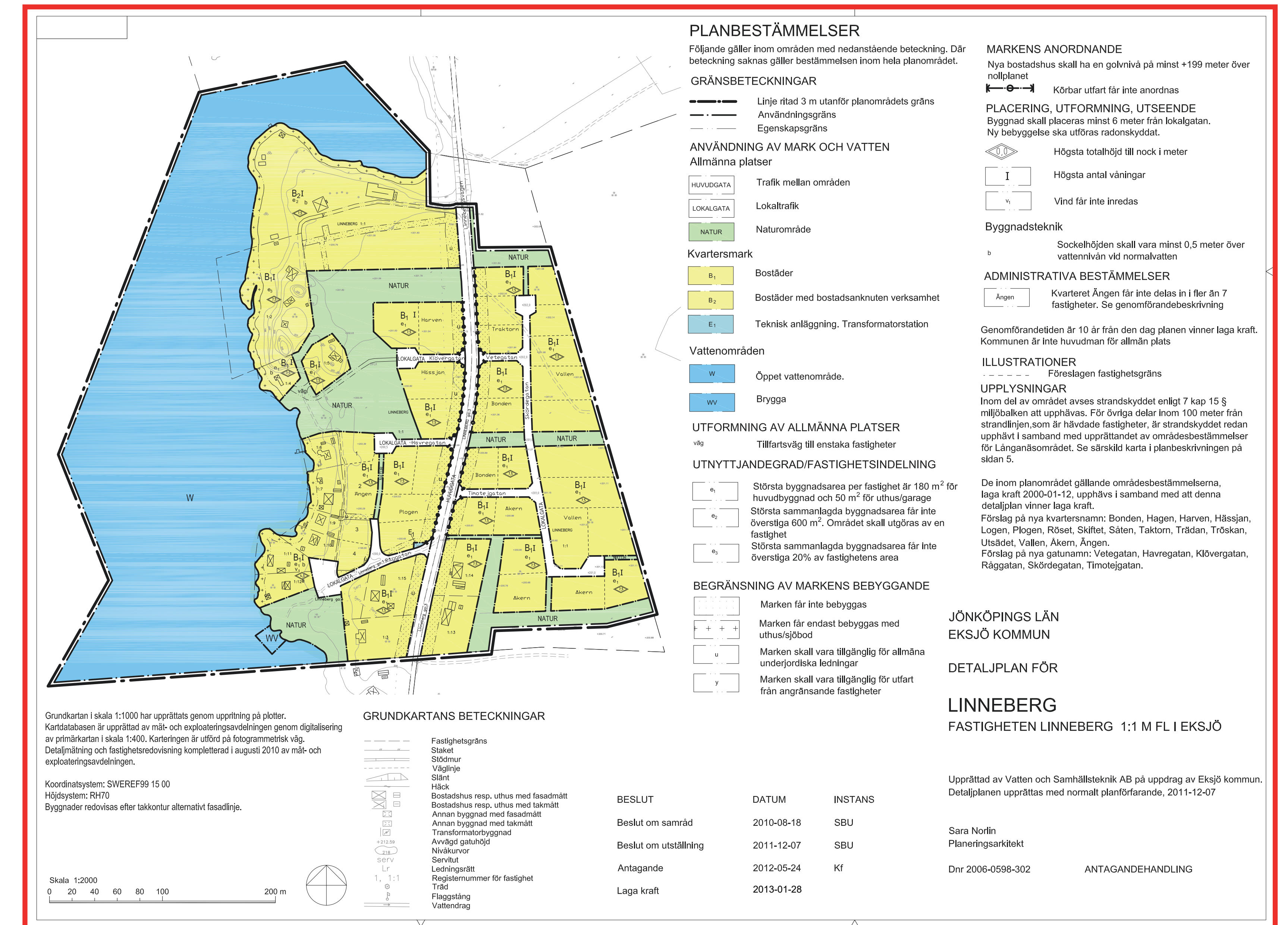
- a₃ Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark

Utformning

- f Sockelhöjd ska vara minst 0,5 meter över vattennivån vid normalvatten

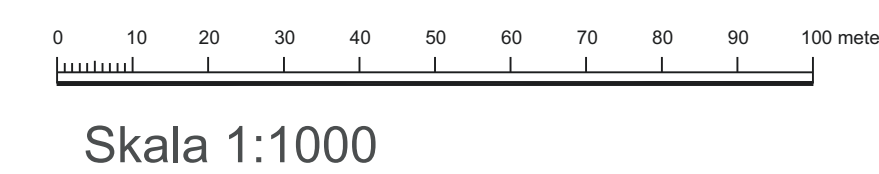
Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 180 m² per huvudbyggnad och 50 m² per komplementbyggnad
- e₂ Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns / Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Trakt / kvartersnamn
- Registernummer
- Servit / Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Väglinje
- Staket
- Häck
- Slätt
- Bostadshus resp. uthus med fasadmått
- Bostadshus resp. uthus med takmått
- Annan byggnad med fasadmått
- Annan byggnad med takmått
- Transformatorbyggnad resp. skärmtak
- Nivåkurvor
- Löv- resp. barrträd
- Flaggstäng
- Vattendrag
- Ägostagsgräns
- Aker
- Blandskog
- Kärr, mosse
- Lövskog
- Hage, äng



Grundkartan är upprättad från Eksjö kommuns kartdatabas av mät- och exploateringsenheten
 Datum: 2023-09-14
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1500
 Höjdsystem: RH 2000

Ingvar Lundquist
 Mät- och exploateringschef

Till planen hör:	Planbeskrivning	Granskningsutlåtande
Planprogram	Miljökonsekvensbeskrivning	Gestaltungsprogram
Samrådsredovisningsprogram	Fastighetsredovisning	Kvalitetsprogram
	Samrådsredovisningsprogram	Illustration

Ändring av detaljplan för			
Linneberg 1:1 m.fl.			
Eksjö Kommun	Jönköpings Län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Samhällsbyggnadssektorn, DNR: 2022-1182		Antagande	
Upprättad: 2023-10-19	Reviderad	Laga kraft	
Felix Mårtensson			
Planarkitekt			

Från: Felix Mårtensson <felix.martensson@eksjo.se>
Skickat: 2023-12-11 17:46
Till: [REDACTED]
Ämne: Sv: F23720
Kopia: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>
Bilagor: Informationsbrev till boende.pdf

Hej [REDACTED]!

Idag var det sista dagen för att lämna samrådsyttrande gällande ändring av detaljplan för Linneberg 1:1 m.fl som varit ute på samråd i tre veckor. Vi har skickat ut information i förväg till samtliga i området via post, men eftersom din adress var utomlands kan brevet ha försvunnit. Eftersom du har skickat ett mejl till oss kan vi nu hädanefter skicka ut vidare information i ärendet via mejl. Jag bifogar det som skickades ut till samtliga grannar via post i detta mejl. I informationen står det kort om processen med detaljplanen och direktnummer till den du ska ringa för frågor. Då det verkar ha blivit något fel i kommunikationen ges du härmed också rätt till förlängd samrådstid till och med den 17/12 2023, det vill säga hela vecka 50. Du kan alltså fram till den 17/12 i lugn och ro läsa igenom förslaget, ringa till ansvarig handläggare och inkomma med ett mer formellt samrådsyttrande om du vill det. Vi kommer dock ändå att behandla detta mejl som ett yttrande.

Vad gäller dina frågor så är det viktigt att dela upp frågor som berör Lantmäteriet och frågor som berör Eksjö kommun. Lantmäteriet genomför just nu avstyckningar i området samtidigt som kommunen avser att göra ändringar i detaljplanen. Detta är två helt skilda processer och inget som sker samordnat på sådant sätt att lantmäteriet kan svara på frågor som berör kommunens arbete med detaljplan och kommunen kan heller inte svara på frågor som berör lantmäteriets avstyckningar. Jag kan därför inte svara på frågor kring det möte med Lantmäteriet som du hänvisar till eftersom det inte berör kommunens arbete och kommunen var inte närvarande. Jag ska ändå försöka svara så bra jag kan på dina frågor och kommentarer. Jag citerar dem nedan och besvarar dem under.

”Kommer vägen till min tomt 1:7 finnas kvar eller hur är det meningen att jag ska ta mig dit?”

Kommentar: Varken ändring av detaljplan eller avstyckningar påverkar vägen. Vägen kommer att finnas kvar. Vägen är en gemensamhetsanläggning som ägs och sköts av en vägförening som din fastighet ingår i. Det är ni som ingår i gemensamhetsanläggningen som bestämmer över vägen och inte Eksjö kommun.

”Jag får heller inget svar från Lantmäteriet ifall det som kallas Ängen är en tomt med ett hus eller om det ska klämmas in 7 fastigheter där.
Igen, inte klart från detalj planen som visar 4 indelningar.”

Det kvarter som kallas för Ängen är idag reglerat i gällande detaljplan till att maximalt få utgöras av 7 fastigheter, vilket det gör idag. Fastigheterna som ingår i kvarteret är Linneberg 1:1, 1:6, 1:7, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12. Linneberg 1:1 är den största fastigheten i kvarteret och utgör all mark som inte ägs av de fastigheter som ligger längs med vattnet i detta kvarter. Enkelt sagt äger Linneberg 1:1 den mark där vägen går, slänten upp till åkern och delar av åkern som är planlagt för bostadsändamål, se gällande detaljplan. I gällande detaljplan finns illustrationslinjer och siffror som illustrera ett exempel på hur avstyckning kan ske i området med siffror 1-4. Illustrationer är just illustrationer och inte

någon förbestämd uppdelning som måste förrättas, utan mer en illustration som visar på 4 uppdelningar av den del av kvarteret "Ången" som inte än är bebyggt. Varför det är illustrerat med 1-4 har att göra med den idé som gällande detaljplan togs fram utefter, nämligen att Linneberg 1:6, 1:7, 1:9 och 1:10 skulle köpa resterande mark i kvarteret. Linneberg 1:7 skulle exempelvis köpa nummer 2 osv.

Utfallet har blivit, efter 10 års tid, att ingen av dessa fastighetsägare köpt marken från Linneberg 1:1. Fastighetsägare för Linneberg 1:1 är därför intresserad av att stycka av denna del av sin fastighet för att möjliggöra för nybyggnation av bostäder på de delar som utgör åkermarken ovan er, vilket jag tror mötet med Lantmäteriet handlade om. Förutsatt att all mark i kvarteret som ägs av Linneberg 1:1 styckas av till en ny fastighet är detta idag genomförbart, då gällande detaljplan enbart reglerar att det maximalt får vara 7 fastigheter i kvarteret. Fastighetsägare för Linneberg 1:1 önskar dock att detta kvarter ska kunna delas in i fler fastigheter än 7, och det är en av anledningarna till att kommunen nu prövar möjligheten att ändra detaljplanen. En av de ändringar kommunen avsett pröva inför samråd är att ta bort bestämmelsen i sin helhet, det vill säga att det inte ska finnas någon gräns för hur många fastigheter det får lov att vara i kvarteret "Ången". Ambitionen som fastighetsägare för Linneberg 1:1 är att kvarvarande mark i kvarteret "Ången" som inte är bebyggt ska avstyckas till två fastigheter, vilket innebär att befintliga boende i kvarteret kan få två nya grannar som bygger sina hus uppe på åkermarken. En slänt och en väg kommer således finnas emellan nya bostäder och befintliga bostäder. Hur området avstyckas bestämmer inte kommunen över, utan det är den enskilde fastighetsägaren/markägaren som bestämmer över avstyckning förutsatt att avstyckning följer detaljplanen.

"Jag är väldigt bekymrad över att detaljplanen visar på mycket skogsavverkning mot Vetlanda vägen. Detta kommer ha enorm impakt på buller och allmän ljud nivå i området. Något som märks direkt när stor gallring gjorts."

Kommentar: Skogen är redan planlagd för bostäder och det är inget nytt som tillkommer i samband med ändring av gällande detaljplan. Det står fastighetsägaren fritt idag att ta ner skog och avstycka området till bostäder utefter det som gällande detaljplan ger möjligheter till.

Hoppas detta mejl gav lite mer information och svar på dina frågor. Du är varmt välkommen att höra av dig till mig, Felix Mårtensson, för mer information. Konkattuppgifter finns nedan.

Med vänlig hälsning

Felix Mårtensson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektorn | Eksjö kommun

Telefon: 0381-362 76 | E-post: felix.martensson@eksjo.se

www.eksjo.se |

Information om hur Eksjö kommun hanterar dina personuppgifter finns på eksjo.se/personuppgifter

[Redacted contact information]

[REDACTED]
Skickat: den 11 december 2023 15:45

Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Ämne: F23720

Hej,

Jag har försökt att nå er flera gånger under dagen eftersom en dialog hade varit bättre. Jag förstår av en granne att det är en deadline idag för synpunkter till kommunen angående servitut och avstyckningen av ett antal tomter vid Linneberg.

Tyvärr har jag inte fått någon upplysning om detta från er utan bara genom Lantmäteriet. Till dom har jag framfört synpunkter men dom hänvisar allt till er.

Jag förstår att kommunen inte var närvarande vid det mötet i morse

Jag vore tacksam om ni kan skicka all kommunikation som andra grannar fått av kommunen angående ärendet till min e-post eller min digitala brevlåda för myndighetspost.

På mötet med Lantmäteriet idag så blev det inga beslut vad jag kan förstå och förutom att hela projektet är mycket upprörande, vilket jag skickade in synpunkter på 2010, så är det främst servitutet av väg som jag har frågor om.

Kommer vägen till min tomt 1:7 finnas kvar eller hur är det meningen att jag ska ta mig dit?

Det finns inget på detalj planen om detta.

Jag får heller inget svar från Lantmäteriet ifall det som kallas Ängen är en tomt med ett hus eller om det ska klämmas in 7 fastigheter där.

Igen, inte klart från detalj planen som visar 4 indelningar.

Jag är väldigt bekymrad över att detaljplanen visar på mycket skogsavverkning mot Vetlanda vägen. Detta kommer ha enorm impakt på buller och allmän ljud nivå i området. Något som märks direkt när stor gallring gjorts.

Jag vore tacksam för svar och som sagt att ni skickar brev till mig digitalt i framtiden så att jag får del av sånt som synnerligen angår mig.

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Skickat: den 11 december 2023 17:46

Till: Eksjö Samhällsbyggnad <samhallsbyggnad@eksjo.se>

Ämne: Linneberg

Hej Felix!

Med hänvisning till vårt möte den 8/12 2023.

- Du sa att servitut på vägen mellan 1:6 till 1:4 och 1:5 ligger kvar, men enligt planbeskrivningen (under trafik) föreslås att den ska tas bort?
- Vi fick förklaringen att antalet tomter ej fick överstiga 7 på Ängen. Ert tidigare beslut om att bef. stugägare ska kunna flytta upp sina stugor pga av ev. höjning av vattennivån i Långanäsen. Så vart ska jag flytta min stuga?
- Sedan undrar jag vad gäller med vårt servitut för brunn, har vi inte rätt att ha den kvar?
- Samt instämmer jag i översända noteringar av [Redacted].

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Till Samhällsbyggnadsektorn

Eksjö Kommun

Tack för möjligheten att framföra synpunkter på de förslagna ändringar i detaljplanen Linneberg 1:1 mfl.

Förslaget att bygga fler fastigheter än 7 i "kvarteret" Ängen är mycket allvarligt då detta kommer få en stor miljö påverkan på de existerade fastigheter och det finns därför synnerliga skäl att ha kvar antalet vid max 7.

Som ägare till [REDACTED] vill jag påpeka för kommunen att vi har aldrig fått svar på eventuellt pris för marken och det har funnits ett ultimatum att alla eller ingen av grannarna får köpa. På grund av att inte alla kunnat eller velat har alltså ingen kunnat gå vidare.

För "kvarteret Ängen, blir 8meter höga hus en stor förändring i miljön eftersom nuvarande fastigheter är ungefär hälften så höga och redan från början ligger ca 1m lägre. Jag vill därför, om något ska ändras, rekommendera att fastigheter i kvarteret Ängen har en max nockhöjd på 5,3m vilket är standard för enplansvillor.

Jag håller inte med om att den föreslagna ändringen av Klövergatan väster ner mot sjön inte kommer ha någon påverkan. Dom fastigheter har redan en väg så denna ändring återspeglar inte verkligheten. Att naturmark tas i anspråk för en väg som inte behövs är oroväckande. Att Klövergatan redan utvidgats och nuvarande detaljplan inte följts är också intressant och kan ge en viss insikt i hur en mer flexibel detaljplan kan tänkas tolkas av exploitören .

Jag yrkar därför på att detaljplanen inte ändras och ställer mig helt och fullt bakom de synpunkter som [REDACTED] tidigare skickat in.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Samrådsmöte

Den 8 december 2023 hölls ett mindre möte med två utav fastighetsägarna i området. Mötet arrangerades på begäran av fastighetsägarna.

Fastighetsägarna önskade få mer information om planförslaget och hur detta påverkar dem. På mötet gick fastighetsägarna tillsammans med ansvarig handläggare igenom de förändringar som planförslaget möjliggör för, framför allt i det område som i gällande detaljplan kallas för kvarteret ”ängen”. En av fastighetsägarna bor inom kvarteret och uttryckte sina negativa åsikter om att ändringen skulle innebära att befintliga fastighetsägare inte längre ska ha förköpsrätt på att köpa den mark som är kvar i kvarteret. Det uttrycktes också missnöje om att man inte blivit erbjuden att köpa marken och att priserna för marken var för dyrt värderat i förhållande till vad man får. Man ville dessutom inte ha några nya grannar och såg allmänt negativt på en utveckling av området väster om Linnbergsvägen.

På mötet diskuterades även den väg som idag går genom kvarteret ”ängen” vidare norrut mot fastigheterna Linneberg 1:4 och Linneberg 1:5. Fastighetsägarna var oroliga för att vägen inte längre skulle finnas kvar, vilket den ska och påverkas inte av planen. Det kom även frågor på den södra förlängningen av Klövergatan som finns i samrådsförslaget.

Mötet kom annars att handla mycket om servitut och rättigheter i flera olika frågor inom planområdet. Fastighetsägarna eftersökte mer information om hur redan bildade servitut och olika typer av rättigheter påverkas av eventuella framtida avstyckningar. En exempelfråga som dök upp var bland annat vem har rätt att säga upp ett servitut? Vi kunde på mötet konstatera att många av dessa servitut var bildade innan gällande detaljplan togs fram och att ny ändring inte påverkar servituten. Bland annat fanns servitut för brunn som finns kvar, men som inte längre används då det är byggt kommunalt vatten och avlopp till området. Mycket av frågorna som ställdes handlade således inte om kommunal detaljplanering och fastighetsägarna fick hänvisas att lyfta frågorna med Lantmäteriet.

Under mötet noterades att Linneberg 1:5 ska ha någon typ av avtal att nyttja området hela vägen ner till stranden som tecknats i samband med att

fastighetsägaren köpt fastigheten 1984. Kommunen tar med informationen och undersöker det vidare.

Felix Mårtensson