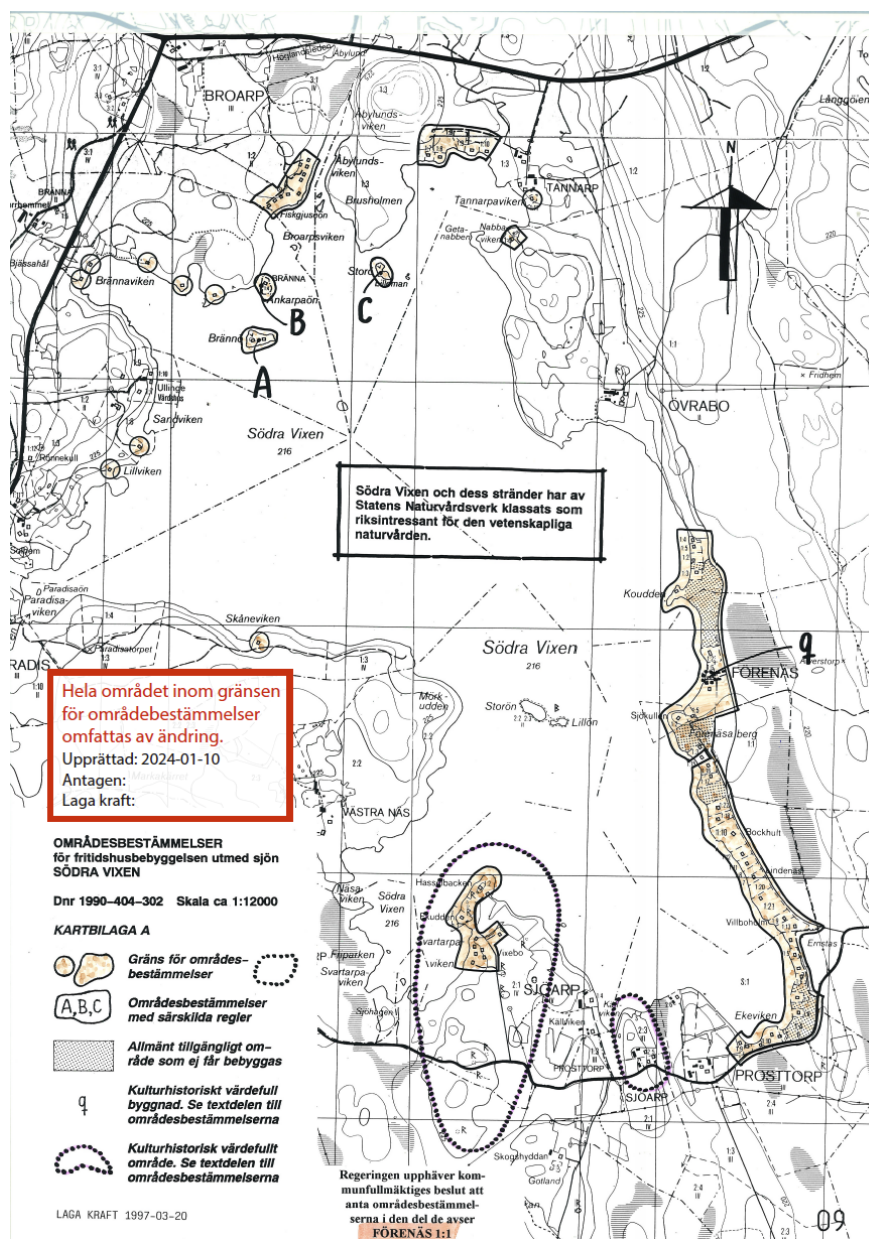




Planbeskrivning

Ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen, Eksjö kommun, Jönköpings län



Planinformation

Beteckning:

Status: Granskning

Beslutstyp: Ändring av områdesbestämmelser

Påbörjad: 2023-10-26

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): -

Diarienummer: Sbs 2023–837

Innehållsförteckning

Planinformation.....	2
Inledning.....	5
Vad är områdesbestämmelser?	5
Vad är en ändring av områdesbestämmelser?	5
Planprocessen vid ändring av områdesbestämmelser	6
Syftet med ändringen	7
Syfte.....	7
Beskrivning av ändringen.....	7
Beskrivning av planområdet.....	7
Hela ändringen	7
Nya bestämmelser.....	7
Ändring av befintliga bestämmelser.....	8
Utgående bestämmelser	9
Varför ändring av områdesbestämmelser valts	10
Ärendeinformation	10
Planeringsförutsättningar	10
Fysisk miljö	10
Kommunala	10
Planbesked.....	10
Områdesbestämmelser	10
Översiktsplan	11
VA-plan.....	11
Riksintressen.....	12
Kulturmiljövård	12
Vattenförsörjning	12
Skyddade vattendrag	13
Natura 2000.....	13
Särskilt värdefulla vatten	13
Miljö kvalitetsnormer	13
Luft	13
Vatten.....	13
Buller	14
Miljö.....	14
Strandskydd.....	14

Teknik.....	15
Genomförandefrågor.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Konsekvenser.....	15
Fastigheter och rättigheter.....	15
Natur.....	15
Landskapsbild	15
Miljö.....	15
Miljöbedömning	15
Strandskydd.....	15
Södra Vixen.....	16
Ärendehantering.....	16
Planeringsunderlag	16
Kommunala	16
Områdesbestämmelser	16
Översiktsplan	16
VA-plan.....	16
Bilagor.....	16
Medverkade tjänstepersoner	16

Inledning

Vad är områdesbestämmelser?

En områdesbestämmelse kan användas av kommuner som är i behov av att reglera utveckling, användning eller bevarande för ett begränsat mark- och vattenområde som inte omfattas av detaljplan. Avsikten med områdesbestämmelser är att få en grundläggande och övergripande reglering av mark och vatten inför kommande prövningar, till exempel bygglovsprövning. Det övergripande syftet med införandet av områdesbestämmelser är att undvika en utveckling som försvårar att mark- och vattenområden används i enlighet med översiktsplanens syfte för området. Med områdesbestämmelser kan endast ett begränsat antal frågor regleras enligt plan- och bygglagen vilka är följande:

- den övergripande användningen för mark- och vattenområden för bebyggelse, kommunikationsleder med mera om det behövs för att säkerställa ett syfte i översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken
- användningen och utformningen av mark för gemensam användning och i samband med det skyddet för sådana platser som är särskilt värdefulla, från till exempel kulturhistorisk synpunkt,
- största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus och,
- omfattningen av lovkraven

Kommunen får även reglera placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. Regleringarna i områdesbestämmelser ger till skillnad från en detaljplan ingen bygg rätt. Eftersom det inte ger någon bygg rätt finns inte heller någon garanti på att bygglov ges eller att området genomförs. I en områdesbestämmelse framförs den ram av bestämmelser för utveckling, användning och/eller bevarande som kommande prövning inte får strida emot. För områdesbestämmelser finns inget krav på obligatoriskt minst innehåll men regleringarna ska redovisas i en särskild handling och framgå med tydlighet enligt plan- och bygglagen.

Vad är en ändring av områdesbestämmelser?

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av områdesbestämmelser och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla områdesbestämmelsernas användbarhet. Genom mindre justeringar och ändringar kan regleringen anpassas till nutidens behov utan att ta fram nya områdesbestämmelser. Metoden kallas ändring av områdesbestämmelser. Ändring av områdesbestämmelser omfattar i huvudsak justeringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom det redan reglerade området.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga områdesbestämmelsen. Vid ändring av områdesbestämmelser görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de bestämmelser som tas bort, justeras eller läggs till. Övriga bestämmelser och delar av området är redan prövad i samband med ursprunglig områdesbestämmelse och behöver därför inte prövas på nytt.

Planprocessen vid ändring av områdesbestämmelser

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att göra en ny eller en ändring av områdesbestämmelser.

Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag på områdesbestämmelser.

En ändring av områdesbestämmelser kan tas fram med olika planförfaranden. Planförfarandet väljs ut beroende på hur omfattande och betydande ändringens syfte är för allmänheten och miljön samt om ändringen omfattar införande av nya bestämmelser eller enbart att befintliga tas bort. Ändringen som följer handläggs med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detta eftersom ändringen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten, ändringen är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande och ändringen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett förslag på ändring av områdesbestämmelser som sänds ut på samråd. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör ändringarna i ett tidigt skede i planarbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Områdesbestämmelser kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan områdesbestämmelser kan antas, ska handlingarna vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter, sakägare och andra som berörs av ändringen ges möjlighet att ta del av justeringarna i områdesbestämmelserna och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Förslaget på områdesbestämmelser prövas slutligen för antagande av kommunfullmäktige, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat fullmäktiges beslut om antagande.

Standardförfarande

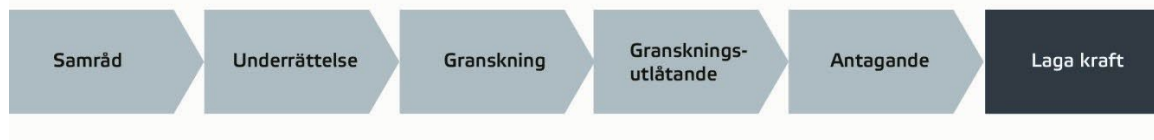


Illustration över processen för standardförfarande (Illustration: Boverket).

Syftet med ändringen

Syfte

Ändring av områdesbestämmelser syftar till att trygga riksintresse för Södra Vixen och uppdatera bestämmelser efter dagens förhållande.

Beskrivning av ändringen

Beskrivning av planområdet

Områdesbestämmelsen täcker en yta på cirka 100 hektar och är belägen 7 kilometer sydväst om Eksjö. Planområdet omfattar all mark som idag regleras med ”Områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen”. Områdesbestämmelsen reglerar flera områden i anslutning till sjön som är skyddad av riksintressen. Marken reglerad med områdesbestämmelser är privatägd och består till största del av strandtomter med fritidshusbebyggelser.

Hela ändringen

Områdesbestämmelser nummer O9 i kommunens numreringssystem omfattas av ändring. Kartbilaga A som visar på områdesgränsen ändras inte, utan förblir detsamma. En illustrationsplan ritad på en ny grundkarta har tagits fram i syfte att enklare tolka innehållet i ursprunglig kartbilaga A. Illustrationsplanen läggs som bilaga till ändringen och är inte juridiskt bindande som kartbilaga A. Det är bestämmelser i dokumentet ”Beskrivning” för områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen som omfattas av ändring. I dokumentet kommer nya bestämmelser införas och befintliga bestämmelser ändras eller tas bort.

I stora drag handlar ändringen om en mer restriktiv reglering eftersom utveckling i området kan medföra negativ påverkan på intilliggande riksintresse. Samtidigt medför ändringen möjlighet till utveckling genom större byggnation av komplementbyggnader. Områdesbestämmelsen blir mer restriktiv genom införande av tre nya bestämmelser angående vatten och avlopp samt borttagande av bygglovsbefriade åtgärder. Bakgrunden till ändringarna handlar om en hållbar reglering av området fram tills det ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

De bestämmelser i originalhandlingen ”Beskrivning” som inte hanteras som ändring i detta ändringsdokument ”Planbeskrivning, Ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen” fortsätter att gälla. Denna planbeskrivning för ändring av områdesbestämmelser ska därmed läsas ihop med originalhandlingarna för områdesbestämmelsen.

Nya bestämmelser

Det läggs till tre nya bestämmelser angående vatten och avloppsanläggningar som syftar till att utsläpp och föroreningar till sjön ska minska med tiden. De nya bestämmelserna rymmer inom syftet för ursprungliga områdesbestämmelser om att till en del säkerställa riksintresset Södra Vixen.

Ny bestämmelse nummer 1

”Det är förbjudet att inrätta nya eller ändra befintliga avloppsanläggningar med utsläpp från wc.”

Syftet med bestämmelsen är att minska risken för läckage av näringsämnen till Södra Vixen. Enskilda avlopp med utsläpp från wc riskerar att släppa ut föroreningar och påverka sjön. Sjön har måttlig ekologisk status och enskilda avlopp anges vara en betydande påverkanskälla. Det bedöms därför viktigt att recipienten avlastas så långt som möjligt från utsläpp från enskilda avlopp. Bestämmelsen syftar till att säkerställa sjöns riksintressen.

Ny bestämmelse nummer 2

”Vid anslutning av wc till slutna tank får endast toalett med extrem snål vattenförbrukning installeras (max 1 liter per spolning).”

Transporter i området för tömning av tankar påverkar miljön och bör därför begränsas så långt som möjligt. Toaletter tillåts endast med extremt snål vattenförbrukning för att minimera transporter för tömning av slutna tankar. Fritidshusbebyggelsen ligger i mycket nära anslutning till sjön och risken att transporter orsakar förorening bedöms vara stor. Bestämmelsen införs i avsikt att minska utsläpp av föroreningar i området och syftar till att säkerställa sjöns riksintressen.

Ny bestämmelse nummer 3

”Det är förbjudet att inrätta avloppsanläggningar som tar emot spillvatten från garage, verkstad, fordonstvätt eller liknande. Det är också förbjudet att inrätta golvavlopp från garage, verkstad, fordonstvätt eller liknande med utlopp till mark eller vatten. Avloppsanläggningar som tar emot avloppsvatten från bad, disk och tvätt omfattas inte.”

Avsikten med bestämmelsen är att undvika utsläpp från bland annat tvätt av fordon och kemikaliehantering i området. Vatten från fordonstvätt kan bland annat innehålla kemikalier, tungmetaller och andra föroreningar som inte bedöms lämpliga att släppa ut i ett vattenskyddsområde och bedöms kunna påverka sjön negativt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa sjöns riksintressen och begränsa utsläpp av föroreningar i området.

Ändring av befintliga bestämmelser

I ursprungligt dokument ”Beskrivning” av områdesbestämmelser förekommer ändringar under rubriken ”Area, utformning, placering m.m” för punkt nummer 2 enligt följande.

Ändring av befintlig bestämmelse

Punkt nummer 2 i ursprungliga områdesbestämmelser reglerar största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader enligt följande:

”Komplementbyggnad (uthus, garage och lusthus) får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 30 m², varav högst 20 m² får inredas för bostadsändamål. Gäller ej för områdena A, B och C på kartbilaga A.”

Bestämmelsen ändras till följande:

”Komplementbyggnader, på fastigheten, får ha en sammanlagd byggnadsarea om totalt 50 m². Utöver huvudbyggnad får ingen övrig byggnad inredas för bostad eller övernattningsändamål. Bestämmelserna gäller inte för områdena A, B och C på kartbilaga A.”

Ändringen innebär en möjlighet till utökad byggnation av komplementbyggnader samt att det endast är huvudbyggnad som får användas för bostads eller övernattningsändamål. Ändringen syftar till att

möjliggöra en utveckling av komplementbyggnader på tomter med befintliga fritidshus och begränsa användningen av komplementbyggnader för bostadsändamål.

Att byggnader utöver huvudbyggnad inte får inredas för bostads eller övernattningsändamål syftar till att en utveckling av komplementbyggnader inte ska öka belastningen på vatten och avloppsanläggningar och därmed inte heller öka dess utsläpp. Ökade utsläpp påverkar intilliggande riksintressen negativt. Ändringen bedöms rymmas inom gällande områdesbestämmelsers syfte om att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse och att till viss del säkerställa riksintresset Södra Vixen.

Utgående bestämmelser

Ändringen omfattar även att ta bort bestämmelser som inte anses aktuella att reglera i området och ta bort bygglovsbefriade åtgärder som går i strid med ändring av bestämmelser. I ursprungligt dokument "Beskrivning" av områdesbestämmelser under rubriken "Area, utformning, placering m.m" tas bestämmelser för punkt 3 bort, under rubriken "Rekommendationer" tas bestämmelser för punkt 9 och 10 bort, och under rubriken "Bygglovsbefrielser" tas bestämmelser för punkt 1, 2, 3 och 4 bort.

Borttagande av punkt nummer 3

Punkt 3 i ursprungliga områdesbestämmelser lyder:

"Taklutning får ej överstiga 38 grader."

Bestämmelsen anses inte vara nödvändig eller aktuell idag och tas därför bort.

Borttagande av punkt nummer 9 och 10

Under underrubriken "Rekommendationer" i ursprungliga områdesbestämmelser framgår det i punkt 9 respektive 10 att:

"Tak bör beläggas med takpannor eller papp." och "Fasadmateriäl bör vara trä, som täckmålas."

Ursprungliga rekommendationer tas bort i syfte att förenkla bygglovsprocessen eftersom de inte bedöms vara aktuella för området idag.

Borttagande av punkt nummer 1–4 för bygglovsbefriade åtgärder

Under underrubriken "Bygglovsbefrielse" i ursprungliga områdesbestämmelser tilläts undantag från bygglov enligt följande punkter:

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

De bygglovsbefriade åtgärderna bedöms inte längre vara lämpligt att reglera som bygglovsbefriade inom området. Att ta bort de bygglovsbefriade åtgärderna syftar till att minska den negativa påverkan utveckling i området har på sjöns riksintressen. Genom att ta bort bygglovsbefrielserna blir samtlig tillbyggnad och utveckling inom områdesbestämmelserna bygglovspliktig och utveckling kan i och med en mer restriktiv

reglering med större säkerhet ta hänsyn till sjön. De bygglovsbefriade åtgärderna tas av den anledning bort samtidigt som avsikten är att gör hantering av ärenden enklare.

Varför ändring av områdesbestämmelser valts

Enligt PBL kan ändring av områdesbestämmelser användas för att anpassa bestämmelser till nya förhållanden och därmed hållas aktuella utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av nya områdesbestämmelser. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för ursprungliga områdesbestämmelser.

I och med att ursprungliga områdesbestämmelser syftar till att tillgodose översiktsplanens intentioner tolkar kommunen även att dess övergripande syftet är att skydda Södra Vixen eftersom det idag tydligt framgår i aktuell översiktsplan. Ändringen av områdesbestämmelser bedöms inte avvika från översiktsplanens intentioner för området och inte heller medföra en utökad omgivningspåverkan samt inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 maj 2023 (SBN § 95) att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att arbeta fram förslag på ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Marken inom planområdet består till största del av strandtomter med sammanhållen fritidshusbebyggelse. Majoriteten av bebyggelsen är relativt enkel med en byggnadsarea om 65 kvadratmeter för huvudbyggnaden. Den fysiska miljön består även av de tre öarna Brännö, Änkarpaön och Storö belägna i sjöns norra del. På öarna finns mindre bebyggelse i form av stugor och bodar. Intill sjöns södra delar finns två områden med ett särskilt kulturhistoriskt värde. I Förenäs finns ett parhus med bestämmelse om kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Kommunala

Planbesked

Den 16 mars 2023 inkom en ansökning om planbesked för ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen. Den 31 maj 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt besked på den inkomna ansökan och gav därmed samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring.

Områdesbestämmelser

Ursprungliga områdesbestämmelser "Områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen" har nummer O9 i kommunens numreringsystem och vann laga kraft 20 mars 1997. Ursprungliga områdesbestämmelser reglerar area, utformning och placering vid utveckling av samlad fritidshusbebyggelse utmed sjön Södra Vixen, bygglovsbefriande åtgärder, rekommendationer av byggnadsmaterial, bevarande av kulturhistoriskt värdefullt område och byggnad samt reglering kring anläggning av vatten och avlopp. I ursprungliga områdesbestämmelser är strandskyddet upphävt på

marken runt sjön som redan utgör ianspråktagen tomtmark. Ursprungliga områdesbestämmelser syftar till att tillgodose översiktsplanens intentioner genom till exempel:

- att ge byggnadsnämnden (BN) ett samlat underlag vid handläggningen av bygglovsärenden och förhandsförfrågningar i området. Vidare skall OB redovisa högsta tillåtna byggnadsyta, och ange vilka åtgärder som är bygglovspliktiga respektive ej bygglovspliktiga i området.
- att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse.
- att ge miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) ett samlat underlag vid prövningen av vatten- och avloppsfrågor i området.
- att för angivna områden upphäva det generella strandskyddet enligt 15 § naturvårdslagen (NVL). Detta för att underlätta den framtida hanteringen av bygglovsärenden i området.
- att etablering av ny bebyggelse prövas restriktivt.
- att genom ovanstående åtgärder reglera fritidshusbebyggelsen, vilken inte bör omvandlas till permanentus.
- att ovanstående åtgärder till en del säkerställer riksintresset Södra Vixen.

Översiktsplan

I Eksjö kommun översiktsplan 2040 framgår att delar av området är utpekade LIS-område för verksamheter inom turistnäringen. LIS står för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Vidare framgår i översiktsplan en hög skyddsnivå för Södra Vixen enligt följande:

Krav på hög skyddsnivå från miljösynpunkt ska ställas i omvandlingsområden kring sjöarna Södra Vixen, Talluddasjön, Långanäsasjön, Hunsnäsen, Klackasjön, Havravikssjön och Älgultasjön. Sjöarnas värde ska betraktas i lokaliseringsprövning för utveckling av bostäder eller verksamheter. Hög skyddsnivå från miljösynpunkt innebär att det ställs högre krav på rening av fosfor och kväve än vid normal skyddsnivå. Syftet är att minska risken för spridning av smittämnen från avlopp till exempel badplatser och dricksvattenintag.

Ändring av områdesbestämmelser bedöms gå i linje med översiktsplan.

VA-plan

Enligt VA-plan Eksjö kommun 2023–2026 är områdena Tannarp-/Broarpsviken, Förenäs/Prosttorp och Ullinge under utredning för att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och beräknas vara i skedet bearbetning/projektering i slutet av planperioden.

Området runt Södra Vixen är av länsstyrelsen klassat som ett prioritet 2-område. Det innebär att kommunen ska utreda vad som krävs och klargöra möjligheterna för en anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Områdesbestämmelsen omfattar två områden av särskilt kulturhistoriskt värde, markerat med prickad svart linje på kartbilaga A och en byggnad som skyddas genom skyddsbestämmelsen ”q”.

De värden som finns i västra området av särskilt kulturhistoriskt värde utgörs av småkuperad terräng delvis med berg i dagen, ett flertal odlingsrösen, lövdungar och spridda lövträd samt barrträd. På udden finns en koncentration av rösen av bronsålderskaraktär. På mindre förhöjningar i landskapet ligger fem rösen med en diameter av 12–17 meter och en höjning av 0,9–2,3 meter, längst ut på udden ligger dessutom två domarringar. I den södra delen av det särskilt kulturhistoriska området finns ytterligare tre rösen 12, 13 och 14 meter i diameter och 1,5 – 1,7 meter höga. Koncentrationen kan illustrera ett bosättningsområde från bronsåldern.

Det östra området av särskilt kulturhistoriskt värde innehar en manbyggnad på prosttorp 2:3, sommarstuga 2 våningar, enkelstuga, uppförd omkring 1830 av timmer. Fasad av rödmålad locketlist, knutlådor i hörnen. Sadeltak täckt med grå etenit, vitmenad skorsten. Där till bostadshus, omkring 1930, uthus och ladugård omkring 1880-talet rödmålade uppförda av trä under tegel eller plåttak. Manbyggnad, sommarstuga 2 våningar enkelstuga, uppförd omkring 1870 av timmer klädd med falurödmålad locketlistpanel, veranda med lövsågeri i VSV. Sadeltak täckt med röda betongpannor, vimenad skorsten. Därtill ytterligare ett bostadshus, byggt omkring sekelskiftet, samt en bod uppförd av timmer. Falurödmålade fasader och locketlistpanel respektive opanelad. Taken är täckta med röda betongpannor. Byggnaderna har genomgått vissa ur kulturhistorisk synpunkt ej önskvärda förändringar men har ändå bibehållit sin ålderdomliga karaktär.

Den byggnad som avses skyddas genom skyddsbestämmelsen ”q” är en parstuga på fastighet Förenäs 1:4 som troligtvis är uppförd på 1700-talet. Parstugans fasad är klädd med ålderdomlig locklistpanel och falurödmålad, i hörn och vid mellanväggar finns utskjutande knutlådor. Sadeltak täckt med bruna betongpannor. Två vitmenade skorstenar, breda vindskivor. Parstugan får genom skyddsbestämmelsen inte rivas och vid ändring av byggnad får dess karaktär inte förvanskas.

De två områden med särskilt kulturhistoriskt värde och skyddsbestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden justeras inte genom ändring av områdesbestämmelser. Omfattningen av skydd och värden som avses skyddas i ursprungliga områdesbestämmelser förblir alltså detsamma efter ändringen.

Vattenförsörjning

Eksjö kommun nyttjar Norra Vixen som ytvattentäkt för dricksvatten. Norra Vixen och Södra Vixen är sammankopplade genom en smal bäck och vattenkvalitén i Södra Vixen är av betydelse för dricksvattnet. Södra Vixen är klassad som ett vattenskyddsområde och tillrinningen från ytvattendrag är liten. Den största delen av vattnet tillförs via grundvatten. Syftet med vattenskyddsområdet är att ge sjön ett tillräckligt bra skydd så att råvattnets kvantitet säkras i ett långsiktigt perspektiv samtidigt som dess kvalitet inte försämras. Vattenskyddsområdet syftar även till att utgöra ett stöd vid samhällsplanering, tillsyn och provning.

Skyddade vattendrag

Södra Vixen och mark runtomkring ligger i avrinningsområdet för Emån och sjön är därmed klassad som ett skyddat vattendrag. Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Natura 2000

Södra Vixen är ett skyddat Natura 2000-område enligt habitatdirektivet. Syftet med Natura 2000 är att säkerställa en långsiktig överlevnad för värdefulla naturtyper och arter. Södra Vixen har höga värden knutna till naturtypen näringsfattiga slättsjöar och förekomsten av sjönajas. Sjön har en artrik fiskfauna och höga värden knutna till rödlistade makrofiter. För att inte påverka natura 2000-området negativt bör hänsyn visas i omgivande marker för att värna vattenkvaliteten och bevara en ekologiskt funktionell kantzon.

Särskilt värdefulla vatten

Södra Vixen bedömdes som naturvärdesklass 1 (Särskilt högt naturvärde) i naturvärdesbedömning för sjöar år 1990, Älvsborgsmodellen. Södra Vixen har ekologisk funktion för rödlistade arter, är ett viktigt fågelområde samt har värdefulla kvaliteter som forsknings- och undervisningsobjekt. Sjön har även betydelse för fritidsfisket och det aktiva friluftslivet. Sjön är av riksintresse för naturvården.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Utgångspunkten är kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Normen avspeglar den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller önskat miljötillstånd, ofta i riktvärden som inte får överstigas.

Luft

Eksjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Ändringarna av områdesbestämmelser bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten och grundvatten. Områdesbestämmelser ligger i anslutning till ytvattenförekomsten Södra Vixen.

Södra Vixen har måttlig ekologisk ytvattenstatus och mål om god ekologisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027. Påverkanskällan till förorening är historisk förorening, diffusa källor och enskilda avlopp enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Södra Vixen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av diffusa källor och atmosfärisk deposition. Det finns mål om att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Ändring av områdesbestämmelser bedöms bidra till att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Buller

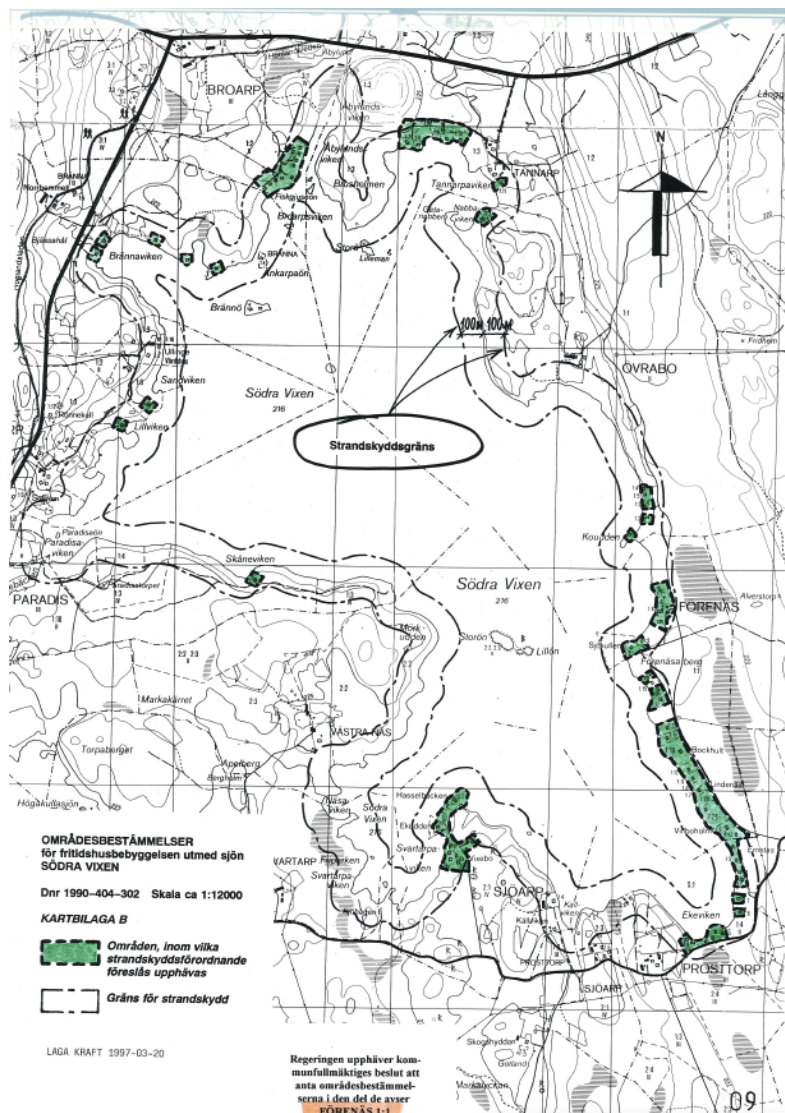
Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Eksjö kommun har cirka 18 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Miljö

Strandskydd

Näst intill hela områdesbestämmelsen för Södra Vixen ligger inom 100 meter från strandkant och omfattas av strandskyddet. I ursprungliga områdesbestämmelser är strandskyddet upphävt för i princip hela området. Kartan nedan visar vilka områden det gäller och markerar med grön färg där strandskyddet är upphävt.

Ändring av områdesbestämmelser påverkar inte var strandskyddet är upphävt. De områden där strandskyddet är upphävt i ursprungliga områdesbestämmelser förblir upphävida efter ändringen.



Karta som visar med grönt på områden där strandskyddet är upphävt.

Teknik

Fritidshusbebyggelsen i området har idag enskilt vatten och avlopp. För stora delar av de bebyggda områdena runt Södra Vixen finns planer på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Arbetet med de framtida verksamhetsområdena är under utredning.

Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Eksjö kommun bekostar och upprättar formella handlingar för ändring av områdesbestämmelser.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ändring av områdesbestämmelser ger inga konsekvenser angående fastighetsindelning eller rättigheter eftersom områdesbestämmelser inte ha krav på genomförande.

Natur

Landskapsbild

Områdesbestämmelser ger inte någon byggrätt och de juridiska ändringarna av områdesbestämmelserna ger inte någon direkt konsekvens av marken eller landskapsbilden. Däremot ger ändringarna möjligheter till prövning för ökad utveckling av komplementbyggnad. Det kan ge förändringar av landskapsbilden i form av fler eller större komplementbyggnader.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en undersökning göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om ändringarna av planen ska miljöbedömas. Ändringarna har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Strandskydd

Områden där strandskyddet är upphävt i ursprungliga områdesbestämmelser påverkas inte av ändringen och får därmed inga konsekvenser.

Södra Vixen

Ändring av områdesbestämmelser förväntas ge en positiv effekt på Södra Vixen eftersom nya bestämmelserna om vatten och avlopp ställer högre krav på avloppsanläggningar. Avloppsanläggningar förväntas i framtiden inte ge lika stor negativ konsekvens på sjön.

Ärendehantering

Borttagandet av bygglovsbefriade åtgärder ger en mer restriktiv reglering vid byggnation i området. Detta eftersom samtliga bygglovspliktiga åtgärder behöver prövas i bygglov före eventuell byggnation. I och med att flera bestämmelser tagits bort kommer i stället fler beslut tas i prövning för bygglov.

Ärendehantering i bygglov beräknas bli enklare och kunna utföras inom en mer flexibel ram samt utgå från det specifika fallet i större utsträckning. Generellt förenklar flera ändringar hanteringen av inkomna ärenden och gör arbetet mer effektivt för berörda avdelningar på samhällsbyggnadssektorn i Eksjö kommun.

Planeringsunderlag

Kommunala

Områdesbestämmelser

- Områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen

Översiktsplan

- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040

VA-plan

- VA-plan Eksjö kommun 2023–2026

Bilagor

- För att underlätta tolkning av plankartan har en illustrationsplan tagits fram.

Medverkade tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Hanna Jonsson. Övriga inblandade är:

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Felix Mårtensson, planarkitekt
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Miljöenheten
- Bygglovsenheten