

# Planbeskrivning



Upphävande av del av detaljplan för natur och bostad inom  
Ingarp 1:16 samt Ingarp 1:5, Ingarp, Eksjö kommun

Laga kraft

Dnr: 2023-838

## Innehåll

|  |   |
|--|---|
| <b>Inledning</b> .....                       | 1 |
| Val av planförfarande och planprocessen..... | 1 |
| Planhandlingar.....                          | 1 |
| Plandata.....                                | 2 |
| <b>Detaljplanens syfte</b> .....             | 2 |
| Syfte.....                                   | 2 |
| <b>Planeringsförutsättningar</b> .....       | 3 |
| Fysisk miljö.....                            | 3 |
| Kommunala.....                               | 3 |
| <b>Detaljplan</b> .....                      | 3 |
| <b>Översiktsplan</b> .....                   | 4 |
| <b>Planbesked</b> .....                      | 4 |
| <b>Beskrivning av upphävandet</b> .....      | 5 |
| Upphävandet.....                             | 5 |
| Ärendeinformation.....                       | 6 |
| <b>Konsekvenser</b> .....                    | 6 |
| Fastigheter och rättigheter.....             | 6 |
| Natur.....                                   | 6 |
| Landskapsbild.....                           | 6 |
| Miljö.....                                   | 6 |
| <b>Miljöbedömning</b> .....                  | 6 |
| Hälsa och säkerhet.....                      | 6 |
| <b>Olyckor</b> .....                         | 6 |
| <b>Genomförandefrågor</b> .....              | 7 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....              | 7 |
| <b>Rättigheter</b> .....                     | 7 |
| Ekonomiska frågor.....                       | 7 |
| Organisatoriska frågor.....                  | 7 |
| <b>Planeringsunderlag</b> .....              | 7 |
| Kommunala.....                               | 7 |
| <b>Detaljplan</b> .....                      | 7 |
| <b>Översiktsplan</b> .....                   | 7 |
| <b>Medverkande</b> .....                     | 7 |
| <b>Bilagor</b> .....                         | 7 |
| <b>Upprättad</b> .....                       | 7 |

## Inledning

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva hela eller delar av detaljplanen. Vid ett upphävande av en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen bedöma om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas direkt genom bygglov. Ett upphävande av en detaljplan kan både initieras av kommunen själva och av någon annan aktör som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan upphävs.

Detaljplaner består av två huvudsakliga handlingar, plankartan och planbeskrivningen. Plankartan (detaljplanen) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt sätt. Sådan reglering anges genom beteckningar, linjehierarki och planbestämmelser, där planbeskrivningen är ett stöd för tolkningen av vad som regleras i kartan.

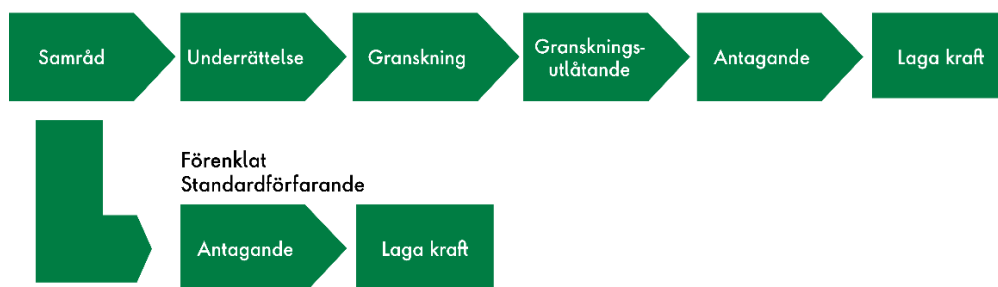
I planbeskrivningen redogörs planens syfte, innehåll och genomförande av planen. Det är den här handlingen. I det här fallet handlar det om upphävande av del av en redan befintlig detaljplan, därför tillkommer ingen ny plankarta utan endast denna planbeskrivning med en illustrationskarta över området som ska upphävas på den aktuella plankartan.

## Val av planförfarande och planprocessen

En detaljplan tas fram genom en demokratisk planprocess som kan föras med olika förfaranden, som väljs beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detta upphävande handläggs med ett *förenklat standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 38b § (PBL), vilket är möjligt då genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, upphävandet anses vara förenligt med gällande översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen, upphävandet bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt samt att upphävandet inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförandet innebär att planförslaget kan gå direkt från samråd och samrådsredogörelse till antagande och att samrådet blir det enda tillfället att lämna synpunkter för att sedan ha rätt att överklaga beslutet.

### Standardförfarande



*Illustration av standardförfarande och förenklat standardförfarande.*

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

## Plandata

Planområdet är beläget i Ingarp ungefär en mil söder om Eksjö stad mellan riksväg 32 och Ingarpasjön. Området som föreslås upphävas är cirka 2 hektar och befinner sig på fastigheterna Ingarp 1:16 samt del av Ingarp 1:5. Marken inom området innefattar natur med blandskog samt en bostadstomt med en bostadsbebyggelse. I det föreslagna upphävandeområdets direkta närhet finns även industrin Ingarps tryckimpregnering AB som impregnerar trävaror. Fastigheter som berörs är Ingarp 1:16 samt Ingarp 1:5.



*Karta på fastighetsindelning i planområdet med Ingarp 1:16 och del av Ingarp 1:5.*

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med upphävandet är att upphäva delar av naturplanelagt område och område med kvartersmark för bostäder i gällande detaljplan för att ge fastighetsägare möjlighet att i ett planlöst läge pröva för garage i bygglov.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Upphävandeområdet består av naturmark samt ett enbostadshus i en våning. Naturen består av en blandskog som varierar från tätare vegetation till mer gles och öppen. Området har en relativt kuperad terräng och marken består främst av jordarten sandig morän.



*Bild i nordvästlig riktning med skymt av villabebyggelsen.*



*Bild i naturområdet med glesare blandskog och kuperad mark.*

## Kommunala

### Detaljplan

Gällande detaljplan ”detaljplan för Ingarp 1:20, Ingarp 1:5 mfl Ingarp tryckimpregnering AB” vann laga kraft 2003-05-31 och hade en genomförandetid på 10 år. Detaljplanen har ett övergripande syfte om en långsiktig planering av marken med möjlighet till expansion för Ingarp tryckimpregnering AB, samt att säkerställa skydd för människors hälsa och säkerhet genom bland annat ett skyddsavstånd runt industrin. Att upphäva delar av detaljplanen skulle inte motverka dess syfte eftersom upphävandet inte berör industrin eller skyddsavståndet till industrin. Det föreslagna upphävandeområdet bedöms därför inte påverka gällande detaljplans syfte och har inte heller en tydlig anledning till att vara planlagt som natur och bostad. I gällande detaljplan regleras det område denna plan har för avsikt att upphäva som NATUR med privat huvudmannaskap på Ingarp 1:5 och som kvartersmark för BOSTÄDER på Ingarp 1:16. Kvartersmarken för bostäder har idag en högsta tillåten byggnadshöjd på 7,2 meter, bestämmelser för att inte styckas av i fler fastigheter samt prickmark med förbud mot byggnation flera meter in från fastighetsgränsen. Dessa bestämmelser har visat sig utgöra hinder för boende i området. Bland annat saknas tillräckligt med utrymme för komplementbyggnad. Gällande detaljplan har nummer 734 i kommunens numreringssystem för detaljplaner.

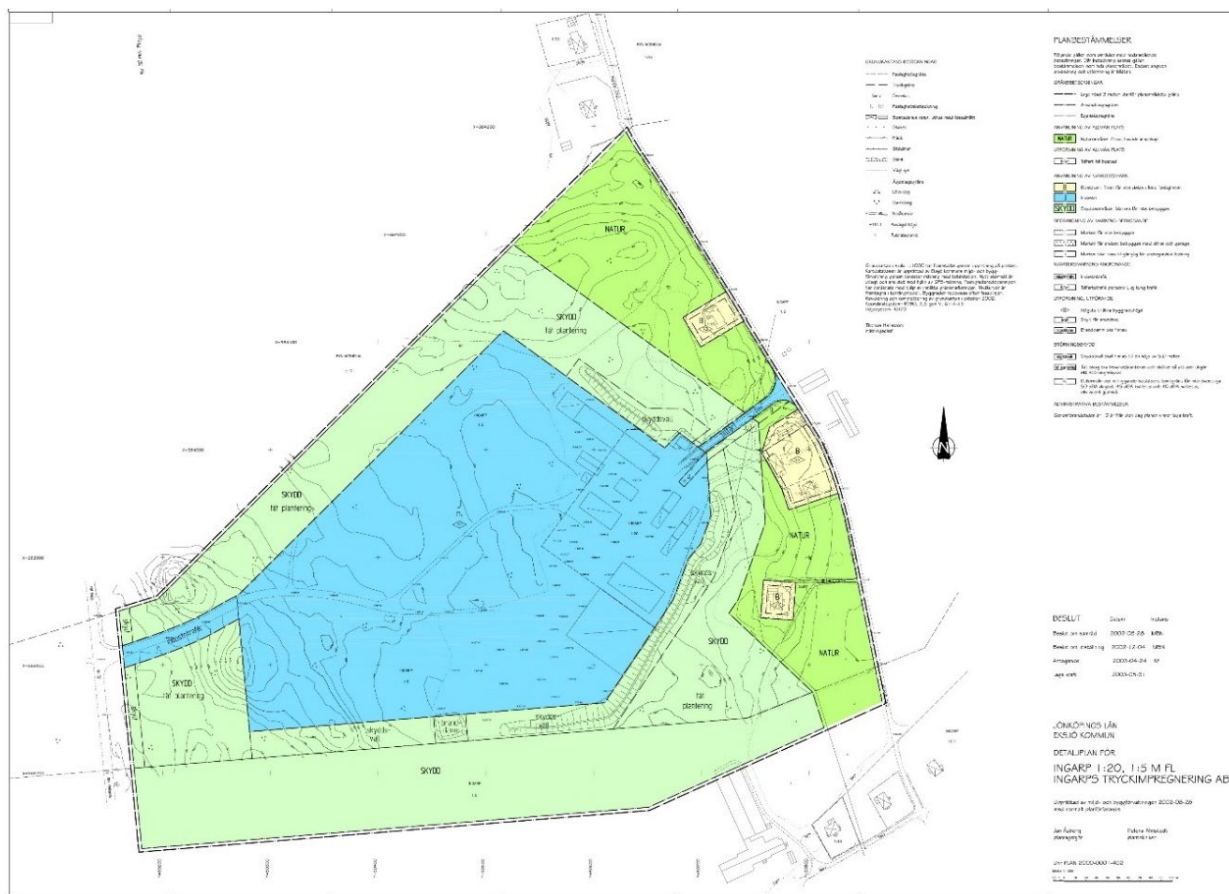


Bild på gällande detaljplan nummer 734.

## Översiktsplan

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner om en landsbygd med en fortsatt utveckling.

## Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 3 maj 2023 och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 maj 2023 att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ett förslag till upphävande för del av detaljplan för Ingarp 1:16 och Ingarp 1:5 med flera.

# Beskrivning av upphävandet

## Upphävandet

Delar av gällande detaljplan föreslås upphävas för att möjliggöra att befintlig bostadsfastighet kan utvecklas i ett planlöst läge med avsikt att bygga ett garage. Upphävandeområdet har diskuterats tillsammans med fastighetsägaren. För att möjliggöra fastighetsägarens önskan om garage och uppfylla syftet med upphävandet bedöms både område med natur och kvartersmark för bostad att upphävas då ett garage inte bedöms rymmas inom området planlagt för bostad. Både fastigheten Ingarp 1:16 som idag omfattar ytan planlagt som kvartersmark för bostad, och delar av Ingarp 1:5 vilket idag omfattar ytan planlagt som natur med enskilt huvudmannaskap runtom Ingarp 1:16 ägs av samma privatperson och bedöms därmed som rimligt att upphäva i sin helhet. Hela naturområdet runt bostadsfastigheten föreslås upphävas då privatpersonen både äger och sköter området i sin helhet idag. Privatpersonen har som avsikt att sköta området likt idag även efter ett upphävande med skillnaden av att ett garage möjligtvis tillkommer.

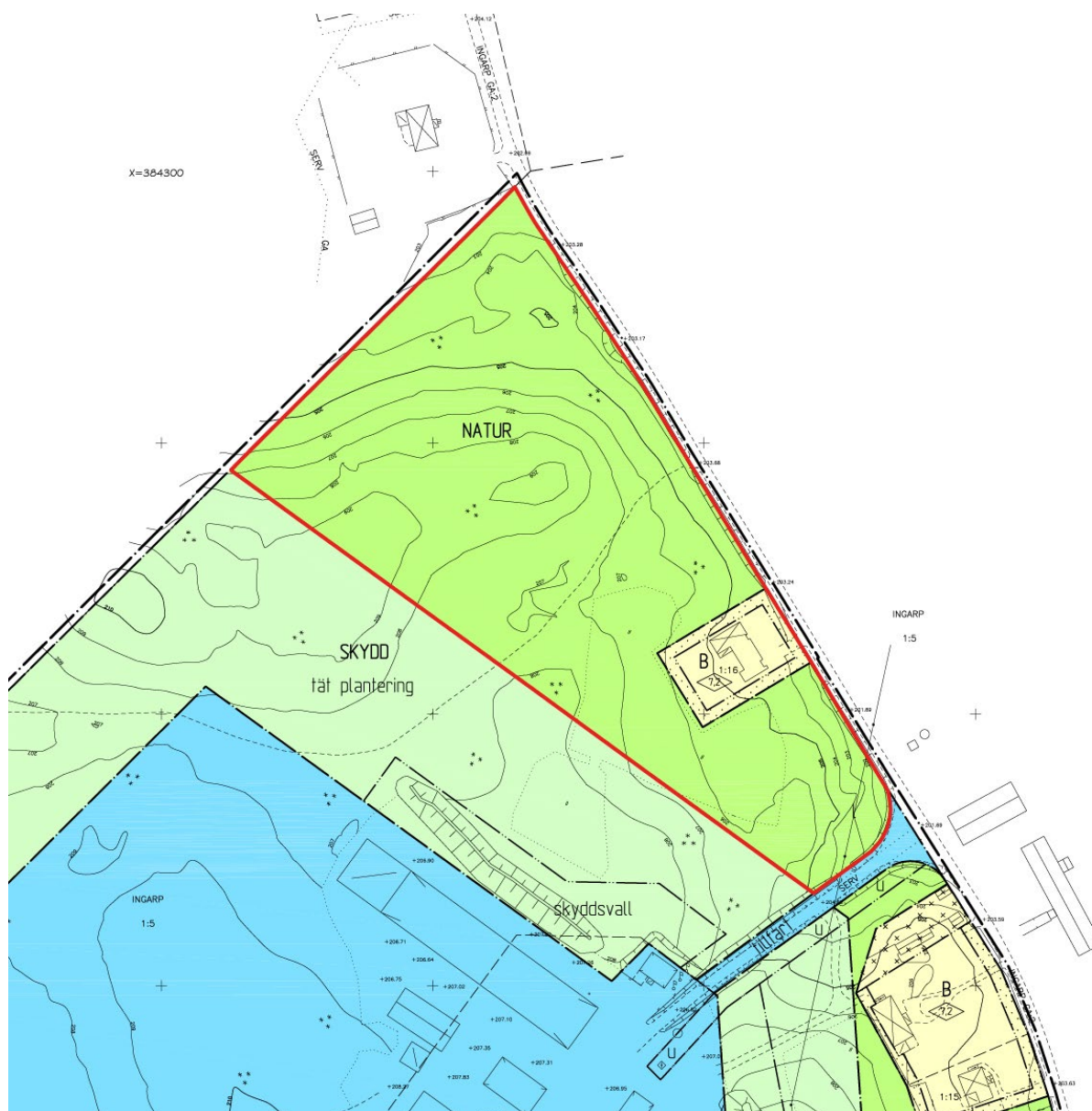


Illustration av upphävandeområdet (röd linje).

## Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 maj 2023 (SBN § 96) att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upphäva del av detaljplan för Ingarp 1:20, 1:5 med flera.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Ett upphävande av denna del i detaljplanen ger fastighetsägaren möjlighet till att ändra fastighetsindelning av Ingarp 1:16 samt Ingarp 1:5.

### Natur

#### Grönområde

Genom ett upphävande kommer marken inom upphävandeområdet planlagt som natur inte längre vara reglerad och åtgärder som påverkar markens användning kommer sökas genom lov. För upphävandet av naturmark innebär det därmed inga större konsekvenser eftersom den befintliga vegetationen efter ett upphävande till allra största del kommer kvarstå då fastighetsägarens avsikt endast är att bygga ett garage. Naturområdet som idag regleras med enskilt huvudmannaskap kommer därmed i framtiden användas och skötas på samma sätt som i dagsläget eftersom hela området ägs av en privatperson som därmed redan sköter marken utefter eget behag. En möjlig konsekvens av ett upphävande är en ändrad användning av marken på fastighetsägarens initiativ om ärendet blir godkänt i bygglov. Vid eventuell framtida utveckling eller ändring av mark kommer industrins intressen beaktas vid prövning av bygglov.

#### Landskapsbild

Bestämmelserna för bostadsbebyggelser på kvartersmark är relativt begränsat och det framgår i gällande detaljplan att det inte anses lämpligt med ny bostadsbebyggelse inom området. Konsekvensen för ett upphävande av del av gällande detaljplan innebär, således, att den byggrätt som tidigare reglerats i detaljplan upphör att gälla. Detta innebär en friare byggrätt för den befintliga bostadsfastigheten och att eventuellt ny eller ombyggnad prövas i ett bygglov, vilket kan påverka landskapsbilden. Befintlig bebyggelse bedöms inte vara av sådan omfattning eller sammanhang att den behöver regleras genom detaljplan. Upphävandet ger inga direkta konsekvenser av fysiska förändringar i planområdet och innebär vidare att pågående markanvändning kan fortsätta. Platsens fysiska förhållanden samt landskapsbild förblir därmed oförändrad men kan komma prövas för utveckling på fastighetsägarens initiativ.

### Miljö

#### Miljöbedömning

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

### Hälsa och säkerhet

#### Olyckor

Det föreslagna upphävandeområdet ligger utanför industrins skyddsavstånd och påverkar således inte gällande detaljplans syfte om att säkerställa skydd och säkerhet för människor kopplat till Ingarp tryckimpregnering AB. Skyddsavståndet är reglerat som ”SKYDD” i gällande detaljplan där skogsmark utgör ett skyddsavstånd på mellan 50 och 175 meter. Söder och öster om industrianläggningen finns även en 5 meter hög skyddsvall som ligger inom området för ”SKYDD”. Gällande detaljplans skyddsåtgärder påverkas inte av upphävandet.



# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Rättigheter

Planförslaget innebär inte några förändringar av fastighetsindelning eller andra fastighetsrättsliga frågor.

### Ekonomiska frågor

Eksjö kommun ansvarar för upprättandet av aktuellt upphävande. Alla kostnader för upphävandehandlingarnas framtagande och formella handläggning bekostas av fastighetsägare för Ingarp 1:16 samt Ingarp 1:5 enligt upprättat plankostnadsavtal.

### Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnadssektorn ansvarar för upphävandet. Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet
- Antagande första kvartalet

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

- Detaljplan för ”Ingarp 1:20, Ingarp 1:5 mfl Ingarp tryckimpregnering ab”

### Översiktsplan

- Översiktsplan Eksjö kommun år 2040

## Medverkande

Planförfattare:

Hanna Jonsson, planarkitekt

Medverkande tjänstemän:

Malin Larsson, plan- och byggchef

Felix Mårtensson, planarkitekt

## Bilagor

Plankarta 2023-05-23

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-05-23

## Upprättad

Påbörjad – 2023-08-25

Antagen – 2023-01-31

Laga kraft – 2024-02-28