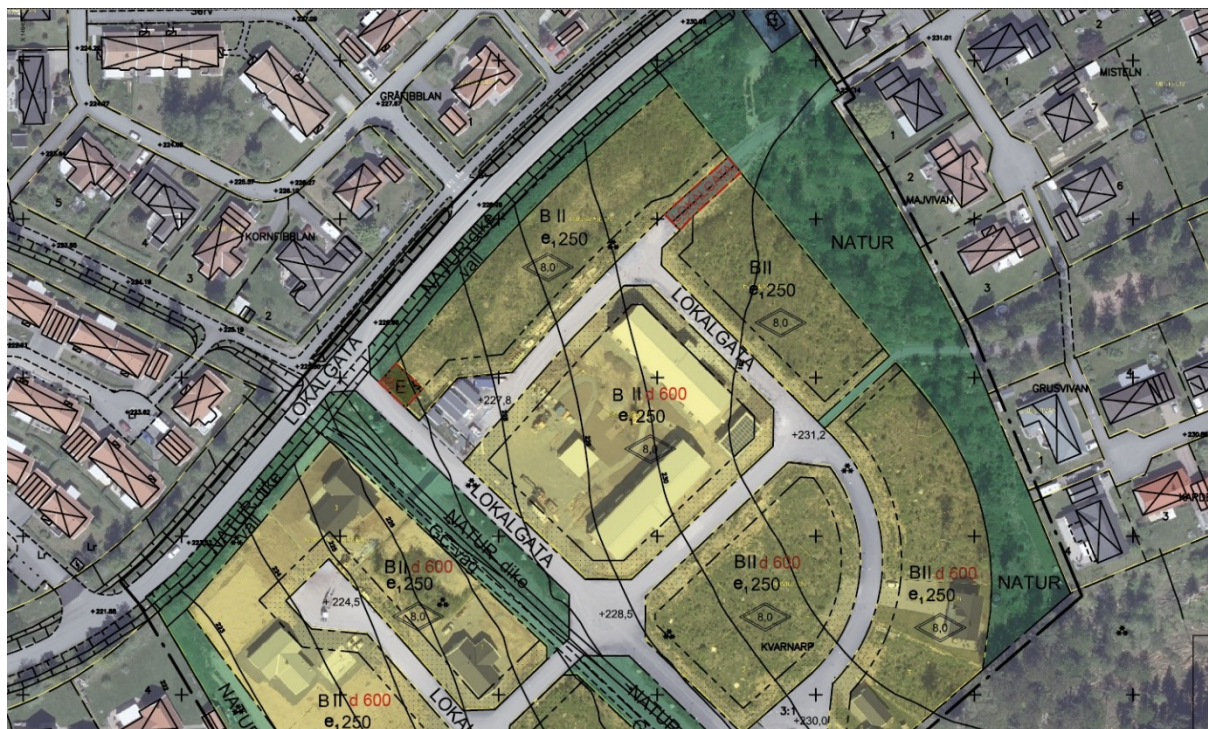


Plan- och genomförandebeskrivning
Begränsat standardförfarande
Laga handling

Diarienummer: SBN 2021-1144
Upprättad: 2021-10-13
Antagen: 2021-12-15 (SBN § 161)
Laga kraft: 2022-01-24



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan

Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1, kv Ängsviolen

(Kvarteret Ängsviolen, Kvarnarp)

Innehållsförteckning

Disposition	3
Detaljplan	3
Vad är en detaljplan?	3
Processen för att ta fram en detaljplan	4
Avsnitt 1.....	7
Detaljplanens syfte och huvuddrag	7
Avsnitt 2.....	9
Befintliga förhållanden	9
Avsnitt 3.....	10
Planförslag och förändringar.....	10
Beskrivning av ändringar	11
Sammanlagda konsekvenser av planförslaget	12
Genomförande av planförslaget.....	13
Befintliga avtal.....	13
Ansvarsfördelning.....	13
Ekonomiska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13

Disposition

Först följer information om vad en detaljplan är, vilket planförfarande som har valts samt tidplanen för processen. Planbeskrivningen följer därefter i tre delar eller avsnitt.

I den första delen behandlas syftet med detaljplanen. Syftet är viktig genom planprocessen och grundläggande för all reglering som detaljplanen innebär, liksom vid tolkning och vid genomförandet av detaljplanen. I samma del ges bakgrund till varför projektet har initierats, vilket område som omfattas och vilka tidigare beslut som finns. Det anges hur dessa antingen är förenliga eller motstridiga i förhållande till syftet med detaljplanen. Exempel på sådana beslut kan vara översiktsplan eller program. *I den andra delen* ges en nulägesbeskrivning av det aktuella området utifrån sådana faktorer som är relevanta för projektet. Den information som finns är till exempel överväganden och slutsatser av utredningar som legat till grund för regleringen i detaljplanen. *I den tredje delen* redovisas sådant som krävs för att den lagakraftvunna detaljplanen ska kunna genomföras (genomförandebeskrivning). Här framgår hur planbestämmelser är tänkta att tolkas, vilket syfte de har i sammanhanget vid exempelvis fastighetsbildning eller bygglovsprövning.

Detaljplan

Vad är en detaljplan?

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen är en av detaljplanens obligatoriska delar och syftar underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och konsekvenser. Den ska vägleda genomförandet samt redovisa lämpligheten av det som prövas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Vid detaljplanering ska kommunen göra en lokaliseringsprövning utifrån de intressen som räknas upp i 2 kap. PBL och avgöra om marken är lämplig för avsett ändamål. För att kunna göra bedömningar som är relevanta och aktuella krävs normalt olika former av utredningar. Genom att redovisa planeringsunderlag, förenlighet och konfliktpunkter med andra ställningstaganden och aspekter redovisas den lämplighetsbedömning som legat till grund för beslutet att anta planen. Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet och domstolar som överprövande instanser ska av planbeskrivningen bland annat kunna utläsa vilka underlag kommunen stöder sin bedömning på.

Planbeskrivningen ska även redovisa hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Det kan handla om underlag för projektering av bebyggelse, vid lovgivning och fastighetsbildning.

Plankartan

Den karta och handling som är själva detaljplanen är plankartan. Det är också denna som vinner laga kraft. Plankartan anger det område som berörs (planområdet) och reglerar området med hjälp av planbestämmelser. Kartan redovisar både rättigheter och skyldigheter, såsom rätten att använda viss mark för visst ändamål eller skyldighet att uppföra en byggnad på ett visst sätt. En plankarta gäller fram tills dess att den upphävs eller ersätts av en annan detaljplan.

Ändring av detaljplan

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

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

Processen för att ta fram en detaljplan

Val av planförfarande

En detaljplan tas fram genom en demokratisk planprocess som kan föras med olika förfaranden, som väljs bland annat beroende på hur betydande dess syfte är för allmänheten och miljön.

Begränsat standardförfarande

Detaljplanen som följer handläggs med begränsat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7 § (PBL), vilket är möjligt då planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Planförslaget kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Berör- och samrådsretsen för ärendet är liten och tydligt avgränsad. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen har löpt ut, och de justeringar som görs är inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådsskedet. Synpunkter dokumenteras i en samrådsredogörelse som ligger till grund för eventuell revidering av planförslaget. Om ingen haft något att erinra under samrådet uteblir granskningsskedet, och planförslaget prövas direkt för antagande. Efter beslutet vinner den laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat nämndens beslut om antagande.

Tidplan

Den 14 oktober 2021 inleds projektet om ändring av detaljplan. Ett beslut om samråd togs av samhällsbyggnadsnämnden vid sammanträdet den 17 november samma år. Samrådsskedet hölls under december och planförslaget prövades för antagande den 15 december år 2021. Efter beslut om antagande vann detaljplanen laga kraft under början av år 2022.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i samband med att projektet inletts (2021-10-27). Denna finns som en bilaga till planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för luftkvalitet, vattenkvalitet och trafikbuller. Normerna för vattenkvalitet utgår ifrån nuvarande status och formuleras som mål, exempelvis *God status år 2027*. Är det tekniskt omöjligt eller ekonomisk orimligt att vidta åtgärderna som gör att statusen uppnås så finns undantag angivna. Härutöver ges ett avsnitt kring trafikbuller där det finns riktvärden som inte bör överstigas vid bostadsbyggnader eller uteplatser invid bostadsen.

Grund- och ytvatten

Statusklassning 2017-2021 ekologisk status: Måttlig.

Statusklassning 2017-2021 kemisk status: Uppnår ej god status.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster. Under planområdet är grundvatten i berggrund karterad som *Tämligen goda uttagsmöjligheter, urberg. Mediankapacitet 600-2000 l/h (ca 15-50 m³/d)* (SGU). Kvalitetskraven är satta till *god kvantitativ status* samt *god kemisk grundvattenstatus*. Planområdet utgörs av bostadshus som i regel har ytterst låg inverkan på grundvattenkvalitet. Det finns ingen anledning att befara ökad risk för en påverkan eller att ökad kvalitet äventyras av planförslaget.

Statusklassning 2017-2021 ekologisk status: Måttlig.

Statusklassning 2017-2021 kemisk status: Uppnår ej god status.

Planområdet berör miljö kvalitetsnormer för Kvarnarpsjön som är recipient. Statusklassning för Eksjön/Kvarnarpsån innebär måttlig ekologisk status, och kemisk status som ej uppnår god status. Kvalitetskraven till år 2027 är satta till *god ekologisk status* samt *god kemisk ytvattenstatus*. Undantag finns formulerade med anledning av dels övergödning. För avrinningsområdet som helhet är gällande ekologisk status måttlig, och den kemiska statusen uppnår inte god. Samma bedömning som ovan görs angående planens inverkan på möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormern, d.v.s planförslaget ger ingen påverkan.

Luftkvalitet

Det har inte gjorts några mätningar i luftkvalitet i närområdet för planområdet. Gränsvärden för miljö kvalitetsnormerna som ges av naturvårdsverket har inte kunnat bedömas gentemot området i praktiken. Det finns ingen anledning att befara försämrade kvalitet eller avvikelser från god kvalitet. Det ligger inga industrier, verksamheter eller annat som kan riskera en påverkan.

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar högsta accepterade bullervärden för bostadsbyggnader vid detaljplanering. Värdet gäller vid fasad, d.v.s. i det läge som byggrätt prövas. Förordningen har tillkommit efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft. Markens lämplighet för bostäder har prövats utefter den då gällande lagen, och det görs därför ingen omprövning i detta planförslag. Frågan om buller hanteras dock i respektive bygglov, eftersom gällande detaljplan beslutades (antogs och vann laga kraft) *efter* den 2 januari år 2015. Ur Boverkets promemoria ”Frågor och svar om buller” (2016-06-01, sidan 2, 5):

- I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte kraven på bullerberäkningar utomhus avseende omgivningsbuller. Detta gäller även om bullerfrågan inte har prövats i detaljplanen (sidan 5). **Om det är ett bygglov som ska prövas på en detaljplan som beslutades innan den 2 januari 2015, så är inte trafikbullerförordningen tillämplig.** I äldre planer så är markens lämplighet för bebyggelse redan prövad, inklusive från bullersynpunkt, och om en byggrätt finns, så gäller den (sidan 2).

Ingångsvärden för trafikbullerstudie

Den gata som kan ge upplevt trafikbuller är Roluffs väg, som utgör angöring för ett tiotal kvarter. Det är trafik från och till ca 30 bostäder som passerar planområdet. Roluffs väg är 6 meter bred, kantas av breda gräsdiken och skyltas för 40 km/h. Sammanfattningsvis kan trafikmängden i dagsläget beräknas till ca 100 fordon ÅDT. I beräkningen har detta värde dubblats för att ta hänsyn till fullt utbyggt planområde, och därtill framtida trafik. Bostäder inom planområdet ges som närmst bygggrätt 10 meter från vägens södra slänt, d.v.s 13 meter från vägmitt. Mellanrummet är planreglerat för vall och dike i syfte att ge en avskärmande effekt. Bostäderna är därtill möjliga att placera så att endast en sida hamnar i vinkelrät placering mot vägen. Det är alltså möjligt att placera varje byggnad med minst en så kallad *skyddad sida*. Den vall som finns angiven i plankartan och har illustrerats nedan har *inte* lagts in i beräkningen nedan. Beräkningen visar således ett *worst case scenario*.

- Värden som inte bör överstigas är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden. (Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216).

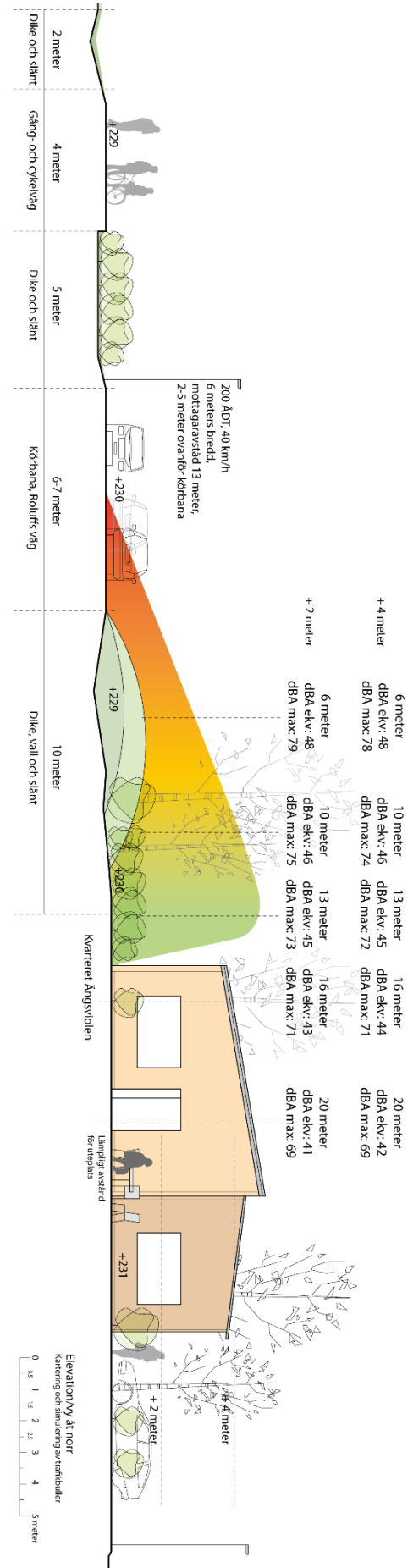
Resultat av trafikbullerstudie

Området invid Roluffs väg är i princip helt flackt. Det skiljer ca 0,5-1 meter i höjdskillnad mellan diken, tomtmark och körbana. Det innebär att buller färdas förhållandesvis fritt i sidled från gatans mitt. Gatan omges av gräs vilket ger viss bromsande effekt i hur buller sprids eller reflekteras i marknivå.

Vid 6-10 meter från vägmitt uppmäts höga nivåer av både ekvivalent och maximal nivå. Dessa värden sjunker drastiskt desto längre bort från vägen beräkningen görs. Ekvivalent ljudnivå överskrider inte i det läge där bygggrätt ges, 13 meter från vägmitt. Detta innebär att det inte finns anledningar till åtgärder eller anpassningar, såsom att placera viss andel rum i planlösningen bort från vägen.

Vid 20 meters avstånd har även maximal ljudnivå sjunkit till en nivå där en uteplats kan föräggas helt öppet i ett läge där riktvärdet om 50 dBA ekvivalent samt 80 dBA maximal ljudnivå.

Studien finns i sin helhet som bilaga (Trafikbullerstudie 2021-10-27)



Avsnitt 1

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Ändringarna syftar ta bort restriktioner för fastigheters minsta storlek inom kvarteren Ängsviolen och Fjällviolen, samt anpassa markanvändning till verkliga förhållanden.

Bakgrund och uppdrag

Detaljplanen för utbyggnad av södra Kvarnarp togs fram under år 2014. Syftet var att ge byggrätter för villor och flerbostadshus i kvartersstruktur. Inom planområdet reglerades lokalgator och platser för tekniska anläggningar som kunde behövas i anslutning till bostadsområdena. Naturmark angavs runt om alla kvarter, bland annat för att ge avstånd till annan bebyggelse, säkra tillgänglighet och avsätta områden för dagvattenhantering. Under början av 2000-talet har ett par delar bebyggts medan andra delar, däribland kvarteret Ängsviolen, Fjällviolen och Åkerviolen är aktuella för byggnation först i nutid.

Vid genomförandet av detaljplanen har det uppmärksammats att det område som avsattes i mellersta delen av planområdet för teknisk anläggning inte behövdes. Tekniken inrymdes på annan plats. Den del av lokalgatan som avslutades i nordöstra hörnet behövde förlängas för att förbindas med en tidigare anlagd gång- och cykelväg samt för att säkerställa tillgänglighet till den östligaste tomten i kvarteret Ängsviolen. Gatan har sedan tidigare anlagts hit. Inom hela planområdet finns restriktioner i hur byggrätterna som lägst får indelas. Fastigheter som är mindre än 600 m² medges inte. Syftet var att säkerställa att villatomter inte blev olämpligt små. Planförfattaren antog att flerbostadshus eller radhus skulle hamna inom en och samma fastighet, vilket i regel hyresrätter gör. Inom kvarteret Ängsviolen har bestämmelsen blivit problematisk eftersom de radhus som avses byggas istället är äganderätter. Det medför att respektive byggnad hamnar på enskild fastighet, som då blir mindre än 600 m². Problematiken ledde till avslag i lantmäteriärende under hösten år 2021. Därefter inleddes ett projekt för att ändra detaljplanen.

Lägesbeskrivning

Området ligger i södra delarna av tätorten strax utanför stadsområdet. Stadsdelen Kvarnarp avgränsas norrut av Borgmästare Munthes väg och utgörs av ett tjugotal kvarter för villor och radhus. Planområdet ligger i den sydligaste delen av denna stadsdel och nås via Kvarnarpsvägen, som avgränsar stadsdelen åt öster, eller någon lokalgata som genomskär stadsdelen direkt norrut. Tillgängligheten till och från området är mycket god för såväl motortrafik som gång- och cykel.

Planområdet

Planområdet är detsamma som i underliggande detaljplan. Därinom görs ändringar inom det ca 3600 m² stora kvarteret Ängsviolen (fastigheten Ängsviolen 1) samt det ca 2600 m² stora kvarteret Fjällviolen (fastigheten Fjällviolen 1). Både dessa kvarter är privatägda. Ändringar görs i övrigt inom fastigheten Kvarnarp 3:1, som ägs av Eksjö kommun. Denna fastighet rymmer gatunät och allmän plats, natur.

Mark som berörs är i huvudsak sedan tidigare detaljplanerad tomtmark för bostäder. Marken inom Kvarnarp 3:1 är friväxande natur, tidigare detaljplanerad för teknisk anläggning, natur och bostäder. Planområdet är under pågående exploatering där gatunät och teknisk infrastruktur sedan tidigare har anlagts.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från år 2013 pekar ut det aktuella området för bostadsutveckling. Området benämns B14 och har detaljplanerats i enlighet med översiktsplanen. Det aktuella projektet stämmer överens med intentioner och huvudsyftet i både gällande översiktsplan och den gällande detaljplanen (se nedan).

Gällande detaljplan

Underliggande och gällande detaljplan är: Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1, kv Ängsviolen. Akt: DP-0686-P250. Detaljplanen antogs den 19 februari år 2015 och vann laga kraft den 10 april samma år. Detaljplanen gavs kommunalt löpnummer 194. Genomförandetiden var satt till 5 år, och har således löpt ut den 10 april år 2020. Som grundregel får inte detaljplan *inte* ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång (PBL 4 kap. 39 §).

Detaljplanen reglerar sju kvarter för bostadsändamål. Byggnadstypen är inte definierad, men i huvudsak villabebyggelse och radhus avsågs vid tiden. Respektive kvarter angörs av egen lokalgata som avslutas med en vändplats. Lokalगतorna binds samman vid ett centralt stråk som angörs från Roluffs väg. Detaljplanen anger natur som allmän plats mellan kvarter, gator och runtomkring området som helhet. Två områden för tekniska anläggningar avsattes i områdets centrala respektive nordöstra del.

Beslut om ny detaljplan

Det aktuella projektet initierades den 13 oktober år 2021. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om planprocessen och att samrådsskede skulle inledas den 17 november år 2021.

Riksintressen

Planområdet ligger, liksom Eksjö i övrigt, inom avrinningsområdet för Emån, och därmed inom riksintresseområdet för skyddade vattendrag enligt miljöbalkens 4 kap. Skyddet innebär att: *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.* Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Kulturvärden, fornlämningar och kulturhistoria

Jönköpings läns museum har genomfört en arkeologisk utredning av planområdet i oktober år 2011. Åtta röjningsrösen av senare historisk tid påträffades inom en yta av ca 200 x 150 m (N-S). Röjningsrösen hade en rund till oregelbunden form i plan, 2-6 meter i diameter och 0,2-0,4 meter höga. Stenstorleken varierade från 0,2 till 0,8 meter. De kulturhistoriska lämningarna som påträffades under den arkeologiska utredningen utgör inte något hinder för detaljplaneringen. Eftersom inga lämpliga boplatslägen har hittats i området anses inte schaktning efter boplatsspår nödvändig. Läns museet har samrått med Länsstyrelsen.

Planförslaget vann härefter laga kraft och har genomförts successivt sedan år 2015. Under byggtiden har inga lämningar påträffats. Det aktuella planförslaget kommer inte i konflikt med områden för fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla platser.

Övrigt planeringsunderlag

Planområdet har bundits samman med det österliggande kvarteret som byggts ut före det aktuella området. Förbindelsen är en gång- och cykelväg mellan Järps gata i väster och Maskrogatan i öster. Åtgärden säkerställer flöden och tillgänglighet mellan kvarteren och stadsdelen som helhet. Sträckan regleras i planförslaget nedan enligt befintlig form.

Några övriga förutsättningar som påverkar planområdet har inte tillkommit under perioden mellan laga kraft år 2015 till nutid 2021.

Avsnitt 2

Befintliga förhållanden

Områdets karaktär

Planområdet är ett pågående exploateringsområde för bostäder som angörs av kommunala lokalgator och omges av friväxande natur. I närområdet finns andra bostadskvarter från samma tidsperiod.

Bebyggelse

Byggnadstyperna i kringliggande kvarteren och planområdet är av blandade former. Villabebyggelsen dominerar tillsammans med radhus eller kedjehus. Flerbostadshus av mindre skala finns. Bebyggelsen är ofta byggd i närtid till intilliggande, vilket gör att det finns många gemensamma karaktärsdrag och en generellt sammanhållen stadsbild. Enplansvillor med sadeltak, träfasad med en eller flera intilliggande komplementbyggnader är vanligast inom planområdet. Hus har placerats djupt in på tomten från gatan, och ofta vinkelrätt i förhållande till grannhuset.

Trafik

Sedan planläggningen åren 2014-2015 har gatunätet inom kvarteret byggts ut. Gatorna avslutas med vändplatser vid respektive kvarter, och utgör därför inget nät för genomfartstrafik. Det råder därför mycket låg trafikering inom området. Gatorna har byggts med beredskap till förlängning söderut och har utrymmen för gång- och cykelväg.

Allmänna platser

Planområdet är ett ordinärt bostadskvarter där gatunätet tillsammans med omgivande naturmark utgör de allmänna platserna.

Naturmiljö, växtlighet och biotoper

De delar av planområdet som angetts som kvartersmark har schaktats och anordnats till tomtplatser. Detta föregicks av en avverkning av 4,7 ha produktionsskog år 2017. Inom planområdet finns således ingen natur eller växtlighet utöver trädgård eller motsvarande. Längs med kanten av Runstensgatan, som löper i centrum av planområdet, har det planterats ett tiotal träd. Detta ger en rumslig avgränsning i det ca 22 meter breda gaturummet. Söderliggande produktionsskog ägs av Eksjö kommun (fastigheten Kvarnarp 3:1).

Markens förutsättningar

Angående markens förutsättningar har det inte skett några förändringar sedan detaljplanen upprättades. Planläggningen omfattade geotekniska studier. Det har senare inte funnits misstanke eller noterats några avvikelser kring markmiljön. Planförslaget som följer inverkar på markens förutsättningar, och ställer inga krav på ytterligare utredningar.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur har byggts ut i området i beredskap för all beräknad byggnation. Den byggrätt som avsattes för teknisk anläggning i planområdets västra centrala delar kom aldrig att behövas. Det var möjligt att förse området med teknik på andra sätt. Markområdet har sedan dess stått orört. Planförslaget ger inte upphov till ändrade förutsättningar kring teknisk infrastruktur, då byggrätt för mängden byggnader är oförändrad.

Avsnitt 3

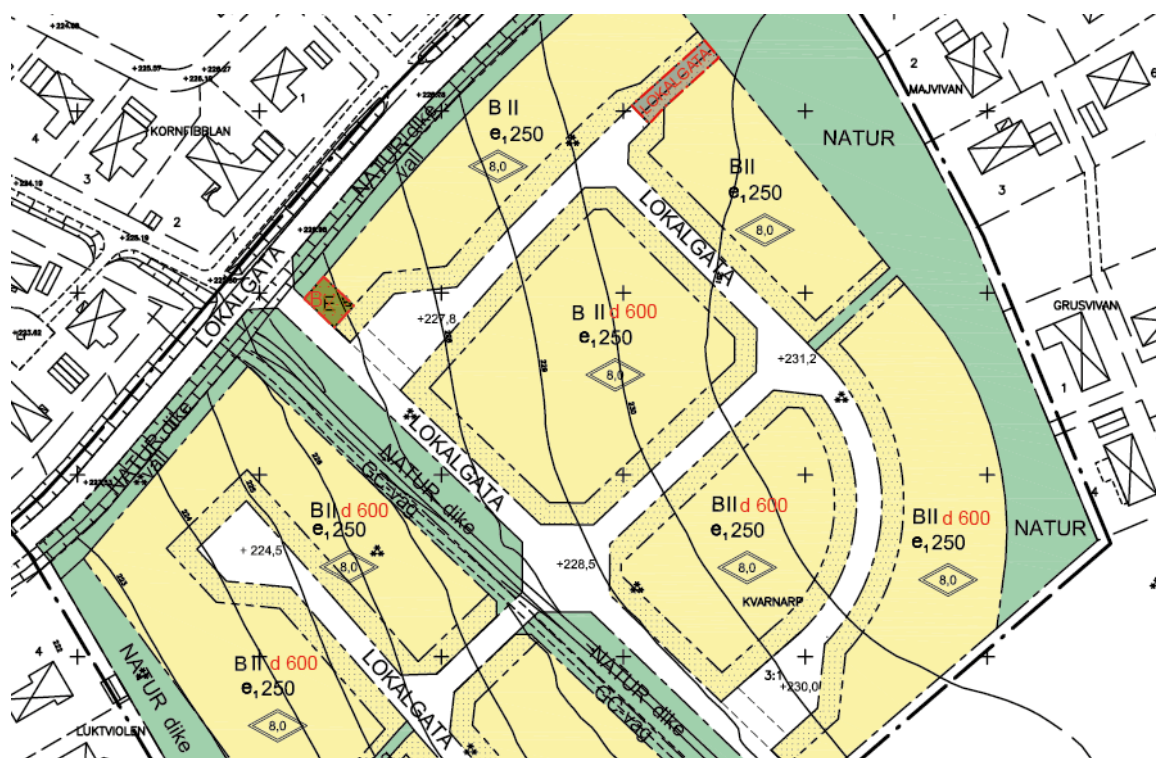
Planförslag och förändringar

Sammanfattning

Förslaget innebär att ta bort bestämmelsen om restriktioner för fastighetsbildning till lägre area än 600 m² inom kvarteren Ängsviolen och Fjällviolen. Konsekvensen av denna ändring är att det därinom kan bildas fastigheter som understiger 600 m². Andra justeringar avser kvartersmark för teknisk anläggning, E-område. Området anges som kvartersmark för bostäder, B, och anges med så kallad prickmark. Konsekvensen av denna ändring är att den mark som var planerad att rymma en transformatorstation istället kan tillföras bostadskvarteret. Transformatorstationen kom att placeras på annan plats, och den tidigare angivna markanvändningen saknar därför syfte och funktion. Ytterligare justering omfattar förlängningen av den nordöstligaste lokalgatan. Förlängningen sträcker sig över bostadsmark och naturmark. Förlängningen har sedan tidigare anlagts, och behövs för att knyta samman planområdet med en befintliga gång- och cykelväg, samt ge angöring till den tomt som hamnar längst österut inom kvarteret Ängsviolen.

Detaljplanens syfte

Ändringarna syftar ta bort restriktioner för fastighetsstorlek inom kvarteret Ängsviolen och Fjällviolen, samt anpassa markanvändning till verkliga förhållanden.



Bilden visar ett utdrag ur plankartan.

Beskrivning av ändringar

Användning av kvartersmark

Mark för bostäder

Inom det område som anges med gul färg och betecknas B gäller kvartersmark för bostadsändamål. Bestämmelsen omfattar ett område som avsatts för tekniska anläggningar (E) som i praktiken inte behövdes för ändamålet. Marken anges i sin helhet med prickmark, *mark som inte får förses med byggnad*, och undantas därmed byggrätt.

Motivet till justeringen

Justeringen gör att en byggrätt för teknisk anläggning tas bort. Anläggningen har byggts på annan plats och markanvändningen saknar syfte. Justeringen innebär en anpassning till verkliga förhållanden.

Konsekvensen av justeringen

Kvartersmark för tekniska anläggningar (E) övergår till kvartersmark för bostäder (B), och kan därför fastighetsregleras till bostadskvarteret Ängsviolen. Marken får dock inte bebyggas, utan justeringen är i stort en administrativ åtgärd.

Användning av allmänna platser

Lokalgata, allmän plats

Inom det område som anges med grå färg och betecknas LOKALGATA gäller allmän plats för blandade trafikslag. Bestämmelsen överlappar ett område som tidigare är angivet för kvartersmark för bostadsändamål (B) och allmän plats, natur. I plankartan innebär justeringen att lokalgatan förlängs till den sträckning den i praktiken har anlagts till.

Motivet till justeringen

Bostadsmark har tidigare fastighetsbildats och gatan anlagts i enlighet med justeringen. Motivet är att anpassa denna del av plankartan till verkligheten.

Konsekvensen av justeringen

Justeringen innebär en reducering av andelen kvartersmark och ökning av andelen allmän plats. Det uppstår således inga synliga eller fastighetsrättsliga effekter. Tillgänglighet mellan kvarter och gång- och cykelvägen österut säkerställs. Angöringsmöjlighet från lokalgata till den nordöstligaste tomten inom kvarteret Ängsviolen säkras. Gatans befintliga sträckning blir planlig. Enligt plankartan tillkommer 80 m² lokalgata från vad som tidigare varit detaljplanerad kvartersmark för bostäder. Till lokalgata tillkommer även 90 m² från vad som tidigare varit detaljplanerad natur.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning av kvartersmark, utnyttjandegrad

Den bestämmelse i gällande plankarta som anges *Minsta tomstorlek är 600 kvadratmeter*, stryks från legenden och tas därmed bort från hela planområdet. Bestämmelsen behöver dock ligga kvar inom alla kvarter *utom* Ängsviolen och Fjällviolen. Därför ges bestämmelsen beteckningen d600, och anges på de platser den ska fortsatt gälla.

Motivet till justeringen

Justeringen innebär att bestämmelsen upphör att gälla inom kvarteren Ängsviolen och Fjällviolen (men finns alltså kvar inom resterande bostadskvarter). Motivet är att säkerställa genomförbarhet av ett aktuellt projekt samt generellt öka användbarheten av detaljplanen.

Konsekvensen av justeringen

Justeringen gör det möjligt att dela upp kvarteren Ängsviolen och Fjällviolen i fastigheter som understiger 600 kvadratmeter.

Administrativa bestämmelser

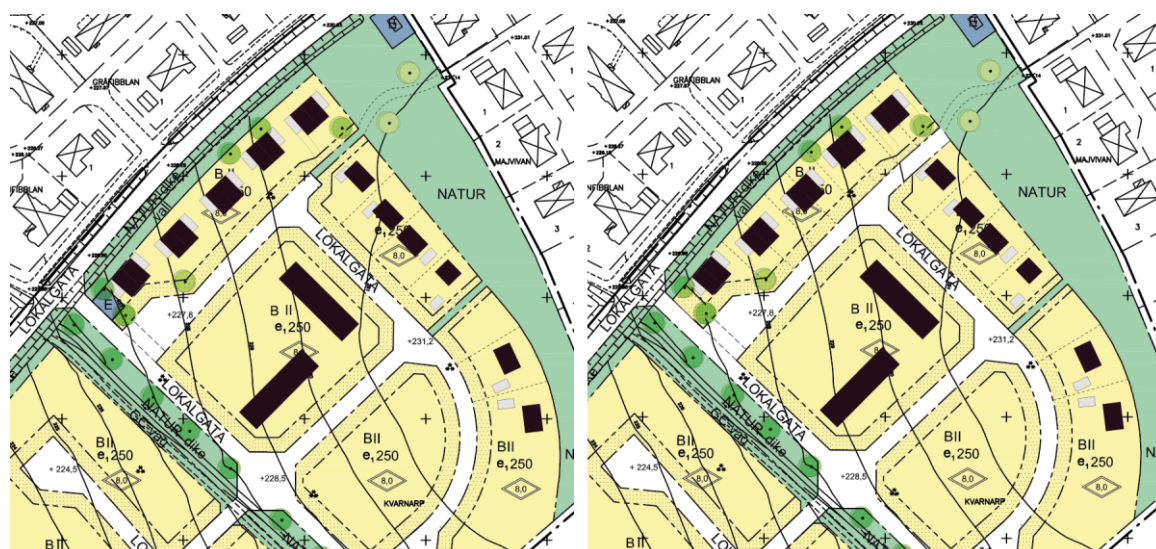
Genomförandetiden

Genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år.

Sammanlagda konsekvenser av planförslaget

Justeringarna som redovisas ovan är sammantaget av begränsad omfattning och i huvudsak av administrativ karaktär. Illustrationen nedan visar hur ändringarna kan ge utslag i praktiken. Ett markområde för teknisk anläggning står i nuläget outnyttjat. Området tillförs enligt planförslaget bostadskvarteret och kan därför komma att anordnas som del av tomtmark, exempelvis trädgård. Detta ger en förbättring rent visuellt från tillfarten till bostadskvarteret. Öster om samma område pågår projektering för radhusområde. I underliggande detaljplan förutsattes att dessa hus hamnar inom en och samma fastighet. Så är i regel fallet när det gäller hyresrätter. I detta fall gäller det äganderätter, som hamnar på enskild fastighet. På grund av husens storlek blir även fastigheterna mindre än 600 m². Denna justering ger ingen synlig effekt alls utan är av rent administrativ karaktär.

Ytterligare österut justeras lokalgatan till att förlängas österut. Förlängningen har i verkligheten gjorts för att säkerställa tillgängligheten till den östligaste tomten samt områdena öster om naturmarken. Lokalgatan förbinds med en befintlig gång- och cykelväg. Rent visuellt och i praktiken innebär denna justering inte någon förändring, utan är en anpassning av plankartan till rådande förhållanden. Fastighetsbildningen för den fastighet som ligger direkt söder om gatans förlängning har gjorts med hänsyn till gatans förlängning. Justeringen kommer därför inte i konflikt med kvartersmark eller tidigare fastighetsbildningar.



Bilden visar två illustrationer. Den vänstra redovisar detaljplanens möjligheter i sin gällande form, och den högre redovisar de möjligheter som kommer av de ändringar som föreslås.

Genomförande av planförslaget

Befintliga avtal

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan exploatören för kvarteret Ängsviolen och Fjällviolen och Eksjö kommun, mark- och exploateringsavdelningen.

Ansvarsfördelning

Eksjö kommun ansvarar för att det aktuella planförslaget tas fram för att möjliggöra syftet.

Eksjö kommun är huvudman för allmänna platser och ansvarar för anläggande, drift och underhåll för dessa. Enligt plankartan tillkommer 80 m² lokalgata från vad som tidigare varit detaljplanerad kvartersmark för bostäder. Gatan har i praktiken anlagts sedan tidigare.

Ekonomiska frågor

Beställare för arbetet är mark- och exploateringsavdelningen på samhällsbyggnadssektorn.

En planavgift tas ut i samband med prövning av lov, såsom bygglov för bostadshus, inom planområdet för att täcka sådana kostnader som uppkommit för att upprätta detaljplanen. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen eller områdesbestämmelserna är till nytta för fastigheten (plan- och bygglagen 12 kap. 8-9 §).

Fastighetsrättsliga frågor

Området för den tekniska anläggning, E-området, inom fastigheten Kvarnarp 3:1 tillförs fastigheten Ängsviolen 1. Området mäter 91,47 m².

Området för Natur och Bostäder som ändras till Lokalgata ligger sedan tidigare inom fastigheten Kvarnarp 3:1. Det uppstår inga fastighetsrättsliga förändringar för detta område. Området mäter 171,4 m².

Till följd av ändringen där bestämmelsen d600 undantas kvarteren Fjällviolen och Ängsviolen är det här möjligt att dela upp kvarteren i fastigheter som är mindre än 600 m². Där bestämmelsen finns är det således *inte* möjligt att bilda fastigheter mindre än 600 m².

