

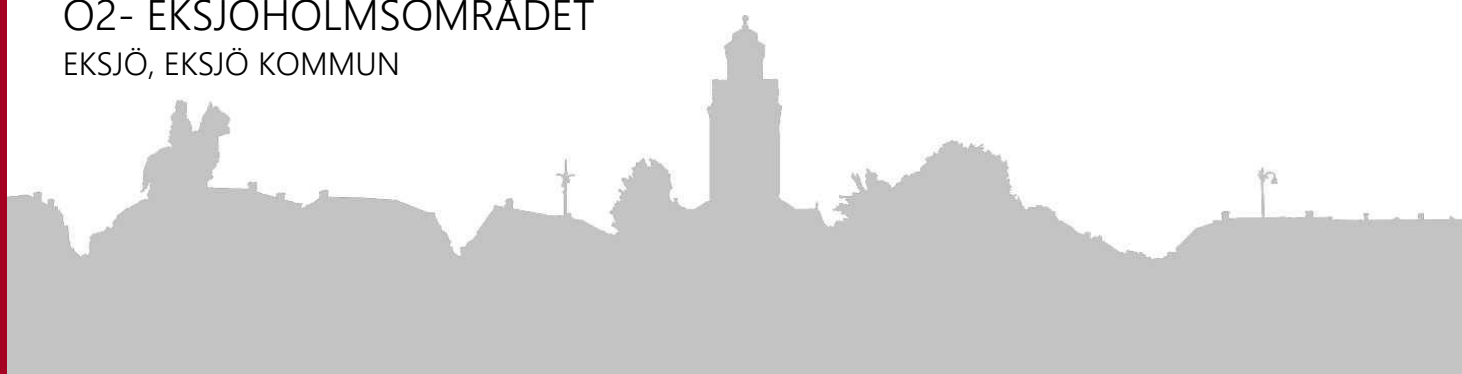


UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

O2- EKSJÖHOLMSOMRÅDET

EKSJÖ, EKSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Till upphävande av områdesbestämmelser hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning

Tillgängligt på samhällsbyggnadssektorn finns:

- Fastighetsförteckning

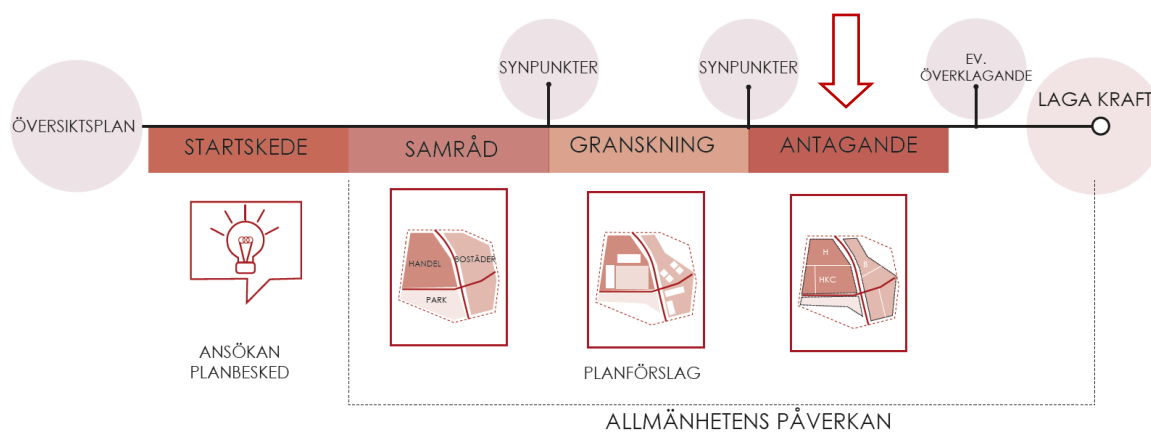
UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER

Vad är områdesbestämmelse?

Kommunen kan besluta om områdesbestämmelser för att komplettera översiktsplanen och göra att riktlinjer i översiktsplanen blir bindande. Områdesbestämmelser används framför allt när man vill reglera en befintlig bebyggelse på olika sätt eller när man vill reservera mark för ett viktigt allmänt ändamål exempelvis en framtida vägdragning eller som en förberedande planering inför en kommande detaljplanering. Områdesbestämmelser ger ingen byggrätt, till skillnad från detaljplaner.

Ofta används områdesbestämmelser för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, för att reglera storlek och omfattning av en fritidshusbebyggelse eller för att förhindra ett olämpligt byggande. De används också för att minska eller öka kraven på när du behöver ha bygglov.

Områdesbestämmelser har en begränsad användning och har hittills i Sverige inte använts i den utsträckning som avsågs i lagstiftningen. Om områdesbestämmelser är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den. Förfarandet för att upphäva områdesbestämmelser överstämmer med processen för upphävande av en detaljplan. Vid upphävande av områdesbestämmelser ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram.



FIGUR 1: Upphävande av områdesbestämmelser följer samma process som vi framtagning av en detaljplan, enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2018-05-14, annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samråd pågick mellan 2018-05-19 – 2018-06-10

Granskning

Granskning pågick mellan 2018-06-27 – 2018-07-20.

Synpunkter som inkommit under samråd och granskning har sammanställts och besvarats i samrådsredogörelse, respective granskningsutlåtande.

INNEHÅLL

Samråd.....	3
Granskning.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
OMRÅDESDATA	5
Lägesbeskrivning och areal	5
INTRESSEN	6
Riksintresse naturvård.....	6
Riksintresse kulturmiljövård	6
Kulturhistorisk utredning.....	6
Fornlämningar.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Gällande markreglering genom områdesbestämmelser.....	7
Översiktsplan	9
FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE	9
Områdesbestämmelser 1988-12-14.....	11
Tillägg 2004-04-28.....	12
Tillägg 2012-08-15.....	12
KONSEKVENSBESKRIVNING.....	13
Genomförandepåverkan	13
Inledning.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	14
Tidplan	14
Markägförhållanden	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt	14
EKONOMISKA FRÅGOR	14
Genomförandebeskrivningsrättsverkan	14
Deltagande tjänstemän.....	14

SYFTE OCH HUVUDDRAG

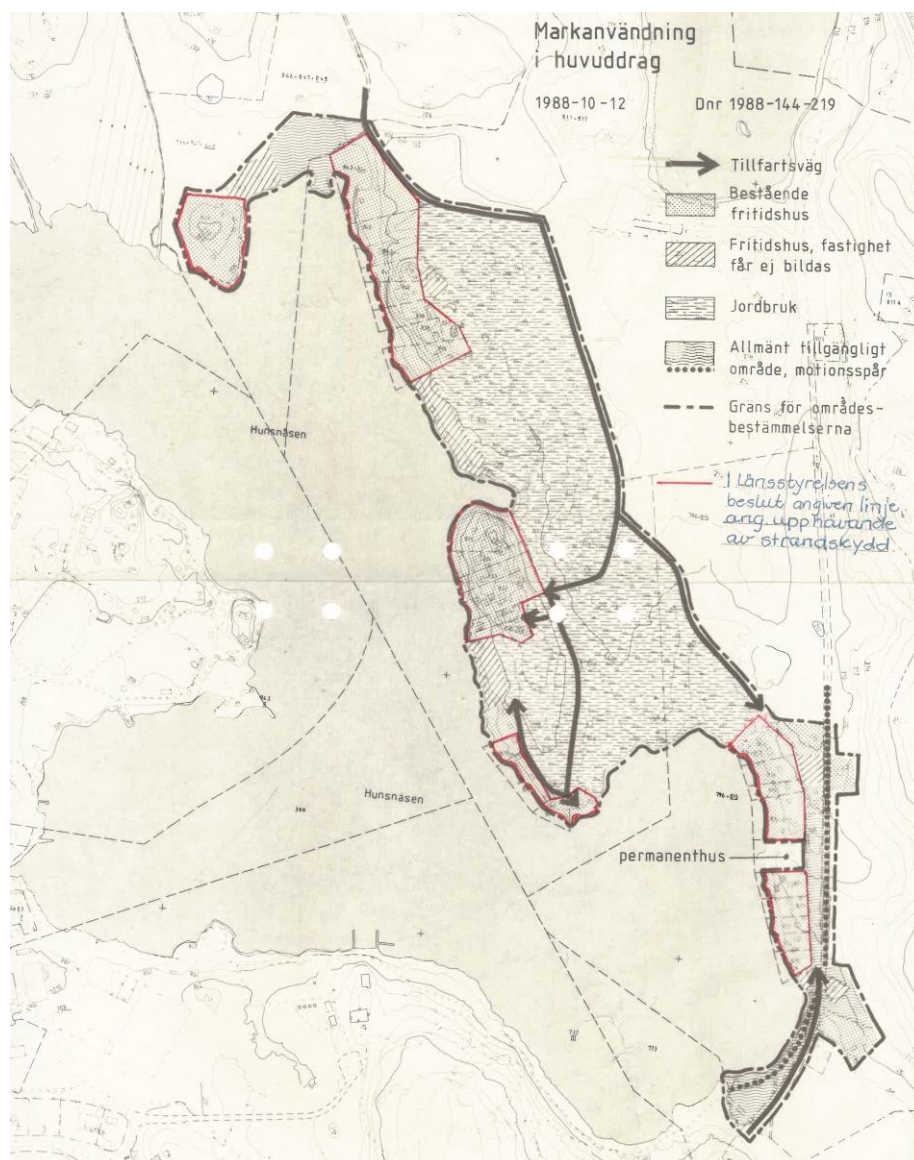
2018-01-17 fick samhällsbyggnadssektorn i uppdrag (SbN § 13) av samhällsbyggnadsnämnden att upphäva områdesbestämmelser för O2 Eksjöholm (Hunsnäsen). Syftet är att upphäva områdesbestämmelser från år 1988-01-13 med revidering gjorda 2004-04-28 samt 2012-08-15. Ett upphävande av områdesbestämmelserna underlättar för Eksjö kommun att pröva bygglov utan de begränsningar som gäller idag.

Området ligger idag nära Eksjö tätort och en framtida utveckling till permanentboende är önskvärd enligt Eksjö kommun, genom att upphäva områdesbestämmelserna möjliggörs ett fungerande permanentboende.

OMRÅDESDATA

Lägesbeskrivning och areal

Det aktuella området ligger på östra sidan av Hunsnäsens strand. Öster om området ligger Eksjöholms gård med jordbruk. Områdesbestämmelserna omfattar en areal om ca 38 ha. Markägoförhållanden inom området är privatpersoner som äger sina fastigheter med bostadsbyggnad samt ett fåtal större fastighetsägare.



Figur 1. Karta över områdesbestämmelser Eksjöholm

INTRESSEN

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård.

Kulturhistorisk utredning

Området är inte del av kommunens kulturhistoriska handlingsprogram.

Fornlämningar

Inom området finns flera dokumenterade och kända fornlämningar enligt nedan.

- Eksjö 186-1 Fornlämning, bytomt/ gårdstomt
- Eksjö 186-2 Fornlämning, fossil åker
- Eksjö 186-3 Övrig kulturhistorisk lämning, färdväg
- Eksjö 186-4 Fornlämning, röse
- Eksjö 186-5 Fornlämning, röse
- Eksjö 186-6 Fornlämning, röse



Figur 2. Karta över fornlämningar som berörs inom området (markerat med röd ruta), samt övriga fornlämningar i närområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande markreglering genom områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser nr O2, områdesbestämmelser för Eksjöholmsområdet som antogs 1988-12-14 (Bn § 227). Huvudsyftet med områdesbestämmelserna för Eksjöholmsområdet var vid antagande 1988-12-14 att reglera lovplikt och area på fritidshusen i området.

”Bestämmelserna anger i syfte att reglera lovplikt och area för fritidshusen i området. Fritidshusen är till större delen av äldre datum, men ligger så nära Eksjö stad att risk för permanent boende är uppenbar. Byggnadsnämnden har under lång tid varit mycket restriktiv till byggnadslov för utbyggnader i området, just med hänvisning till permanentrisken.” Idag ser Eksjö kommun positivt till en framtida utveckling av området med permanent boende.

Redan i översiktsplanen 2001 sågs området som ett strategiskt markområde för bostadsändamål, men det konstaterades också att VA-försörjningen måste lösas. I tillägget till områdesbestämmelserna från 2004 beskrivs beslut från Länsstyrelsen (2004-08-23) angående bygglov för nybyggnad av enbostadshus att områdesbestämmelser inte kan användas när någon ansökt om bygglov för permanentboende. Det gäller

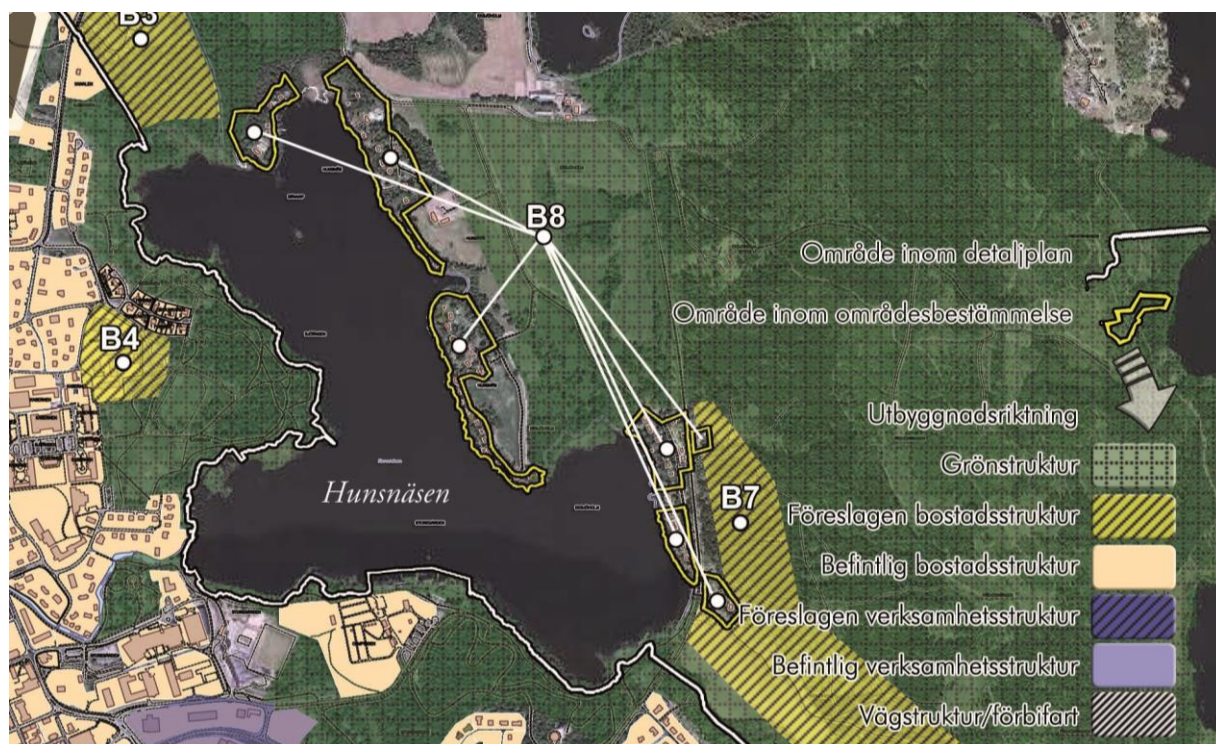
även om fastigheten var bebyggd med fritidshus vid den tidpunkt när områdesbestämmelserna kom till. Områdesbestämmelserna har därför inte någon verkan i sådana fall där någon vill uppföra en permanentbostad istället för ett fritidshus som har rivits. Tillägget beskriver vidare de riktlinjer och som gäller inom samma område som områdesbestämmelser, vid permanentbosättning.

Ställningstagandet av att upphäva områdesbestämmelser beror på att kommunen ser en utveckling av Eksjö stad åt öster. VA-försörjningen kommer lösas i området genom kommunalt vatten och avlopp, vilket möjliggör permanentboende i högre grad än idag. Bygglovsprövningen blir mindre begränsad, och befintliga fritidshus kan göras om till permanentboende. Eksjö kommuns ställningstagande är därför att upphäva områdesbestämmelserna.

De förväntningar på utbyggnader som kan uppkomma i samband med att området ansluts till kommunalt avlopp behöver inte med nödvändighet innebära att äldre bebyggelse rivs och ersätts med ny. Ett syfte i planen är att bevara områdets karaktär, med en småskalig bebyggelse. Med iakttagande av planens intentioner om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, taklutning, husbredd mm går det att bevara områdets egenart utan att för den skull göra avkall på ekonomi eller standard.

Översiktsplan

Området är utpekad i kommunens översiktsplan (antagen 2013-09-26) som område B8. Hunsnäsens östra strand ses som ett förtätningsområde utan kommunens direkta deltagande. ”Kommunen tror på en utveckling där fastigheter förädlas i samband med utbyggnaden av kommunalt VA:”



FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE

Områdesbestämmelsen avses upphävas i sin helhet. På plankartan (karta nedan) har det område inom vilket områdesbestämmelser ska upphävas skrafferats och de bestämmelser som ska upphävas har kryssats över med röda kryss.

O2 OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR EKSJÖHOLMSOMRÅDET

A. Grunddrag för användningen av mark- och vattenområden

Markanvändning i området framgår av karta B.

B. Reglering av bebyggelse

Inom området skall nedanstående regler gälla. Nya fritidshus får inte uppföras.

① Area

- a) Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 65 kvm, dock högst 10 % av hävdad tomts area eller fastighetens area.
- b) Komplementbyggnad (uthus, garage, lusthus etc) får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 30 kvm, varav högst 20 kvm får inredas för bostadsändamål.

② Utformning och placering

- a) Taklutning får ej överstiga 38 grader.
- b) Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
- c) Uthus får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, om grannen skriftligt medger detta.
- d) Högsta tillåten byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus.
- e) Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet.
- f) Tak bör beläggas med takpannor eller papp.
- g) Fasadmateriäl bör vara trä, som täckmålas.
- h) Byggnader skall placeras minst 10 meter från strandlinjen, huvudbyggnad minst 20 meter från stranden.

③ Lovplikt

Under förutsättning att reglerna under punkterna 1 och 2 följes får utan bygglov följande åtgärder utföras:

- a) Mindre tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad (mindre tillbyggnad = 30 % av ursprunglig byggnadsarea, dock högst 20 kvm byggnadsarea).
- b) Sådana ändringar av byggnader, som berör konstruktionen av de bärande delarna, eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning.
- c) Uppförande av murar eller plank.
- d) Inom de områden, där strandskyddet upphävts, får dessutom utan bygglov komplementbyggnad uppföras.

Tillägg 2004-04-28

Riktlinjer

Nedanstående riktlinjer gäller inom samma område som områdesbestämmelserna, vid permanentbosättning.
Avgränsning se bilaga 2.

1. Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 120 kvm.
På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras med högst en lägenhet.
2. Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd etc.) får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 50 kvm, varav högst 20 kvm får inredas för bostadsändamål. På varje tomt får endast en komplementbyggnad uppföras.
Komplementbyggnad får efter grannes medgivande placeras i tomtgräns. Sådant medgivande innebär även rätt att underhålla byggnaden.
3. Byggnad skall placeras minst 20 meter från strandlinjen.
4. Byggnad skall förses med brutet tak eller pulpettak i lutning 14-38 grader.
5. Taktäckningen på huvudbyggnaden skall till kulören vara tegelröd.
6. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad.
7. Fasadmaterial skall vara trä

3(3)

Tillägg 2012-08-15

Tillägg till områdesbestämmelser

Bestämmelser

Dessa tillägg till områdesbestämmelser hänför sig till plankartan tillhörande Områdesbestämmelser för Eksjöholmsområdet, vilka vunnit laga kraft 11 januari 1989. En särskild beskrivning är upprättad vilken redovisar uppdragsbeslut och syftet mm. samt med kartbilaga vilken redovisar avgränsning av området.

Tillägget gäller ändring av byggnadsarean. I bilaga redovisas den bestämmelse som stryks och ersätts med nedanstående. Övriga bestämmelser gäller.

Byggnadsarea

- För område på bifogad karta markerat, gäller att huvudbyggnad inte får ha större byggnadsarea än 120 kvm
Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd etc) får inte ha större byggnadsarea än 50 kvm, varav högst 20 kvm får inredas för bostadsändamål.
Dock högst 20 % av hävdad tomts area eller fastighetens area får bebyggas.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Områdesbestämmelserna berör inte några riksintressen. Området ligger inte i ett Natura 2000- område eller påverkar något Natura 2000- område.

Genomförandepåverkan

Inga fastighetsägare innanför eller utanför området bedöms att påverkas av upphävandet av områdesbestämmelserna med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar påverkas inte heller av upphävandet.

Förslaget att upphäva områdesbestämmelserna innebär ingen direkt exploatering, men en ökning av permanentboenden kan ske på sikt. Detta kan få konsekvenserna att trafiken till och från området ökar och att området används för bostäder under hela året.

Upphävande möjliggör avstyckning av fastigheter vilket tidigare inte varit tillåtet inom vissa delar. Fastighetsbildning/ avstyckning har dock skett i vissa fall ändå av befintliga tomter samt i vissa andra fall avslagits. Områdesbestämmelserna har därmed förlorat sitt syfte i detta hänseende. Konsekvensen blir att Lantmäteriet prövar framtida avstyckningar enligt Fastighetsbildningslagen (1970:988) utan att områdesbestämmelser hindrar lämplig fastighetsbildning.

Vid ett upphävande av områdesbestämmelser kommer strandskyddet att åter falla in på de fastigheter där strandskyddet tidigare var upphävt.(7 kap. 18 g § miljöbalken och 10 a § i lagen om införande av miljöbalken)

Vid ansökan om bygglov görs en prövning på samma sätt som vid bygglov utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse. Strandskyddsdispens söks för varje ny byggnad som ska uppföras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivning redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som behövs för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävandet av områdesbestämmelserna handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (2010:900) femte kapitel.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

2017

Uppdrag	2018-01-17
Samråd	2018-05-19 till 2018-06-10
Granskning	2018-06-27 till 2018-07-20.
Antagande SbN	Kv. 3, 2018
Laga kraft upphävande	Kv. 3, 2018

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som hör till upphävandet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Inga fastighetsägare innanför eller utanför område för upphävande kommer att påverkas av upphävandet avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

Befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar påverkas inte av upphävandet utan kvarstår.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upphävande av områdesbestämmelser bekostats av Eksjö kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGSRÄTTSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar syftet och blir därigenom vägledande vid genomförandet.

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet har följande tjänstemän medverkat.

Marcus Åberg, planarkitekt (planförfattare)

Anna Josephson, planarkitekt

Ingvar Lundqvist, mät- och exploateringschef