

Förslag till byggnadsplan för del av Nifsarp 1:31 inom Höreda socken och Eksjö kommun

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Tillägget gäller detaljplan rubricerad – Förslag till byggnadsplan för del av Nifsarp 1:31 inom Höreda socken och Eksjö kommun -. Denna detaljplan är fastställd 1976-06-18 av Länsstyrelsen, och betecknas S 1976.730.

(Nifsarp 1:31 är den gamla fastighetsbeteckningen och heter numera Nifsarp 1:112)

Beslut, förfarande

Samhällsbyggnadsutskottet har 2009-02-11 beslutat att godkänna upprättat förslag till tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning och sända dem till sakägare och myndigheter för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen.

Under tiden 2009-03-09 – 2009-04-14 var tillägget på remiss till fastighetsägare och myndigheter/förvaltningar. Synpunkter kom enbart in från Länsstyrelsen. Dessa synpunkter har beaktats och åtgärdats. Den huvudsakliga synpunkten berör utbyggnad av VA för området, och att planen kompletteras med en behovsbedömning angående betydande miljöpåverkan. Detta är åtgärdat, se texten nedan.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2009-04-29 att planarbetet med Hägerudden ska fortsätta när beslut fattats i frågan om utbyggnad av vatten och avlopp.

Den formella hanteringen bedöms kunna ske med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

Inledning / Bakgrund / Syfte

Många fastighetsägare, samt Hägeruddens stugägarförening vill öka byggnadsarean och standarden på sin byggnad. Byggnadsarean föreslås därför höjas till 120 kvm för huvudbyggnaden.

Kommunen har under lång tid varit restriktiv till för stora byggnadsareor, inte minst med tanke på vatten- och avloppsfrågan. Denna uppfattning har under senare tid ändrats.

I samband med ändring av byggnadsarean krävs åtgärder på befintliga avloppsanläggningar. Kommunen kommer att bygga ut VA-ledningar till området kring Långanäsasjön och Talluddasjön med start under september 2010 i tre etapper, och vara klart under 2012. Alla fastigheter kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Se vidare under rubrik Vatten- och avloppshantering.

Vad gäller övriga planbestämmelser och upplysningar hänvisas till gällande detaljplanekarta, med bestämmelser och beskrivning, som gäller jämsides med tillägget.

Beskrivning av området

Området ligger söder om Eksjö stad, utmed norra delen av Långanäsasjön. Det är detaljplanlagt. Detaljplanen reglerar bl.a. byggnadsarean för bostadsändamål. De gemensamma anläggningarna som väganordningar och gemensamt vatten administreras och sköts av Hägeruddens samfällighetsförening. I framtiden kommer vatten att tillföras området via det nya VA-nätet.

Ett tiotal tomter belägna ca 150 meter från sjön är ännu inte bebyggda. Utmed sjökanten är området helt utbyggt. Stamfastigheten ägs av Hägeruddens samfällighetsförening.

Kommunens översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige 2001-06-14 och aktualitetsprövad 2006-11-30 redovisas området ingå i strategiskt utbyggnadsområde för bostäder.

Gällande detaljplan, strandskydd, genomförandetid.

För Hägerudden gäller detaljplan betecknad S 1976-730, och fastställd av länsstyrelsen 1976-06-18. Länsstyrelsen förordnade samtidigt att tomtmark som ingår i strandområdet ej skall omfattas av strandskydd.

För området finns ingen genomförandetid, dock får den tillkommande bestämmelsen föreslå en genomförandetid på fem år.

Behovsbedömning / avgränsning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. I miljöbedömningen beskrivs om genomförandet medför en betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL inte behöver upprättas då planen syftar till att ge möjligheter för ökad byggnadsarea. Detta ändamål räknas inte enligt 6 kap 11 § MB som en av de verksamheter eller åtgärder som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt bilaga 3 Förordningen om MKB. Den planerad verksamheten kommer inte att utgöra en betydande olägenhet.

En särskild behovsbedömning / avgränsning daterad 2010-06-18, har utarbetats och bifogas planärendet.

Vatten- och avloppshantering, lagstiftning

Lagstiftningen inom Va-området är omfattande och förutsätter att kommunen har en väl samordnad hantering av detta. Det övergripande planeringsansvaret vilar på kommunen med utgångspunkt från Plan- och bygglagen. För kommunal Va-verksamhet gäller lagen om allmänna vattentjänster, och för enskilda avloppsanläggningar gäller miljöbalken. Enskilda gemensamma Va-anläggningar förutsätter prövning enligt miljöbalken samt vanligen en förrättning enligt anläggningslagen.

Vid bygglovsprövning gäller förutsättningen att Va-frågan ska prövas och bedömas inom kommunens prövnings- och tillståndsgivningsansvar.

Kommunfullmäktige har 2009-06-11 beslutat att verksamhetsområdet för kommunens allmänna VA-anläggningar ska utvidgas att omfatta området kring Långanäsasjön och Talluddasjön, i enlighet med utredning 2007-03-20 (slutrapport Skandinavisk Kommunalteknik AB), varvid finansiering sker genom VA-taxan, och uppdrar åt

kommunstyrelsen att i samråd med Eksjö Energi AB upprätta en plan för utvidgningen av verksamhetsområdet, samt att bemyndiga kommunstyrelsen att fastställa tidpunkt för utvidgning av verksamhetsområdet.

Det huvudsakliga syftet med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området är att säkra sjöarnas vattenkvalitet, att möjliggöra nytt bostadsområde i Linneberg och anslutning till Långanäs behandlingshem, samt att möjliggöra utvidgning av byggrätter inom detaljplaneområdet Hägerudden och utöka ytor för fritidshusen runt sjön.

Det kommer att tekniskt lösas med ett sk. LPS system, vilket står för lätt tryckavlopp och innebär att avloppsledningen byggs ut med tryckledning. Varje fastighet kommer att pumpa avloppsvattnet till den gemensamma tryckavloppsledningen. En mindre pumpstation installeras vid varje fastighet. Ledningar inne i huset och ut till pumpstationen byggs på normalt sätt med självfallsledningar.

Denna teknik medför mindre påverkan på den yttre miljön, större flexibilitet vid utbyggnaden med successiv anslutning, samt lägre driftkostnader mm.

Kommunen har rättighet att kräva ersättning av alla berörda fastighetsägare vid framdragande av det kommunal VA-nätet inom verksamhetsområdet.

Utbyggnaden beräknas starta i mitten av september 2010 i tre etapper, och beräknas vara klart 2012.

Genomförandebeskrivning , genomförandetid

Inga genomförandefrågor, utöver nedanstående VA-projekt, eller fastighetsbildningsfrågor bedöms uppstå genom ändringen.

Genomförandetiden för denna ändring av bestämmelsen är 5 år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

En förutsättning för att tillämpa de nya planbestämmelserna är att området förses med kommunalt VA. Utbyggnaden av VA kommer att starta i september 2010 i tre etapper, och beräknas vara klart 2012. Projektet beräknas kosta 20 miljoner, och kommer att finansieras via VA-taxan.

Kommunen har rättighet att kräva ersättning av alla berörda fastighetsägare vid framdragande av det kommunal Va- nätet inom verksamhetsområdet.

Medverkande

Denna beskrivning är framtagen i samråd med bygglovarkitekten Håkan Sterner och samhällsbyggnadschefen Paul Hultberg. Behovsbedömningen är framtagen av planarkitekt Emma Adolfsson och kommunekolog Sven-Åke Svensson.

I tjänsten

Jan Åsberg
Planarkitekt

- Bilagor: - Karta som visar planavgränsningen
- gällande planbestämmelser där §5 är struken.
- Behovsbedömning / avgränsning

