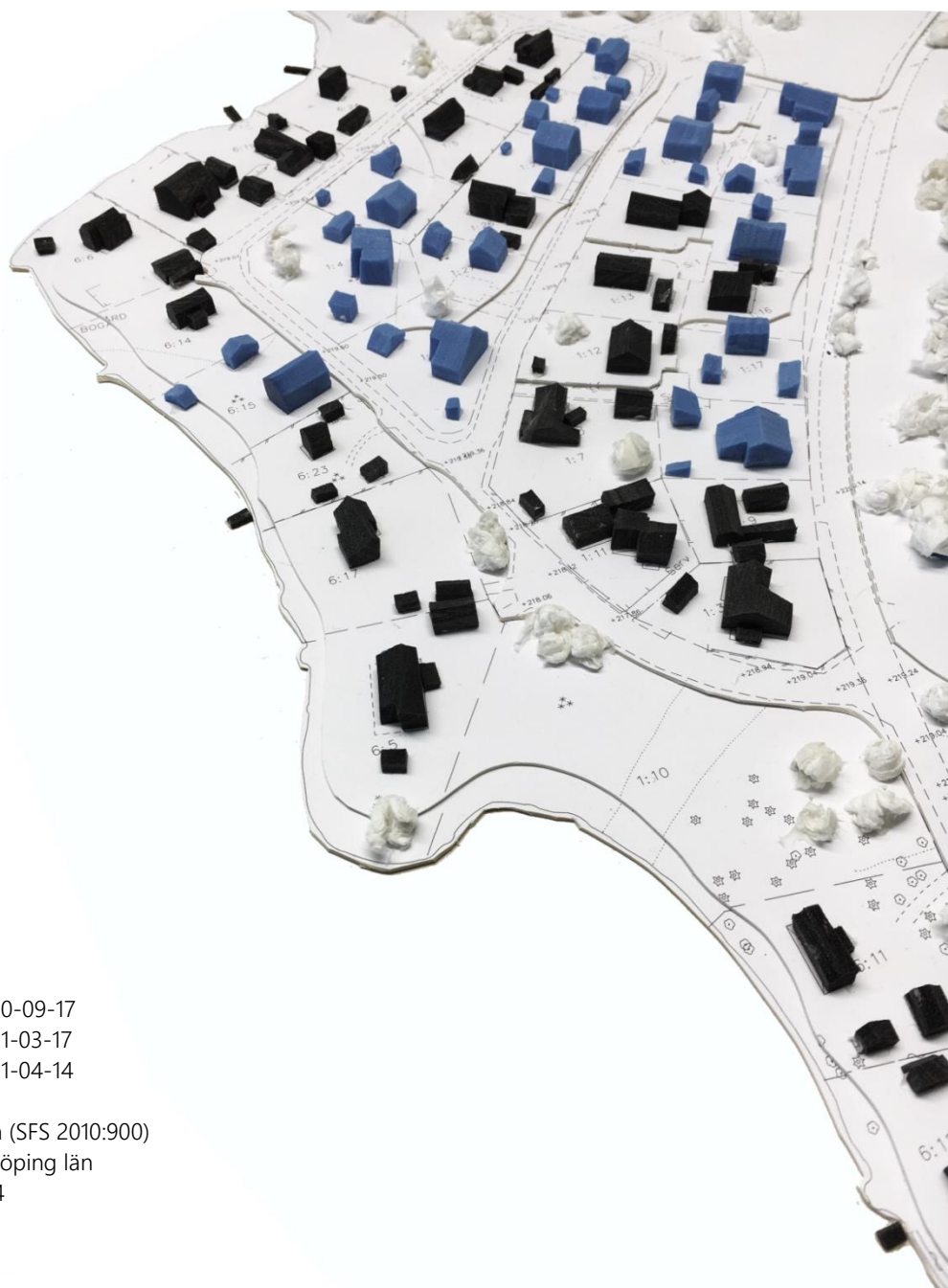


PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av detaljplan (ÄDP) för
*Hult socken - Moväntaområdet (blad 2) -
Förslag till byggnadsplan samt upphävande av
avstyckningsplan för Bogård 8:1, 6:2, Brunefall 1:8 m fl.*

Hult socken – Moväntaområdet (Segelvägen)



LAGA HANDLING

Upprättad 2020-09-17

Antagen 2021-03-17

Laga kraft 2021-04-14

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Eksjö Kommun, Jönköping län

DNR. SBS 2020-3094

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Disposition

| | |
|---|---|
| Vad är en detaljplan? | 3 |
| Val av planförfarande och planprocessen | 3 |

Detaljplanens syfte och huvuddrag

| | |
|-------------------------------------|---|
| Sammanfattning | 4 |
| Syfte | 4 |
| Bakgrund | 4 |
| Plandata | 5 |
| Läge | 5 |
| Omfattning och markägarförhållanden | 5 |

Tidigare ställningstaganden

| | |
|---|---|
| Beslut om ändring av detaljplan | 6 |
| Undersökning (om betydande miljöpåverkan) | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Gällande detaljplan | 6 |

Befintliga förhållanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Områdets karaktär | 7 |
| Gatunät och trafik | 7 |
| Bebyggelse | 7 |
| Naturmiljö och vatten | 8 |
| Trafikbullerstudie (Försjövägen) | 9 |

Planförslag

| | |
|---|----|
| Ändring av detaljplan | 11 |
| Egenskapsbestämmelser | 11 |
| Bebyggandets omfattning | 11 |
| <i>Utnyttjandegrad</i> | 11 |
| <i>Höjd på byggnader</i> | 11 |
| <i>Takvinkel</i> | 11 |
| <i>Våningsantal</i> | 11 |
| <i>Begränsning av markens utnyttjande</i> | 12 |
| Administrativa bestämmelser | 13 |
| Konsekvensbeskrivning | 14 |
| Landskaps-/stadsbild | 14 |
| Nollalternativ | 14 |

Genomförandebeskrivning

| | |
|---------------------------------------|----|
| Handläggning och tidplan | 15 |
| Tidplan | 15 |
| <i>Summering av samrådsskedet</i> | 15 |
| <i>Summering av granskningsskedet</i> | 15 |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning | 16 |
| Rättigheter/servitut | 16 |
| Fastighetsbildning | 16 |
| Avtal och planeekonomi | 16 |

| | |
|--|----|
| Gällande detaljplan tolkad/inritad på primärkarta, där ändringar gällande egenskapsgränser framgår | 17 |
|--|----|

DISPOSITION

Inledningsvis följer en beskrivning av vad en ändring av en detaljplan (ÄDP) är, samt processen för att ta fram en sådan. Därefter anges syftet och bakgrunden till projektet tillsammans med en kort beskrivning av området, eller sådana faktorer som berör området. Avslutningsvis följer en vägledande genomförandebeskrivning för sådant planen reglerar, samt väntade konsekvenser av genomförandet.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar som detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan är vägledande vid tolkning av plankartan i samband med genomförande, vid exempelvis bygglov eller fastighetsbildning. Den beskriver exempelvis vilka förändringar som föreslås genom planbestämmelser, hur dessa bestämmelser är tänkta att tolkas. I en ändring av detaljplan koncentreras planbeskrivningen till att beskriva det som ändras och relaterade faktorer till ändringarna eller dess konsekvenser.

Plankartan (detaljplanen) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, *planområde*. Regleringen sker med planbestämmelser och linjer, vars hierarki och betydelser är bestämda. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt men också skyldigheter, såsom att utforma byggnader på något speciellt sätt.

Planförslaget utgörs av följande handlingar

- | | |
|---|------------|
| • Plan- och genomförandebeskrivning | 2020-09-17 |
| • Plankarta med ändringar/tillägg | 2020-09-15 |
| • Undersökning om betydande miljöpåverkan | 2020-09-17 |
| • Samrådsredogörelse | 2020-11-27 |
| • Granskningsutlåtande | 2021-02-12 |

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

En detaljplan tas fram genom en planprocess, som kan ske med olika planförfaranden, vilket väljs dels beroende på förslagets omfattning. Denna ändring av detaljplan (ÄDP) handläggs med *standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap 7 §, vilket innebär att processen inleds med kommunikationssteget *samrådskedet*. Samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse och planförslaget justeras sedan till granskningshandlingar. Granskningen är det sista kommunikationssteget, och föregås av en kungörelse. Detta steg dokumenteras i ett granskningsutlåtande. Efter granskning prövas planförslaget för antagande.

Vid ändring av detaljplan kan samrådsretsen begränsas till att endast omfatta sakägare som direkt berörs av de föreslagna *ändringarna* – och ej nödvändigtvis alla som berörs av *underliggande detaljplaner* eller det tidigare planområdet i sin helhet. Kort sagt koncentreras processen till det som ändras (Prop 2013/14:126. En enklare planprocess). Detsamma gäller prövningen av plankartan, där endast det som ändrats ingår i prövningen. Således sker ingen komplett lämplighetsprövning av planområdet då denna prövning gjorts i underliggande detaljplan.



Illustration över planprocessen med standardförfarandet.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SAMMANFATTNING

Projektet innebär att ändra delar av detaljplanen som omfattar villakvarteren inom det så kallade *Moväntaområdet*. Området har ännu inte färdigställts, och den gällande detaljplanen bedöms vara en av anledningarna, vilket motiverat ändring. Ändringarna innebär att den reglerade byggnadshöjden om högst 3,0 meter som gäller inom samtliga fastigheter/byggrätter utökas och ersätts med enheten nockhöjd. Syftet är att möjliggöra 1½-planshus, alternativt hus med andra taktyper och fasadliv än ordinär sadeltaksvilla. Denna fråga regleras i plankartan från år 1982. Ändringen innebär i övrigt att reglera utnyttjandegraden för bebyggande, vilken i nuläget enligt tidigare detaljplaneändring från år 1992 innebär att högst 20 % av fastighetens area får bebyggas. Därutöver regleras bebyggandets omfattning och placering av byggnader med hög andel prickmark (mark som inte får bebyggas). Denna är enligt dagens praxis inte alltid motiverad, och kan därför reduceras. De gällande reglerna bedöms i nutid och utifrån områdets karaktär och läge som förhållandevis låg byggrätt. I syfte att öka flexibiliteten i detaljplanen, underlätta byggnation och öka attraktivitet har en planändring bedömts motiverad.

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att justera gällande egenskapsbestämmelser för bostadsbyggnader. Justeringarna omfattar i huvudsak höjdbegränsning samt exploateringsgrad.

BAKGRUND

Området har detaljplanerats för villabostadsbebyggelse år 1982. Denna detaljplan har sedan försetts med ändring (tillägg) år 1992. Regleringen innebär bland annat en högsta tillåten byggnadshöjd om 3,0 meter. Detta har i nutid inneburit komplikationer i samband med intresse för byggnation i området då dagens hustyper ibland har en byggnadshöjd högre än 3 meter, trots att det fortfarande handlar om enplanshus. Detta dels då arkitektur och byggnadstekniker förändrats sedan 70–80-talet.

Komplikationerna har inneburit att potentiella kunder eller intressenter valt andra områden där det aktuella huset passar i byggrätten, och det aktuella området står därför fortfarande kvar som endast bitvis utbyggt. Regleringen som innebär att en fastighet högst får bebyggas till 20 % medför restriktioner som inte alltid är motiverade i samtliga kvarter. I syfte att underlätta byggnation, anpassa detaljplanen till nutida förhållanden och därigenom behålla eller öka attraktiviteten för byggnation i området har planändringen som följer tagits fram.

I planområdet och samrådskretsen ingår Eksjö kommuns obebyggda fastigheter *Brunefall 1:10 1:17, 1:18, 1:15, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:27, 1:28, 1:23, 1:24, 1:25*, samt de privatägda fastigheterna *Bogård 6:24, 6:19, 6:16 6:6, 6:14, 6:15, 6:23, 6:17, 6:5, 6:11, 6:12, 6:13, 6:3*, samt *Brunefall 1:4, 1:6, 1:26, 1:5, 1:2, 1:8, 1:14, 1:13, 1:16, 1:12, 1:7, 1:11, 1:9, 1:3*. Brunefall 1:10, 1:22, 1:21, 1:19, 1:20, 1:15, 1:17, 1:18, 1:16, 1:4, 1:27, 1:28, 1:25, 1:24 och 1:23 är obebyggda.



Översiktskarta, ortofoto och plankarta

PLANDATA

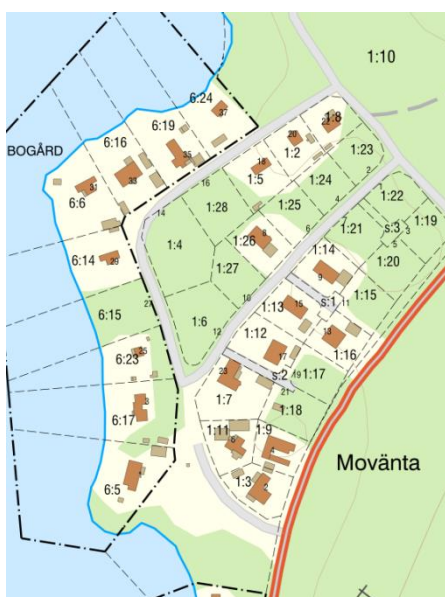
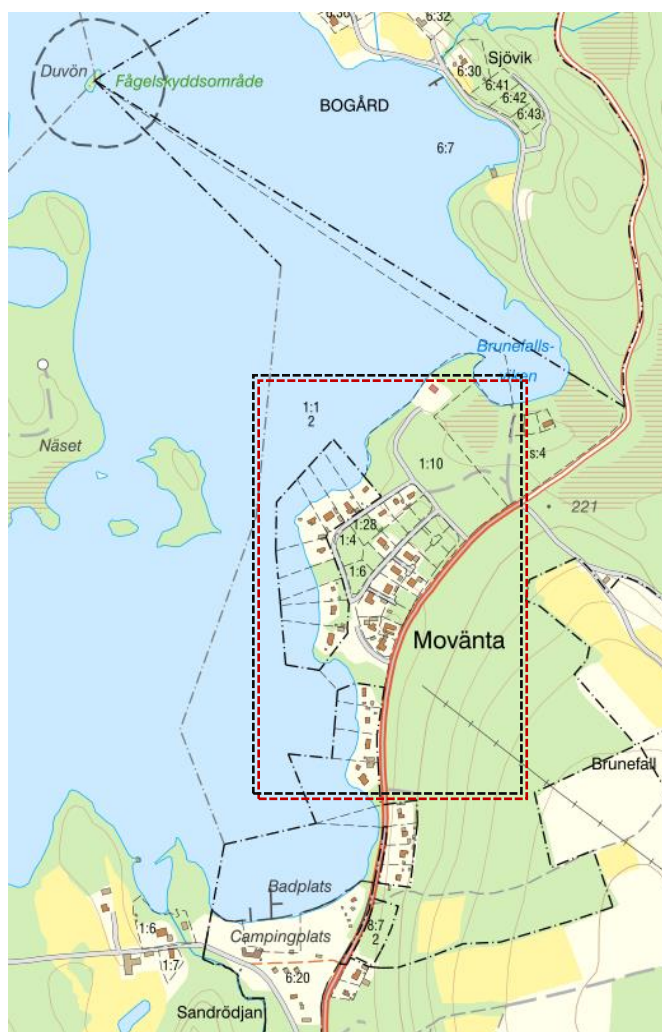
Läge

Planområdet ligger ca 2 km norr om Hults samhälle, som i sin tur ligger ca 10–12 km öster om Eksjö tätort. I närheten av området finns en campingverksamhet, anlagda badplatser, gårdar, skogsbruksmark och bostadsbebyggelse. Planområdet ligger öster om Försjöns östra strand och nås via Försjövägen (väg 1034). Denna väg fördelas till ett lokalgatunät som angör respektive fastighet i kvarteren, bland annat Segelvägen. Direkt norr om planområdet övergår Försjövägen från asfalterad till grusbelagd, och leder vidare till bland annat naturreservat och skogliga trakter. Åt söder leder vägen till Hults centrum och ansluter därifrån till RV 40 (Hultsvägen). Läget medför att området är tillgängligt i huvudsak via biltrafik. Möjligheterna att cykla till Hults centrum söderut är goda, och där finns anslutningsmöjlighet till kollektivtrafik. I centrum finns lanthandel och viss mängd verksamheter.

Omfattning och markägarförhållanden

Planområdet omfattar ca 4 ha och utgörs av de två större kvarteren i öster, som omges av lokalgatorna Segelvägen och Kölvägen. Planområdet för ändringen (ändringsområdet) rymmer totalt 36 bostadsfastigheter. Av dessa är 14 ännu inte bebyggda, och är i genomsnitt 1400 m² stora.

Norr om Kölvägen inom fastigheten Brunefall 1:10 ligger en sammanhängande bygrätt som ännu inte styckats av. Denna är planerad till eget kvarter.



Fastigheter som ingår i planområde/samrådsrets:

Östra kvarteret: Obebyggda:

Brunefall 1:22, 1:21, 1:19, 1:20, 1:15, 1:17, 1:18.

Bebyggda:

Brunefall 1:14, 1:13, 1:16, 1:12, 1:7, 1:11, 1:9, 1:3.

Mellersta kvarteret:

Obebyggda: Brunefall 1:16, 1:4, 1:27, 1:28, 1:25, 1:24, 1:23.

Bebyggda: 1:8, 1:2, 1:5, 1:26.

Västra kvarteret (strandtomterna):

Bebyggda: Bogård 6:5, 6:17, 6:23, 6:15, 6:14, 6:6, 6:16, 6:19, 6:24.

Norra kvarteret (ej avstyckad/bebyggd): Brunefall 1:10

Eksjö kommun äger Brunefall 1:17, 1:18, 1:15, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:27, 1:28, 1:23, 1:24, 1:25,

Privatägda är följande: Bogård 6:24, 6:19, 6:16, 6:6, 6:14, 6:15, 6:23, 6:17, 6:5, 6:11, 6:12, 6:13, 6:3, samt Brunefall 1:4, 1:6, 1:26, 1:5, 1:2, 1:8, 1:14, 1:13, 1:16, 1:12, 1:7, 1:11, 1:9, 1:3

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om ändring av detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 oktober 2020 (SbN § 166, 2020-10-21) att uppdra åt samhällsbyggnadssektorn att upprätta ändring av detaljplan (ÄDP) i syfte att justera egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens omfattning (SBS 2020-3094). Syfte och motivering till ändringen är att genom mer flexibla eller generösa byggrätter kunna underlätta byggnation och öka attraktivitet för de fastigheter som ännu inte är bebyggda. Konsekvensen antas vara att området färdigställs i snabbare takt. Till samma beslut ingår uppdrag att samråda förslaget. Samråd hölls mellan 3/11 - 24/11 år 2020.

Undersökning (om betydande miljöpåverkan)

Inför arbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts (2020-09-17) i enlighet med miljöbalken 6 kap. 6 §. Utefter undersökningen görs bedömningen att genomförandet av de ändringar som föreslås genom denna handling inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade under samrådsskedet kommunens bedömning. Då planförslaget inte ändrats mellan samråds- och granskningsskedet gäller samma bedömning även senare i processen.

Översiktsplan

Planförslaget avviker inte från översiktsplanen (2013). Planförslaget är i övrigt förenligt med underliggande detaljplan och dess syften angående permanentbostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

Hult socken - Moväntaområdet (blad 2) - Förslag till byggnadsplan samt upphävande av avstyckningsplan för Bogård 8:1, 6:2, Brunefall 1:8 m fl. Laga kraft 1982-03-30/Akt: 06-HUL-407 (nr. 704).

Gällande detaljplan är uppdelad på två kartor och reglerar gatunät och bostadskvarter, från Movänta camping i söder, vidare norrut längs med Försjövägen och det så kallade Moväntaområdet, öster om Försjön. Plankartan reglerar både nya byggrätter och vid tiden befintlig bebyggelse. Viss mark regleras till allmän plats, park eller plantering. Ändringarna görs endast i blad 2 av detaljplanen, samt fokuseras till obebyggda fastigheter eller ofärdiga kvarter.

Generellt medger den gällande byggrätten bostadsbyggnader med högst 3,0 meters byggnadshöjd. Fastigheterna närmst sjön regleras till att högst få ha 14 graders taklutning. Kvarteren bakom sjötomterna får ha brantare (därmed högre) tak, om högst 38 grader. Placeringen av byggnader regleras med hjälp av prickmark, mark som inte får byggas. I blad 1 för detaljplanen regleras privatägd mark och bostadsbyggrätter av samma typ. Dessa är belägna söderut inom fastigheten Bogård 6:20, *campingfastigheten*.

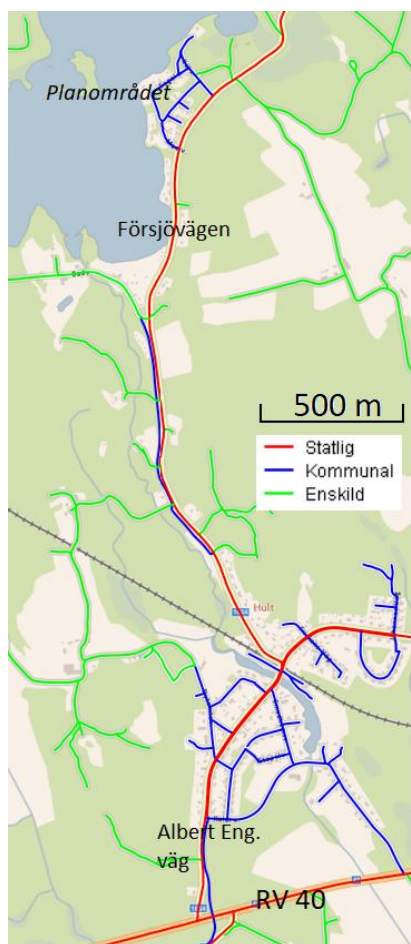
År 1992 gjordes ett tillägg till detaljplanen ovan (Laga kraft 1992-05-25/DNR 1990-405-202), som reglerar bebyggandets omfattning till högst 20 % av fastighetens area. Tidigare gällde högst 150 kvm byggnadsarea på fastighet, varav 30 % fick upptas av komplementbyggnad, t.ex. garage.



BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdets karaktär

Vid området har man passerat Hults samhälle och kommit ett par kilometer bort från riksvägen. Karaktären i området är genomgående naturnära, lugn och har en känsla av *ansides*, trots sina knappa 12 km från Eksjö tätort. Området tar vid strax norr om villasamhället i Hult efter att Movänta camping passerats. Här övergår Försjövägen snart till grusväg och leder fram till kvarteren via bland annat Segelvägen. Skog, planteringar av barrträd och mer vildvuxna naturområden tar vid som gör att kvarteren knappt är synliga från grusvägen, vilken norrut leder vidare mot naturreservatet Klinten.



Gatunät och Trafik

Gatunät är i huvudsak utbyggt söderifrån, där Hultvägen (RV 40) angör Hults samhälle via Albert Engströms väg (1034). Denna fördelar sig i orten till olika lokalgator. Norrut övergår vägen till Försjövägen där den passerar och leder till det aktuella planområdet. Denna sträcka omfattas av statligt huvudmannaskap, medan det småskaliga lokalgatunätet är inom kommunalt huvudmannaskap. Trafikeringen i samhället är generellt låg. Enligt mätningar från år 2014 trafikerades denna sträcka, fram till avfart till planområdet, av ca 280 fordon/dygn. Ytterligare norr om området, d.v.s. de fordon som inte avtar mot planområdet, var vid mättillfälle år 2019 ca 85 fordon/dygn. Fler egenskaper för vägen anges i trafikbullenstudien nedan.

Bebyggelse

Området präglas av villabebyggelse av varierande ålder och storlek. Bostäderna närmst stranden har tillkommit före 1960-talet medan bebyggelsen längre österut (ovanför) strandremsan tillkommit mellan 1970–80-talet och därefter. Gällande detaljplan har tagits fram i det skede när byggnationen ”tog fart” i syfte att reglera befintliga och nya fastigheter till lik maximal byggrätt.

Flera byggnader har karaktär av fritidshus, nuvarande eller före detta, där vissa byggts ut med åren. Generellt är den senare bebyggelsen längre österut i området av ordinär villakarakter. Fastigheterna är där även till högre andel bebyggda. Årsringarna i området är varierade då utbyggnad skett långsamt och ibland med flera års mellanrum.

Översiktskartan ovan visar gator/vägar och dess huvudmannaskap.



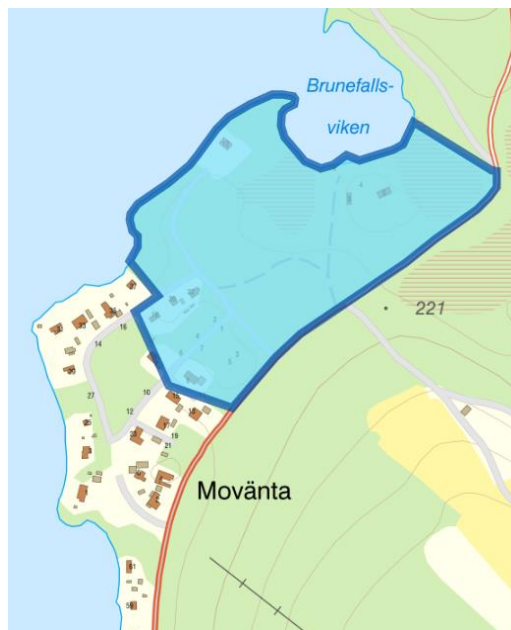
Foto (Google maps) av Försjövägen mot norr. Delar av kvarterets bebyggelse till vänster i bild. Vägen har en bredd om ca 8 meter och omges av slänt/förgårdsmark som varierar mellan 4-10 meters djup före det att tomtmark tar vid.

Naturmiljö och vatten

Planområdet omges av eller angränsar till skog, planteringar av barrträd och mer vildvuxna naturområden. Fastigheterna som omfattas av ändringar är dock röjd tomtmark som kantas av sly eller liknande. Gatorna som omger kvarteren är oftast enkelsidigt matade, d.v.s. angör endast tomter från en sida, vilket gör att villafastigheter endast gränsar till annan villafastighet eller den aktuella gatan, och sällan natur.

Försjön ligger påtaglig invid planområdet. Flödet går söderut via Pauliströmsån genom Hults samhälle, via Kvarndammen och mot Kyrkosjön. Ån är naturvärdesklassificerad till *måttligt naturvärde*. Vattensystemet ingår i Emåns avrinningsystem. Försjön är ett Natura 2000-område, därmed riksintresse enligt habitatdirektivet samt miljöbalken 4 kap. § 6. Detta medför restriktioner, såsom att: *Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.*

Planområdet ligger delvis inom gällande vattenskyddsområde (beslut 1976-03-29) med anledning av vattenförsörjning. *Enligt skyddet gäller särskilda bestämmelser om förvaring, hantering och transport av brandfarliga vätskor samt uppställning av stationär maskin och motorfordon m.m. som kommerskollegiet utfärdat till skydd mot vattenförorening.* Härutöver gäller restriktioner enligt § 1-4, såsom att *Avloppsvatten får ej utsläppas på eller i marken (§ 2 d).* Planförslaget påverkar inte gällande skydd.



Ljust blått fält i kartan redovisar utbredningen för gällande vattenskyddsområde.

Området, liksom Hult i övrigt, ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Försjön försörjer i dag Hults samhälle med dricksvatten. Vid tiden för planläggningen pågår införandet/framtagandet av ny reservvattentäkt för Eksjö tätort (och Hult), där Försjön är aktuell. Beslutsförslaget år 2018 löd delvis: *Försjön blir reservvattentäkt till Eksjö vattenverk. Byggnationen av överföringsledningen Hult - Eksjö ska kompletteras med en avloppsledning dimensionerad för att ersätta Hults reningsverk.* Planförslaget bedöms inte inverka på arbetet.



Försjön sedd åt väster.

Trafikbullerstudie - Förutsättningar - Trafikbullerförordningen

Vid planläggning tillämpas *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i PBL 2 kap. 6 a § (SFS 2010:900) är uppfyllt. Vägledning vid tillämpningen finns från Boverket (bland annat *Prememoria - Frågor och svar om buller*, 2016-06-01). Enligt förordningen gäller följande:

3 § *Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:*

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

4 § *Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids bör:*

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00-06.00 vid fasaden. (En såkallad skyddad, mindre bullerexponerad sida).

5 § *Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en vid en uteplats överskrids bör:*

nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00-22.00.

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

- Boverket anser att en framskridning om ca 15 år är lämplig att bedöma som *framtida*. I fallet Försjövägen är nuvarande ÅDT uppdimensionerat till ett tal som innebär att samtliga byggrätter är nyttjade och bebyggda i området. Utöver de befintliga byggrätterna finns inga planer om att utöka bostadsområden eller andra funktioner på sätt som skulle leda till ökad trafikering på vägen.

Trafikbullerstudie - Förutsättningar för bullerstudie - Försjövägen (väg 1034)

Väster om ändringsområdet löper Försjövägen (väg 1034), som är en potentiell källa till trafikbuller. Med anledning av de ändringar som föreslås, där byggnationer av bostäder medges närmre vägen, har denna faktor studerats. Eftersom kvarteret närmst vägen kröker sig svagt i en bågformation varierar avstånden till vägen mellan olika fastigheter. Prickmark reduceras dock konsekvent till 4 meters djup. Härfter finns en minst 4 meter bred remsa av gräs före det att den 8 meter breda Försjövägen tar vid. Detta ger ett *minsta* mottagaravstånd på 12 meter från vägens mitt till möjligt läge för fasad.

Försjövägen (väg 1034)

Förutsättningar för bullerstudie

| | |
|--------------------|--|
| Vägbredd: | 8 meter |
| Vägunderlag: | Asfalterad |
| Skyltad hastighet: | 70 km/h |
| Lutning: | 6‰ (0,3° / ca + 2 meter (Z) per 300 meter) |
| ÅDT totaltrafik: | 85 fordon (2019) |
| ÅDT tung trafik: | 9 fordon (2019) |
| Mottagaravstånd: | 12 - 22 meter (vägmitt - byggrätt) |

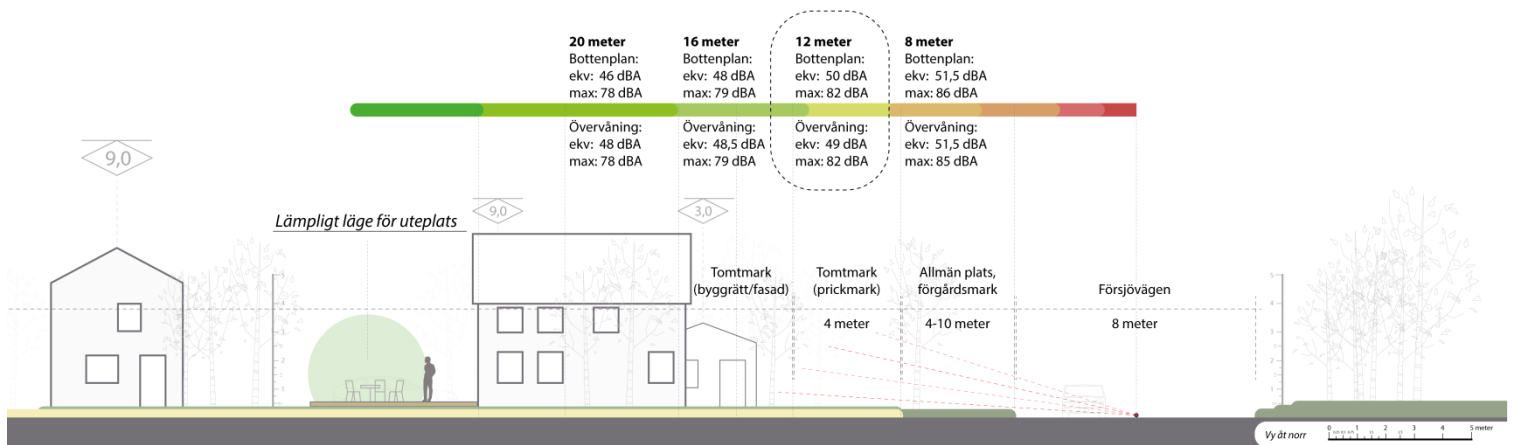
| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Prognostiserad ÅDT* totaltrafik: | 135 fordon (2035) |
| Prognostiserad ÅDT tung trafik: | 11 fordon (2035) |

Disponering av mottagaravståndet (från vägmitt till fasad):
Halva vägens bredd (4 meter av asfalt) +
allmän plats/förgårdsmark invid vägområdet (4-10 meter av gräs) +
tomtmark utan byggrätt/prickmark (4 meter av trädgård) = 12-22 meter

Dvs. minsta avstånd mellan vägmitt och byggrätt är 12 meter.

Då kvarteret endast utsätts för buller österifrån är det naturligt möjligt att disponera interiören i bostaden så att minst hälften av bostadsrummen hamnar mot en sida av byggnaden som är mindre exponerad för buller. En så kallad *skyddad sida*. Bostadsrum innebär rum för daglig samvaro samt sovrum. På motsvarande sätt är det naturligt möjligt att förlägga en eventuell uteplats åt väster, i ett läge där byggnad utgör skärm från vägen. Trivector System Buller Väg II har använts för att beräkna, som är uppbyggt på "Vägratifikbuller, Nordisk beräkningsmodell", 1996 års reviderade version (Naturvårdsverkets rapport nr. 4653, 1996).

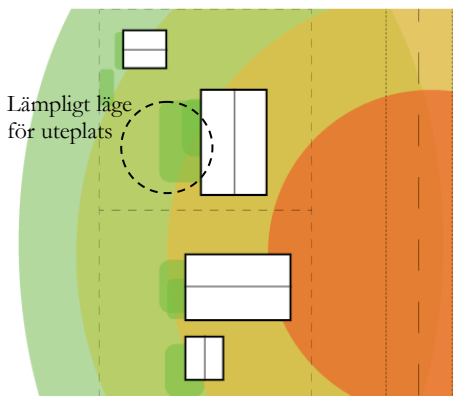
* ÅDT: Årsmedelbyggnstrafik, avser en statistisk parameter som beskriver en egenskap - *årsdygnsmedellödet* - hos trafiken på ett vägvagnsnitt eller i en punkt (egentligen ett snitt) på vägen.



Vy åt norr, där bullerexponering sker från Forsjövägen, österifrån.

Trafikbullerstudie - Resultat och slutsatser

I profilen ovan redovisas resultatet av trafikbullerstudien. Profilen innebär vy åt norr, där Forsjövägen ses i öster och bostadsfastigheter åt väster. Från vägmitt anges simulerade/beräknade bullervärden (frifältsvärden) på 8, 12, 16 och 20 meters avstånd. I regel sjunker ljudvolym desto längre från bullerkällan som beräkningen sker. Vid 12 meters avstånd, som är det lägsta avstånd där bygggrätt provas, överskrider inte riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed motiveras inga åtgärder angående disponering av planlösning eller bullerskyddande åtgärder för bostadsrum. Ljudvolymen är i detta läge beräknat till 50 dBA i marknivå/bottenplan samt något lägre (49 dBA) i höjd som motsvarar en övervakning.



Dock överskrider i detta läge riktvärdet för buller om 70 dBA maximal ljudnivå samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå angående uteplatser. För att uppfylla riktvärdet bör en uteplats förläggas i västerläget, där huvudbyggnaden kan utgöra ett skydd för direkt exponering av gatan, samt där hamnar naturligt längre bort från bullerkällan. Därmed, genom att placera en uteplats mot väster, i skymt läge av bostadshuset, uppnås även detta riktvärde.

Detta illustreras principiellt till vänster, samt i profilen ovan. Eftersom fastigheterna också endast utsätts för buller från ett håll kan en avskärmning anläggas, plank eller mur etc. i de fall där villaägaren trots nivåerna önskar en uteplats i mer utsatt läget.

PLANFÖRSLAG

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Egenskapsbestämmelser

Bebyggandets omfattning

Utnyttjandegrad (4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL)

e₁00 – Största totala byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Komplementbyggnad får uppta högst 80 m² byggnadsarea.

- Bestämmelsen e₁ läggs till på plankartan i syfte att reglera utnyttjandegraden per fastighet. Bestämmelsen är formulerad till 30 procent av respektive fastighet (tidigare 20 procent). Exempelvis får en 1000 m² stor fastighet bebyggas med 300 m² byggnadsarea. Komplementbyggnad, garaget eller annan ordinär komplementbyggnad, får uppta högst 80 m².

Utöver huvudbyggnad och komplementbyggnad (syftat till garaget eller annan ordinär komplementbyggnad) gäller de regler som beslutas utanför detaljplanens reglering vid tiden, såsom attefallshus och friggebod.

- Bestämmelse e₁ motsvarar den funktion som beteckningen F på underliggande plankarta har. F har hanterats på så sätt att den finns i underliggande plankarta (1980). Denna bestämmelse har i sin tur ändrats år 1992, och F fick därmed ny innebörd. Då F **stryks** genom denna handling (2021) finns bestämmelsen inte med i endera plankarta. Därmed ”försvinner” bestämmelsens reglering ur samtliga beskrivningar (1980 och 1992), då den helt enkelt inte finns i plankartan. Det går att se det som att denna handling hamnar ”ovanpå” underliggande detaljplan/detaljplaner.

| |
|---|
| <p>§ 3 BYGGNADSSÄTT</p> <p>På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.</p> <p>§ 4 BEBYGGELSENS OMFATTNING</p> <p>Mom 1 På tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får uppföras endast en huvudbyggnad samt en annan mindre gårdsbyggnad.</p> <p>Mom 2 På tomtplats, som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte gårdsbyggnad ej uppta större sammanlagd areal än 150 kvm. Därav får gårdsbyggnaden ej uppta större areal än 30 kvm.</p> |
|---|

| |
|--|
| <p>§ 4 UTNYTTJANDEGRAD</p> <p><u>Moment 1</u></p> <p>På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad samt gårdsbyggnader uppföras.</p> <p><u>Moment 2</u></p> <p>På tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas av tomtens markdel.</p> |
|--|

Till vänster ses beteckningen för F år 1980, och till höger ses hur den omformuleras år 1992.

Bestämmelsen F försvinner i och med denna handling helt inom de områden där den stryks, då den helt enkelt tas ut ur den underliggande plankartan.

Takvinkel (4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL)

Siffror inom triangel, som anger högsta takvinkel upphör att gälla inom de områden beteckningen stryks.

- Med röda kryss överstryks bestämmelsen, och upphör där att gälla.

Våningsantal

Den numera förlegade bestämmelsen angående en byggnads högsta tillåtna våningsantal stryks från plankartan. Bestämmelsen betecknas med romerska siffror (I/II).

- Med röda kryss överstryks bestämmelsen, och upphör där att gälla.

Höjd på byggnader (4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL)

9.0 inom överlinjerad romb – Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad.

För komplementbyggnad gäller högst 3.0 meters byggnadshöjd.

- En bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad läggs till på plankartan i syfte att ge en mer korrekt höjdgivelse för bostadsbyggnader, jämfört med tidigare enheten byggnadshöjd. Komplementbyggnader regleras fortsättningsvis med enheten byggnadshöjd, och då till högst 3 meter.

3.5 inom romb upphör att gälla inom de områden beteckningen stryks.

- Med röda kryss överstryks bestämmelsen, och upphör där att gälla. Bestämmelsen ersätts med enheten nockhöjd enligt ovan.

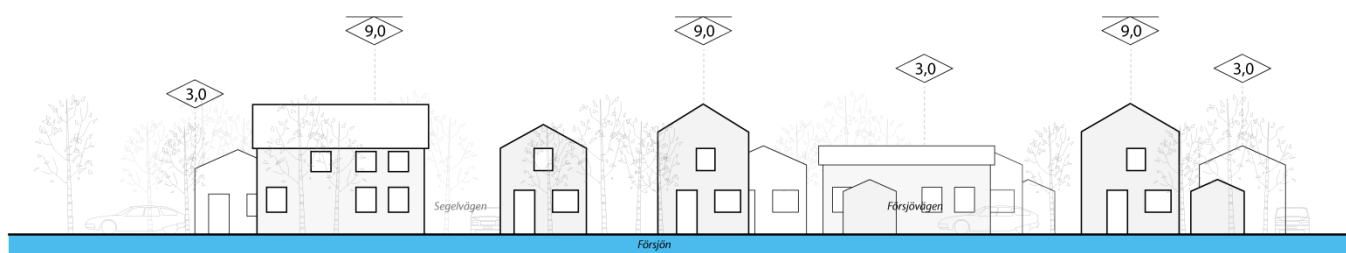


Illustration av blandad villabebyggelse inom kvarteren, sett mot väster. De lägre byggrätterna, därmed lägre husen finns närmst sjön, medan markområdet längre österut får bebyggas med högre byggnader.

Begränsning av markens utnyttjande (4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL)

Bestämmelsen för prickmark betecknas i gällande detaljplan *Marken får inte bebyggas*. Denna ändras till att formuleras *Marken får inte förses med byggnad*. Bestämmelsen ändras i legenden på gällande plankarta, och gäller således över hela det område som detaljplanen reglerar.

- I PBL 2010:900 infördes kring år 2015 legaldefinitioner och ordet bebygga fick en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen av prickmarken formuleras bestämmelsen numera Marken får inte förses med byggnad. Enligt den äldre beteckningen (bebygga) skulle exempelvis en parkeringsplats kunna ses som planstridig till följd av nya definitionen av begreppet bebygga, även om så vid tiden inte var avsikten.

Bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk.

Byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning (typ skylt, parkeringsplats etc.).

Byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Ett raster med röda, snedställda streck, anger på plankartan områden där prickmark upphör att gälla.

- Prickmarken har i de lägen den tas bort ett ursprungligt placeringsreglerande syfte av byggnader, men saknar i nuläget fler gånger syften, då samma aspekter regleras och prövas inom ramarna för bygglovet. Att reducera prickmark i dessa lägen bedöms öka planens flexibilitet, vilket är inom ramarna för huvudsyftet i det aktuella projektet.

Prickmarkens djup justeras från oftast gällande 6–7 meter till 4 meters djup, i huvudsak mot gatorna eller områden där tomtmark sträcker sig mot parkmarken (se även s 17).

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringarna är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplanen (ÄDP) vinner laga kraft. (Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen i övrigt berörs inte).

Information/Illustration

På plankartan läggs information till angående att planavgift gäller för de fastigheter som omfattas av ändringar. Planavgiften tas ut i samband med bygglov etc. efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

KONSEKVENSBESKRIVNING

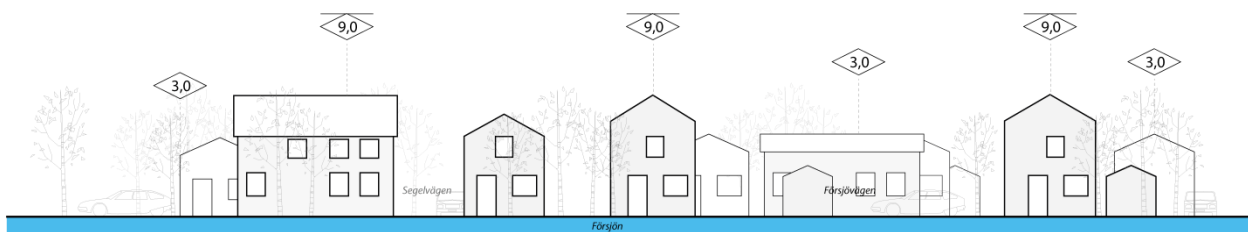
Landskaps-/stadsbild

De ändringar som föreslås bedöms i landskapets helhetsbild vara av låg omfattning. Av de totalt 36 fastigheterna är 14 ännu inte bebyggda. Dessa ligger bakom/ovanför strandtomter eller fastigheter närmre sjön. Området är, undantaget marken närmst stranden, flackt och förhållandevis jämnt från väst till öst. Det finns därför inte risk att skymma framförliggande sjöutsikt med anledning av höjd, utan så sker isåfall i sidled, genom att tätheten på mark är för hög på framförliggande fastighet. Konsekvensen kan vara påverkad utsikt i vissa vinklar om framförliggande fastighet bebyggs i högre grad. Denna aspekt finns dock överallt, och är en subjektiv fråga huruvida det är en konsekvens av vikt. Det är heller inte nödvändigtvis bebyggelse som riskerar skymma, utan detta kan även ske av plank, häck/buskage och trädgårdsträd. Det har därmed varit svårt att hävda risken till följd av föreslagna ändringar.

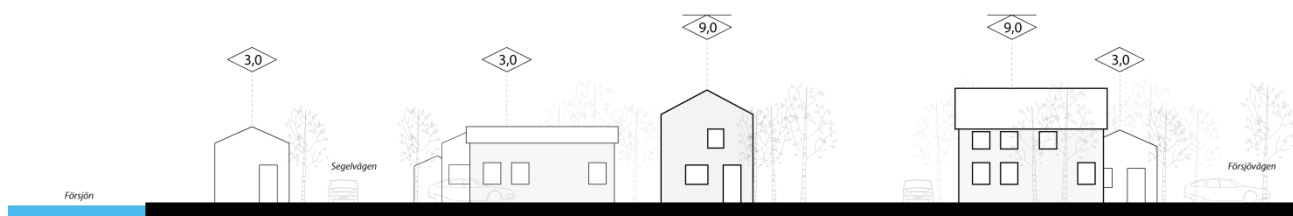
Sedan detaljplanen upprättats (1982) har möjligheterna att utanför detaljplanens reglering upprätta både friggebod och attefallshus. Detta är faktorer som ökar tätheten i kvarteren på andra sätt än vad som beräknades vid planens upprättande. Ändringarna avser leda till att området färdigställs. Det är viktigt för att ge kvarteret dess planerade egenskaper, känsla och karaktär. Teknisk infrastruktur, såsom gator och ledningar har byggts ut med en kapacitet som motsvarar ett fullt utbyggt område. Det är resurseffektivt att fokusera till att färdigställa kvarteren, före det att andra alternativa bostadsområden påbörjas.

Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning, vilket skulle innebära att fastigheterna fortsättningsvis regleras enligt gällande detaljplan. Det kan leda till att intresset för tomter och nybyggnation i området behålls på nuvarande nivå. Kommunen önskar dock se ett ökat intresse, så att området färdigställs inom rimlig tid. Eftersom detaljplanen är ca 40 år gammal har byggnadstekniker och arkitektur kommit att utvecklas under den period som passerat. Det antas ha lett till att det kan vara svårt att hitta en hustyp som passar. Med tanke på marknad, fastighetspriser och pris för nybyggnation kan friare valmöjligheter mellan hustyper antas underlätta situationen samt ge mer attraktiva/lättbebyggda tomter. Stilarna är idag spridda från 1950-talet och in på 2010-talet, vilket ger en stor arkitektonisk blandning inom ett relativt litet bostadsområde.



Bilden ovan illustrerar bostadskvarteret österifrån, med vy mot Försjön i bakgrund. Det illustreras hur täthet och placering av hus i sidled kan inverka på sikten för bakomliggande bostad, men att höjden inte är avgörande för denna faktor.



Bilden ovan illustrerar bostadskvarteret söderifrån med Försjön till vänster (väster) i bild. På grund av markens flacka förhållanden bedöms ett högre bakomliggande hus inte inverka på utsikt. Inte heller skuggning eller liknande på grund av avskiljande gator och långa avstånd mellan kvarter.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §, då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Förslaget till ändring bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av vara av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN

| | |
|---------------------------|--|
| 2020-10-21 | Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan (ÄDP). Till samma beslut ingår att sända ut förslaget på samråd. |
| 2020-11-02- 2020-11-23 | Planförslaget sänds ut på samråd (standardförfarande). |
| 2020-11-24 | Samrådsskedet avslutas och börjarsammanställs i en samrådsredogörelse. Synpunkterna som inkommit besvaras därigenom samt utgör underlag för revidering av planförslaget. |
| 2020-12-16 | Vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde presenteras planförslaget, samrådsskedet m.m. i samband med förslag till beslut ang. granskning (granskningsbeslut). |
| 2021-01-18- 2021-02-01 | Planförslaget sänds ut för granskningsskede(standardförfarande). |
| 2021-02-12 | Granskningsskedet sammanställs i ett granskningsutlåtande. Synpunkterna som inkommit besvaras därigenom. Görs inga större förändringar i planförslaget bereds handlingarna för antagande. |
| 2021-03-17 | Planförslaget prövas för antagande vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde. <i>Planförslaget vinner laga kraft ca 3 veckor efter beslutet om antagandet kungjorts, under förutsättning att beslutet inte överklagas.</i> |
| 2021-04-14 | Planförslaget fick laga kraft. |

Summering av samrådsskedet

Planförslaget var utsänt för samråd under perioden 3/11 – 24/11 år 2020. Samrådsretsen utgjordes av de fastigheter som ligger såväl inom som utom det berörda området i Moväntaområdet. Det inkom totalt 7 yttranden från privatpersoner via telefon, e-post eller brev. Det var i vissa fall flera fastigheter som ägdes av samma person och man yttrade därför som undertecknad för de samtliga man ägde. Det inkom därutöver svar från 9 statliga eller kommunala remissinstanser (lantmäteriet, polisen etc.).

Sammanfattningsvis önskar fastighetsägarna ingå i det området som ändras för att få en utökad byggrätt, mindre andel prickmark inom fastigheten och större möjligheter att förändra och bebygga. Dessa fastigheter är sedan tidigare bebyggda, men anser att högre byggrätt kan öka såväl fastighetsvärden i området som möjligheterna att göra ytterligare tillbyggnader och omställningar, från ursprungligen fritidshus till permanentbostad.

Synpunkterna framfördes vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 16/12 2020 tillsammans med samhällsbyggnadssektorn förslag till svar/kommentar. Sammanfattningsvis beslutades att planförslaget efter samråd och inför granskning inte ska revideras med anledning av önskemålen om att få ingå i planområdet. Grundtanken har varit att justera de icke-bebyggda fastigheterna samt det kvarter som är att bedöma som icke-färdigställt. Planförslaget skulle endast justeras i de avsnitt och delar som behövdes med anledning av bland annat risk för trafikbuller.

Summering av granskningsskedet

Planförslaget var utsänt för granskning under perioden 18/1 – 1/2 år 2021. Det inkom under perioden endast ett (1) yttrande från en privatperson, som liksom inom samrådet, önskade ingå i planområdet. I övrigt inkom skrivelser från statliga eller kommunala remissinstanser, som inte hade någon erinran. Planförslaget justeras inte efter granskningen inför antagandet.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Allmän platsmark, gatunät osv. är sedan tidigare utbyggt. Kvarvarande att färdigställa är kvartersmark i form av tomtmark. Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för skötsel, drift och anläggande, byggnader etc. inom kvartersmark.

RÄTTIGHETER/SERVITUT

Inga befintliga rättigheter/servitut berörs av planförslaget. Det tillkommer heller inga krav på sådana till följd av aktuell åtgärd.

FASTIGHETSBLDNING

Planförslaget innebär inga förändringar kring fastighetsindelning eller motsvarande.

Eksjö kommuns obebyggda fastighet *Brunefall 1:10* (byggrätten längst norrut) är ännu inte fastighetsbildad i enligt med underliggande detaljplan.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Planarbetet bekostas genom planavgift.

- Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som har uppstått vid framtagande av detaljplan eller områdesbestämmelser. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten. Planavgiften kan variera över tid, och regleras i den vid tiden gällande plan- och byggtaxan, som antas av kommunfullmäktige.

Medverkande tjänstemän

Johan Mood, *Planarkitekt*

Ingvar Lundquist, *Mark- och exploateringschef*

Gällande plankarta tolkad/inritad på primärkarta.
Röd inre gräns redovisar egenskapsgräns enligt underliggande detaljplan (ca 7 meter från gata).

Grön gräns redovisar egenskapsgräns i det läge som ändringen föreslår (ca 4 meter från gata).

