

Sammanträde med Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Olsbergs Arena, konferensrummet kl. 08.30-10.50

**Beslutande**

Ledamöter

Anders Gustafsson (M) ordförande  
Tommy Ingvarsson (C) förste vice ordförande  
Bertil Granman (S) andre vice ordförande  
Gun-Ann Öholm Jansson (C)  
Johan Starck (S)  
Urban Svensson (SD)

Tjänstgörande ersättare

Lars Jansson (M) tjänstgörande ersättare för Ronnie Gustafsson (M)

**Övriga närvarande**

Ersättare

Ej tjänstgörande ersättare: Gunnar Svensson (KD), Sven-Olof Lindahl (L), Eva Ekenberg (MP)

Tjänstepersoner

Maria Axelsson, sekreterare, Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef, Felix Mårtensson, planarkitekt, §§ 101, 102, Johan Mood, planarkitekt, §§ 103, 104, Rickard Samuelsson, bygglovhandläggare, § 105, Malin Larsson, plan- och byggchef, § 106.

Övriga

Praktikanter Reka Bak-Balazs, §§ 101-102, Alicia Lundgren

Utses att justera

Tommy Ingvarsson (C)

Justeringens plats och tid

Samhällsbyggnadssektorn  
2022-10-24 kl. 08.00

Paragrafer 100-110

Underskrifter

Sekreterare .....

Maria Axelsson

Ordförande .....

Anders Gustafsson (M)

Justerande .....

Tommy Ingvarsson (C)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-10-19

Förvaringsplats  
för protokollet

Samhällsbyggnadssektorn

Datum då anslag  
publiceras

2022-10-24

Datum då anslag  
tas bort

2022-11-16

Underskrift

.....  
Maria Axelsson

---

		Justerandes sign	
--	--	------------------	--

Utdragsbestyrkande

På grund av GDPR (General Data Protection Regulation) är vissa uppgifter X-markerade i protokollet.

	Upprop	
	Val av justerare	
§ 100	Godkännande av föredragningslistan	4
§ 101	Framtida utveckling av Storegårdsområdet - planutredning	5
		-
		6
§ 102	Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 med flera - demensboende	7
§ 103	XXX med flera - begäran om planbesked	8
		-
		9
§ 104	Detaljplan för del av Orrhaga 1:1 med flera - Lunnagårdsvägen	10
		-
		11
§ 105	XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus	12
		-
		13
§ 106	XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av boendebyggnad och administrativa lokaler	14
		-
		15
§ 107	Information från sektorschef	16
§ 108	Redovisning av delegationsärenden	17
§ 109	Anmälningensärenden	18
§ 110	Inbjudningar	19

---

	Justerandes sign	
--	------------------	--

	Utdragsbestyrkande
--	--------------------

## SbN § 100 Godkännande av föredragningslistan

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att föredragningslistan fastställs enligt föregående sida.

---

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

## SbN § 101 Framtida utveckling av Storegårdsområdet - planutredning

Dnr 2020-3288

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna planutredningen,

att avsluta ärendena ”begäran om planbesked Högstadiet 2” (dnr: 2020-3187) samt ”planbesked för mottagningsstation el, Storegården” (dnr: 2020-3095),

att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Elverket 1 med flera, samt

att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Prästgården 1 med flera.

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadssektorn fick i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden i december 2020 att ta fram en planutredning för framtida utveckling av Storegårdsområdet. Uppdraget uppkom efter att ärenden om byggnation av en ny kulturscen och flytt av mottagningsstationen i Storegården inkommit till samhällsbyggnadssektorn. Ärendena har sedan visat sig kunna genomföras utan ny detaljplan och kan därmed beslutas om att avslutas efter att samhällsbyggnadsnämnden fått ta del av planutredningen.

Planutredningen visar samtidigt att en ny kulturscen och flytt av mottagningsstationen innebär såväl utmaningar som möjligheter för kommunen att ta ställning till, och som bör planläggas i en ny detaljplan omfattande Elverket 1 och Storegårdsgatan.

Planutredningen redogör även för flera idéer om hur Storegårdsområdet långsiktigt kan utvecklas. Flera av dessa idéer är inte aktuella i nuläget med dagens förutsättningar och kanske inte heller i framtiden. Det som dock är aktuellt och som det finns förutsättningar för att planlägga är Prästgården, som Eksjö kommun nyligen har köpt. Prästgården bör planläggas i enlighet med att utreda förutsättningar och möjlig utveckling.

En planutredning är inte ett juridiskt bindande dokument som på något sätt kan ersätta en detaljplan och görs i syfte att utreda olika planeringsfrågor i tidigt skede för att vidare peka på behov om ny detaljplan för ytterligare utredning. Planutredningen pekar inte heller ut någon riktning för hur Storegårdsområdet ska utvecklas utan visar enbart idéer för hur området skulle kunna utvecklas. Utveckling av området sker genom planläggning.

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Felix Mårtensson, 2022-10-10

Planutredning Storegårdsområdet, 2022-10-07

---

**Utdrag:**

Planenheten

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## SbN § 102 Detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 med flera - demensboende

Dnr 2022-227

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 med flera för samråd.

### Ärendebeskrivning

Eksjö kommun har utrett förutsättningarna och lokaliseringen av ett nytt demensboende. Utredningen mynnade ut i att det nya demensboendet skulle placeras i Kvarnarp.

Under våren 2022 inleddes detaljplanering för Kvarnarp 3:1 med flera efter det att samhällsbyggnadsnämnden gett samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för det aktuella området.

Framtaget planförslag har utformats med syfte att möjliggöra för nybyggnation av bostäder med inriktning särskilt boende på delar av fastigheten Kvarnarp 3:1 samt bostadsbyggnation på fastigheterna Strandviolen 5 och Strandviolen 6 i enlighet med att utöka fastigheternas tomtmark enligt gällande avtal med kommunen.

Beslutet innebär att förslag till detaljplan för del av Kvarnarp 3:1 med flera sänds ut för samråd. Samrådskedet är det första steget i den demokratiska planprocessen som regleras i Plan- och bygglagens 5 kapitlet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av planarkitekt Felix Mårtensson, 2022-10-11

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Kvarnarp 3;1 m.fl., Samråd, 2022-10-11

Plankarta A2-L, Detaljplan för del av Kvarnarp 3;1 m.fl., Samråd, 2022-10-11

Undersökning om betydande miljöpåverkan – Samråd, 2022-10-11

---

### Utdrag:

Planenheten

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## SbN § 103 XXX med flera - begäran om planbesked

Dnr 2022-979

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna positivt planbesked på den aktuella ansökan, samt

att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

### Ärendebeskrivning

En ansökan om planbesked inkom 2022-09-08 från ägaren till fastigheten XXX. Förfrågan gäller att upprätta en ändring av den befintliga detaljplanen för att öka flexibiliteten och användbarheten. Till stöd för ansökan finns en punktlista där detaljplanens brister framgår. Ansökan har skickats in efter möten och diskussioner där lämpligheten av åtgärden i tidigt skede studerats. Sammanfattningsvis bedöms det vara lämpligt samt möjligt att ändra detaljplanen i den omfattning som önskas.

Linneberg ligger direkt öster om Långanäsasjön och är bebyggt med ett tiotal bostäder. Detaljplanen från år 2013 gör det möjligt att bilda ett trettiotal ytterligare bostadsfastigheter. All mark är privatägd och exploateringen bedrivs i privat regi. Under processen för genomförandet har det noterats bestämmelser och regleringar i detaljplanen som försvårar avsedd avstyckning, byggnation eller generell tolkning av plankartan. Bland annat regleras kvarter till att få vara indelat i färre fastigheter än vad som redan finns. I vissa delar ges exploateringsgrad som understiger den bebyggda andelen, eller ger restriktioner kring fastighetsbildning som inte är motiverade i nuläget.

Generellt är syftet att underlätta genomförandet av detaljplanen. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra alternativ fastighetsbildning samt ge byggrätter som överensstämmer med önskad exploatering. Processen väntas kunna inledas omgående efter att planuppdrag lämnats, och sker genom så kallad ändring av detaljplan (ÄDP). Processen väntas ta minst 1 år.

Ett beslut om planbesked är enligt Plan- och bygglagen 5 kapitlet 4 § ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

### Bedömning

- Ansökan bedöms vara rimlig i omfattning sett till syfte, behov och möjlighet för ändring.
- Förutsättningar i området har inte förändrats markant sedan tiden för framtagandet av gällande detaljplan (2013). Området har knappt bebyggts eller anordnats på sätt som skulle kräva nya utredningar eller

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



bedömningsunderlag. De förutsättningar som gäller har prövats och finns beskrivna i den befintliga detaljplanen. På grund av vald process (se nedan) görs ingen omprövning av dessa.

- En ändring av detaljplan tas från enligt rådande praxis, vilket innebär restriktioner kring hur mycket som går att justera. Den lista som anges i ansökan om planbesked ska därför inte ses som nödvändigtvis möjlig att genomföra i sin helhet. Kommunen behöver göra anpassningar både utefter sitt planmonopol samt Boverkets riktlinjer.
- Efter lagändring ska en ändring av detaljplan sedan 2021-12-31 tas fram enligt kraven för digital funktionalitet. Det innebär ett mer omfattande arbete gentemot tidigare metod. Det behöver beaktas när ärendet ges prioritering inom verksamheten. Vad som med tidigare praxis tog cirka 3 månader innebär i nuläget minst 1 år.
- Ändring av detaljplan (ÄDP) bedöms vara det bästa alternativet. Alternativet till ändring är att göra en ny detaljplan, och ersätta den befintliga. Det skulle möjliggöra en omdisponering av kvarter, alternativa dragningar av gator och mycket mer. Eftersom området inte byggts ut enligt den byggrätt som detaljplanen ger är marken inte ianspråktagen. Vid ny detaljplan återinträder strandskyddet, som därför inte skulle gå att upphäva. Därmed skulle nu byggbar mark gå förlorad. Samma gäller angående jordbruksmark. Marktypens skyddsklass som nationellt värdefull enligt Miljöbalken 3 kapitlet 4 § innebär att den endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Ett sådant är aldrig en privat bostadsfastighet, vilket gör marken omöjlig att ge byggrätt på i en ny detaljplan.
- Detaljplanen innehåller felskrivningar och otydligheter som kommer justeras inom samma process. Syftet är att underlätta tolkningen vid bygglovsprövning, för att förtydliga den enskildes rättigheter inom planområdet samt medge fastighetsbildning eller andra genomförandefrågor.
- I ett par lägen saknas tydlighet kring hur enskilda fastigheter eller kvarter är tänkta att angöras. Den mest omfattande delen av ändringen antas innebära justeringar kring gatunät. Därtill är kvarter ofta angivna för maximal exploateringsgrad eller högsta antal fastigheter. Dessa regleringar ses över för att säkerställa en långsiktig funktionalitet av detaljplanen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-09-12

Ansökan om planbesked, 2022-09-08

Bilaga till ansökan om planbesked, 2022-09-08

---

### Utdrag:

Sökanden

Planenheten

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## SbN § 104 Detaljplan för del av Orrhaga 1:1 med flera - Lunnagårdsvägen

Dnr 2021-349

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till detaljplan för samråd, samt

att godkänna bedömningen i upprättad undersökning angående att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Ärendebeskrivning

I samband med planläggning av kvarteret Siken och Krabban i Orrhaga inleddes under år 2020 en förstudie av det aktuella området. Det bedömdes finnas motsvarande utvecklingsmöjligheter för bostadsbyggnader inom fastigheten Orrhaga 1:1, som sträcker sig mellan de nämnda kvarteren direkt väster om Lunnagårdsvägen.

Det drygt 2 hektar stora planområdet utgörs av en äldre buffertzona av gräs mellan vägområdet och villakvarter. Förstudien belyser möjligheterna att hantera dagvatten och flytta av ledningar som finns i området. Slutsatserna innebär en exploateringsgrad som är tillräckligt hög för att göra projektet lönsamt, men tillräckligt låg för att inverka negativt på stadsbild och andra värden. Till utredningarna hör en trafikbulerstudie, som stödjer bedömningen av markens lämplighet för bostäder. Förstudien ledde till uppdrag att upprätta detaljplan. Ett första förslag finns nu framtaget för samråd, som är det första steget i planprocessen.

Förslaget innebär att Lunnagårdsvägen anges som lokalgata i sin fulla bredd. Justeringen gör att gatan hamnar inom en och samma plankarta. Regleringen medger att gång- och cykelväg, enligt förstudiens principer, kan förläggas längs med gatans västra del och angöra befintliga och framtida bostäder. Orrhaga 1:1 delas in i tre kvarter som medger radhus, kedjehus, parhus eller motsvarande. Byggnadstypen är bäst lämpad för platsen genom sina yteffektiva egenskaper. Bebyggelse medges till cirka 25 procent av respektive kvarter, 9 meters nockhöjd med sadeltak. Totalt rymmer cirka 30 byggnader inom planområdet. Däremellan har utrymme för dagvattenanläggningar lämnats.

Planförslaget pekar ut områden för underjordiska ledningar, då ett par befintliga sträckor behöver omplaceras. Allmän platsmark anges där det finns särskilda skäl att bilda förbindelser mellan kvarter eller att säkra områden för dagvattenhantering.

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2022-09-12

Plankarta, samrådshandling, 2021-06-10

Plan- och genomförandebeskrivning, samrådshandling, 2021-06-10

Bilaga: Förstudie: Orrhaga 1:1 m.fl. – Lunnagårdsvägen 2021-03-26

Bilaga: Trafikbullerstudie, 2021-17-12

Bilaga: Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-07-10

---

**Utdrag:**

Planenheten

---

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

## SbN § 105 XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Dnr 2022-852

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge ett positivt förhandsbesked enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) för nybyggnad av fritidshus på fastighet XXX enligt ansökan.

### Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen är förhandsbeskedet bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Avgift: Se bilaga.

### Ärendebeskrivning

En ansökan om förhandsbesked för fritidshus på fastigheten XXX har inkommit. XXX är en fastighet på 114 300 kvadratmeter beläget 3 kilometer sydväst om Kråkshult, mellan Lilla Bjälkerum och Bredegård. Området omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Det aktuella området ligger norr om väg 914. Fritidshuset är tänkta att placeras cirka 50 meter från vägen. Söder om vägen finns idag en fastighet med fritidshus. Platsen är idag beväxt med sly och med inslag av främst lövträd. Infart är i första hand tänkt att ordnas från enskild väg som går intill tänkta tomten. Placering av vatten- och avloppsanläggning har redovisats på inlämnad situationsplan och miljöenheten ser inga uppenbara hinder för åtgärden.

Inom området finns en potentiell fornlämning. Det finns även flera stenmurar som omger platsen. En remiss har skickats till Länsstyrelsen som inte ser några hinder för byggnationen på platsen. De menar att då fornlämningen är tämligen sentida (torp från cirka 1800) skulle en arkeologisk undersökning inte vara motiverad. De upplyser att sökanden bör ta hänsyn till synliga lämningar och bevara rösen och murar.

Fastighetsägaren till aktuell fastighet och ägarna till grannfastigheterna XXX och XXX har getts möjlighet att yttra sig, men de har inte haft något att invända.

Förhandsbesked om åtgärden kan tillåtas på den angivna platsen ska behandlas enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § Plan- och bygglagen. Prövningen om markens lämplighet sker i första hand enligt bestämmelserna i 2 kapitlet Plan- och

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

bygglagen där syftet är att mark- och vattenområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet Miljöbalken ska också tillämpas.

I 2 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bedömningen är att den sökta åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt ovan.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2022-10-11

---

### **Utdrag:**

Sökande

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## SbN § 106 XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av boendebyggnad med administrativa lokaler

Dnr 2022-680

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för nybyggnad av boendebyggnad med administrativa lokaler, enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 31 § Plan- och bygglagen.

### Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 43 § Plan- och bygglagen (2010:900) upphör beslutet att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Avgift: Se bilaga.

### Ärendebeskrivning

En ansökan om bygglov för att uppföra en boendebyggnad med administrativa lokaler på fastigheten XXX har inkommit.

Fastigheten är cirka 10 hektar och ligger utanför detaljplanerat område på södra sidan av Långanässjön. På fastigheten ligger ett ungdomshem vars byggnader ligger med förhållandevis stora avstånd i en parkliknande miljö och det finns stora klippta gräsytor samt asfalterade vägar och parkeringar i området. Den aktuella byggnaden kommer att hamna på en idag öppen gräsyta. Byggnaden kommer att innehålla boenderum och gemensamhetsytor på entréplanet. På andra planet kommer man ha kontor.

Grannar har hörts men har inte haft något att invända.

Enligt 2 kapitlet 1 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) får endast mark som från allmän synpunkt är lämplig för bebyggelse tas i anspråk. Lämpligheten bedöms utifrån bestämmelserna i 2 kapitlet 5 och 6 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) och omfattar bland annat risk för översvämning, trafiksäkerhet samt möjligheten att ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Enligt 2 kapitlet 9 § Plan- och bygglagen (2010:900) får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att det påverkar grundvattnet eller omgivningen så det innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller innebär betydande olägenhet på annat sätt.

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bedömningen är att den sökta åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt ovan.

Enligt 9 kapitlet 31 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 § och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 § §, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 § § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-10-11

---

### Utdrag:

Sökanden

---

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

## SbN § 107 Information från sektorschef

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att notera informationen.

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadschefen informerar om följande:

- Personal och rekryteringsprocess för miljöchef
- Eksjö kommuns förvärv av fastigheten Prästgården

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## SbN § 108 Redovisning av delegationsärenden

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsärenden enligt följande:

- Delegationsbeslut byggenheten, miljöenheten samt delegationsbeslut lägenhetsregister 2022-09-01-2022-09-30.
  - Delegationsbeslut trafikingenjören, 2022-09-01-2022-09-30.
  - Delegationsbeslut planarkitekten, 2022-09-23, svar till Mark- och miljödomstolen gällande frågor i ärendet om detaljplan Gummarpsnäset. Frågorna gällde de mark- och vattenområden som saknar användningsbestämmelser inom planområdet, samt frågor om huvudmannaskap för allmänna platser i ärendet. Dnr: Sbs 2016-93.
- 

---

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

## SbN § 109 Anmälningssärenden

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner anmälningssärenden enligt följande:

- Dom från Mark- och Miljödomstolen, 2022-10-06, gällande överklagande av avgift för planbesked på fastigheten XXX. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Dnr: 2021-786.
  - Länsstyrelsens beslut 2022-09-08 att pröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XXX. Dnr: 2022-674.
- 

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## **SbN § 110 Inbjudningar**

Det finns inga inbjudningar att ta ställning till vid dagens sammanträde.

---

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande