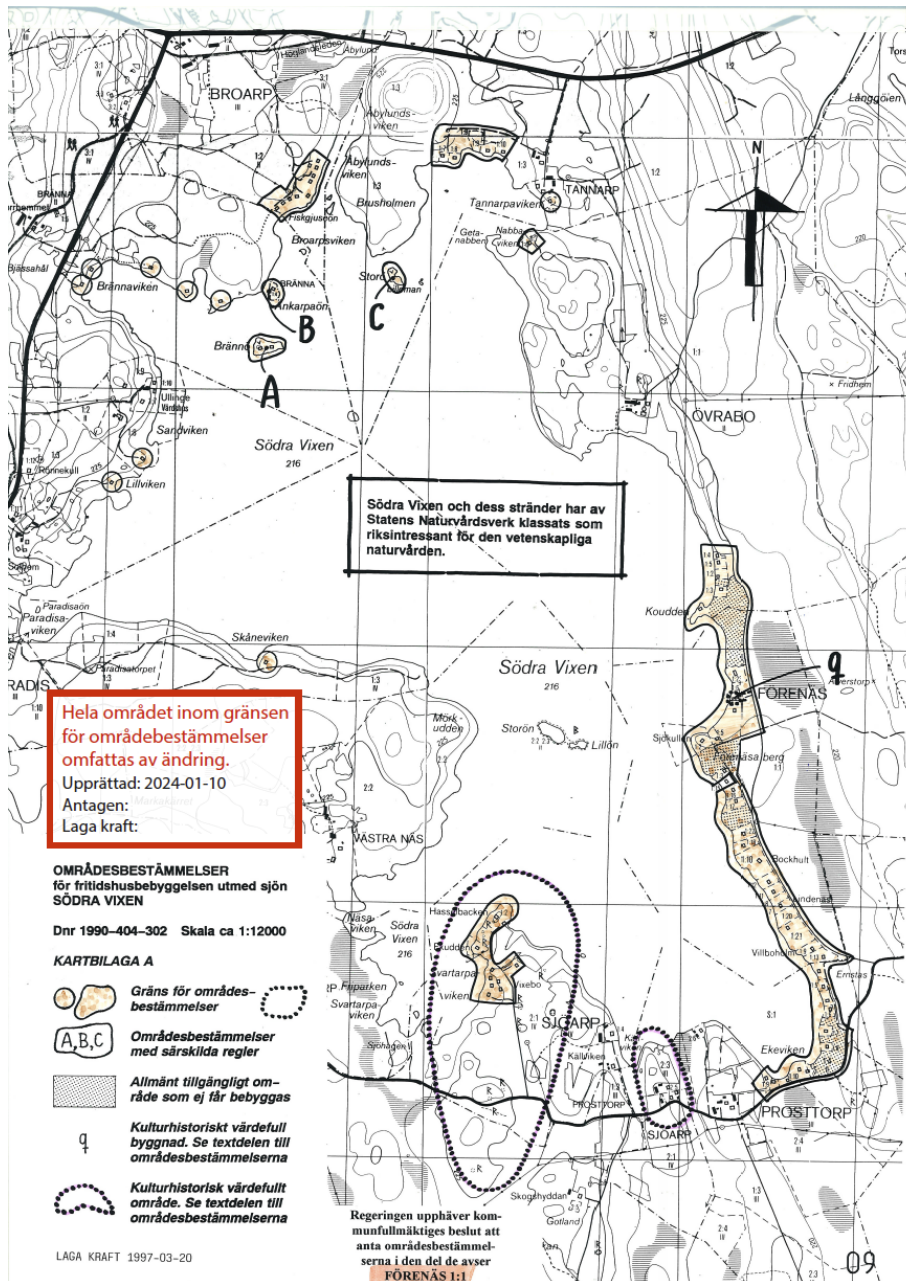


Planbeskrivning



Ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen, Eksjö kommun
Samrådshandling

Dnr: 2023-837

Innehåll

Inledning	1	Särskilt värdefulla vatten	8
Vad är områdesbestämmelser?	1	Miljö	8
Vad är en ändring av områdesbestämmelser? 1		Strandskydd	8
Planprocessen vid ändring av		Teknik	9
områdesbestämmelser	1	Genomförandefrågor	9
Syftet med ändringen	2	Ekonomiska frågor	9
Syfte.....	2	Konsekvenser	10
Beskrivning av ändringen	2	Fastigheter och rättigheter.....	10
Beskrivning av området	2	Natur	10
Hela ändringen	3	Landskapsbild	10
Nya bestämmelser.....	3	Miljö	10
Ny bestämmelse nummer 1	3	Miljöbedömning	10
Ny bestämmelse nummer 2.....	4	Sjön Södra Vixen	10
Ny bestämmelse nummer 3.....	4	Strandskydd	10
Ny bestämmelse nummer 4.....	4	Ärendehantering.....	11
Ändring av befintliga bestämmelser.....	4	Planeringsunderlag	11
Ändring av punkt nummer 1	4	Kommunala	11
Ändring av punkt nummer 2.....	5	Områdesbestämmelser	11
Utgående bestämmelser	5	Översiktsplan	11
Borttagande av punkt nummer 3.....	5	Illustrationsplan	11
Borttagande av punkt nummer 6.....	5	Medverkade tjänstepersoner	11
Borttagande av punkt nummer 9 och 10....	6	Bilagor	11
Borttagande av punkt nummer 1-4 för		Upprättad	11
bygglovsbefriade åtgärder	6		
Varför ändring av områdesbestämmelser			
valts?.....	6		
Ärendeinformation	6		
Planeringsförutsättningar	6		
Fysisk miljö	6		
Kommunala	7		
Planbesked.....	7		
Områdesbestämmelser	7		
Översiktsplan	7		
Riksintressen	7		
Vattenförsörjning	7		
Skyddade vattendrag.....	8		
Natura 2000.....	8		

Inledning

Vad är områdesbestämmelser?

En områdesbestämmelse kan användas av kommuner som är i behov av att reglera utveckling, användning eller bevarande för ett begränsat mark- och vattenområde som inte omfattas av detaljplan. Avsikten med områdesbestämmelser är att få en grundläggande och övergripande reglering av mark och vatten inför kommande prövningar, till exempel bygglovsprövning. Det övergripande syftet med införandet av områdesbestämmelser är att undvika en utveckling som försvårar att mark- och vattenområden används i enlighet med översiktsplanens syfte för området. Med områdesbestämmelser kan endast ett begränsat antal frågor regleras enligt plan- och bygglagen vilka är följande:

- den övergripande användningen för mark- och vattenområden för bebyggelse, kommunikationsleder med mera om det behövs för att säkerställa ett syfte i översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken
- användningen och utformningen av mark för gemensam användning och i samband med det skyddet för sådana platser som är särskilt värdefulla, från till exempel kulturhistorisk synpunkt,
- största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus och,
- omfattningen av lovkraven

Kommunen får även reglera placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. Regleringarna i områdesbestämmelser ger till skillnad från en detaljplan ingen bygg rätt. Eftersom det inte ger någon bygg rätt finns inte heller någon garanti på att bygglov ges eller att området genomförs. I en områdesbestämmelse framförs den ram av bestämmelser för utveckling, användning och/eller bevarande som kommande prövning inte får strida emot. För områdesbestämmelser finns inget krav på obligatoriskt minst innehåll men regleringarna ska redovisas i en särskild handling och framgå med tydlighet enligt plan- och bygglagen.

Vad är en ändring av områdesbestämmelser?

I de fall ett område sedan tidigare omfattas av områdesbestämmelser och där syftet är aktuellt kan mindre justeringar göras för att behålla områdesbestämmelsernas användbarhet. Genom mindre justeringar och ändringar kan regleringen anpassas till nutidens behov utan att ta fram nya områdesbestämmelser. Metoden kallas ändring av områdesbestämmelser. Ändring av områdesbestämmelser omfattar i huvudsak justeringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom det redan reglerade området.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga områdesbestämmelsen. Vid ändring av områdesbestämmelser görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de bestämmelser som tas bort, justeras eller läggs till. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre fritidshusområde vill öka möjligheten till större komplementbyggnader. Då prövas enbart de bestämmelser som rör exempelvis ökningen av möjligheten till större komplementbyggnader. Övriga bestämmelser och delar av området är redan prövad i samband med ursprunglig områdesbestämmelse och behöver därför inte prövas på nytt.

Planprocessen vid ändring av områdesbestämmelser

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att göra en ny eller en ändring av områdesbestämmelser. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag på områdesbestämmelser.

En ändring av områdesbestämmelser kan tas fram med olika planförfaranden. Planförfarandet väljs ut beroende på hur omfattande och betydande ändringens syfte är för allmänheten och miljön samt om ändringen omfattar införande av nya bestämmelser eller enbart att befintliga tas bort. Ändringen som följer handläggs med *standardförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detta eftersom ändringen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten, ändringen är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande och ändringen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett förslag på ändring av områdesbestämmelser som sänds ut på samråd. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör ändringarna i ett tidigt skede i planarbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Områdesbestämmelser kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan områdesbestämmelser kan antas, ska handlingarna vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter, sakägare och andra som berörs av ändringen ges möjlighet att ta del av justeringarna i områdesbestämmelserna och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Förslaget på områdesbestämmelser prövas slutligen för antagande av kommunfullmäktige, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat fullmäktiges beslut om antagande.



Illustration av processen för standardförfarande.

Syftet med ändringen

Syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra utveckling av befintliga fastigheter och säkerställa intilliggande riksintressen för sjön Södra Vixen genom en mer omfattande och restriktiv reglering. Ändringen syftar även till att förenkla handläggningen av ärenden och uppdatera bestämmelser till det som bedöms vara relevant att reglera i området idag.

Beskrivning av ändringen

Beskrivning av området

Området som omfattas av områdesbestämmelser är sammanlagt en yta på cirka 100 hektar och är belägen cirka 7 kilometer sydväst om Eksjö tätort runt omkring sjön Södra Vixen. Områdesbestämmelserna som gäller idag är från 1997 och har nummer O9 i kommunens numreringsystem. Marken inom områdesbestämmelserna är privatägd och omfattar till största del strandtomter med fritidshusbebyggelse utmed sjön Södra Vixen. Områdesbestämmelserna gränsar till Södra Vixen som omfattas av riksintressen. Områdesgränsen utgörs inte av ett sammanhängande område utan består av flera avgränsade områden runt eller i nära anslutning till sjön. Gällande områdesbestämmelser täcker största delen av den sammanhållna fritidshusbebyggelsen runt sjön samt dess tomtmark. Området omfattas även av 3 öar belägna i sjön med mindre bebyggelser i form av bodar, två kulturhistoriska områden söder om sjön och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Den största ytan av områdesbestämmelserna finns runt sjöns sydöstra delar.

Hela ändringen

Områdesbestämmelsen för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen, nummer O9 i kommunens numreringsystem omfattas av ändring. Områdesbestämmelsernas kartbilaga A som visar på områdesgränsen för bestämmelserna ändras inte, utan förblir detsamma. En illustrationsplan ritad på en ny grundkarta har dock tagits fram i syfte att enklare tolka innehållet i gällande kartbilaga A. Illustrationsplanen läggs till som en bilaga till ändringen. Det är bestämmelser i dokumentet ”Beskrivning” för områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen som omfattas av ändring. Från dokumentet kommer nya bestämmelser införas och befintliga bestämmelser ändras eller tas bort.

I stora drag handlar ändringen om en mer restriktiv reglering eftersom utveckling i området kan medföra negativ påverkan på intilliggande riksintressen, samtidigt som ändringen medför ökad möjlighet för utveckling av befintlig bebyggelse. Områdesbestämmelsen blir mer restriktiv för utveckling bland annat genom en ändring som inkluderar bebyggelse klassad som enbostadshus till att omfattas av bestämmelserna i områdesbestämmelsen. Vidare innebär ändringen att ge befintlig bebyggelse möjlighet till en ökad utveckling av komplementbyggnad vilket inte har bedömts medföra negativ påverkan på värdena sjön Södra Vixen innehar. Bakgrunden till ändringarna handlar om en hållbar reglering av området fram tills det ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ändringar i bestämmelser kommer med avsikt för att skydda sjöns värden antingen ändras, tas bort eller läggs till. Ändringen omfattar även att ta bort bestämmelser som idag inte anses aktuella att reglera i området för att förenkla hantering av ärenden i till exempel bygglovsprocessen.

Ändringen av områdesbestämmelser bedöms inte avvika från översiktsplanens intentioner för området och ryms inom syftet för gällande områdesbestämmelser. De bestämmelser i originalhandlingen ”Beskrivning” som inte hanteras som ändring i detta ändringsdokument ”Planbeskrivning, Ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen” fortsätter att gälla. Denna planbeskrivning för ändring av områdesbestämmelser ska därmed läsas ihop med originalhandlingarna för områdesbestämmelserna.

Nya bestämmelser

Ny bestämmelse nummer 1

Det tillkommer en ny bestämmelse som handlar om områdesbestämmelsens övergripande omfattning. Den nya bestämmelsen syftar till att all bebyggelse inom områdesgränsen ska omfattas av bestämmelserna i områdesbestämmelsen. I dagens situation omfattas inte fritidshusbebyggelser där människor genom åren byggt till och bosatt sig permanent, av bestämmelser och regleringar eftersom bebyggelsen inte längre klassas som fritidshus. I gällande områdesbestämmelser omfattas bara fritidshusbebyggelser av bestämmelserna och inte bebyggelse klassad som annat. Det har visat sig blir ett problem då bebyggelser som i gällande områdesbestämmelser är beläget inom områdesgränsen och bedömts vara i behov av reglering, inte längre omfattas av bestämmelser. En ny bestämmelse har därför tagits fram enligt följande:

”Både bebyggelse klassad som fritidshusbebyggelser och enbostadshus omfattas av områdesbestämmelser.”

Syftet med den nya bestämmelsen är att skydda sjöns riksintressen och minska den negativa påverkan som utveckling kan ha på sjön. Bestämmelsen ryms inom syftet för gällande områdesbestämmelser om att säkerställa riksintresset Södra Vixen.

Vidare läggs det till tre bestämmelser angående vatten och avlopp. De nya bestämmelserna syftar till att säkerställa att ändringarna för den ökade möjligheten till bebyggelseutveckling inte ska ge någon ökad negativ påverkan på sjöns riksintressen. De nya bestämmelserna ryms inom syftet för gällande områdesbestämmelser om att till en del säkerställa riksintresset Södra Vixen. De tre bestämmelserna angående wc och avloppsanläggningar redogörs för nedan följt av respektive motivering.

Ny bestämmelse nummer 2

”Det är förbjudet att inrätta nya eller ändra befintliga avloppsanläggningar med utsläpp från wc.”

Syftet med bestämmelsen är att minska risken för läckage av näringsämnen till Södra Vixen. Sjön har måttlig ekologisk status och enskilda avlopp anges vara en betydande påverkanskälla. Det bedöms därför viktigt att recipienten avlastas så långt som möjligt från utsläpp från enskilda avlopp. Bestämmelsen syftar till att säkerställa sjöns riksintressen.

Ny bestämmelse nummer 3

”Vid anslutning av wc till sluten tank får endast toalett med extrem snål vattenförbrukning installeras (max 1 liter per spolning).”

Transporter i området för tömning av tankar påverkar miljön och bör därför begränsas så långt som möjligt, vilket bestämmelsen har som avsikt att säkerställa. Bestämmelsen syftar till att säkerställa sjöns riksintressen.

Ny bestämmelse nummer 4

”Det är förbjudet att inrätta avloppsanläggningar som tar emot spillvatten från garage, verkstad fordonstvätt eller liknande. Det är också förbjudet att inrätta golvavlopp från garage, verkstad, fordonstvätt eller liknande med utlopp till mark eller vatten. Avloppsanläggningar som tar emot avloppsvatten från bad, disk och tvätt omfattas inte.”

Avsikten med bestämmelsen är att undvika utsläpp från bland annat tvätt av fordon och kemikaliehantering i området. Vatten från fordonstvätt kan bland annat innehålla kemikalier, tungmetaller och andra föroreningar som inte bedöms lämpliga att släppa ut i ett vattenskyddsområde och som också kan påverka sjön på ett negativt sätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa sjöns riksintressen.

Ändring av befintliga bestämmelser

I gällande dokument ”Beskrivning” av områdesbestämmelser förekommer ändringar i form av justeringar, borttaganden samt införande av nya bestämmelser. Under rubriken ”Area, utformning, placering m.m” i dokumentet ”Beskrivning” avses ändringar göras för punkt nummer 1 och 2 enligt följande.

Ändring av punkt nummer 1

I punkt 1 i gällande bestämmelser regleras att huvudbyggnad inte får ha större byggnadsarea än 65 m² enligt följande:

”På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad. Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 65 m². Befintlig byggnad större än tillåtna byggnadsarean får ersättas av ny byggnad med samma byggnadsarea som befintlig byggnad. Den ersatta/nya byggnaden får inte byggas till.

Förutom område A (Brännö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 40 m². För område B och C (Änkarpaön och Storö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 10 m².”

Bestämmelsen ändras till följande:

”På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad. Huvudbyggnad får inte ha större bruttoarea än 65 m². Befintlig byggnad större än tillåtna bruttoarean får ersättas av ny byggnad med samma bruttoarea som befintlig byggnad. Den ersatta/nya byggnaden får inte byggas till.

Förutom område A (Brännö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 40 m². För område B och C (Änkarpaön och Storö), på kartbilaga A, gäller: Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 10 m².”

Genom ändringen blir den maximala arean som möjliggörs för byggnation av huvudbyggnad mer exakt samt restriktiv eftersom bebyggelsens sammanlagda area av alla våningar inkluderas i bruttoarean. I nuvarande bestämmelse om byggnadsarea regleras arean huvudbyggnaden tar i anspråk på marken. Ändringen bedöms rymmas inom gällande områdesbestämmelsers syfte om att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse. Avsikten med ändringen är att i prövningar kunna utgå från en byggnads faktiska boendeyta vilket framgår vid bruttoarean. Ändringen syftar även till att förenkla hanteringen av ärenden.

Ändring av punkt nummer 2

Punkt 2 i gällande områdesbestämmelser reglerar största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader enligt följande:

”Komplementbyggnad (uthus, garage och lusthus) får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 30 m², varav högst 20 m² får inredas för bostadsändamål. Gäller ej för områdena A, B och C på kartbilaga A.”

Bestämmelsen ändras till följande:

Komplementbyggnader, på fastigheten, får ha en sammanlagd byggnadsarea om totalt 50 m². Utöver huvudbyggnad får ingen övrig byggnad inredas för bostad eller övernattningsändamål. Anmälningsskyldiga åtgärder som innebär utökad bostad eller övernattningsutrymme kräver bygglov. Bestämmelserna gäller inte för områdena A, B och C på kartbilaga A.

Ändringen innebär en möjlighet till utökad byggnation av komplementbyggnader samt att det endast är huvudbyggnad som får användas för bostads eller övernattningsändamål. Ändringen syftar till att möjliggöra en utveckling av komplementbyggnader på tomter med befintliga fritidshus. Att byggnader utöver huvudbyggnad inte får inredas för bostads eller övernattningsändamål syftar till att utvecklingen av bebyggelse inte ska öka belastningen på vatten och avloppsanläggningar och därmed inte heller öka sådana utsläpp. Ökade utsläpp skulle påverka intilliggande riksintresset negativt. Ändringen bedöms rymmas inom gällande områdesbestämmelsers syfte om att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse och att till viss del säkerställa riksintresset Södra Vixen.

Utgående bestämmelser

I gällande dokument ”Beskrivning” av områdesbestämmelser under rubriken ”Area, utformning, placering m.m” tas bestämmelser för punkt 3 och 6 bort. Under rubriken ”Rekommendationer” tas bestämmelser för punkt 9 och 10 bort, och under rubriken ”Bygglovsbefrielser” tas bestämmelser för punkt 1, 2, 3 och 4 bort.

Borttagande av punkt nummer 3

Punkt 3 i gällande områdesbestämmelser lyder:

”Taklutning får ej överstiga 38 grader.”

Bestämmelsen anses inte vara nödvändig eller aktuell idag och tas därför bort i avsikt att förenkla hanteringen av bygglov.

Borttagande av punkt nummer 6

Bestämmelse punkt 6 anger att:

”Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus, till takfot.”

Bestämmelsen tas bort då byggnadshöjd i stället prövas i samband med bygglov. Reglering av byggnadshöjd är inte en bestämmelse som styrks av plan- och bygglagen för reglering med områdesbestämmelser. Därav tas bestämmelsen om byggnadshöjd bort samtidigt som avsikten är att förenkla hanteringen av ärenden.

Borttagande av punkt nummer 9 och 10

Under underrubriken ”Rekommendationer” i gällande områdesbestämmelser framgår det i punkt 9 respektive 10 att:

”Tak bör beläggas med takpannor eller papp.” och ”Fasadmaterial bör vara trä, som täckmålas.”

Gällande rekommendationer tas bort i syfte att förenkla bygglovsprocessen eftersom de inte bedöms vara aktuella för området idag.

Borttagande av punkt nummer 1-4 för bygglovsbefriade åtgärder

Under underrubriken ”Bygglovsbefrielse” i gällande områdesbestämmelser tilläts undantag från bygglov enligt de fyra följande punkterna:

1. ”Mindre tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad (mindre tillbyggnad = 30% av ursprunglig byggnadsarea, dock högst 20 m² byggnadsarea).”
2. ”Sådana ändringar av byggnader som berör konstruktionen av de bärande delarna, eller som avsevärt påverkar byggnadens planlösning.”
3. ”Uppförande av murar eller plank om höjden på dessa inte överstiger 1,8 meter.”
4. ”Inom de områden där strandskyddet har upphävts får dessutom utan bygglov komplementbyggnad uppföras. Gäller ej för områdena A, B och C på kartbilaga A.”

De bygglovsbefriade åtgärderna bedöms inte längre som relevanta att reglera som bygglovsbefriade inom området. Att ta bort de bygglovsbefriade åtgärderna syftar till att minska den negativa påverkan som utveckling i området har på sjöns riksintressen. Genom att ta bort bygglovsbefrielserna blir samtlig tillbyggnad och utveckling inom områdesbestämmelserna bygglovspliktig och utveckling kan i och med en mer restriktiv reglering med större säkerhet skydda sjön Södra Vixen. De bygglovsbefriade åtgärderna tas av den anledning bort samtidigt som avsikten är att gör hantering av ärenden enklare.

Varför ändring av områdesbestämmelser valts?

Enligt PBL kan ändring av områdesbestämmelser användas för att anpassa bestämmelserna till nya förhållanden och därmed hållas aktuella utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av nya områdesbestämmelser. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för ursprungliga områdesbestämmelser.

I och med att gällande områdesbestämmelser syftar till att tillgodose översiktsplanens intentioner tolkar kommunen även att det övergripande syftet för gällande områdesbestämmelser är att skydda sjön Södra Vixen eftersom det idag tydligt framgår i aktuell översiktsplan.

Ändring av planen bedöms inte medföra en utökad omgivningspåverkan samt inte medföra en betydande miljöpåverkan. Därav bedöms ändring av områdesbestämmelser som möjligt. Alternativet att upphäva områdesbestämmelserna anses inte lämpligt då det fortsatt bedöms finns behov av regleringar i området.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 maj 2023 (SBN § 95) att ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att arbeta fram förslag på ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Marken inom planområdet består till största del av strandtomter med sammanhållen fritidshusbebyggelse. Majoriteten av bebyggelsen är relativt enkel med en byggnadsarea kring 65 kvadratmeter för huvudbyggnaden. Den fysiska miljön består även av de tre öarna Brännö, Änkarpön och Storö vilka är belägna i den norra delen av Södra Vixen. På de tre öarna finns mindre bebyggelse i form av stugor och

bodar. Intill sjöns södra delar finns det ett par områden med ett särskilt kulturhistoriskt värde. I Förenäs finns även ett parhus i timmer som troligtvis är uppfört under 1700-talet.

Kommunala

Planbesked

Den 16 mars 2023 inkom en ansökning om planbesked för ändring av områdesbestämmelser för Södra Vixen. Den 31 maj 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt besked på den inkomna ansökan och gav därmed samhällbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram förslag på ändring.

Områdesbestämmelser

Gällande områdesbestämmelser ”Områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelsen utmed sjön Södra Vixen” har nummer O9 i kommunens numreringsystem och vann laga kraft 20 mars 1997. Gällande områdesbestämmelser reglerar area, utformning och placering vid utvecklingen av samlad fritidshusbebyggelse utmed sjön Södra Vixen, bygglovsbefriande åtgärder, rekommendationer av byggnadsmaterial, bevarande av kulturhistoriskt värdefullt område och byggnad samt reglering kring anläggning av vatten och avlopp. I gällande områdesbestämmelser finns även beskrivning av hur vatten och avloppslösning ska hanteras samt att strandskyddet är upphävt på marken runt sjön som redan utgör ianspråktagen tomtmark. Gällande områdesbestämmelser syftar till att tillgodose översiktsplanens intentioner genom till exempel.

- att ge byggnadsnämnden (BN) ett samlat underlag vid handläggningen av bygglovsärenden och förhandsförfrågningar i området. Vidare skall OB redovisa högsta tillåtna byggnadsyta, och ange vilka åtgärder som är bygglovspliktiga respektive ej bygglovspliktiga i området.
- att reglera fritidshusbebyggelsen som utgör samlad bebyggelse.
- att ge miljö- och hälsoskydds-nämnden (MHN) ett samlat underlag vid prövningen av vatten- och avloppsfrågor i området.
- att för angivna områden upphäva det generella strandskyddet enligt 15 § naturvårdslagen (NVL). Detta för att underlätta den framtida hanteringen av bygglovsärenden i området.
- att etablering av ny bebyggelse prövas restriktivt.
- att genom ovanstående åtgärder reglera fritidshusbebyggelsen, vilken inte bör omvandlas till permanentus.
- att ovanstående åtgärder till en del säkerställer riksintresset Södra Vixen.

Översiktsplan

I översiktsplanen framgår att delar av området som omfattas av områdesbestämmelser är utpekade LIS-område för verksamheter. LIS står för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Det framgår även av kommunens översiktsplan att det inte bör utföras åtgärder som ger negativ påverkan på värdena sjön Södra Vixen innehar. Ändringarna av områdesbestämmelserna bedöms rymmas inom översiktsplanens intentioner för området.

Riksintressen

Vattenförsörjning

Eksjö kommun nyttjar Norra Vixen som ytvattentäkt för dricksvatten. Eftersom Norra Vixen och Södra Vixen har förbindelse genom en smal bäck påverkas även dricksvattnet av vattenkvaliteten i Södra Vixen. Sjön Södra Vixen är därmed klassat som ett vattenskyddsområde. Tillrinningen från ytvattendrag till Södra

Vixen är liten. Den största delen av vattnet tillförs via grundvatten. Syftet med vattenskyddsområdet är att ge sjön Södra Vixen ett tillräckligt bra skydd så att råvattnets kvantitet säkras i ett långsiktigt perspektiv samtidigt som dess kvalitet inte försämras. Vattenskyddsområdet syftar även till att utgöra ett stöd vid samhällsplanering, tillsyn och prövning.

Skyddade vattendrag

Södra Vixen samt marken runtomkring ligger innanför avrinningsområdet för Emån och sjön är därmed klassad som ett skyddat vattendrag. Vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Natura 2000

Sjön Södra Vixen är ett skyddat Natura 2000-område enligt habitatdirektivet. Syftet med Natura 2000 är att säkerställa en långsiktig överlevnad för värdefulla naturtyper och arter. Södra Vixen har höga värden knutna till naturtypen näringsfattiga slättsjöar och förekomsten av sjönajas. Sjön har en artrik fiskfauna och höga värden knutna till rödlistade makrofyter. Södra Vixen är ett Natura 2000-område för att säkerställa ett bevarande av de värden sjön har samt vattenväxten sjönajas. För att inte påverka natura 2000-området negativt bör hänsyn visas i omgivande marker för att värna vattenkvaliteten och bevara en ekologiskt funktionell kantzon.

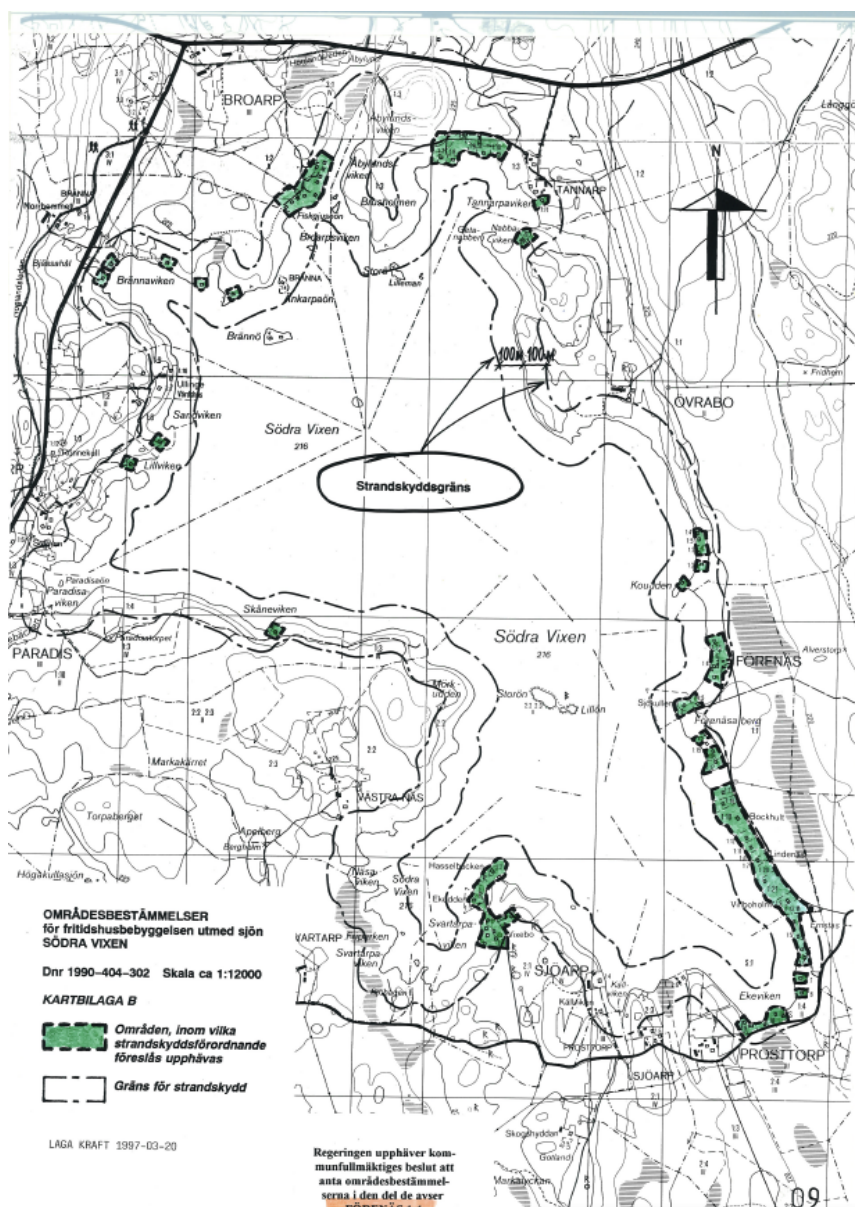
Särskilt värdefulla vatten

Södra Vixen bedömdes som naturvärdesklass 1 (Särskilt högt naturvärde) i naturvärdesbedömning för sjöar år 1990, Älvsborgsmodellen. Södra Vixen har ekologisk funktion för rödlistade arter, är ett viktigt fågelområde samt har värdefulla kvaliteter som forsknings- och undervisningsobjekt. Sjön har även betydelse för fritidsfisket och det aktiva friluftslivet. Sjön är av riksintresse för naturvården.

Miljö

Strandskydd

Näst intill all yta av området för områdesbestämmelser befinner sig inom strandskyddet till sjön Södra Vixen. I gällande områdesbestämmelser är strandskyddet upphävt för i princip hela området med bestämmelser. Kartan nedan visar vilka områden det gäller och markerar med grön färg där strandskyddet är upphävt. Denna ändring av områdesbestämmelser påverkar inte det idag upphävda området av strandskydd, utan de områden som strandskyddet är upphävt för i gällande områdesbestämmelser förblir detsamma efter ändringen.



Karta som visar med grönt på områden där strandskyddet är upphävt.

Teknik

Fritidshusbebyggelsen i området har idag enskilt vatten och avlopp. För nästan all mark av de bebyggda områdena runt sjön Södra Vixen finns det planer på att i framtiden bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Arbetet med de framtida verksamhetsområdena är under utredning. Området runt Södra Vixen är klassat som ett prioritet 2-område.

Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Eksjö kommun ansvarar för upprättandet av ändring för områdesbestämmelser. Alla kostnader för ändringarnas framtagande och formella handläggning bekostas av kommunen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ändringarna av områdesbestämmelserna ger inga konsekvenser angående fastighetsindelning eller rättigheter i området eftersom krav på genomförande inte kan bestämmas med områdesbestämmelser.

Natur

Landskapsbild

Områdesbestämmelser ger inte någon byggrätt och de juridiska ändringarna av områdesbestämmelserna ger därmed inte någon direkt konsekvens av marken eller landskapsbilden. Däremot ger ändringarna möjligheter för prövning för ökad utveckling av komplementbyggnad. Det kan ge förändringar av landskapsbilden i form av fler eller större komplementbyggnader. Eftersom komplementbyggnader inte får inredas för bostad eller övernattningsändamål beräknas antalet boende eller människor i området inte öka. Det bedöms därför varken bli några påtagliga konsekvenser av upplevelsen i området eller påverkan på intilliggande riksintresse.

En ökad maxgräns av byggnadsarea för komplementbyggnader kan bidra till att fler kommer spendera något längre tid i sin bebyggelse. Huvudbyggnadens bruttoarea omfattas däremot inte av ökningen i syfte att kunna säkerställa att det inte bli fler människor som bo i området varaktigt. Ändringarna bidrar därmed inte till fler boende i området eftersom byggnader utöver huvudbyggnad inte tillåts inredas för bostadsändamål.

Bebyggelsen i området kan komma bli högre i och med att höjdsbestämmelsen om 3,5 meter respektive 3,0 meter tas bort. Bebyggelser behöver dock prövas och få godkänt i bygglov innan byggnation. Det finns idag redan högre bebyggelse är 3,5 meter i området och konsekvensen av ändringen bedöms inte bli påtaglig. Regleringen anses i stället kunna möjliggöra en höjd enligt dagens standard. Möjligheten till en högre byggnadshöjd innebär inte att nya fastigheter tillkommer eller att huvudbyggnad kan bli större än 65 m² bruttoarea.

Miljö

Miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan eller områdesbestämmelser ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en *undersökning* göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om ändringarna av områdesbestämmelser ska miljöbedömas. Ändringarna har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

Sjön Södra Vixen

Ändringen av områdesbestämmelserna förväntas ge en positiv effekt på sjön Södra Vixen. Riksintressena sjön innehar bedöms få en positiv konsekvens eftersom de nya bestämmelserna om wc och avlopp ställer högre krav på anläggningar än gällande bestämmelser. Att utöka omfattningen av bebyggelser som regleras med områdesbestämmelserna bedöms också vara en bidragande faktor eftersom wc och avloppslösningar i framtiden därmed även regleras i bebyggelse klassad som enbostadshus. Avloppsanläggningar och wc i området bedöms i framtiden inte ge lika stor negativ konsekvens på sjön och dess riksintressen.

Strandskydd

Områdena där strandskyddet är upphävt i gällande områdesbestämmelser påverkas inte av ändringen och får därmed inga konsekvenser.

Ärendehantering

Borttagandet av bygglovsbefriade åtgärder ger en mer restriktiv reglering vid byggnation i området. Detta eftersom samtliga bygglovspliktiga åtgärder behöver prövas i bygglov före eventuell byggnation. I och med att flera bestämmelser tagits bort kommer i stället fler beslut tas i prövning för bygglov. Hantering av ärenden i bygglov beräknas blir enklare och ärendehantering kan göras inom en mer flexibel ram samt utgå från det specifika fallet i större utsträckning. Generellt förenklar flera ändringar hanteringen av inkomna ärenden och gör arbetet mer effektivt för berörda avdelningar på samhällsbyggnadssektorn i Eksjö kommun.

Planeringsunderlag

Kommunala

Områdesbestämmelser

- Områdesbestämmelser för fritidshus utmed sjön Södra Vixen

Översiktsplan

- Översiktsplan Eksjö kommun år 2040

Illustrationsplan

För att underlätta tolkning av plankartan har en illustrationsplan tagits fram.

Medverkade tjänstepersoner

Planförfattare:

Hanna Jonsson, planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner:

Felix Mårtensson, planarkitekt

Malin Larsson, Plan- och byggchef

Miljöenheten

Bygglovsenheten

Bilagor

Plankarta 1997-03-20

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-11-01

Illustrationsplan 2023-12-11

Upprättad

Påbörjad – 2023-10-26

Antagen – XXX

Laga kraft – XXX