

Laga kraftbevis

PLANAFTAL

Datum 2013-04-26

Dnr 2008BN1238

Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2013-03-19 § 40

RINKABY 1:7 M.FL. I RINKABY, VÄXJÖ KOMMUN

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-04-17

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

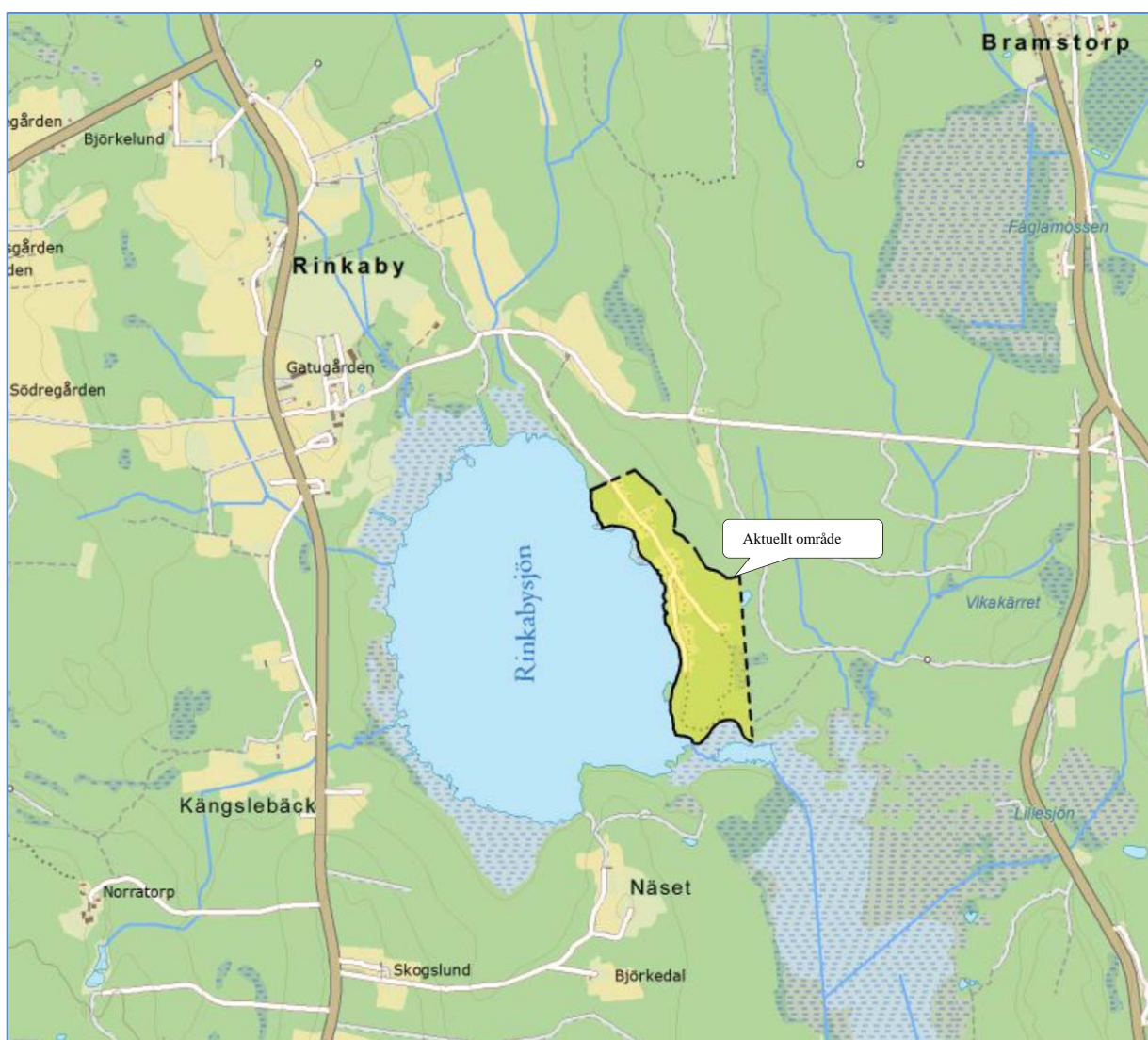
För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Antagen av Kommunfullmäktige
2013-03-19 § 40
Byggnadsnämndens sekr.....

LAGA KRAFTHANDLING

Detaljplan, samt upphävande av områdesbestämmelser

RINKABY 1:7 M.F.L. I RINKABY, VÄXJÖ KOMMUN



Stadsbyggnadskontoret
2012-11-14, reviderad 2013-01-14

Pehr Ånelius
Planingenjör

UTLÅTANDE

Dnr 2008BN1238 Dpl 214

Detaljplan RINKABY 1:7 M.FL. I RINKABY, VÄXJÖ KOMMUN

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är nu att tillskapa större byggrätt inom stugområdet samt att på så sätt skapa bättre förutsättningar för ett permanentboende i området. Avsikten är också att komma till rätta med de problem som översvämningar i området utgjort vid flera tillfällen i början av 2000-talet.

Utöver de i planen reglerade byggrätterna föreslås även att nu gällande områdesbestämmelser upphävs i sin helhet. I de delar av området som prövas med detaljplan utgår områdesbestämmelserna när detaljplanen vinner laga kraft. I övriga delar av området avses områdesbestämmelserna upphävas genom särskilt beslut i byggnadsnämnden.

Utställning

Detaljplanen, daterad 2012-11-14, har i enlighet med 5 kap 24 § PBL varit utställt under tiden 2012-11-30 – 2013-01-04.

Under utställningen har följande synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen i utställningshandlingen har tagit bort naturmarken samt de fem tidigare nya tomterna från planområdet. Plankartan har nu blivit tydligare och det framgår (enligt markering på plankartan) att gällande områdesbestämmelser upphävs i och med att detaljplanen antas.

Länsstyrelsen är dock tveksam till om plankartans innehåll och utformning, som endast redovisar avgränsning och användning av kvartersmarken, stämmer överens med intentionerna i PBL 4 kap 5 § där det framgår att kommunen i en detaljplan ska
1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

Detaljplanen medger endast en begränsad ny bebyggelse. Kommunen anser att den nyligen inrättade anläggningen för spillvattenavlopp är dimensionerad för de befintliga tomterna.

Länsstyrelsen anser att det bör framgå tydligare att anläggningen är tillräckligt dimensionerade utifrån att tomterna byggts ut fullt enligt detaljplanen.

Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs

Av plankartan framgår nu att, genom planens antagande, upphör gällande områdesbestämmelser och strandskyddet faller in. På plankartan är gränsen för strandskyddet markerad med en blå streckad linje. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för ett upphävande är 7 kap 18 c punkt 1 (området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften).

Länsstyrelsen anser att det redovisade särskilda skälet är acceptabelt och att ett upphävande inte påverkar strandskyddets syften avseende växt- och djurlivet samt fri passage.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

I och med tidigare redovisning utifrån DHI översvämningsskartering där hänsyn tagits till framtida klimatscenarier samt angiven planbestämmelse avseende byggnadsteknik anser länsstyrelsen att tillräcklig hänsyn tagits till risk för översvämning.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Vad gäller den utbyggda Va-anläggningen är den dimensionerad efter antalet personekvivalenter som bedöms rymmas i området i paritet med antalet tomter.

Detaljplanen omfattar inte några allmänna platser eller något vattenområde, således är det bara kvartersmark som planläggs. Befintliga vägar i området ska inte ändras och kommer att skötas av vägföreningen som i nuläget.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget till detaljplan för Rinkaby 1:7 m.fl.

Regionförbundet Södra Småland

Regionförbundet har tidigare haft planen för samråd och hade då inga synpunkter i ärendet, men framhöll i yttrandet att det för närvarande inte planeras någon linjetrafik till det aktuella området.

Kommentar: Dessa synpunkter har noterats och i planhandlingarna belyses att det är cirka två kilometer till närmaste busshållplats.

Värends Räddningstjänst

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen.

Polismyndigheten i Kronobergs län

Polismyndigheten har tagit del av handlingar i ärendet och känner väl till förhållandena på platsen. Polismyndigheten har inget att erinra i ärendet.

Ägare till fastigheten Rinkaby 1:7 yttrar följande:

Undertecknade ägare till fastigheten Rinkaby 1:7 ser med stor tillfredsställelse på kommunens framlagda förslag till detaljplan för området. Denna plan tillsammans med att gemensamhetsanläggningen för avlopp nu finns, efter många års agerande från vår och flera boendes sida, ger en god strukturell grund för boende på området att planera efter sina olika behov, för fritid eller permanent vistelse.

Från den småskalighet av bebyggelse som området hade vid starten på 1950-talet och utvecklingen fram till nu, har området ändrat karaktär från uteslutande fritidsboende till att efter hand även bli permanent, en vanlig utveckling för områden av detta slag vid såväl sjö som hav.

Vi som ägare till området, där flertalet tomter är bostadsarrande, strävar efter att det i sin helhet skall ha förutsättningar för fortsatt god boendemiljö, något som varit dragningskraften för alla som under årens lopp beslutat sig för att bosätta sig där. Detaljplanen har vi ansökt om för att på ett strukturerat sätt möta denna fortsatta utveckling.

Vid en jämförelse med tidigare samrådshandlingar har en förändring i planen i utställningshandlingarna nu gjorts, nämligen att inga nya tomter inplanerats. I samrådshandlingarna var 5 nya tomter upptagna. Ändringen hör enligt handlingarna såväl samman med dimensioneringen av gemensamhetsanläggningen för avloppet som med andra synpunkter i inkomna yttranden, exempelvis om strandskyddet och påverkan på karaktären på området.

Vi hade en förhoppning att åtminstone någon ny tomt hade kunnat tas med i planen. Om man diskuterar exempelvis ytterligare en tomt kan man tycka att det trots allt kan ha en relativt marginell betydelse. En anslutning till avloppsanläggningen med ytterligare en tomt kan knappast vara avgörande för dess funktion. Det torde också ha försumbar praktisk betydelse vid beaktande av övriga synpunkter i inkomna yttranden, om det blir 35 i stället för 34 tomter.

Vi är angelägna om att detaljplanen fastställs, med eller utan nya tomter. Vi skulle dock se det positivt om i varje fall en ny tomt, trots allt kunde övervägas och prövas. Strandnära tomter som här, är eftertraktade av kommuninvånarna.

Rinkaby Hermansgård 2013-01-02

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har haft som avsikt att balansera inkomna synpunkter på ett sådant sätt att så många som möjligt kan acceptera de föreslagna detaljplanebestämmelserna. Vad gäller tillkommandetomter är bedömningen den att när man nu lyckats enas om en Va-anläggning och att områdets karaktär skall bevaras så långt som möjligt finns inget utrymme för nya tomter. Se vidare länsstyrelsens yttrande ovan om Va-anläggningen.

E.ON Elnät Sverige AB:

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON Elnät noterar att ett E-område för transformatorstationen har lagts ut på plankartan. Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 2008:1 kap 1 vilket hänvisar till Högspänningshandboken SS 421 01 01 ska avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst 5 meter. Denna markanvändningsbe-gränsning bör framgå av planen. Vi föreslår att det i planbestämmelserna anges att "Minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag?".

I planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning bör det framgå att E.ON Elnät har befintliga ledningar inom området.

Vi noterar att i planbestämmelserna står det i "Begränsningar av markens bebyggande" att "Byggnader skall placeras minst 4 meter från gata. Komplementbyggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter".

I vårt tidigare yttrande framförde vi att ett 4 meter brett u-område med jordkablarna i centrum tillskapas i detaljplanen i den mån kablarna hamnar inom kvartersmark. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock. Vilket gäller fortfarande.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande anordna upplag, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Under förutsättning att ovan restriktioner följs samt att E.QN Elnät inte drabbas av några kostnader så har vi inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Elledningen finns redan idag och de boende i området bör ha informerats om dessa regler redan i nuläget. En översyn och en mindre revidering av detaljplanen som förtydligar de önskemål som E.ON har kommer att göras. Det stadsbyggnadskontorets åsikt att dessa justeringar inte berör någon fastighetsägare i den utsträckning att planen skall samrådats på nytt. Kontakt är tagen med E.ON för vidare samråd.

Sammanfattning

Under utställningen inkomna synpunkter föranleder endast ett tillägg av vad E.ON har påtalat vad gäller de ledningar man har i området. Det innebär att planen revideras på så sätt att området 4 meter mot gata inom vilket byggnader ej får uppföras även ska ses som ett säkerhetsområde för elledningar. Planen kompletteras med beteckningen "u" i de delar som berörs av den marklagda ledningen. Ett byggnadsfritt område ska även finnas 5 meter runt transformator stationerna, även detta område regleras med prickmark.

Föreslagna ändringar inskränker inte byggrätten i jämförelse med det utställda planförslaget och därför avser inte stadsbyggnadskontoret att planen behöver samrådats på nytt.

Kvarstående synpunkter

Nedan uppräknade fastigheter kan ha kvarstående synpunkter som inte blivit tillgodosedda i planprocessen, och har därmed rättighet att överklaga kommunens beslut att antaga detaljplanen. Ett överklagande skall ställas till kommunen, senast tre veckor efter att beslutet är kungjort, vilket framgår av det protokoll som skickas ut efter antagandet.

Ägare till fastigheten:

Rinkaby 1:7

Rinkaby 1:11

Rinkaby 1:19

Rinkaby 1:20

Rinkaby 1:22

Rinkaby 1:24

Rinkaby 2:15

Rinkaby 3:1 / 3:2

Rinkaby 5:1

Rinkaby 5:2

Rinkaby 7:1

Kontraktssinnehavare:

Arrendetomt 2

Arrendetomt 3

Arrendetomt 6

Arrendetomt 17

Arrendetomt 20

Arrendetomt 21

Arrendetomt 24

Arrendetomt 26

Arrendetomt 30

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden godkänna 2012-11-14 upprättat förslag till detaljplan för Rinkaby 1:7 m.fl. i Växjö kommun med 2013-01-14 gjord revidering, och överlämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-01-14

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Pehr Ånelius
Planingenjör

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2013-01-30

§ 6

**RINKABY 1:7, Växjö kommun. Detaljplan för bostäder.
Godkännande.**

Dnr 2008/BN1238 Dpl 214

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan för Rinkaby 1:7 m fl i Växjö kommun upprättat 2012-11-14 med gjord revidering 2013-01-14 och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kapitlet 29 § plan- och bygglagen.

Bakgrund

Byggnadsnämnden godkände för utställning 2012-11-28 § 198 förslag till detaljplan för Rinkaby 1:7 m fl, upprättat 2012-11-14. Detaljplanen har nu varit utställd tiden 2012-11-30 – 2013-01-04. Inkomna synpunkter från E.ON medför en mindre revidering av detaljplanen. Planen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

Av stadsbyggnadskontoret framtagna
planhandlingar 2012-11-14 rev. 2013-01-14.

Utlåtande 2013-01-14.

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden 2013-01-16

Beslutsexpediering

Kommunstyrelsen

1 (1)

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



§ 40

Antagande av detaljplan samt upphävande av områdesbestämmelser för Rinkaby 1:7 m.fl. i Rinkaby, Växjö kommun (KS/2012:617)

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för Rinkaby fritidshusområde, Rinkaby 1:7 m fl.
2. Kommunfullmäktige beslutar att upphäva gällande områdesbestämmelser (P94/7) när detaljplanen vunnit laga kraft.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Dock endast av den som skriftligen framfört synpunkter under utställningen och har kvarstående synpunkter som ej blivit tillgodosedda.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2008 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva detaljpaneläggning av området i syfte att lösa VA-situationen samt möjliggöra för permanentboende. Under 2009 tog stadsbyggnadskontoret fram ett planprogram vilket antogs i juni 2009.

Inför framtagandet av detaljplan gjordes en höjdsättning av området för att kunna skapa en markmodell. Markmodellen har därefter bearbetats tillsammans med nederbördsdata och på så sätt har ett översvämningsscenario tagits fram. Denna beskriver hur stort område som påverkas vid ett hundraårsregn och var gränsen går för vad man anser vara det absolut största påverkansområdet.

Byggnadsnämnden har i § 6/2013 godkänt detaljplanen och överlämnat den till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

Kommunchefen redogör i en skrivelse, den 20 februari 2013, för ärendet. Skälet till att planen antas av kommunfullmäktige är dels områdets översvämningssituation och dels att området inte är utpekad i översiktsplanen som område för permanent bebyggelse.

Kommunstyrelsen har i § 94/2013 föreslagit kommunfullmäktige besluta följande:

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för Rinkaby fritidshusområde, Rinkaby 1:7 m fl.

Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande
----------------------	--	--------------------

§ 40 fortsättning

2. Kommunfullmäktige beslutar att upphäva gällande områdesbestämmelser (P94/7) när detaljplanen vunnit laga kraft.




Beslutsexpediering
För åtgärd/verkställighet
Byggnadsnämnden
För kännedom
Berörd part

Justerandes signatur			Utdragsbestyrkande
----------------------	--	--	--------------------

PLANBESTÄMMELSER



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

-  Planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

-  B Bostäder
-  E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD


Största byggnadsarea inom med e_1/e_2 betecknat område är 160 m² inklusive gårdshus.

- e_1 Minsta fastighetsarea 600 m², inklusive u-område mot gata.
- e_2 Minsta fastighetsarea 1000 m², inklusive u-område mot gata.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader skall placeras minst 4 meter från gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Komplementbyggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter.

-  Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, Stängsel

Tomt skall avgränsas med stängsel eller häck, öppning tillåten mot gata, mindre öppning mot strand skall förses med grind.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Inom med e_1 och e_2 betecknat område får bebyggelse uppföras till högst en våning. Byggnadshöjd högst 3,5 meter.

Takkupor får ej anordnas

BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus

Vid nybyggnad och tillbyggnad skall byggnadsdel som kan ta skada av vatten uppföras på en nivå $> +155,60$ (RH 2000) vilket även gäller den befintliga byggnaden.



Takavvattning skall ske i ett öppet system.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

UPPHÄVANDE

Gällande områdesbestämmelser 0780K-P94/7 för Rinkaby Persgård m.fl. inom detaljplanens avgränsning upphävs genom antagandet av denna detaljplan.

Strandskyddet upphävs inom bestämmelseområdet, för de på plankartan med E, e_1 och e_2 markerade områdena.

  Illustrerad strandskyddsavgränsning, 100 m från stranden inträder när områdesbestämmelserna upphävs.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden går ut vid kommande årsskifte, 5 år efter det planen vunnit laga kraft

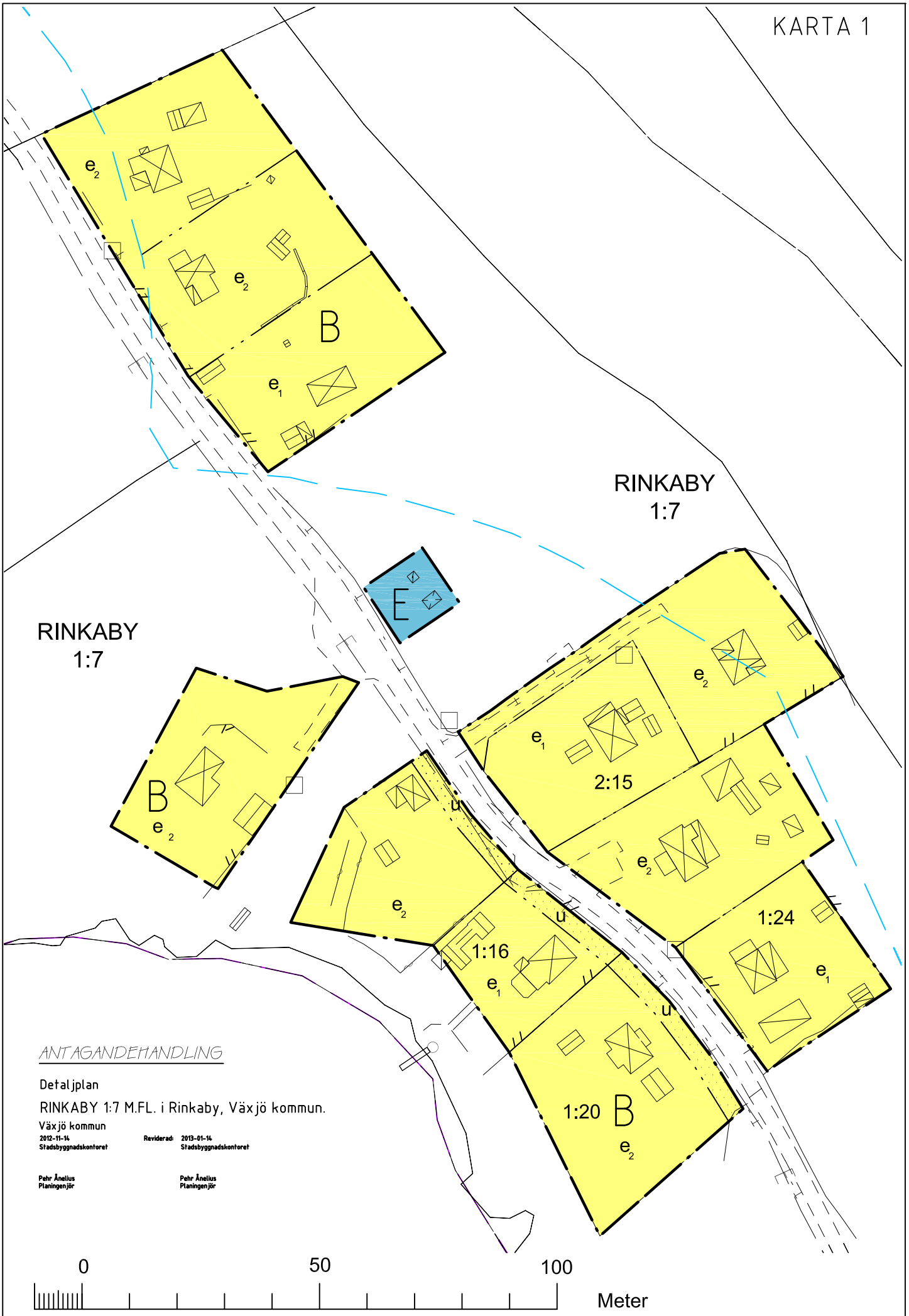
Detaljplan samt upphävande av områdesbestämmelser RINKABY 1:7 M.FL. i Rinkaby, Växjö kommun.

2012-11-14
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-14
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör



RINKABY
1:7

RINKABY
1:7

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan

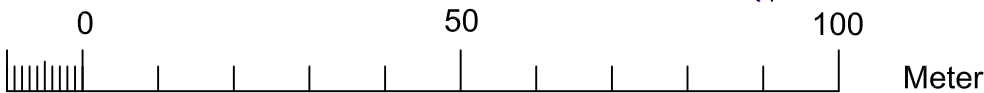
RINKABY 1:7 M.F.L. i Rinkaby, Växjö kommun.

Växjö kommun
2012-11-14
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-14
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan

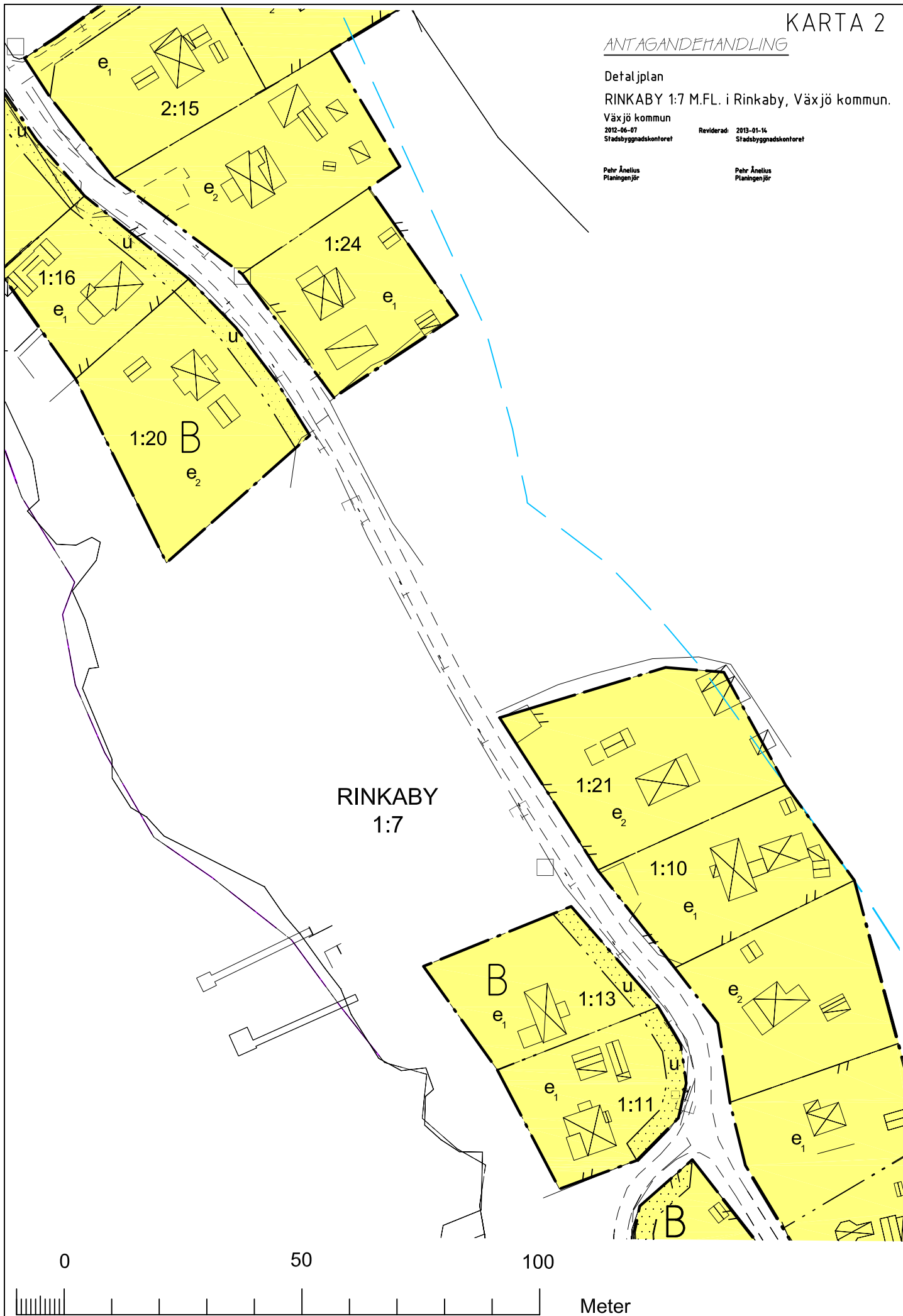
RINKABY 1:7 M.F.L. i Rinkaby, Växjö kommun.

Växjö kommun
2012-06-07
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-14
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör



KARTA 3

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan

RINKABY 1:7 M.F.L. i Rinkaby, Växjö kommun.

Växjö kommun
2012-06-07
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-14
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör

RINKABY
1:7

1:7

1:7

RINKABY
1:7

1:12

1:19

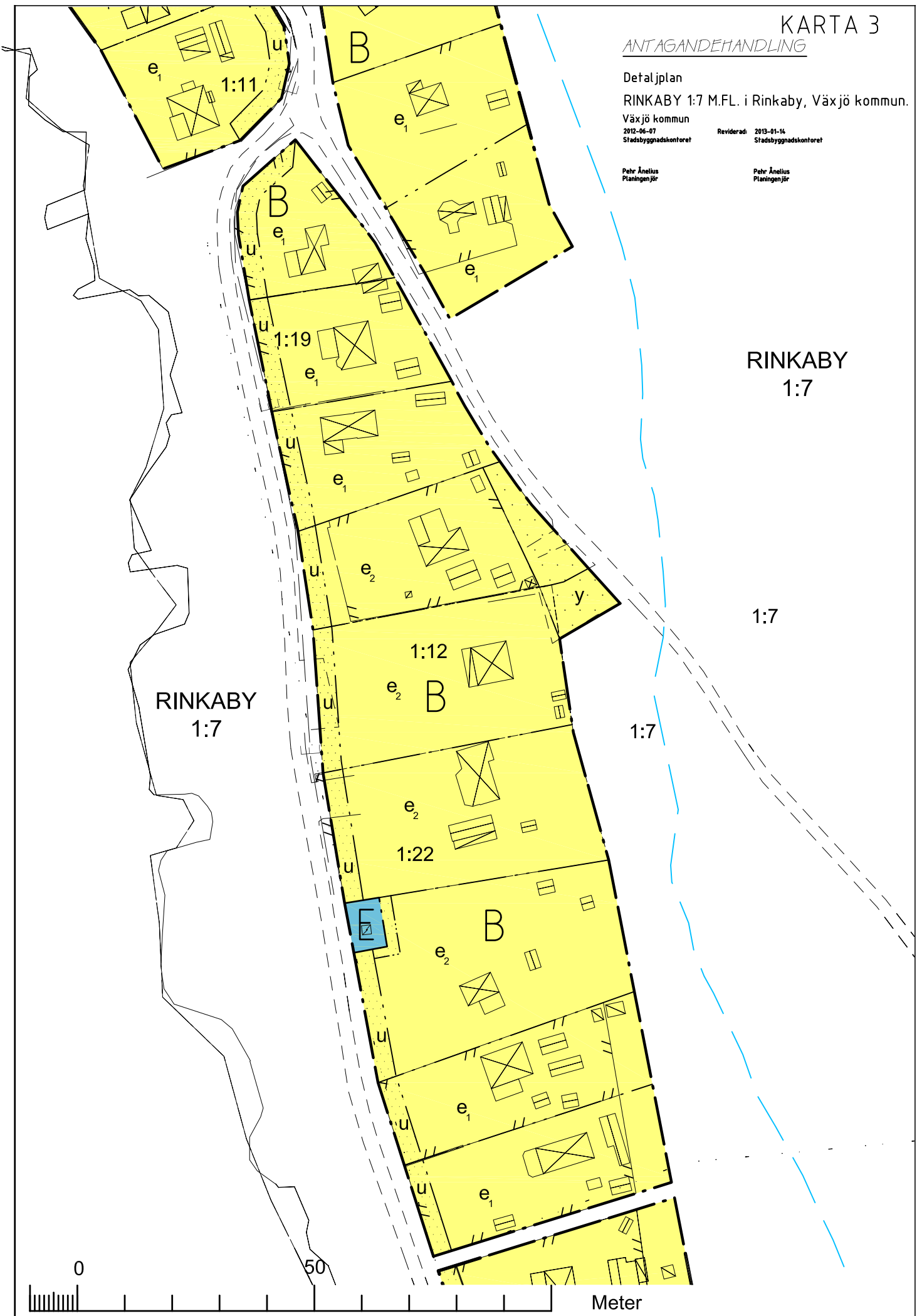
1:11

1:22

0

50

Meter



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan

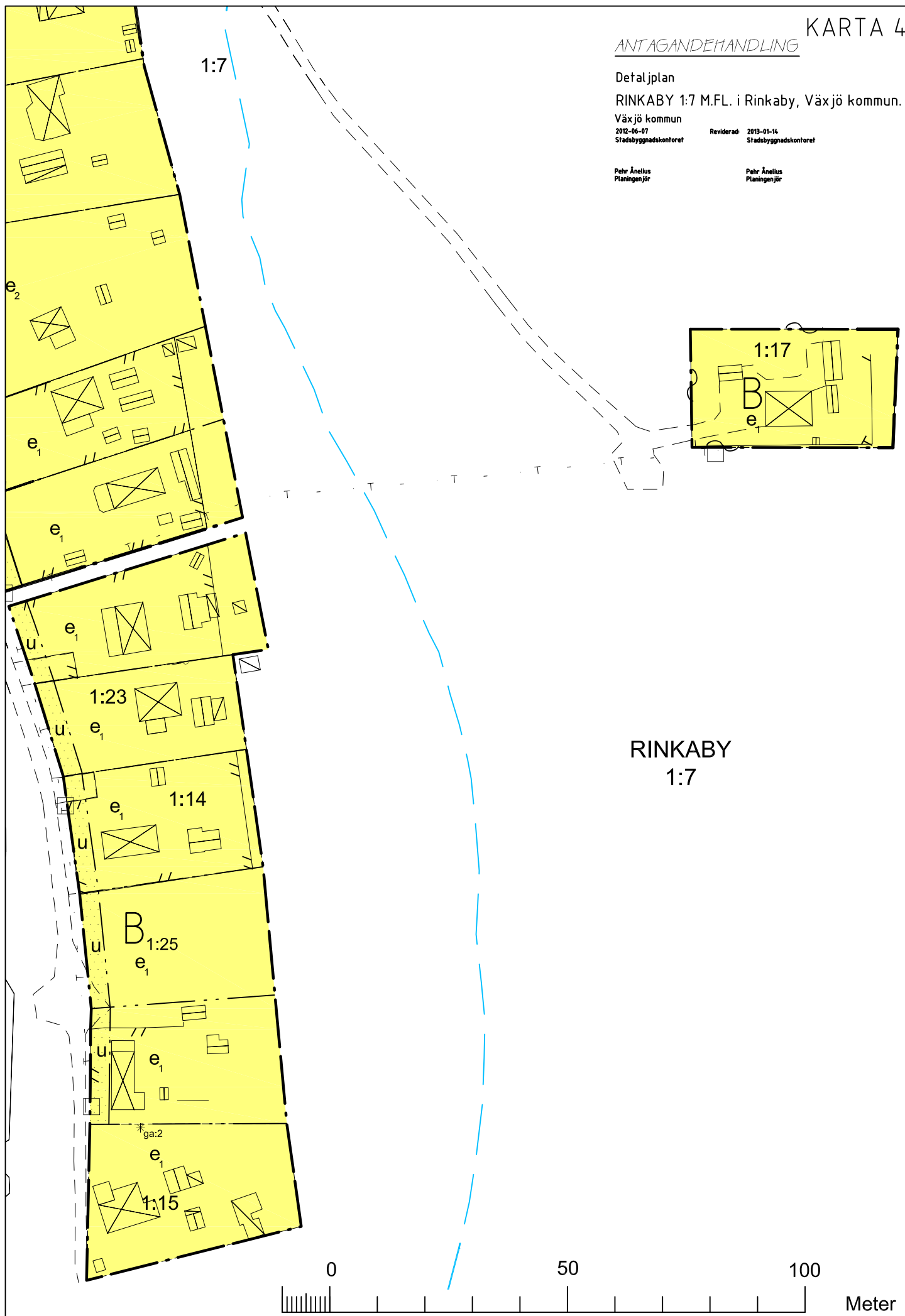
RINKABY 1:7 M.F.L. i Rinkaby, Växjö kommun.

Växjö kommun
2012-06-07
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-16
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör




Pehr Ånelius
Planingenjör



PLANBESTÄMMELSER



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

-  Planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

-  B Bostäder
-  E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD


Största byggnadsarea inom med e_1/e_2 betecknat område är 160 m² inklusive gårdshus.

- e_1 Minsta fastighetsarea 600 m², inklusive u-område mot gata.
- e_2 Minsta fastighetsarea 1000 m², inklusive u-område mot gata.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader skall placeras minst 4 meter från gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Komplementbyggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter.

-  Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, Stängsel

Tomt skall avgränsas med stängsel eller häck, öppning tillåten mot gata, mindre öppning mot strand skall förses med grind.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Inom med e_1 och e_2 betecknat område får bebyggelse uppföras till högst en våning. Byggnadshöjd högst 3,5 meter.

Takkupor får ej anordnas

BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus

Vid nybyggnad och tillbyggnad skall byggnadsdel som kan ta skada av vatten uppföras på en nivå $> +155,60$ (RH 2000) vilket även gäller den befintliga byggnaden.



Takavvattning skall ske i ett öppet system.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

UPPHÄVANDE

Gällande områdesbestämmelser 0780K-P94/7 för Rinkaby Persgård m.fl. inom detaljplanens avgränsning upphävs genom antagandet av denna detaljplan.

Strandskyddet upphävs inom bestämmelseområdet, för de på plankartan med E, e_1 och e_2 markerade områdena.

  Illustrerad strandskyddsavgränsning, 100 m från stranden inträder när områdesbestämmelserna upphävs.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden går ut vid kommande årsskifte, 5 år efter det planen vunnit laga kraft

Detaljplan samt upphävande av områdesbestämmelser

RINKABY 1:7 M.FL. i Rinkaby, Växjö kommun.

2012-11-14
Stadsbyggnadskontoret

Reviderad: 2013-01-14
Stadsbyggnadskontoret

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör

PLANBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDET

Detaljplanen hanteras som ett normalt planförfarande, efter den lagstiftning som gällde före den 2 maj 2011.

Förslag till detaljplan skall på ett tydligt sätt innehålla bestämmelser för hur mark och vatten skall användas och hur bygglov kan lämnas. En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. (4 kap. 32 § PBL). Kommunen har därför valt att endast reglera de föreslagna tomterna inom området. Den i tidigare plansamråd föreslagna naturmarken har därför tagits bort, och omkringliggande område är fortsatt tillgängliga för allmänheten genom allemansrätten. Tidigare beslut om gemensamhetsanläggningar fortsätter att gälla. Kommunen bedömer att den här upprättade planhandlingen uppfyller ställda krav. Förslaget skall samrådas med berörda sakägare, myndigheter, och allmänheten. Då planområdet ligger inom strandskyddat område måste strandskyddet upphävas inom de utpekade bebyggelseområdena. Ett upphävande av strandskyddet regleras i miljöbalken, medan ett beslut härom kan tas av kommunen och meddelas i planbestämmelserna.

PLANENS INNEBÖRD, BAKGRUND OCH SYFTE

Stugområdet vid Rinkabysjön söder om Växjö hade när planprocessen för området påbörjades en problematisk VA-situation. En diskussion mellan kommunen och fastighetsägarna har pågått en tid. Målet, en avloppsanläggning för hela området, har nu nåtts. Anläggning har delvis tagits i bruk under försommaren 2012. Miljö- och hälsoskyddskontoret och kommunens lantmäterienhet har handlagt ärendet för enskilt avlopp.

Syftet med detaljplanen är nu att tillskapa större byggrätt inom stugområdet samt att på så sätt skapa bättre förutsättningar för ett permanentboende i området. Avsikten är också att komma till rätta med de problem som översvämningar i området utgjort vid flera tillfällen i början av 2000-talet.

Utöver de i planen reglerade byggrätterna föreslås även att nu gällande områdesbestämmelser upphävs i sin helhet. I de delar av området som prövas med detaljplan utgår områdesbestämmelserna när detaljplanen vinner laga kraft. I övriga delar av området avses områdesbestämmelserna upphävas genom särskilt beslut i byggnadsnämnden.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och en behovsbedömning. I behovsbedömningen värderas huruvida ett plangenomförande kommer att medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. På plankartan redovisas även de delar där områdesbestämmelserna avses upphävas. Områdesbestämmelserna finns med som bilaga till denna handling.

FÖRENLIKT MED MILJÖBALKEN

Planområdet tillhör inte något av de områden som är särskilt utpekade i miljöbalkens 4 kap. Mark och vatten skall inte användas på ett olämpligt sätt. Området är bebyggt idag med ett ca 30-tal bostadshus av i huvudsak fritidshuskaraktär. Tidigare redovisning av tillkommande tomter har nu tagits bort. Kommunen anser att den föreslagna detaljplanen kommer att reglera markanvändningen på ett bättre sätt och skydd mot vattenskadorna regleras med lägsta tillåtna grundläggningsnivå. Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten redovisas på sid 6 .

PLANDATA

Planområdets avgränsning och areal

Planområdet är ca 200 meter i öst-västlig riktning och ligger utmed Rinkabysjöns östra strand i norr till söder är avståndet ca 1 kilometer. Det område som idag är utpekad med områdesbestämmelser är omkring 25 ha, stora delar av detta område kommer inte att ingå i den föreslagna detaljplanen.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo. Ett flertal av fritidshusen ligger på stamfastigheten Rinkaby 1:7 och nyttjandet regleras med arrendekontrakt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2005 finns det aktuella området upptaget som fritidshusområde. Av översiktsplanen framgår också att en omfattande omvandling av fritidshusområden till permanentbostäder kan stå i strid mot en tätortsutbyggnad och vad olika områden ska användas till men att det är av vikt att områdena planläggs med en begränsning av byggnadsytan.

Kommunstyrelsen har i beslut 2008-10-07 lämnat uppdrag till byggnadsnämnden att planlägga området med möjlighet för ett permanent boende.

Detaljplaner

Inga detaljplaner är upprättade inom eller i anslutning till området.

Inom planområdet gäller områdesbestämmelser 0780K-P94/7, finns bilagda denna planhandling.

Övriga beslut

Byggnadsnämnden godkände 2011-11-16 § 204 upprättat planprogram och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva hur byggrätter inom Rinkaby stugområde (Rinkaby 1:7 m.fl.) kan regleras, i överensstämmelse med programmets intentioner för att

- Tillmötesgå att området kan användas för ett blandat boende.
- Skydda bebyggelse från framtida översvämningar.
- Bevara områdets karaktär.

Kommunens miljömål

Ett nytt miljömålssystem håller nu på att utvecklas, och bygger på regeringens generationsmål, det vill säga att vi till nästa generation skall lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Generationsmålet innebär att miljöproblemen skall lösas inom en generation där energifrågan, den biologiska mångfalden, människors hälsa, hushållning med resurser, anpassad konsumtion är några av de områden som är "belysta".

Av de sexton nationella miljö kvalitetsmålen är "Begränsad klimatpåverkan" - "Frisk luft" - "Giftfri miljö" - "Levande sjöar och vattendrag" - "God bebyggd miljö" mål som på något sätt kan kopplas till den föreslagna exploateringen.

Växjö kommun, har som ett komplement till dessa, antagit ett styrande "Miljöprogram" med de tre profilområdena "Leva Livet", "Vår Natur" och "Ett fossilbränslefritt Växjö" – med utgångspunkt från de regionala miljömålen.

Genom att höja medvetenheten om en hållbar produktion och konsumtion och

- 1: minska uppkomsten av avfall
 - 2: återanvända avfall
 - 3: öka materialåtervinningen
 - 4: energiutvinna eller att avfall läggs på deponi.
- att öka inköp av miljöanpassade varor och tjänster
att förvalta naturen för att öka den biologiska mångfalden och skapa god tillgänglighet
att minska övergödning och onaturlig försurning i sjöar och vattendrag
att värna ett rikt skogs- och odlingslandskap
att använda energi från förnybara energikällor
att ställa om till ett fossilfritt transportsystem
att använda energi på ett effektivt sätt

finns möjligheten att nå målet om en bättre miljö för kommande generationer.

Behov av MKB

Stadsbyggnadskontoret redovisar i en särskild behovsbedömning att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är sedan lång tid tillbaka ett etablerat stugområde. De omgivande naturområdena regleras inte i denna detaljplan. Områdena är till större delen skyddade genom gällande strand-skyddslagstiftning och allemansrätten ger tillträde till områdena.

Rinkabysjön

En sänkning av Rinkabysjön började planeras på 1840-talet och i två omgångar fram till slutet av 1850-talet sänktes sjön med ca 2,7 meter. En kanal utgör sjöns utlopp mot våtmarken i söder. Kraftiga översvämningar på markerna runt sjön har inträffat vid ett flertal tillfällen varvid även den befintliga bebyggelsen kommit till skada. Vid stadsbyggnadskontorets mätningar har framkommit att vattnet stigit till nivån 155.1 meter, sjöns normalvattenyta bedöms ligga på nivån 154.1 meter. Den befintliga bebyggelsen ligger alltså på den mark som för inte så länge sedan utgjort sjöns strandzon.

En från flyg utförd höjdsättning av området utgör underlag till en markmodell med en noggrannhet omkring fem centimeter. Markmodellen har därefter bearbetats tillsammans med nederbördsdata och på så sätt har ett översvämningsscenario tagits fram av DHI, som beskriver ett hur stort område som påverkas vid ett hundraårsregn och var gränsen går för vad man anser vara det absolut största påverkansområdet (BHF). Detta redovisas i de två kartorna, se bilagorna. Slutsatsen blir att vid tillbyggnad av befintliga hus eller vid nybyggnad skall hänsyn tas till översvämningens risk, vilket regleras i planbestämmelserna med utgångspunkt från högsta högvatten nivån (BHF) och omräknat till höjdsystem - RH 2000 - anges nivån till +155,60.

Vad gäller miljö kvalitetsnormerna för vatten är Rinkabysjön klassad som en sjö som i nuläget inte uppnår god ekologisk/kemisk status och det bedöms att man inte klarar miljö kvalitetsnormen till 2015 vilket resulterat i en ökad tidsfrist till 2021.

Anläggande av större båt- och badbryggor i sjön kräver dispensansökan i enlighet med miljöbal-
ken.

Det är således av stor vikt att belastningen på sjön minskas så att det blir möjligt att få en god vattenkvalitet.

Markens byggbarhet

Översiktligt utgörs planområdet av morän som är överlagrad av en varierad mäktighet av sjösediment. Föreslagna byggnader kan uppföras inom planområdet.

Radon

Planområdet bedöms som ett normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att byggnader skall uppföras radonskyddat. Relativt höga grundvattennivåer i närhet till sjön minskar porluftsvolymer i marken vilket bedöms som gynnsamt.

Kulturmiljö

Enligt RAÄ:s fornminnesinventeringar finns inga fornlämningar i området.

Bebyggelse

Befintliga - förhållanden

Områdesbestämmelserna för Rinkaby stugområde medger idag

- En huvudbyggnad om högst 60 m².
- Gäststuga eller andra gårdshus får högst ha en sammanlagd bruttoarea om 25 m².
- Därutöver tillkommer friggebod och skärmtak.

Inom planområdet finns idag 15 bebyggda fastigheter samt ett 20-tal arrendetomter. Dessa är i huvudsak bebyggda med enklare byggnader grundlagda på plintar. På varje tomt finns förutom huvudbyggnad även ett eller flera gårdshus. Några av bostäderna brukas för permanentboende. Med den nya detaljplanen kommer dessa områdesbestämmelser att upphävas i sin helhet.

Planförslaget

Avsikten är nu att medge en utökad byggrätt inom planområdet men ändå behålla områdets karaktär. Högsta byggnadshöjd föreslås därför till högst en våning, med en byggnadshöjd motsvarande 3,5 meter. Avsikten är att det ska vara möjligt att i mindre omfattning kunna inreda vind, med tak- eller gavelfönster för ljusinsläpp, medan takkupor ej får anordnas. Största byggnadsyta inom fastighet eller arrendetomt föreslås nu till 160 m² inklusive gårdshus.

För att undvika att byggnader skadas om vattnet i sjön åter översvämmar stugområdet har i planbestämmelserna reglerats lägsta höjd för grundläggning som kan ta skada av vatten. Detta avser även den befintliga byggnaden vid tillbyggnad. Nivån är satt till +155,60 (RH2000).

Då byggrätten är relaterad till tomt (se planbestämmelserna e₁/ e₂) ges möjlighet för tillbyggnad av befintliga hus även inom arrendetomterna – byggrätten står således inte i relation till tomtstorlek.

Tidigare bygglovbefrielse inom stugområdet gäller efter en laga kraftvunnen plan endast friggebod och skärmtak, högst 15 m², i anslutning till huvudbyggnad.

För fastighet eller tomt som ligger mot stranden regleras att stängsel eller häck ordnas i tomtgräns, se vidare avsnittet strandskydd.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att ge allmänheten möjlighet att komma fram längs våra sjöar och vattendrag samt att värna det växt- och djurliv som har sin hemvist eller rör sig i området.

Strandskydd gäller idag runt Rinkabysjön, 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land med undantag för de fastigheter och arrendetomter som finns i området. Avsikten är att strandskyddet även i framtiden skall vara upphävt inom dessa områden.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl i enlighet med 7 kap i miljöbalken. För befintliga fastigheter och tomtplatser åberopas, 7 kap 18c § punkt 1, att området utgör en tomtplats och att det därmed har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Ett upphävande av strandskyddet för den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till stranden då fri passage är tillgodosedd utanför planområdet. Planbestämmelserna stärker denna möjlighet att gå utmed stranden utan att komma i konflikt med privata intressen genom den stängselskyldighet som planen föreskriver.

Service

Som ett fritidsområde saknas närhet till handel, matställen, skola och vårdcentral etc. all denna service ligger på Teleborg i Växjö.

Tillgänglighet

Nivåmässigt bedöms att det är god tillgänglighet inom hela planområdet.

Barnperspektivet

Ur trafiksäkerhet- och bullersynpunkt bedöms att det inom området är trygga miljöer för barn att vistas i. Avståndet till skola är däremot långt varför skolbuss blir aktuellt för de allra flesta.

Gator och trafik

Vägarna i området, som ingår i en gemensamhetsanläggning för stugområdet, regleras inte i detaljplanen och all bebyggelse har utfart till någon av de vägar som finns i området. Vägarnas småskalighet är väsentlig att bevara och bidrar till upplevelsen av områdets karaktär.

Kollektivtrafik

Länstrafikens bussar trafikerar den allmänna vägen 682 mellan Växjö och Tävelsås. Avståndet till närmaste hållplats från stugområdet är ca 2 kilometer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En enskild vatten- och spillvattenanläggning har byggts ut våren 2012 och har nu tagits i bruk av några av hushållen i området. Anläggningen ska vara dimensionerad så att samtliga föreslagna fastigheters och tomters spillvatten kan hanteras i anläggningen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet får inte släppas direkt ut i recipienten. Dagvatten skall därför hanteras i ett trögt system. Takvatten skall därför släppas med utkastare på respektive fastighet. Idag finns inga hårdgjorda ytor förutom hustak inom området vilket är positivt för omhändertagande av dagvatten.

Värme

Det är ur ett hållbarhetssystem viktigt att uppvärmning av fastigheten görs på ett sätt så att mängden fossilt koldioxid näst intill inte uppkommer. Ur hållbarhetssynpunkt föreslås att ett ställningsstagande görs i samband med projektering av tillkommande bebyggelse där en jämförelse görs mellan ett traditionellt byggnadssätt med passivhus/lågenergihus.

EI

Inom planområdet har E.ON Elnät Sverige AB 2 st. transformatorstationer, en friliggande i förhållande till bebyggelsen och en som ligger i anslutning till tomtmark. Avståndet från transformator till brännbart utplag eller byggnad får enligt elsäkerhetsföreskrifterna inte vara mindre än 5 meter. I plankartan är därför utlagt prickmark på detta avstånd från transformatorn.

Starkströmsledningar finns framdraget i vägområdet utanför planen men i vissa delar påverkas tomtmarkens byggbarhet av denna ledning. Dessa områden utgörs av en 4 meters zon mot gata som i planen markerats med prickmark och ett ”u” där ledningen påverkar område inom tomt.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer finns för bensen, bly, kolmonoxid, kvävedioxid, ozon, svaveldioxid och partiklar, PM10. Dessa utsläpp till luften kommer främst från trafik på hårt trafikerade gator. Den ekvivalenta halten i luften blir högre om luftomsättningen är låg. För det aktuella planområdet bedöms att luftomsättningen är god beroende på dess öppna omgivning mot och att MKN för luft därmed inte överskrids.

Vatten

För en del sjöar finns svårigheter att uppnå de uppsatta miljömålen till 2015. För Rinkabysjön som har höga halter gödningsämnen är bland dessa sjöar och man har därför sagt att det är bra om målet är uppnått senast 2021. Problemen är bland annat den höga halten av gödningsämnen i sjön. Med föreslagna åtgärder inom bebyggelseområdet, att dagvatten skall släppas som ytvatten, vilket det görs idag, och inte i ledningar rakt ut i sjön, bedöms att bebyggelsen inom stugområdet inte kommer att försvåra att miljö kvalitetsnormen för vatten kan uppnås. Rinkabysjön avvattnas genom ett flertal våtmarker mot Lidhemssjön i söder, därefter rinner vattnet vidare via Aggån till sjön Åsnen.

STADSBYGGNADSKONTORET

2012-11-14

Pehr Ånelius
Planingenjör

Reviderad 2013-01-14

Pehr Ånelius
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Handläggning/Tidplan

Detaljplanen hanteras som ett normalt planförfarande, efter den lagstiftning som gällde före den 2 maj 2011 och med möjlighet för byggnadsnämnden att anta planen under första halvåret 2013.

Den nu pågående samrådstiden för detaljplanen slutar den 4 januari 2013. Inkomna synpunkter redovisas i ett utlåtande som kommer att skickas ut till samtliga sakägare som lämnat synpunkter på detaljplanen eller upphävandet av gällande områdesbestämmelser. Byggnadsnämnden kan därefter besluta om föreslagna planregleringar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning för planens genomförande

Då det endast är från fastigheten Rinkaby 1:7 som planbestämmelserna medger att avstyckning kan ske och då kommunen inte äger mark i området föreslås att ägare till Rinkaby 1:7 blir ansvariga för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Planbestämmelserna reglerar minsta fastighet i området. Innebörden av denna bestämmelse är att det inte skall kunna tillkomma fler fastigheter än de som beskrivs i planhandlingen. Arrendetomter kan fastighetsbildas och skall då överensstämja med de med på plankartan med "e" betecknade områdena. Nya fastigheter och arrendetomter ingår enligt uppgift från lantmäterimyndigheten i den bildade gemensamhetsanläggningen för VA. Vid fastighetsbildning skall även frågan om ledningsrätt för E.ON:s elledningar tas upp.

Kostnader och ansökan om förrättningar åligger ägare till Rinkaby 1:7.

Ekonomiska frågor

Kommunen har inga kostnader för planens genomförande.

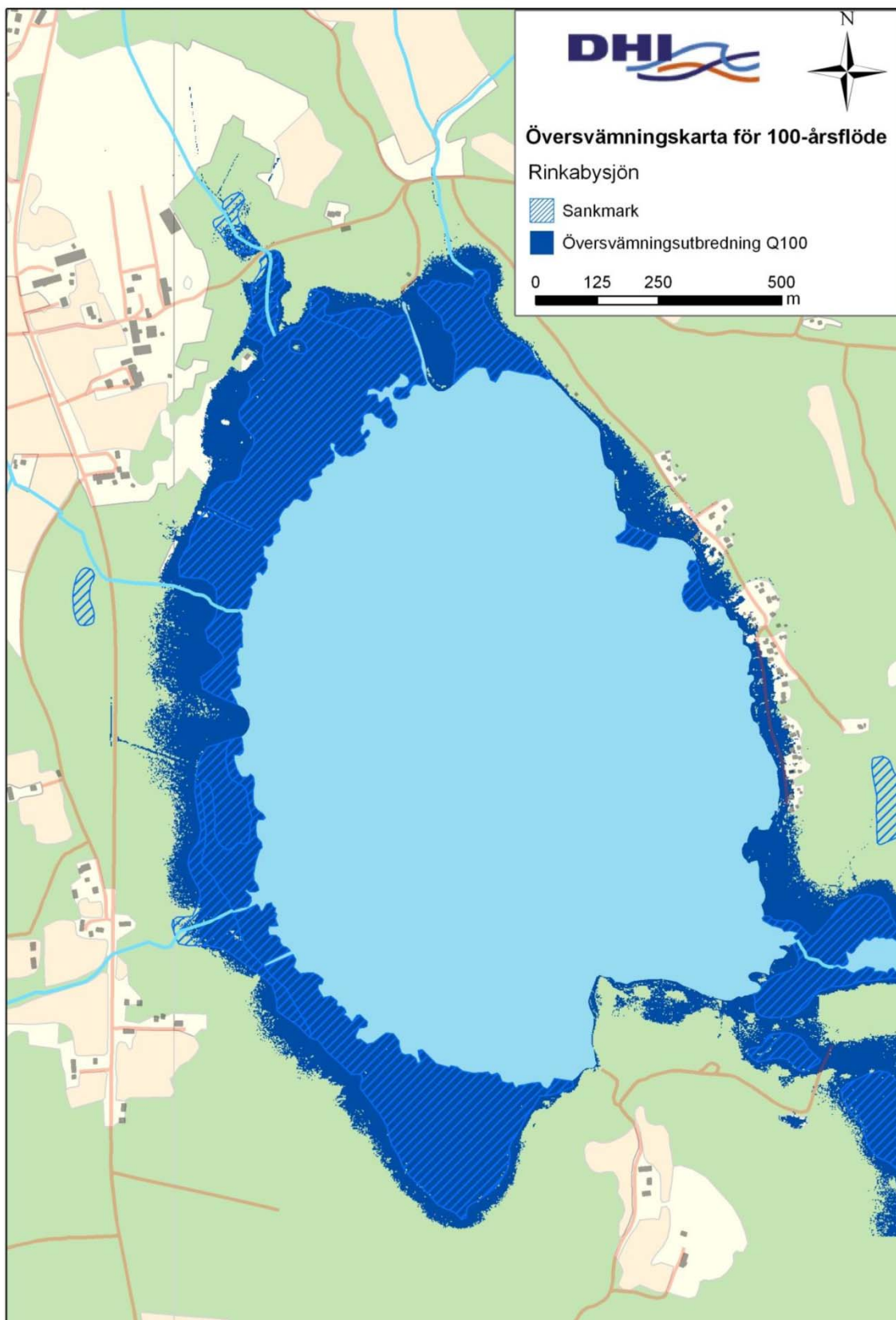
STADSBYGGNADSKONTORET

2012-11-14

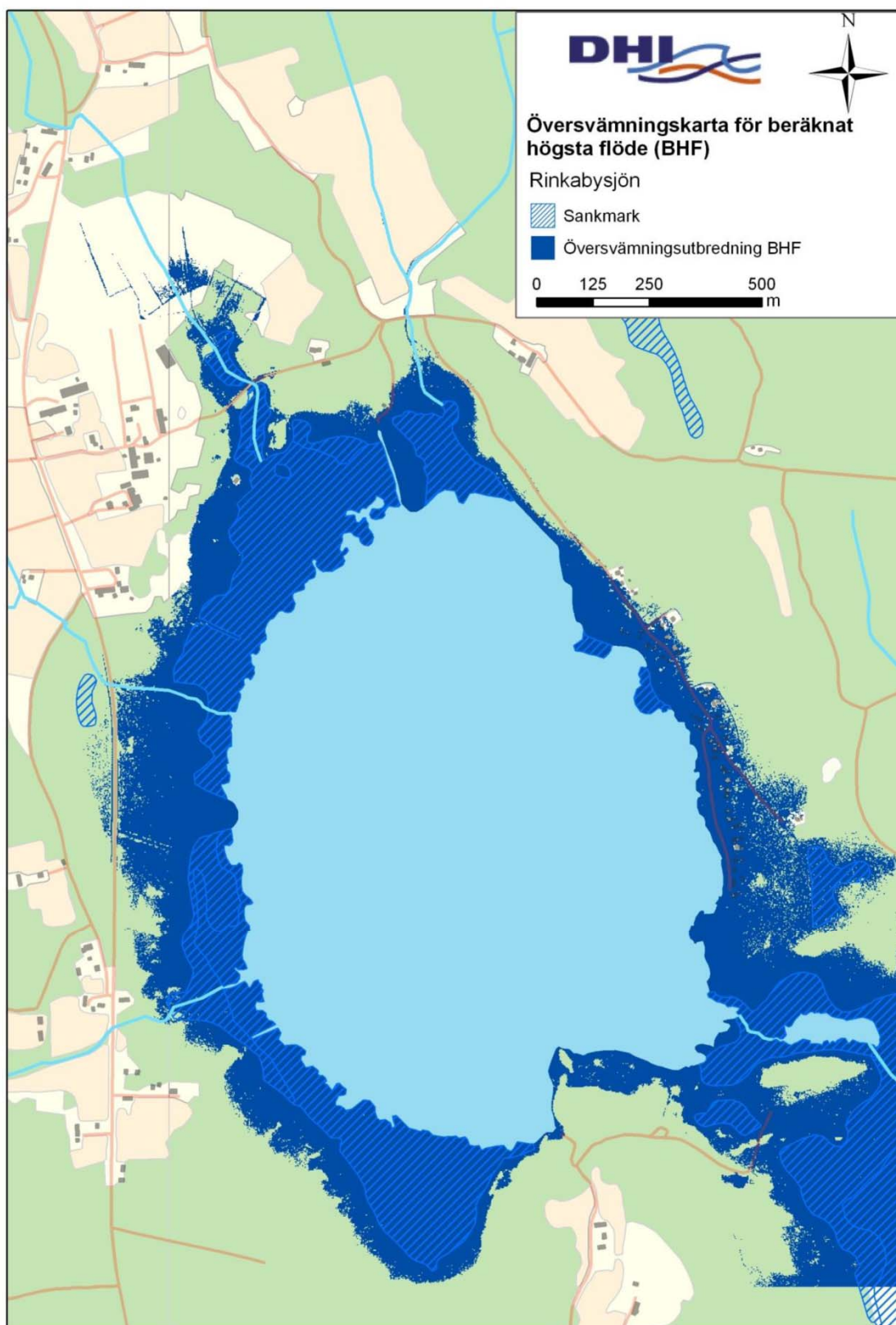
Pehr Ånelius
Planingenjör

Reviderad 2013-01-14

Pehr Ånelius
Planingenjör



Figur 2. Beräknad översvänningsutbredning för dagens 100-årsflöde.



Figur 3. Beräknad översvämningsutbredning för beräknat högsta flöde (BHF).