



## Detaljplan för del av Björkö 2:89, Björköby

### Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 april 2014:

att detaljplan för del av Björkö 2:89, Björköby antas.

### Bakgrund

En detaljplan för del av Björkö 2:89 har upprättats och handlagts med enkelt planförfarande. Förslaget har varit ute på samråd från 17 februari till 17 mars 2014. De synpunkter som inkommit under samrådet redogörs och bemöts i granskningsutlåtandet. Planförslaget har efter samrådet reviderats.

Anders Rodewald

Fysisk planerare





## **Detaljplan för del av Björkö 2:89, Björköby, Vetlanda kommun**

### **Handlingar**

Planhandlingarna utgörs av denna beskrivning och plankarta med bestämmelser.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att efter avstyckning, bildande av ny fastighet och vid försäljning förnya detaljplanen för del av Björkö 2:89. Enligt gällande detaljplan är fastighetens användning skolverksamhet och ny verksamhet blir bostäder och kontor.

Planen kommer begränsa byggrätten inom planområdet samt ange den nya användningen av marken. Hänsyn ska tas till den intilliggande kyrkogården.

### **Plandata**

#### **Lägesbestämning**

Planområdets geografiska läge är mitt emellan Björköby kyrka och Björköby skola i samhällets södra del.

#### **Areal**

Planområdets totala areal är ca. 0,2 hektar.

#### **Markägoförhållanden**

Kommunen är ägare till marken, men ska sälja samt stycka av mark med tillhörande byggnad till en privatperson. Vägen inom planområdet beläggs med kyrklig användning.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området omfattas av en detaljplan från 1990, detaljplan för Björkö 8:1 och kyrkogården 1:1 m.fl. Området i fråga beläggs med användning skolverksamhet och byggnadshöjden begränsas till 8 meter.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Bedömning av planens miljöpåverkan**

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Byggrätt samt mark som får bebyggas kommer regleras i detaljplanen. Infart samt garage kommer troligen att anläggas och uppföras på fastigheten. Planen är liten till sin omfattning och kommer enbart medföra tillbyggnad på befintlig byggnad och uppförande av garagebyggnad.

Ovanstående information ligger till grund för denna sammanvägda bedömning. Bedömningen är att genomförandet av denna detaljplan inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed föreligger inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

### **Fornminne**

Planområdet berörs av två fasta fornminnen, vilket medför att markarbeten inom planområdet kräver tillstånd från länsstyrelsen.

### **Bebyggelseområden**

#### ***Bostäder***

Befintlig byggnad inom planområdet ska omvandlas till bostadshus med möjlighet att inrymma kontor. Av den fastighetsyta som upplåts till bostadsändamål får högst 20 % av marken bebyggas. Mark längs med gatan samt i riktning mot Björköbyvägen får ej bebyggas med hänsyn till kyrkans kulturarv samt intrycket från den stora vägen.

#### ***Offentlig service***

Planområdet angränsar till Björköby skola med tillgång till såväl förskola som lågstadieskola.

#### ***Tillgänglighet***

Inom planområdet är marken flak. Tillgänglighet inom kvartersmark ansvarar ägaren för.

#### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Planområdet angränsar mot Björköbys kyrka, som är en värdefull kulturmiljö. Hänsyn till detta har tagits i detaljplanen.

### **Strandskydd**

Vid upprättande av ny plan återinträder strandskyddet kring dammen norr om kyrkans fastighet Björkö 8:1. Inom planområdet är marken redan ianspråktagen och den föreslagna bostadsfastigheten är i dagsläget inhägnad. Den del som markeras C i planförslaget utgör en asfalterad gata. Planområdet saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs i denna del av planen.

## **Gator och trafik**

### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

En smal gata utgör planområdets norra del och beläggs med markanvändningen kyrklig verksamhet i planen. Gatan ansluter öster om planområdet till Björköbyvägen.

### ***Parkering, varumottag, utfarter***

Bostadsfastigheten inom planområdet ska lösa parkering och garage inom sin fastighet. Utfarter från bostadsfastigheten anläggs mot vägen inom planområdet, som löper i östvästlig riktning norr om bostadsfastigheten.

Vägen inom planområdet överläts till kyrkan och kommer utgöra kyrkans förbindelse till förråden som ligger väster om planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### ***EI***

Befintlig byggnad är ansluten till elnätet.

### ***Avfall***

Avfall från kommande verksamhet inom planområdet tas omhand kommunalt.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Vid planens genomförande kommer bostadsfastigheten inom planområdet att bildas efter avstyckning från skolfastigheten Björkö 2:89. Byggrätten inom fastigheten begränsas så att enbart ombyggnad och små tillbyggnader av befintlig byggnad är möjlig. Vidare får garage byggas väster om befintlig byggnad.

Vägen inom planområdet övergår till kyrkans ägo och kommer ingå i en gemensamhetsanläggning som tillåter bostadsfastigheten inom planområdet att nyttja vägen. Kyrkan står redan idag för underhållet av vägen.

## **Revidering**

Planförslaget var ute på samråd 17 februari t.o.m. 17 mars 2014. De inkomna synpunkterna har medfört att planförslagets reviderats.

Planförslaget har försetts med en administrativ bestämmelse som upphäver det strandskydd som återinträder i samband med planen och berör de nordvästliga delarna av planområdet. Ett eget stycke med rubriken "Strandskydd" tillkom i planbeskrivningen.

Stycket "Markägförhållanden" har reviderats. Stycket "Fornminnen" har reviderats för att uppmärksamma fasta fornminnen i planområdets närhet.

Stycket "Fastighetsrättsliga frågor" har redigerats gällande den gemensamhetsanläggning som finns inom och den gemensamhetsanläggning som finns intill planområdet. Dessutom har en ny gemensamhetsanläggning tillkommit då den planerade fastigheten har sin anslutningspunkt för vatten och avlopp söder om fastigheten Björkö 2:89. Vidare förtydligades även det som skrivs om fastighetsregleringarna.

## **Genomförandebeskrivning**

### **Huvudmannaskap / ansvarsfördelning**

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för genomförandet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Mark som kommunen äger ska säljas och en ny fastighet ska bildas genom avstyckning.

Mark som inom planområdet markeras C ska överlåtas till Björkö 8:1 genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningen Ga:4 intill planområdet ska ombildas eller utvidgas för att omfatta den väg inom planområdet som betecknas C. Gemensamhetsanläggningen ger den planerade bostadsfastigheten att nyttja vägen. Gemensamhetsanläggningen fortsätter utanför planområdet för att ansluta fastigheten inom planområdet med Björköbyvägen.

Bostadsfastigheten inom planområdet har en befintlig vatten- och avloppsanslutning på andra sidan fastigheten Björkö 2:89. En ny gemensamhetsanläggning bildas längs ledningarnas dragning.

Tekniska kontoret

*Anders Rodewald*

Fysisk planerare



## Detaljplan för Björkö 2:89, Björköby

### Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

#### Bakgrund

Ny detaljplan ska uppföras då fastigheten Björkö 2:89 bytt ägare och ska byta användning i plan.

Björkö 2:89 har tidigare ägts av kommunen och senast använts till förskoleverksamhet. Byggnaden är uppför som sockenstuga.



#### Platsens förutsättningar

Planområdet omfattar det som kommer bli en egen fastighet. Då tomten tidigare använts till förskoleverksamhet är tomten inhägnad. Tomten angränsar i norr till Björköbys kyrka och i söder mot Björköby skola. Tomten skiljs från skolan genom en slänt och från kyrkan av en smal väg mellan tomtens inhägnad och kyrkomuren. Vägen förblir kommunal då den troligen används av kyrkan för att komma åt förråd och garage öster om planområdet.

## **Planens styrande egenskaper**

Fastighetsägarna som vill köpa loss marken underhåller den redan idag. Stigen som löper genom området ska behållas, därav behåller kommunen en remsa mark. Planområdet omfattar såväl fastigheten som den tomt som fastighetsägarna vill köpa till för att planen ska reglera byggrätten inom fastigheten.

## **Planens tänkbara effekter**

Fastighetsägarna kommer troligen att uppföra ett garage på sin tomt och ordna någon slags infart. Den smala vägen förblir kommunal och kommer således att serva såväl fastigheten som kyrkans förråd väster om planområdet. Fastighetens byggrätt ska regleras i detaljplanen samt begränsa den yta som får bebyggas.

## **Sammanvägd bedömning**

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Byggrätt samt mark som får bebyggas kommer regleras i detaljplanen. Infart samt garage kommer troligen att anläggas och uppföras på fastigheten.

Planen är liten till sin omfattning och kommer enbart medföra tillbyggnad på befintlig byggnad och uppförande av garagebyggnad.

Ovanstående information ligger till grund för denna sammanvägda bedömning. Bedömningen är att genomförandet av denna detaljplan inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed föreligger inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Anders Rodewald

*Fysisk planerare*

---

## **Detaljplan för del av Björkö 2:89, Björköby, Vetlanda kommun**

### **Bakgrund, ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 10 februari 2014 § 30 att godkänna upprättat förslag till detaljplan för samråd enligt bestämmelserna i 5:e kapitlet plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Planförslaget syftar i huvudsak till att inom planområdet ändra användning från skolverksamhet till bostadsändamål med möjlighet att inrymma kontor. Planområdet omfattar en byggnad, dess inhägnade tomt samt en smal väg. Vägen tillförs den angränsande kyrkan. Byggrätten inom planområdet begränsas med hänsyn till kulturhistoriska miljön.

### **Samrådsförfarande**

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 17 februari t.o.m. 17 mars 2014. Under samrådstiden har handlingar funnits tillgängliga på Tekniska kontoret, Vetlanda kommun, Vetlanda Bibliotek och på kommunens hemsida [www.vetlanda.se](http://www.vetlanda.se). Samrådsretsen för detaljplanen redovisas i sändlista angiven i samrådsbrevet och fastighetsförteckning upprättad 12 februari 2014. De synpunkter som lämnats under samrådet redovisas under rubriken inkomna synpunkter med kommentarer.



## **Inkomna synpunkter med kommentarer**

### **Myndigheter**

#### **Länsstyrelsen**

Följande synpunkter lämnas på planförslaget.

Strandskydd återinträder för en del av planområdet och behöver upphävas med en administrativ bestämmelse i planen.

Planområdet berörs av fasta fornminen och därmed kräver markningrepp tillåtelse av Länsstyrelsen. Planbeskrivningen bör förtydliga detta.

#### ***Kommentar/åtgärd/svar***

Planen kompletteras med en administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att tillstånd från Länsstyrelsen erfordras vid eventuella markningrepp.

#### **Lantmäteriet**

Det smidigaste vore att ombilda eller utvidga befintlig gemensamhetsanläggning ga:4 att omfatta de båda gemensamhetsanläggarna som i plan föreslås. Ga:4 kommer i så fall att utgöra gemensamhetsanläggningen inom planområdet och förbinda planområdet med Björköbyvägen. Servitut behöver då inte bildas.

I planhandlingarna bör det tydligt framgå att planen medföra avstyckning av bostadsfastigheten och att mark ska föras från Björkö 2:89 till Björkö 8:1.

#### ***Kommentar/åtgärd/svar***

Planbeskrivningen ska förtydligas enligt lantmäteriets synpunkter.

### **Kommunala nämnder, styrelser, råd**

**Tekniska nämnden** har inget att erinra om planförslaget.

**Miljö- och byggnämnden** beslutar att tillstyrka förslaget.

## **Sakägare, övriga**

Scanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte och har därför inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Högländets Räddningstjänstförbund har inget att erinra mot planförslaget.

## **VETAB**

Bostadsfastigheten inom planområdet har en befintlig VA- anslutning som kräver bildandet av en gemensamhetsanläggning över fastigheten Björkö 2:89.

Ytterbelysningen inom bostadsfastigheten inom planområdet matas av skolans fastighetsnät och inte från VETABs eller kommunens gatubelysning.

## ***Kommentar/åtgärd/svar***

Verksamheten ska givetvis inte vara störande för boende. Detta regleras av Miljöbalken.

## **Sammanfattning av förändringar i planförslaget**

- En administrativ bestämmelse läggs till på plankartan för att upphäva strandskyddet inom planområdet. I planbeskrivningen uppges skälet.
- Förtydligande i planbeskrivningen rörande fornminnen, gemensamhetsanläggningarna i fråga samt förtydliga fastighetsregleringen inom planområdet.

## **Nästa steg**

Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsens arbetsutskott för antagande 28 april 2014.

Tekniska kontoret

Anders Rodewald  
Fysisk planerare



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Gräns för registerområde
	Kvartersgräns
	Fastighetsgräns
	Byggnader, karterade efter hustlivet
	Byggnader, karterade efter takkonturen
	Transformatorbyggnad
	Väg
	Järnväg
	Stenmur
	Staket
	Häck
	Slänt
	Höjdkurvor
	Belysningsstolpe
	Registernummer för fastighet
	Rufnätspunkt
	Lövträd
	Barrträd
	Vattendrag
	Mindre vattendrag
	Kraftledning
	Agoslagsgräns
	Brunn
	Ledningsrätt

### GRUNDKARTA

Grundkartan upprättad genom digitalisering av befintlig primärkarta upprättad genom fotogrammetrisk och terrester mätning  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 15 00  
 Höjdsystem Rh 2000  
 Noggrannhet enl HMK-Ge S,D  
 Fastighetsredovisningen aktuell 2014-02-12  
 Grundkartans riktighet bestyrkes i tjänsten:

Jan-Åke Johansson  
 Planchef

### PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar  
 Endast angiven användning och utformning är tillåten  
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet

### GRANSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	BK Bostäder och kontor
	Kyrka

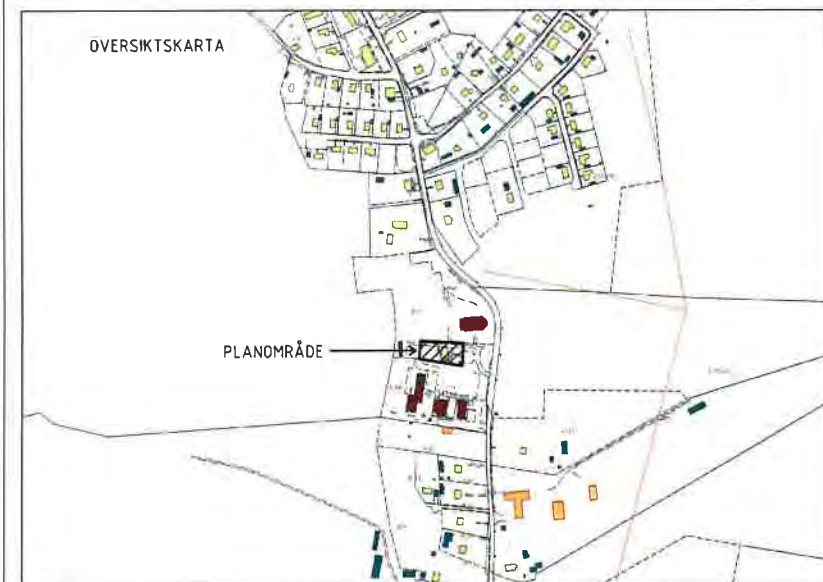
### EGENSKAPSBESTÄMMLER

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Marken får med undantag för uthus och garage inte förses med byggnader
	Byggnad får inte uppföras
	Högsta byggnadshöjd i meter
	e Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarea
	g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart till bostadsfastigheten inom detaljplanen

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft  
 Strandskydd upphävs inom planområdet



# Samrådshandling



DETALJPLAN FÖR  
**DEL AV BJÖRKÖ 2:89**  
 BJÖRKÖBY, VETLANDA KOMMUN

Upprättad 2014-01-27  
 Reviderad 2014-04-04

Anders Rodewald  
 Fysisk planerare

ANTAGEN AV KF 0000-00-00

LAGA KRAFT 0000-00-00

Ritad av Elisabet Hjelmsson