

Planbeskrivning: Detaljplan för Gästgivaregården 1:272-1:277, Vrigstad tätort



Sävsjö kommun

Antagandehandling

Utvecklingsavdelningen/Samhällsbyggnadsenheten

Dnr: KS 2022/135

Innehåll

Inledning	2
Val av planförfarande och planprocessen	2
Planhandlingar	2
Plandata	2
Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Planeringsförutsättningar	5
Fysisk miljö	5
Detaljplan	5
Planbesked	6
Översiktsplan	6
Riksintressen	6
Planeringsunderlag	8
Detaljplan	8
Beskrivning av detaljplanen	9
Hela detaljplanen	9
Genomförandetid	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering	10
Konsekvenser	11
Fastigheter och rättigheter	11
Natur	11
Miljöbedömning	11
Riksintresse	11
Genomförandefrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Organisatoriska frågor	12
Medverkande	13
Upprättad	14

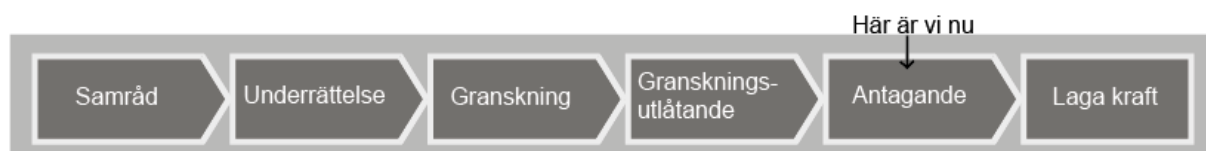
Inledning

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplaners framtagning sker genom en demokratisk process, vilken syftar till att involvera berörda, för att förankra planförslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Planförslaget anses inte motsäga översiktsplanen, det anses inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse. Förslaget antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. I och med detta handläggs detaljplanen, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), med standardförfarande.

Standardförfarandet innebär att planförslaget sänds ut på samråd. Synpunkter som kommer in under samrådstiden ligger till grund för ett reviderat förslag. Det reviderade förslaget utgör granskningshandlingar vilka efter underrättelse sänds ut på granskning. Granskningsskedet är sista möjligheten för berörda att lämna synpunkter. Synpunkterna sammanställs i ett granskningsutlåtande. Sker sedan inga större förändringar i planhandlingarna prövas detaljplanen för antagande.

Efter att detaljplanen antagits skickar kommunen ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och till dem som senast under granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Tidigast tre veckor efter att beslutet om antagande tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga-kraft. Detta under förutsättningen att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen heller inte överprövat beslutet.



Figur 1 Standardförfarande, Antagandeskede

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Plandata

Planområdet är beläget utmed Hugo Karlbergsväg i ett bostadsområde cirka 650 meter sydöst om centrala Vrigstad. Planområdet omfattar ungefär 4900 kvadratmeter.

Under olika tidsintervall har frågan kring fastighetsgränser för fastigheterna Gästgivaregården 1:272, 1:274-1:277 aktualiserats. Mark har redan tagits i anspråk utanför fastighetsgräns. Denna mark är i den nu gällande detaljplanen reglerad till allmän platsmark. Fastighetsägarna har genom uppförande av staket, häckar och byggnader privatiserat den allmänna platsmarken. Detta planförslag upprättas för att ändra användningen av aktuell allmän platsmark till

kvartersmark avsedd för bostadsanvändning. Med planförslaget kan åtgärderna varaktigt och fastighetsrättsligt sedan regleras.

Den idag befintliga kvartersmarken inom planområdet, Gästgivaregården 1:272 till Gästgivaregården 1:277, är privatägda och den idag befintliga allmänna platsmarken inom planområdet, Gästgivaregården 1:96, ägs av Sävsjö kommun.



Figur 2 Markerat planområde på karta



Figur 3 Beskrivande bild över tomtutökning

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra utökning av tomtmark till fastigheterna Gästgivaregården 1:272 och Gästgivaregården 1:274 till och med Gästgivaregården 1:277, totalt fem fastigheter, i Vrigstad samhälle. Begränsning av markens utnyttjande regleras med prickmark. Detta innebär att byggnader inte tillåts uppföras på den utökade tomtmarken, med syfte att distansera byggnader från det angränsade parkområdet.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

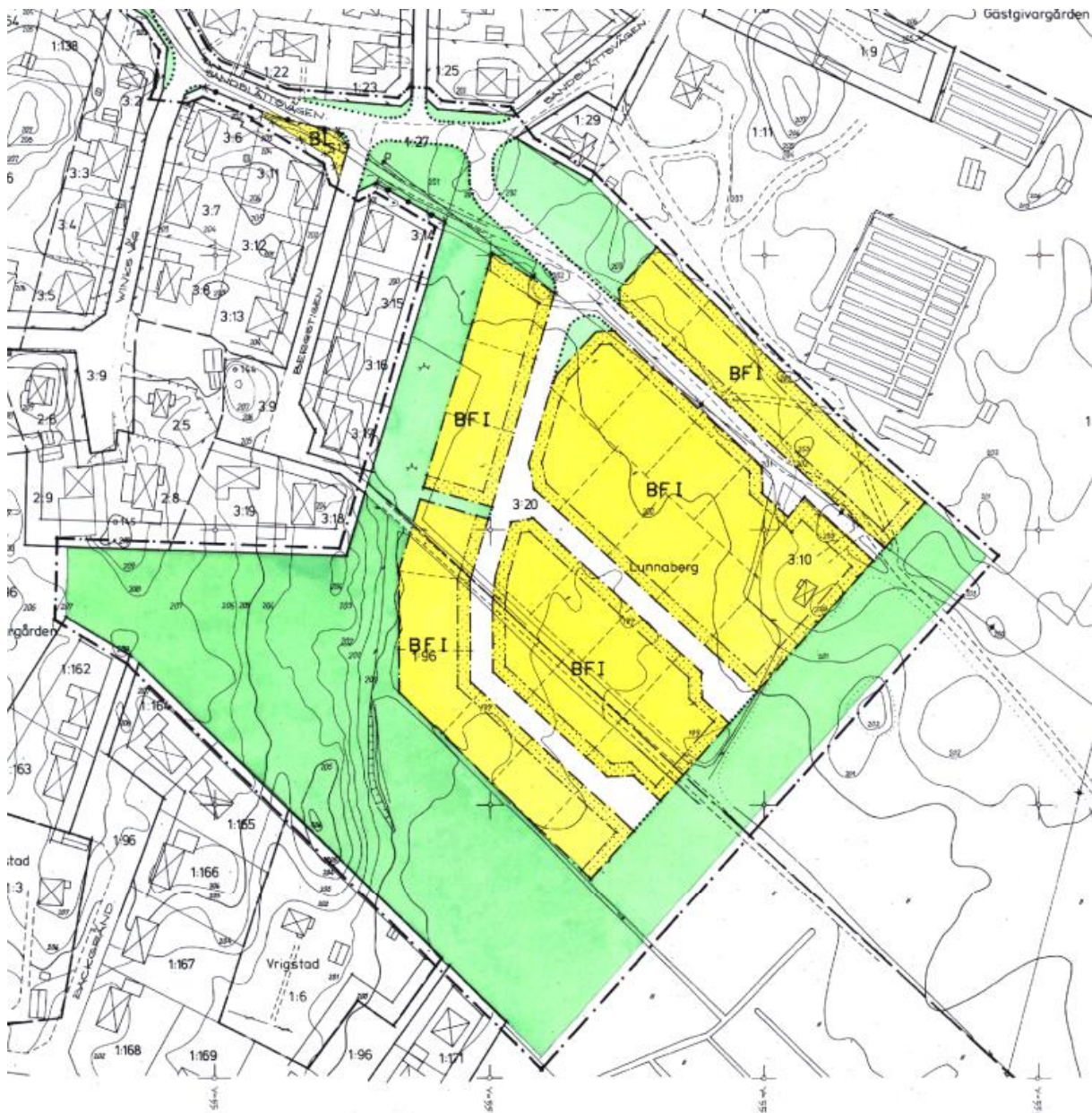
Marken inom planområdet används idag som bostadsmark för tillhörande hus och tomt. De flesta tomter är inhängande med häck, annars med staket. Intill planområdet finns det ett naturområde med en mindre kommunal lekplats. Serviser till de aktuella fastigheterna ligger utanför föreslagen planområdesgräns.

Detaljplan

Befintlig detaljplan vann laga kraft 1986-03-04. Denna plan reglerar markanvändningen dels till kvartersmark för bostadsändamål, dels till allmän platsmark för park/plantering.

Inom bostadsmarken får byggnader endast uppföras fristående i en våning. Marken är till viss del reglerad med prickmark vilket innebär att denna mark icke får bebyggas. Vidare beskrivs det i planbeskrivningen att inom F-betecknat område:

- får endast en huvudbyggnad och högst två uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras,
- får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd yta än 185 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd yta än 45 kvadratmeter,
- får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostadsrum icke inredas.



Figur 4 Gällande detaljplan för området

Planbesked

Den 2021-04-27 beslutade kommunstyrelsen att inleda en planläggning för berört planområde.

Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen för Sävsjö kommun, 2012, anges inga specifika ställningstaganden för planområdet.

Riksintressen

Riksintressen är områden som anses vara av nationell betydelse. Dessa områden bedöms innehålla nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som

påtagligt kan skada dess värde eller dess kvaliteter. Riksintressen regleras i miljöbalkens (1998:800) kapitel tre och fyra.

Planområdet ingår i ett riksintresse för totalförsvaret (MSA-område) vilket begränsar höjden på byggnationer. MSA-området reglerar maxhöjden till 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt till 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Planeringsunderlag

Detaljplan

Den gällande detaljplanen och dess bestämmelser ligger till grund för planförslaget. Planförslagets syfte är endast att möjliggöra utökning av tomtmark, vilket görs genom att utöka kvartersmarken i planförslaget. Detta innebär att gällande detaljplans regleringar bibehålls och prickmark appliceras på den utökade arean.


Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

All mark inom planområdet är kvartersmark. Kvartersmarken är reglerad till användningen bostäder.

I prickmarkerade områden begränsas markens utnyttjande. Prickmarken innebär att marken inte får förses med byggnad(er).

Nedan presenteras planförslagets bestämmelser i en tabell:

Användningsbestäm- melse		Egenskapsbestämmelse		
Kvarters- mark, 4 kap. 5 §	B: bostäder	e ₁ :	inom fastigheten får endast 1 huvudbyggnad uppföras	Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning, 4 kap. 11 §
		e ₂ :	inom fastigheten får endast 2 komplementbyggnader uppföras	
		e ₃ :	största totala byggnadsarea är 185 kvadratmeter per fastighet, komplementbyggnad(er) får uppta högst 45 kvadratmeter av den totala byggnadsarean per fastighet	
			marken får inte förses med byggnadsverk	
		s:	huvudbyggnad får högst inrymma 1 bostadslägenhet	
		h:	högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3.6 meter och för komplementbyggnader 2.7 meter	Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter, 4 kap. 16 §
		f:	endast friliggande hus	

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar femton år efter att planen vunnit lagakraft.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Planändringen syftar till att möjliggöra utökning av tomtmark till fastigheterna. Att förändra byggrätten är inte förenligt med planförslaget syfte, därför förändras inte den nuvarande gällande byggrätten. Däremot ändras bestämmelser för att följa uppdateringar som gjorts i plan- och bygglagen. Den utökade tomtmarken regleras med prickmark för att distansera byggnader från det angränsade parkområdet.

Nedan presenteras de bestämmelser som uppdateras i och med detta planförslag:

- får endast en huvudbyggnad och högst två uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras:
 - e1: inom fastigheten får högst 1 huvudbyggnad uppföras
 - e2: inom fastigheten får högst 2 komplementbyggnader uppföras
- får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd yta än 185 m². Uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd yta än 45 m²:
 - e3: största totala byggnadsarea är 185 kvadratmeter per fastighet, komplementbyggnad(er) får uppta högst 45 kvadratmeter av den totala byggnadsarean per fastighet
- får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas:
 - s: huvudbyggnad får högst inrymma 1 bostadslägenhet
- 1 våning:
 - h: högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3.6 meter och för komplementbyggnader 2.7 meter
- F (ett hus som uppförs fristående):
 - f: endast friliggande hus

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I praktiken är planen redan genomförd. Det som återstår är fastighetsbildning. I enlighet med detaljplanen kommer fastighetsägarna ha möjlighet att utöka sina fastigheter (i enlighet med den verkliga användningen) och äga marken.

Med planförslaget kan åtgärderna som utförts varaktigt och fastighetsrättsligt fastställas.

Natur

Några konsekvenser för naturen antas inte förkomma i och med planförslaget. Marken är redan använd som tomtmark och reglering med prickmark förhindrar att byggnader uppförs.

Miljöbedömning

Planförslaget anses inte ha negativ påverkan på platsen och dess värde, den bedöms inte heller ha någon påverkan på andra planers miljöpåverkan eller förutsättningar att uppnå miljömål. Genomförandet som det aktuella förslaget innebär medför sammanvägt, enligt kommunens uppfattning, inte någon betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planförslaget bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808). Planförslaget anses även förenligt med de gällande miljökvalitetsnormerna som 5 kap miljöbalken (1998:808) berör. Planområdet är inte beläget inom strandskyddat område (7 kap miljöbalken, 1998:808).

Riksintresse

Planförslaget skadar varken totalförsvarets värde eller kvaliteter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

I praktiken är detaljplanen redan genomförd. Det som återstår är fastighetsbildning. Efter överenskommelse om fastighetsreglering med respektive fastighetsägare ansöker kommunen om fastighetsreglering.

Inför detaljplanens antagande kommer kommunen att erbjuda respektive fastighetsägare att ingå en överenskommelse om fastighetsreglering.

Kommunen ansvarar därefter för att ansöka om fastighetsreglering utifrån ingångna överenskommelse.

Den fastighetsägare som väljer att inte ingå en överenskommelse ansvarar för att ta bort häckar och trädgårdsanläggningar utanför gällande fastighetsgräns så att denna yta blir tillgänglig för allmänheten.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna ska betala ersättning till kommunen för den mark som överförs [till deras fastigheter] enligt överenskommelserna.

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kommunen står endast för förrättningskostnaderna i den förrättning som kommunen ansöker om utifrån ingångna överenskommelse enligt ovan.

Organisatoriska frågor

Genomförandetiden är femton år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan

- Samråd andra kvartalet 2022
- Granskning tredje kvartalet 2022
- Antagande fjärde kvartalet 2022
- Därefter laga kraft

Upplysningar lämnas av Emanuel Johansson på 0382-154 14.

Medverkande

Karolina Rellme, planstrateg

Åsa Elmersson, kart- & GIS-ingenjör

Anna Wågesson, mark. & exploateringsstrateg

Peter Ringberg, mark. & exploateringsstrateg

Rebecca Petersson, Samhällsplanerare

Upprättad

Emanuel Johansson

Samhällsplanerare

Upprättad 2022-04-05

Reviderad 2022-06-16

Antagen 2021-XX-XX

Laga kraft 2021-XX-XX

Planhandlingarna finns tillgängliga på www.savsjo.se under samhällsplanering