



Underlag för planbesked

Ammelund 1:6

Vaggeryds kommun



Upprättat av kanslienheten

Datum 2019-03-19

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Tidigare ställningstagande.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Platsens förutsättningar.....	4
Mark och vegetation.....	4
Naturvärden.....	4
Strandskydd.....	4
Infrastruktur.....	4
Riksintressen.....	5
Människors hälsa och säkerhet.....	5
Teknisk försörjning.....	5
Vatten och avlopp.....	5
Dagvattenhantering.....	5
Energi, el, tele, fiber.....	5
Genomförande.....	6
Utredningsbehov.....	6
Förslag till process och tidplan.....	6
Slutsats.....	6

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2,5 §§).

Ansökan

Sökande

Gunnar Meyer

Fastighet

Ammelund 1:6, Vaggeryds kommun

Fastighetsägare

Meyers dödsbo, Sigrid

Syfte

Syftet är att upprätta förslag till detaljplan för att möjliggöra byggnation av friliggande villor i 1-1,5 plan på fastigheten Ammelund 1:6. Ansökan avser 17 villatomter med en genomsnittlig areal på 1000 kvadratmeter.

Avgränsning

Planområdet ligger nordväst om Byarums samhälle. Området avser fastigheten Ammelund 1:6 som har en areal på cirka 2,4 hektar. Fastigheten föreslås att i sin helhet exploateras. I dagsläget finns ingen befintlig bebyggelse inom området.

Figur 1: Föreslaget planområde på fastigheten Ammelund 1:6



Bakgrund

2018-11-16 inkom ansökan om planbesked. Ansökan syftar till att upprätta en detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Ammelund 1:6.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området är inte utpekad i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28.

Detaljplan

I området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken består av isälvsediment och har hög genomsläpplighet. Området befaras inte vara i riskzonen för översvämning. Genom föreslaget planområde går Silverbäcksvägen och söder om vägen finns ett före detta åkermarksområde som har en relativt öppen landskapsbild med ringa växtlighet. Marken är relativt plan men sluttar något i väst-östlig riktning. Området norr om Silverbäcksvägen består av barr- och blandskog. Nordöst om föreslaget planområdet finns ett kärr.

Naturvärden

Enligt Skogsstyrelsens samt länsstyrelsens underlag föreligger inget naturvärde inom området. Marken i området är före detta åkermark och området runtomkring består av produktionsskog. Därmed görs bedömningen att inga naturvärden föreligger.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandsskyddsområde.

Infrastruktur

Området ligger utmed Silverbäcksvägen i nära anslutning till Byarums samhälle. Närmsta anslutning till E4 finns cirka 3,5 km söderut via Lagastigen och Jönköpingsvägen vid trafikplats 90, Vaggeryd norra. Därifrån nås Jönköping och Värnamo på runt 20 minuters bilfärd. Trafikverket är väghållare för Silverbäcksvägen och Lagastigen. Kommunen är väghållare för Jönköpingsvägen.

Det finns befintlig gång- och cykelväg i norra delen av Byarums samhälle som knyter an till gång- och cykelväg mot Vaggeryd. För sträckan mellan Byarums samhälle och det föreslagna planområdet är en utbyggnad av gång- och cykelväg möjlig.

Regionbuss 133 trafikerar sträckan mellan Jönköping och Värnamo. Från Byarum finns 6 avgångar mot Värnamo och 7 avgångar mot Jönköping, under vardagar. Under helger är avgångstider under kvälls- och nattetid.

Riksintressen

Inom föreslaget planområde finns inga riksintressen. I områdets närhet finns kolbottnar i form av resmilor samt skogsbrukslämningar. En arkeologisk utredning kan därmed behöva göras. Järnvägen samt E4 är riksintressen som finns i närområdet.

Människors hälsa och säkerhet

På angränsande fastighet, Ammelund 1:42, har det tidigare bedrivits ett garveri som brukat vegetabiliska garvämmen. Enligt Länsstyrelsens webb-gis för potentiellt förorenade områden är platsen märkt E, vilket innebär att ingen riskklassning har gjorts. Det kan därmed finnas behov av att genomföra en Mifo 1, vilket leder till en riskklassning.

Området ligger i närheten till E4:ans sträckning och järnvägen sträcker sig i områdets närhet varpå en bullerutredning kan behöva göras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom kommunens verksamhetsområde. Aktuellt område ligger strax utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Kommunalt VA-nät kan förses genom upprättande av en anslutningspunkt i planområdets gräns, vilket innebär att befintligt VA-nät byggs ut till föreslaget planområde.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom området behöver utredas vidare och säkerställas. I en planprocess behöver möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning till bäcken undersökas.

Energi, el, tele, fiber

Vaggeryds energi ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Fjärrvärme är inte aktuellt då fjärrvärmenätet inte omfattar Byarums samhälle. För att försörja planområdet med el behövs en förstärkning av befintlig transformatorstation på fastigheten Byarum 1:1 samt en kabel utmed Silverbäcksvägen till planområdet. Avseende fiber finns möjlighet att förlänga kanaliseringen mellan Byarum 1:7 och planområdet. Planområdet kan därmed försörjas med fiber.

Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses följande utredningar krävas i dagsläget:

Utredning	Ungefärlig kostnad
Mifo 1	30 000
Arkeologisk utredning	90 000
Bullerutredning	40 000
Fastighetsförteckning	5 000
Grundkarta	6 000
Totalt	171 000

Då fastighetsgränsernas kvalitet är av dålig kvalitet behövs även en fastighetsbestämning göras för att fastställa faktiska arealer inför det fortsatta detaljplanarbetet.

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i dagsläget inte går att förutse. Detta underlag innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av t.ex. VA eller gator.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen bör handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekad i Vaggeryds kommuns Översiktsplan. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och där med detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

Detaljplanen föreslås att upprättas genom konsult, anlitad och bekostad av exploitör. Konsulten ska godkännas av kommunen. Preliminär tidplan fastställs vid upprättande av planavtal med sökande vid positivt planbesked.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bl.a. eventuell förorenad mark och arkeologi.