



Underlag för planbesked
**Sörgården 1:50 m.fl.,
Skillingaryds tätort**



Upprättat av kanslienheten

Datum 2019-11-22

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
Skogsbruksplan.....	5
Platsens förutsättningar.....	6
Mark och vegetation.....	6
Naturvärden.....	7
Ekosystemtjänster.....	9
Infrastruktur.....	11
Riksentressen.....	12
Människors hälsa och säkerhet.....	12
Teknisk försörjning.....	12
Vatten och avlopp.....	12
Dagvattenhantering.....	12
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber.....	13
Fastighetsrättsligt.....	13
Betydande miljöpåverkan.....	13
Genomförande.....	14
Utredningsbehov.....	14
Förslag till process och tidplan.....	14
Slutsats.....	14

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.

Syftet med planbesked 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

Johanna Johnson

Fastighet

Sörgården 1:50, Skillingaryd

Fastighetsägare

Johanna Johnson

Syfte

Inskickad ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra 10-15 bostäder i form av småhus eller radhuslägenheter inom fastigheten Sörgården 1:50. Närhet till Sörgårdsskolan och E4:an nämns i ansökan som fördelar för boendeutveckling i området.

Avgränsning

Ett underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av projektet. Befintlig detaljplan från 1976 finns i området norr om Sörgården 1:50, vilken inte kan byggas ut till följd av dagens markförutsättningar. Befintlig detaljplan föreslås därmed ersättas med ny i samband med planläggning avseende fastigheten Sörgården 1:50. Föreslaget planområde omfattar cirka 20 hektar och det finns fyra befintliga bostadsfastigheter inom området, vilka behöver inkluderas i ny detaljplan.

Figur 1: Föreslaget planområde i vit färg.



Bakgrund

2019-10-22 inkom ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Sörgården 1:50. Befintlig detaljplan finns norr om fastigheten Sörgården 1:50, vilken inte går att bygga ut då bland annat en omfattande dagvattenlösning finns i området. Därmed föreslås ny detaljplan omfatta även detta område för att skapa möjlighet för bebyggelseutveckling i området med hänsyn till dagens markförutsättningar och områdets värden och kvalitéer.

Sökande har även inkommit med förslag till hur föreslaget planområde kan utformas omfattande 70 villatomter och 56 lägenheter. Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Beslut om planuppdrag avser området som helhet markerat i figur 1. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för bland annat bostadsändamål. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Delar av föreslaget planområde finns utpekade i Vaggeryds kommuns översiktsplan som grönområde vilken finns med i Grönplan för Skillingaryd. Grönplanen är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som fick laga kraft 2014-04-28. Området omnämns i Grönplanen som viktigt för dagvattenhantering och det tillhör ett utav de längre vattendragen som går från Sörgårdsområdet, genom tätortens centrala delar vidare till Lagan vid Västra lägret. Föreslaget planområde är inte utpekade i gällande översiktsplan för bostadsändamål. Översiktsplanen visar i övrigt på den generella inriktningen att primärt exploatera skogsmark istället för åkermark avseende bostadsändamål.

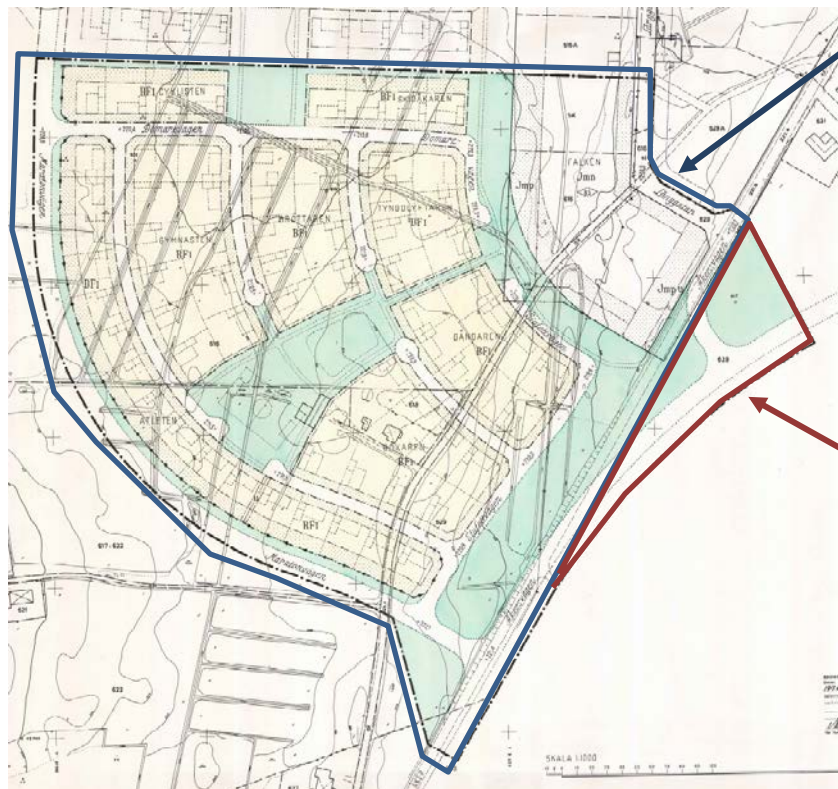
Detaljplan

Inom del av föreslaget planområde finns befintlig detaljplan, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsägan 629 m. fl. Å Sörgårdsområdet i Skillingaryd*, som fick laga kraft 1976-07-21. Befintlig detaljplanen anger bostadsändamål, småindustriändamål etc.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av gällande detaljplan. Befintlig detaljplan kan inte byggas ut till följd av markförutsättningarna i området och föreslås därmed ersättas av ny detaljplan.

I samband med att ny detaljplan upprättas upphävs också del av befintlig detaljplan, vilken inte omfattas av ny planläggning. Del av befintlig detaljplan som upphävs stämmer inte överens med dagens markanvändning och upphävs därmed.

Figur 2: Utdrag ur gällande detaljplan, Laga kraft 1976-07-21.



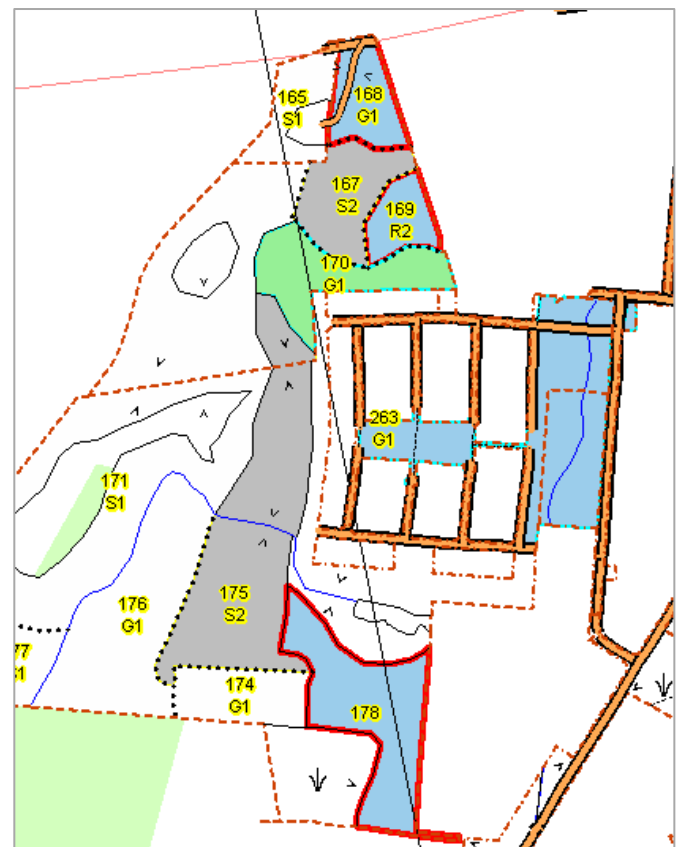
Område av befintlig detaljplan som ersätts av ny.

Område av befintlig detaljplan som upphävs i samband med ny detaljplaneläggning.

Skogsbruksplan

Inom föreslaget planområde finns ett skogsparti (178 i figur 3) som berörs av grön skogsbruksplan för Vaggeryds kommun. Skogsområdet är 2,9 ha och är klassat som Naturvårdsskötsel (NS). Enligt planen betades skogen tidigare och till följd av detta har den en rik kärlväxtflora med flera kvarlevande arter från den tid då området hävdades. Luckigheten ger öppna och varma miljöer som är viktiga för flera insekter, inte minst fjärilar. Igenväxningen gör att artrikedomen är särdeles stor, då både gamla arter dröjer sig kvar och nya är på väg in. Målet med området enligt planen är att bevara öppna miljöer viktiga för örter och insekter, att säkerställa överlevanden för äldre solitärer och ge plats för nya arvtagare samt bibehålla en öppen landskapsbild. Föreslagna åtgärder är gallring, röjning och bete för att främja dessa värden.

Figur 3: Utdrag ur Skogsbruksplanen.



Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Geologiska förutsättningar

Marken i området består av vittringsjord. Befintlig geoteknisk undersökning visar på förekomst av mycket torv. Enligt undersökningen återfinns gyttja från markytan och ner till en halvmeters djup. Därunder består massorna av organiskt material blandat med morän, sand och grus. Markytan i området är relativt plan och höjder finns i öst och sydväst. Berg ligger nära markytan och jorddjupet är som djupast cirka 2.5 meter inom området. Planeras flerbostadshus att uppföras behöver befintlig geoteknisk undersökning kompletteras.

Marktäcket

Planområdet består till större del av öppen mark (inklusive betesmark), ädellövskog och åkermark¹. Betes- och åkermark uppgår till cirka 6 hektar vilket motsvara drygt en fjärdedel av planområdet. Området har mestadels en öppen landskapsbild bortsett från östra delen samt i området i mitten av planområdet, bestående av lövskog som tidigare betades. Det sistnämnda området berörs av skogsbruksplanen.

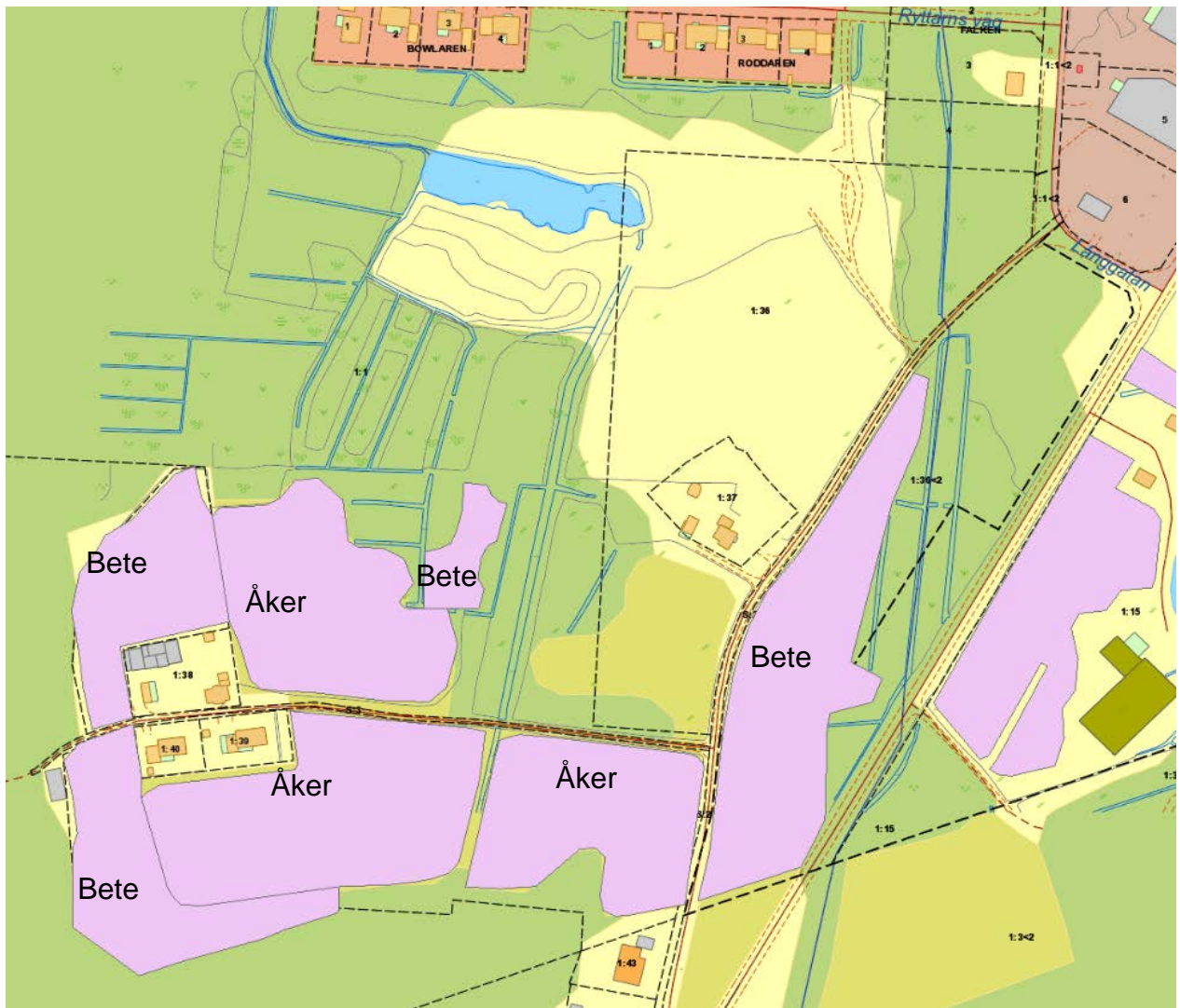
Jordbruksmark

I *Regional livsmedelsstrategi för Jönköpings län 2030* beskrivs nutida och framtida funktion och värde avseende befintlig jordbruksmark. Strategin syftar till att bryta ned den nationella livsmedelsstrategin på regional nivå genom att verka för bland annat en ökad hållbar livsmedelsproduktion. Strategin visar på vikten av att jordbruksmark behöver värnas i större utsträckning för att öka livsmedelsproduktionen. Strategin lyfter vikten av att värna odlingsbar mark för framtida produktion, vilket ska beaktas när värden vägs samman kring exploatering.

Enligt miljöbalken är jordbruksnäringen av nationell betydelse och exploatering av jordbruksmark ska tillåtas mycket restriktivt. I det långsiktiga perspektivet ska all jordbruksmark anses vara brukningsvärd och övrig mark ska i möjligaste mån exploateras istället. Exploatering av jordbruksmark ska föregås av ett noggrant övervägande av markens brukningsvärde, vilket ska vägas och bedömas i relation till väsentligt samhällsintresse av att exploatera marken..

¹ <https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Kartor/Nationella-Marktackedata-NMD/>

Figur 4: Situationsbild marktücke.



Naturvärden

Rödlistade arter

Inom planområdet finns fynd av strandlumner vilken är en fridlyst och rödlistad art. Den växer på fuktiga och tidvis översvämmade, sandiga eller dyiga, vegetationsfria ställen. Dispens behövs för att avlägsna eller flytta strandlumner.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en potentiellt biotopskyddad struktur i form av en allé vilken behöver utredas vidare genom kontakt med Länsstyrelsen. Allén utgörs av 16 alléträd (lövträd) planterade i en enkel rad längs med vägen Sörgården S:3, se karta under avsnittet *Infrastruktur*. Träden i en allé är ofta biotopskyddade då de ofta utgör livsmiljö för rödlistade arter, framförallt lavar och svampar. Alléer är även viktiga miljöer för många skadedjursreglerande insekter, utgör goda häckningsmöjligheter och födosöksområden. Generellt gäller att ju äldre ett träd är desto fler olika arter knyts till det. Beträffande de generellt skyddade biotopena i odlingslandskapet, där alléer ingår, får Länsstyrelsen i enskilda fall medge undantag från förbudet att skada biotopen om det finns särskilda skäl.

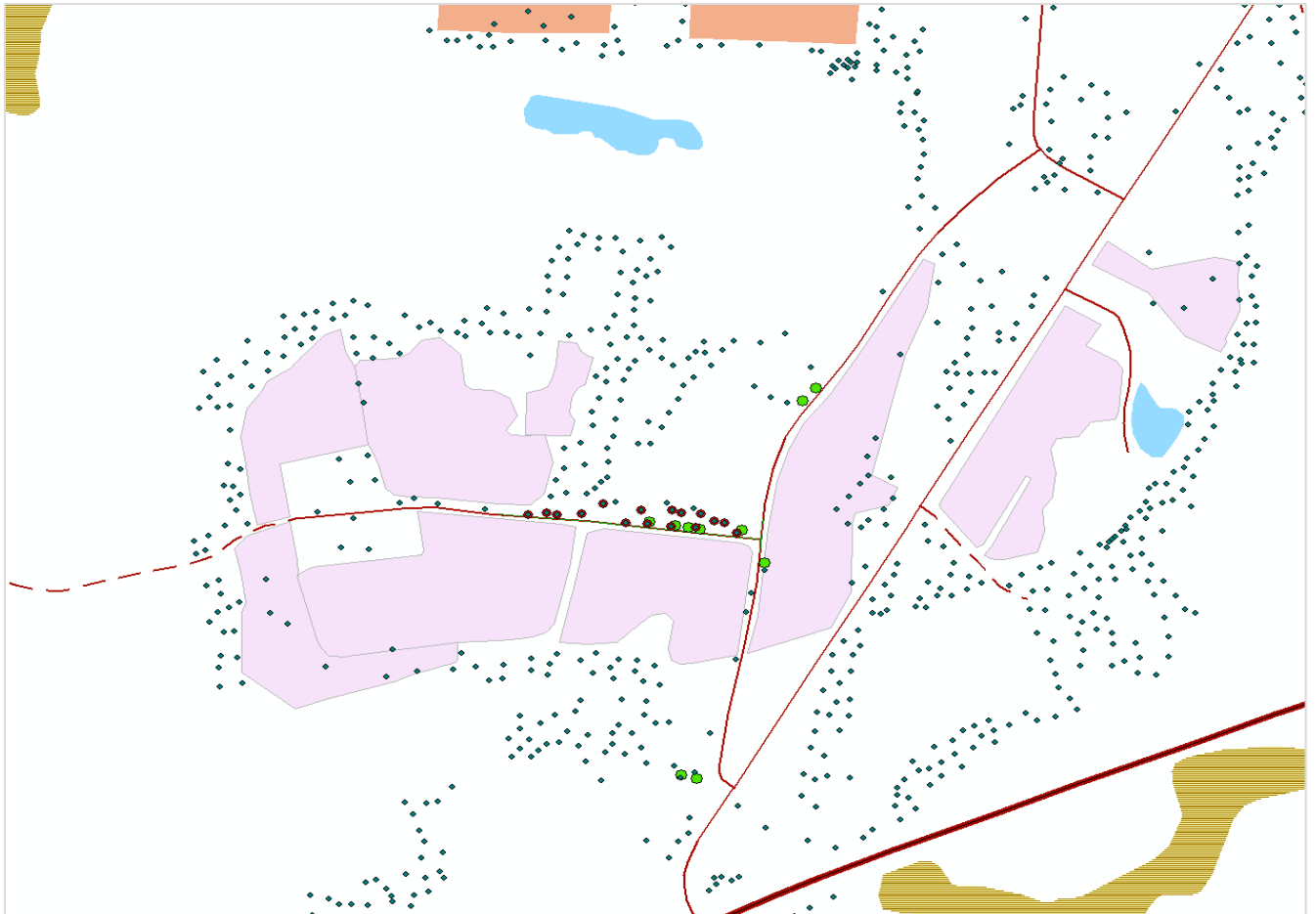
Skyddsvärda träd

Skyddsvärda träd av lönn, sälj och björksläktet finns i anslutning till befintliga vägar inom planområdet. Några av träden bildar en allé som kan omfattas av biotopskydd. Inventeringen av skyddsvärda träd gjordes 2013 och det kan därmed finnas behov av att komplettera inventeringen för att säkerställa huruvida fler träd uppnått kriterierna för skyddsvärda träd. Kontakt med Länsstyrelsen behövs kring detta. Skyddsvärda träd kräver ingen dispens för att ta bort med indikerar värden kopplade till biologisk mångfald.

Behov av ytterligare inventering

En naturvärdesinventering behöver genomföras i samband med framtagande av ny detaljplan för att exempelvis kartlägga eventuella fler rödlistade arter, nyckelfaktorer eller biotopskyddade strukturer i odlingslandskapet. Länsstyrelsen behöver yttra sig kring skyddsvärda träd och alléer i området.

Figur 5: Figuren visar trädpunkter och skyddsvärda träd. Gröna punkter visar skyddsvärda träd. Svarta punkter visar trädpunkter i odlingslandskapet och röda punkter visar alléträd.



Ekosystemtjänster

Grönstrukturplan

I *Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun* framgår att planområdet främst innehåller reglerande ekosystemtjänster för dagvattenhantering, stödjande ekosystemtjänster kopplade till det småbrutna landskapet och ädellövskogen samt försörjande ekosystemtjänster kopplat till livsmedelsproduktion. I grönstrukturplanens underlagsrapport 6 omnämns planområdets funktioner avseende klimatanpassning, område för dagvattenlösning där ekosystemtjänster som vattenreglering, sinnlig upplevelse, skydd mot extremt väder och klimatanpassning gynnas. Inom planområdet finns en befintlig dagvattendamm. Det kan eventuellt finnas behov av en ytterligare damm i området enligt de analyser som genomförts i rapporten. Underlagsrapport 5 om jordbruksmarkens framtid är även relevant för planområdet.

ESTER

En analys kring områdets tillgång till ekosystemtjänster har genomförts genom verktyget ESTER. Verktyg är framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i t.ex. detaljplanesammanhang. Analysen har utgått ifrån att förslaget planområde som helhet exploateras och visar tillgången på ekosystemtjänster i nuläget och tillgången på ekosystemtjänster efter exploatering, vilket presenteras i procentandelar i figur 6.

Området består av ett variationsrikt marktäckande bestående av lövskog, brukat odlingslandskap, tidigare brukat odlingslandskap och dik-/ dammsystem. Sammanfattningsvis kan sägas att då området i nuläget består av en stor del mark som inte är exploaterad samt består av en variationsrik marktyp, visar verktyget på en påverkansgrad som klassas som mycket negativ avseende flertalet kategorier rörande ekosystemtjänster. Planläggning behöver därmed integreras med ekosystemtjänster för att uppnå en hållbar samhällsplanering.

Tillgången på olika ekosystemtjänster efter exploatering

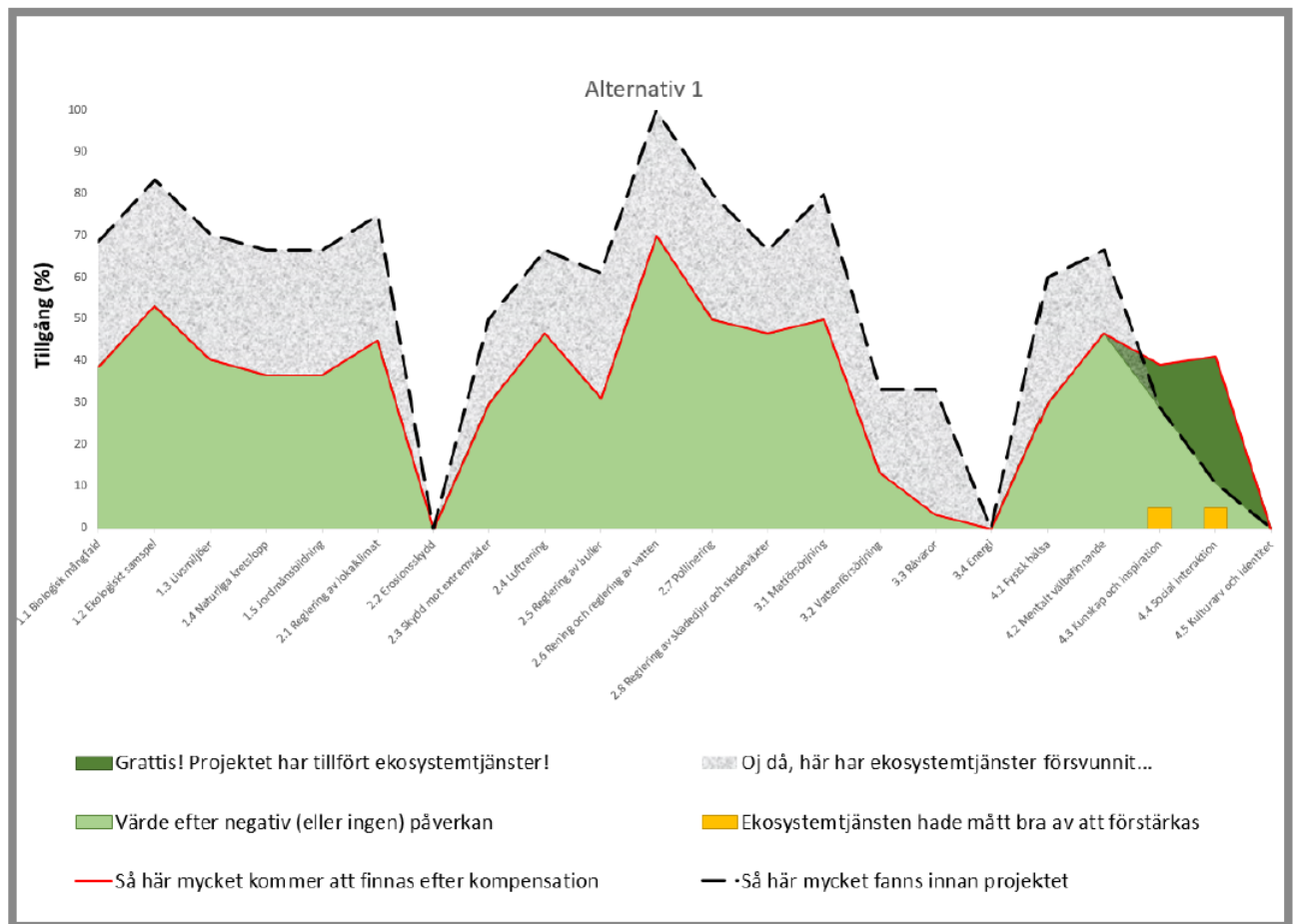
Analysen visar på mycket stor tillgång till reglerande ekosystemtjänster för rening och reglering av dagvatten, vilket i nuläget uppgår till 100% tillgång. En exploatering skulle minska tillgången till cirka 70% i ett scenario där dammen lämnas kvar. Avseende pollinering är tillgången runt 80% i nuläget och exploatering skulle sänka tillgången till cirka 50%.

Tillgången till försörjande ekosystemtjänster avseende matförsörjningen är 80% i nuläget. En exploatering skulle reducera tillgången till cirka 50%.

Stödjande ekosystemtjänster avseende bland annat ekologiskt samspel har höga värden avseende tillgång, till följd av bland annat ädellövskogen, skyddsvärda träd och odlingslandskapet med dess kantzoner. Tillgången på ekosystemtjänster för ekologiskt samspel är idag cirka 80% och skulle efter exploatering ligga på cirka 53%. Analysen beaktar inte i vilken utsträckning som bland annat skyddsvärda träd eller biotopskyddade strukturer påverkas, då det i nuläget inte går att förutse.

Analysen visar vidare på att exploatering av området skulle stärka tillgången avseende vissa perspektiv inom de kulturella ekosystemtjänsterna, kunskap och inspiration (från 29% till 40%) samt social interaktion (från 11% till 42%). Värden för mentalt välbefinnande skulle minska från 67% till 45% samt fysisk hälsa från 60% till 30%.

Figur 6: Tillgång ekosystemtjänster i nuläget samt efter exploatering.



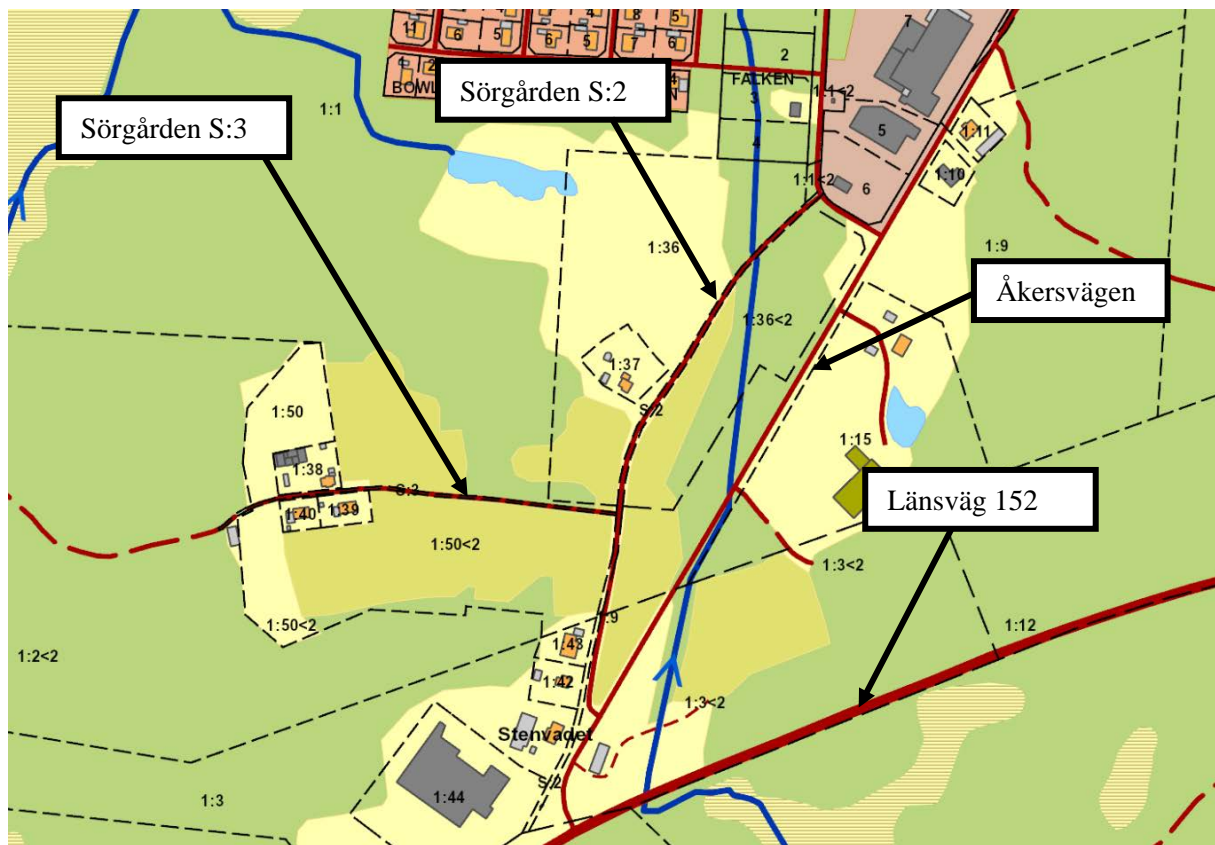
Figur 6 visar på hur tillgången till ekosystemtjänster påverkas av exploatering. Analysen har utgått ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras vilket innebär att en förändrad exploateringsgrad skulle påvisa ett annorlunda resultat. Streckad linje i figur visar på tillgång i nuläget och rött streck visar på tillgång efter exploatering. Analysen visar på en preliminär påverkan och behöver i samband med planläggning uppdateras under processen för att bedöma påverkan på ekosystemtjänster. Resultatet blir således mer tillförlitligt då en föreslagen struktur och exploateringsgrad finns framtagen.

Infrastruktur

Området ligger i anslutning till befintligt väg- samt gång- och cykelnät. Befintlig gc-väg utmed långgatan skapar förutsättning att knyta an planområdet till befintligt GC-vägnät. Planområdet ligger i nära anslutning till E4 via länsväg 152, varifrån Värnamo i söder och Jönköping i norr nås inom cirka 30 minuter.

I planområdets östra kant löper Åkersvägen och parallellt med Åkersvägen, cirka 80 meter västerut går en grusväg (Sörgården S:2) som tillsammans med vägen Sörgården S:3 servar befintliga bostadsfastigheter inom föreslaget planområde. Kommunen är väghållare för Åkersvägen och Sörgården S:2. Sörgården S:3 har enskild väghållare. Åkersvägen ligger inom kommunägd mark och övriga vägar inom planområdet ägs av vägsamfälligheter. Vägen Sörgården S:2 fyller en viktig funktion genom att sammankoppla befintlig bebyggelse mot Högabråten, vilken har betydelse för rekreation och rörligt friluftsliv. Inom planområdet finns promenadstigar som används för rörligt friluftsliv.

Figur 7: Befintlig infrastruktur..



Befintliga vägar bör integreras i ny detaljplan för att ta hänsyn till landskapsbilden. In- och utfart till planområdet behöver utredas vidare i planprocessen där Åkersvägen bedöms vara en möjlighet för anslutning.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga kända riksintressen.

Människors hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns ingen misstanke om förorenad mark. I planområdets omgivning finns identifierade potentiellt förorenade områden som i dagsläget inte är riskklassificerade. Identifierade objekt anses inte påverka planområdets lämplighet för bostadsändamål.

Buller från industrier i planområdets närhet anses inte påverka bostadsbebyggelse. Vägbuller från 152:an beräknas inte överstiga några miljö kvalitetsnormer. Vägbuller från Åkersvägen behöver utredas vidare i en planprocess men bedöms initialt inte påverka möjligheterna för bostadsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Delar av planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Området anses kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Dricksvattentrycket behöver vidare utredas för området.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet har enskilda avloppsanläggningar. Vid planläggning kommer de behöva anslutas till det kommunala avloppsnätet. Befintliga bostadsfastigheter är anslutna till kommunalt dricksvatten.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i området behöver integreras i landskapet då befintlig dagvattendam samt diken behöver bibehållas. I dagsläget finns flertalet diken i området för omhändertagande av dagvatten. Befintliga diken i planområdets östra, nordvästra och mittersta del behöver behålla sin funktion. Ny detaljplan behöver utreda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket ska vara huvudriktning vid planläggning. Tillräckligt stora arealer av permeabla ytor behöver bevaras och tillskapas. Planområdets östra del och området vid och kring befintlig dagvattendam riskeras att översvämmas vid skyfall, enligt Länsstyrelsens skyfallskartering vilket behöver beaktas i ny detaljplan.

Ett område för markavvattningsföretag finns väster om planområdet, vilken är en del av avrinningen till befintlig dagvattendam inom planområdet. Eventuell påverkan på markavvattningsföretaget i samband med ny detaljplan behöver utredas vidare.

En dagvattenutredning behöver genomföras för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten, samt säkerställa planerad bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Befintlig fiberledning finns utmed vägen Sörgården S:2. Ledningen behöver integreras i ny detaljplan då ledningen är en mataledning och inte kan flyttas. I anslutning till befintlig ledning kommer en fibernod behöva uppföras på ett område om cirka 20 kvadratmeter.

Fjärrvärmeledning finns vid Mellangatan cirka 400 meter från planområdet. Det kan vara möjligt att ansluta planområdet till fjärrvärme beroende på omfattning av föreslagen bebyggelse. Är flerbostadshus aktuellt kan anslutning till fjärrvärmenätet vara en möjlighet.

Vattenfall Eldistribution AB har koncession för el i området och har stråk för ledningar i bland annat planområdets östra delar.

Fastighetsrättsligt

Marken i planområdet är mestadels kommunägd. Det finns fyra privata bostadsfastigheter och i södra planområdet ligger fastigheten Sörgården 1:50, vilken ägs av sökande. Inom planområdet finns två vägsamfälligheter. Upprättandet av ny detaljplan behöver utreda vidare huruvida vägsamfälligheterna ska vara fortsatt gällande eller om behov av att upphäva dessa finns. Påverkan på markavvattningsföretag och eventuell avveckling eller omprövning behöver utredas vidare.

Markupplåtelseavtal för elektrisk starkströmsledning finns längs med vägen Sörgården S:2 samt genom östra delen av planområdet, i nord-sydlig riktning vilket behöver integreras i ny detaljplan. För del av fastigheten Sörgården 1:1 i planområdets västra del finns avtal om upplåtelse av jakt, vilket behöver upphävas gällande den mark som ny detaljplan avser.

Betydande miljöpåverkan

Planområdet innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Då planområdet rymmer flera värden som sammanlagt kan bidra till att planen kan antas få betydande miljöpåverkan, kan en miljökonsekvensbeskrivning behöva genomföras. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagandet av detaljplanen.

Utredning	Ungefärlig kostnad
Dagvattenutredning	Ca 75 000 kr
Naturvärdesinventering	Ca 60 000 kr
Geoteknisk utredning	Ca 300 000 kr
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 10 000 kr
Totalt	Ca 455 000 kr

En eventuell miljökonsekvensbeskrivnings omfattning och kostnad är i nuläget svårt att uppskatta.

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 området med t.ex. VA eller gator, inte heller intäkter. Under samrådsskedet kommer ekonomiska kalkyler att tas fram för genomförandet av området.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekad i Vaggeryd kommun Översiktsplan för bostadsändamål. Planarbetet antas vara av allmänhetens intresse till följd av bland annat möjligheter till rörligt friluftsliv, områdets kvalitéer avseende dagvattenhantering samt områdets koppling till det nationella intresset för jordbruksnäringen. 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.

Arbetet med detaljplanen förväntas påbörjas under andra kvartalet 2020 och beräknas ta cirka 2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål mm. 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 bland annat naturvärden, ekosystemtjänster, jordbruksnäring samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i ny detaljplan och föreslagen markanvändning.