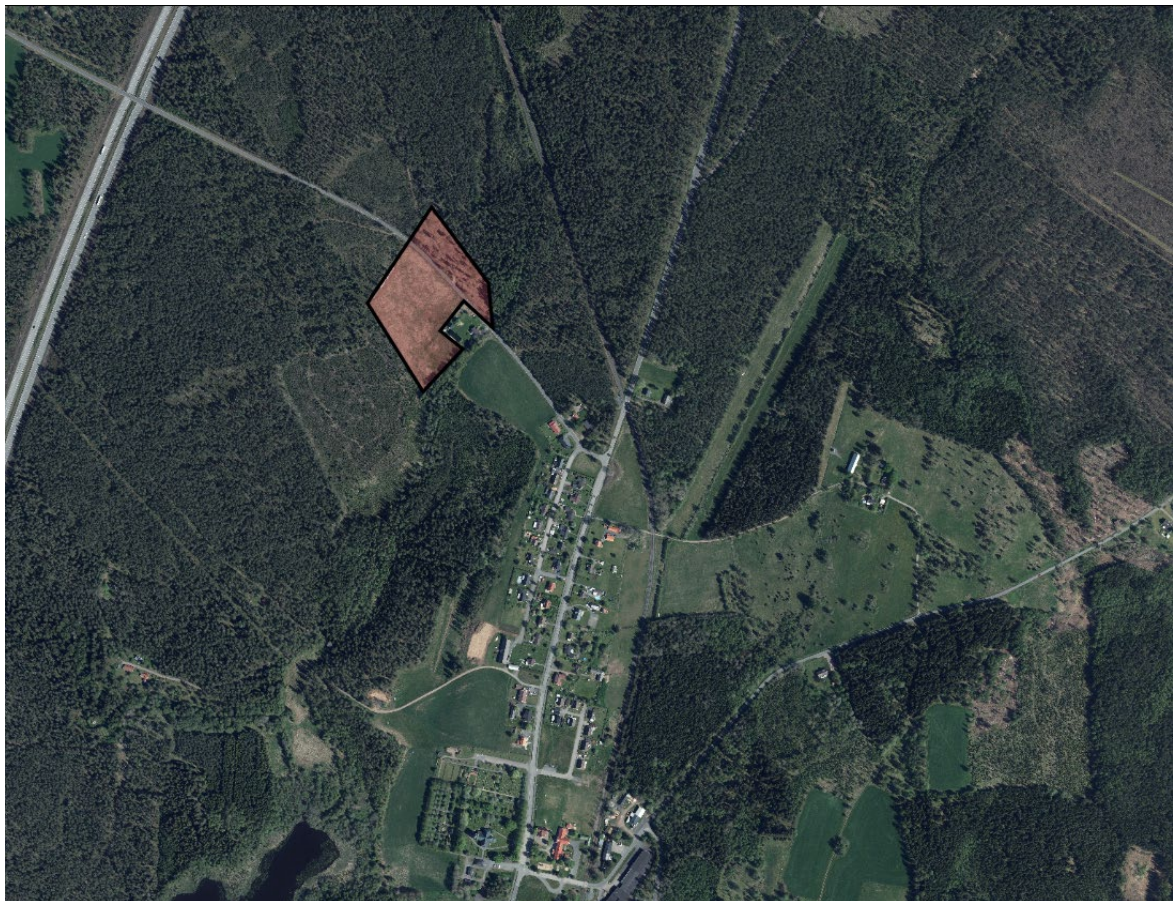


Utredning om planbesked för fastigheten

Ammelund 1:6 med flera,

vid väg 649 nordväst om Byarums samhälle



Upprättad av kanslienheten 2022-02-10
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

INNEHÅLL

PLANBESKED.....	3
ANSÖKAN.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	3
BAKGRUND.....	4
Förslag till ny bebyggelse, med sökandens egna ord.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Kommunala beslut.....	5
BEBYGGELSE OCH GESTALTNING.....	6
Byarums karaktär.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Ny bebyggelse.....	7
Platsbildning och landskapsgestaltning.....	7
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Mark och vegetation.....	7
Naturvärden.....	7
Grön infrastruktur och ekosystemtjänster.....	8
Barnperspektivet.....	8
Infrastruktur.....	8
Riksintressen.....	9
Kulturmiljö.....	9
Människors hälsa och säkerhet.....	9
Strandskydd.....	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	9
Vatten och avlopp.....	9
Dagvattenhantering.....	9
Energ, fjärrvärme, el och fiber.....	9
FASTIGHETSÄTTSLIGT.....	10
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Utredningsbehov.....	10
Förslag till process och tidsplan.....	10
SLUTSATS.....	11

PLANBESKED

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 den 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

TorekovsHuset AB

Fastighet

Ammelund 1:6 med flera, Vaggeryds kommun.

Fastighetsägare

Marken är privatägd. TorekovsHuset AB. Fastigheten är inköpt av TorekovsHuset AB, men status 2022-02-10 för lagfart är ”vilande”, enligt kommunens register.

Syfte

Syftet som begäran om planbeskedet avser är att upprätta ny detaljplan för fastigheten Ammelund 1:6 med flera, för att möjliggöra etablering av ny bostadsbebyggelse av småskalig form i naturnära läge. Ny bebyggelse är tänkt att vara bostäder i varierande storlekar, som är anpassade till omgivande by- och landskapskaraktär.

Lägesbestämning

Föreslaget planområde avser fastigheten Ammelund 1:6 och är beläget i den nordvästra delen av Byarums samhälle där det i nuläget inte finns någon befintlig bebyggelse inom området. I västlig och östlig riktning, rakt genom föreslaget planområde, sträcker sig Silverbäcksvägen (väg 649). Ytterligare västerut finns europaväg 4. I öst angränsar området till en bäck och fastigheten Ammelund 1:42 som består av ett friliggande bostadshus med tillhörande gårdsbyggnad. I sydlig och norrgående riktning omges området av ett relativt öppet landskap samt barr- och blandskog.

Areal

Området omfattar cirka 2,4 hektar. Fastigheten föreslås att i sin helhet exploateras.



Figur 1: Föreslaget planområde på fastigheten Ammelund 1:6 (inom röd markering).

BAKGRUND

Fastighetsägaren har genom Friländer Arkitektur AB lämnat in begäran om planbesked 2021-10-28. Ansökan ansågs komplett 2021-12-15 efter kompletteringar. Ansökan avser etablering av ny bostadsbebyggelse i småskalig form inom fastigheten Ammelund 1:6.

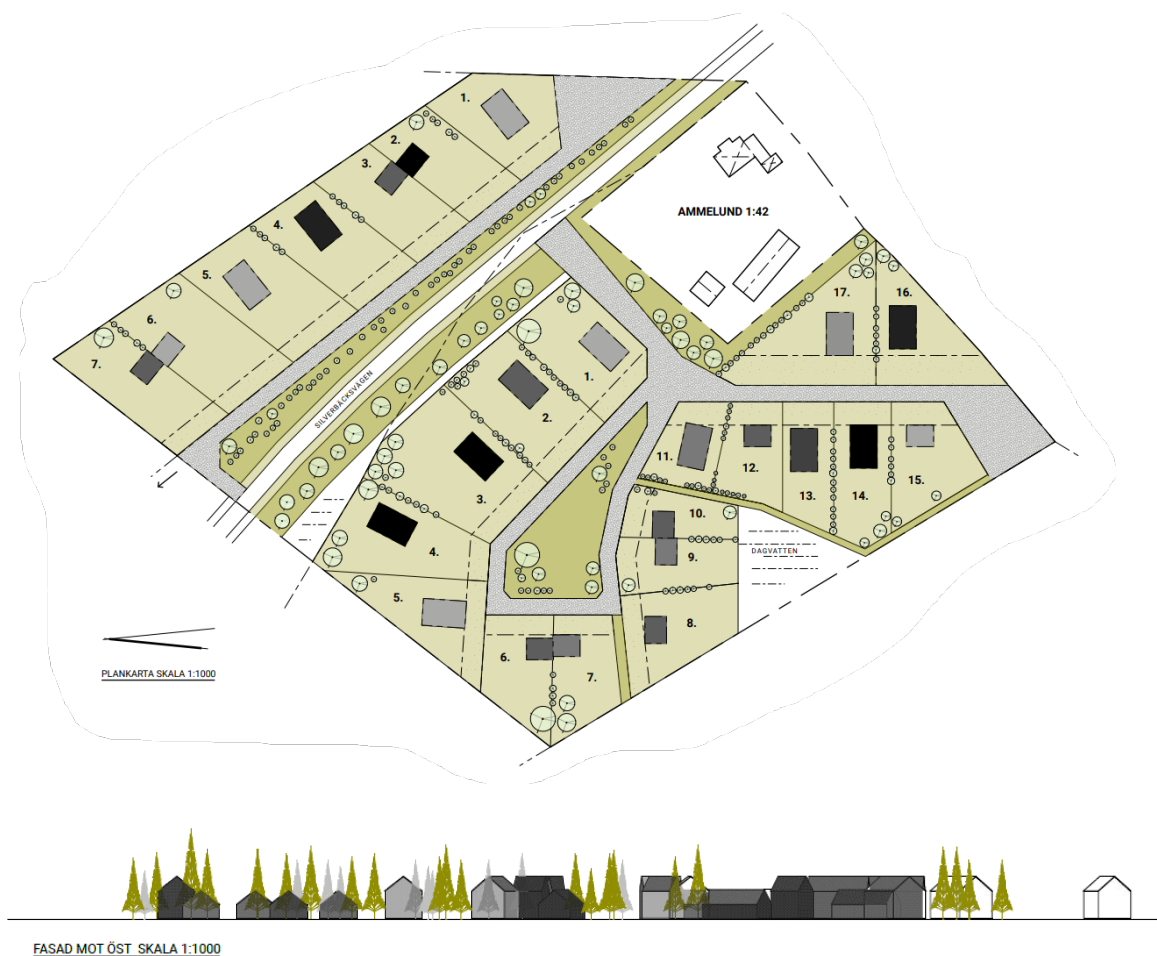
Förslag till ny bebyggelse, med sökandens egna ord

Inlämnat förslag till ny bebyggelse får endast betraktas som illustration om det som önskas prövas. Under planprocessen kommer omfattningen av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare.

Ansökan avser 24 fastighetstomter med en varierande areal som sträcker sig från 400 kvadratmeter till 1100 kvadratmeter. Avsikten är att generera en hållbar bebyggelse och uppföra framtidens bostäder som bidrar till att människor kan mötas över generationsgränser och mellan skilda socioekonomiska grupper samtidigt som en utveckling och förlängning av Byarum sker.

Den omgivande naturen, som framförallt består av granskog, har väglett arbetet med att skapa en naturlig dynamik i bebyggelsen: större och mindre hus, villor såväl som kooperativa hyresrätter i parhus. Hänsyn tas även till den ekologiska hållbarheten och avser byggnation av klimatsmarta och energieffektiva bostäder som skapar attraktiva och moderna hem för framtiden.

Ändamålet är en arkitektur som tar sin utgångspunkt i gran och fur och andas beständighet. Till formen handlar det om traditionella trähus med sadeltak och en modern aura som frångår den traditionella faluröda färgen och istället låter fasaderna präglas av träets olika nyanser.



Figur 2: Skissförslag - Illustration från Friländer Arkitektur AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

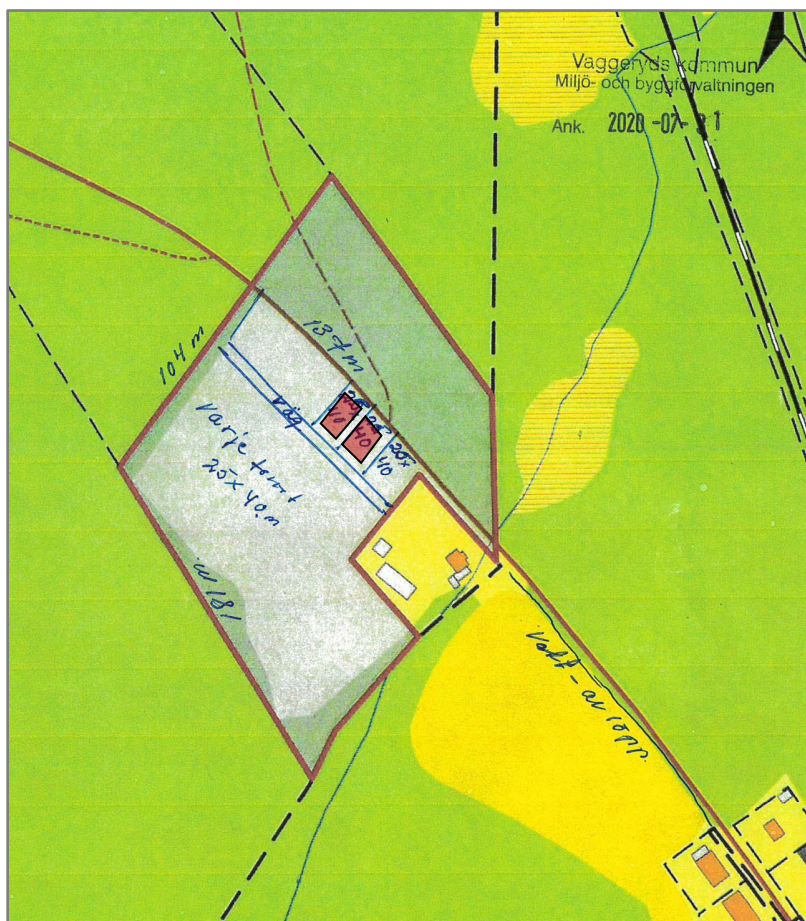
Området är inte utpekad i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. I övrigt framgår det i översiktsplanen att den generella inriktningen vid exploatering är att ta skogsmark i anspråk för bostadsändamål, och inte åkermark.

Detaljplan

Inom området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

Kommunala beslut

Ett förhandsbesked för avstyckning av två bostadstomter från fastigheten Ammelund 1:6 beviljades av Vaggeryds kommun 2021-09-29. Förhandsbesked, som gäller i två år, avser byggnation av två stycken enbostadshus med garage.



Figur 3: Förhandsbeskedet för två bostadstomter inom fastigheten Ammelund 1:6 (två rödmarkerade ytor). Föreslaget planområde (markerat med röd linje).

BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Byarums karaktär

Byarum är en kyrkby som består av ett varierat åker- och skogslandskap med en lantlig by- och landskapskaraktär som präglas av smala gatustrukturer samt småskalig bebyggelse i naturnära läge.

Gällande landskapsbild och karaktär bör beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet, då bevarandet av Byarums helhetsintryck är viktigt.

Befintlig bebyggelse

Inom föreslaget planområde förekommer ingen befintlig bebyggelse. I anslutning till området, österut, förekommer däremot ett friliggande bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader. Ytterligare österut ligger norra delen av Byarums samhälle som består av ett större antal friliggande bostadshus med något blandad huskaraktär. Befintlig bebyggelse är samlad i två rader längst med landsvägen Lagastigen, såväl som en sträcka in på Silverbäcksvägen, och domineras av villabebyggelser med undantag för enstaka gårdar. Bebyggelsen upplevs som del av en äldre bystruktur med flertalet bostadshus placerade med entrésidan mot landsvägen.

Sett till Byarum och dess by- och landskapskaraktär, präglas befintlig bebyggelse av relativt stora tomter och omges av mycket grönska såväl som vägstrukturer där både asfalterade och grusade vägar

förekommer. Tvåvåningshus med gul eller röd locklistpanel samt sadeltak med tvåkupigt lertegel, är den mest förekommande bebyggelsen för befintliga villor såväl som byskolan.

Ny bebyggelse

Vid etablering av ny bebyggelse är det fortsättningsvis viktigt att hänsyn tas till den gällande by- och landskapsbilden.

Genom att bevara naturnära bostadsförutsättningar inom området och ha en bebyggelse som följer naturen och topografin, anpassas bebyggelsen till hur naturen ser ut och på så vis bryts inte heller landskapsbilden. Att sedan komplettera med småskalig bebyggelsekaraktär, kan medföra att Byarums karaktär utvecklas i samma naturliga anda. Att uppföra ny bebyggelse med områdeskaraktäristiska element som lägre bebyggelse med sadeltak, olika fönsterindelningar och träfasad, kan stärka önskad känsla och karaktär.

Med hänsyn till områdets gröna landskapskaraktär är en variation i tomtstorlek förmånlig. På så vis kan en god bebyggelsevariation uppnås. Genom att bevara den gröna karaktären vid ny bebyggelse, skapas även tilltalande utblick mot det omgivande landskapet. Därigenom skapas ett sammanhängande och karaktärsrikt bostadsområde med koppling till det landskap och de kulturyttringar som finns.

Platsbildning och landskapsgestaltning

Vid ny bostadsbebyggelse ges föreslaget planområde ny funktion och görs mer tillgängligt. Den naturliga terrängen kan med fördel bevaras då den alstrar en spännande utomhusmiljö för barn, såväl som vuxna, att utforska och nyttja för framtida fritids-, lek- och rekreationsändamål.

Väsentligt att utforma platsbildningar och en landskapsgestaltning som inrymmer oplanerade ytor för avkoppling eller spontanaktivitet. Men även planerade ytor för gemensam användning och umgänge.

Det omgivande landskapets öppna karaktär bör vara utgångspunkten i gestaltningen av den blivande utomhusmiljön. Stor vikt bör läggas vid att skapa god boendemiljö och ett sammanhållet, attraktivt och tryggt gaturum för livet mellan husen.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken består av isälvs sediment och har hög genomsläpplighet. Området befaras inte vara i riskzonen för översvämning. Silverbäcksvägen finns lokaliserad genom det föreslagna planområdet och söder om den vägen existerar ett före detta åkermarksområde som har en relativt öppen landskapsbild med ringa växtlighet. Marken är relativt plan men sluttar något i västlig och östlig riktning. Norr om Silverbäcksvägen förefinns barr- och blandskog. Nordöst om föreslaget planområde finns ett kärr.

Områdets geologiska förutsättningar behöver undersökas vidare, så en geoteknisk utredning behöver därmed genomföras i planprocessen för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området. Däremot bör hänsyn tas till bäcken öster om området och lövträden intill, så att träden inte tas ned och därigenom kan påverka den ekologiska vattenmiljön.

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Föreslaget planområde utmärks som stödhabitat, vilket innebär att områden kan ha en funktion som spridningskorridor mellan de omkringliggande värdekärnor som innehar högre värden. I områdets nordöstliga riktning förekommer även ett stödhabitat för våtmarkernas gröna infrastruktur, vilket delvis infaller inom och i direkt angränsning till föreslaget planområde.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet. Det här kan verka som avgörande spridningskorridor för lokala artförekomster.
- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem som gynnar våtmarkernas gröna infrastruktur utmed angränsande bäck i östlig riktning.

Barnperspektivet

Föreslaget planområde är lokaliserat i den nordvästra delen av Byarums samhälle och det finns vissa begränsningar i möjlighet att nå området för målgruppen. Det finns inte heller några direkta funktioner inom området som är till för barn i dagsläget. Det förekommer ingen tydlig sammankoppling till samhället.

Något sorts stråk bör eventuellt skapas in till Byarum och byskolan, då barn tryggt och enkelt skall kunna röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar enbart barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt. Skol- och förskoleplatser i Byarum behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas.

Infrastruktur

Området är beläget utmed Silverbäcksvägen med nära anslutning till Byarums samhälle. Närmsta väganlutning till Europaväg 4 förefinns cirka 3,5 kilometer söderut via Lagastigen och Jönköpingsvägen vid trafikplats 90, Vaggeryd norra. Därifrån nås Jönköping och Värnamo, via bilväg, på ungefär 20 minuter. Trafikverket är väghållare för Silverbäcksvägen och Lagastigen. Vaggeryds kommun är väghållare för Jönköpingsvägen. Regionbuss 133 trafikerar sträckan mellan Jönköping och Värnamo. Från Byarum finns i nuläget 2 stycken avgångar mot Värnamo och 2 stycken avgångar mot Jönköping, enbart under vardagar.

Det finns en befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av Byarum, vilken knyter an till gång- och cykelvägen mot Vaggeryd. För sträckan mellan Byarums samhälle och det föreslagna planområdet, är en sammanhängande utbyggnad av gång- och cykelvägen möjlig. Det här bör beaktas och utredas vidare med hänsyn till säkra och trygga anslutning till bland annat byskolan. Även väsentligt att tillgängliggöra yta inom det föreslagna planområdet för servicefordon, ett exempel hade varit tydligt förankrade vändplaner.

Inom föreslaget planområde finns mark som tillhör vägsamfällighet. Kan bli aktuellt att ompröva samfälligheten och infrastrukturlösningen, bör utredas och beaktas i planprocessen. Därtill är Trafikverket väghållare för Silverbäcksvägen, vilket även det bör beaktas.

Riksintressen

Inom föreslaget planområde förekommer inga riksintressen. Järnvägen samt Europaväg 4 är däremot riksintressen för kommunikation som finns i närområdet.

Kulturmiljö

Inom föreslaget planområde förekommer inga registrerade kulturlämningar. I områdets närhet finns kolbottnar i form av resmilor samt skogsbrukslämningar. En kulturmiljöutredning bör eventuellt genomföras i detaljplaneskedet för aktuellt område.

Människors hälsa och säkerhet

Området är beläget i närheten av Europaväg 4 såväl som järnvägen, varpå störningar av trafikbuller bör utredas vidare. På angränsande fastighet, Ammelund 1:42, har det tidigare bedrivits ett garveri som brukat vegetabiliska garvämnen. Enligt ett riskklassningsdiagram framställt av Länsstyrelsen, är föreslaget planområde märkt som E. Detta innebär att ingen riskklassning gjorts och därmed kan det finnas behov av att en inventering och preliminär riskklassning av aktuellt område (Mifo fas 1) genomförs.

Strandskydd

Området berörs inte av något strandskyddsområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun har hand om vatten- och avloppsanläggningar (VA) med tillhörande ledningar inom kommunens verksamhetsområde. Föreslaget planområde ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Däremot kan kommunalt VA-nät förses genom upprättande av en anslutningspunkt i planområdets gräns, vilket innebär att befintligt nät byggs ut. Pumpstation kan behöva tillkomma inom föreslaget planområde vid ny exploatering.

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, fjärrvärme, el och fiber

Vaggeryds Energi ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Fjärrvärme är inte aktuellt då fjärrvärmenätet inte omfattar Byarum. För att kunna försörja föreslaget planområde med el, behövs eventuellt förstärkning av befintlig transformatorstation på fastigheten Byarum 1:1. Avseende fiber finns möjlighet att förlänga kanaliseringen mellan Byarum 1:7 och området. Föreslaget planområde kan därmed försörjas med fiber.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planområde är privatägd.

Ett servitut med ändamål för väg finns inom planområdet. Möjlighet till att nå skogen med infart från väg 649 och genom planområdet behöver även i fortsättningen säkras.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planområde innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar 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. Inför plansamråd ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras för att utreda huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas under planprocessen, ungefärlig kostnad är en uppskattning i grova drag:

Utredning	Ungefärlig kostnad
Mifo fas 1	30 000
Bullerutredning	40 000
Fastighetsförteckning	10 000
Grundkarta	10 000
Dagvattenutredning	Ej uppskattad
Geoteknisk undersökning	Ej uppskattad
Kulturmiljöinventering	Ej uppskattad
Ev. naturvärdesinventering	Ej uppskattad
Ev. fastighetsbestämning	Ej uppskattad

Då fastighetsgränserna är av dålig kvalitet kan en fastighetsbestämning behöva genomföras för att fastställa faktiska arealer och fastighetsgränser inför det fortsatta detaljplanarbetet.

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis VA eller gator, inte heller intäkter. Under granskningskedet kommer ekonomiska kalkyler påbörjas för genomförandet av området.

Förslag till process och tidsplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande, vilket 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 därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostad av exploatören. Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under första halvåret 2022 och planförslaget kommer antas tidigast under andra halvåret 2023.

Sökande har i sin begäran om planbesked begärt yttrande från Länsstyrelsen angående tänkta underlag som Länsstyrelsen kommer att behöva för att yttra sig över planarbetet, enligt PBL 5 kap. 5b § första stycket. Vaggeryds kommun gör en bedömning att inhämta Länsstyrelsens yttrande i detta ärende inte är nödvändigt. Ett sådant yttrande hade inte medfört planläggningen någonting eller resulterat i en annorlunda bedömning om planläggning.

SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås att inleda en planläggning samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus inom fastigheten Ammelund 1:6 med flera nordväst om Byarums samhälle, i enlighet med 5 kap. PBL.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat naturvärden, ekosystemtjänster samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvaliteter behöver integreras i en ny detaljplan och föreslagen markanvändning.