

Utredning om planbesked för

Del av fastigheten Lerås 1:1

Vid Sandsjön, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Upprättad av kommunledningskontoret 2022-11-30
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

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

Syfte

Syftet som begäran om planbeskedet avser att, genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Lerås 1:1 nära sjön Sandsjö, möjliggöra avstyckning av nya tomter för bostadsändamål. Nya bostäder är tänkt vara friliggande enbostadshus som anpassas till den befintlig lantlig miljö och landsbygdskaraktär.

Sökande

Privat markägare.

Fastighet

Del av fastigheten Lerås 1:1 som ligger närmare sjön Sandsjö.

Fastighetsägare

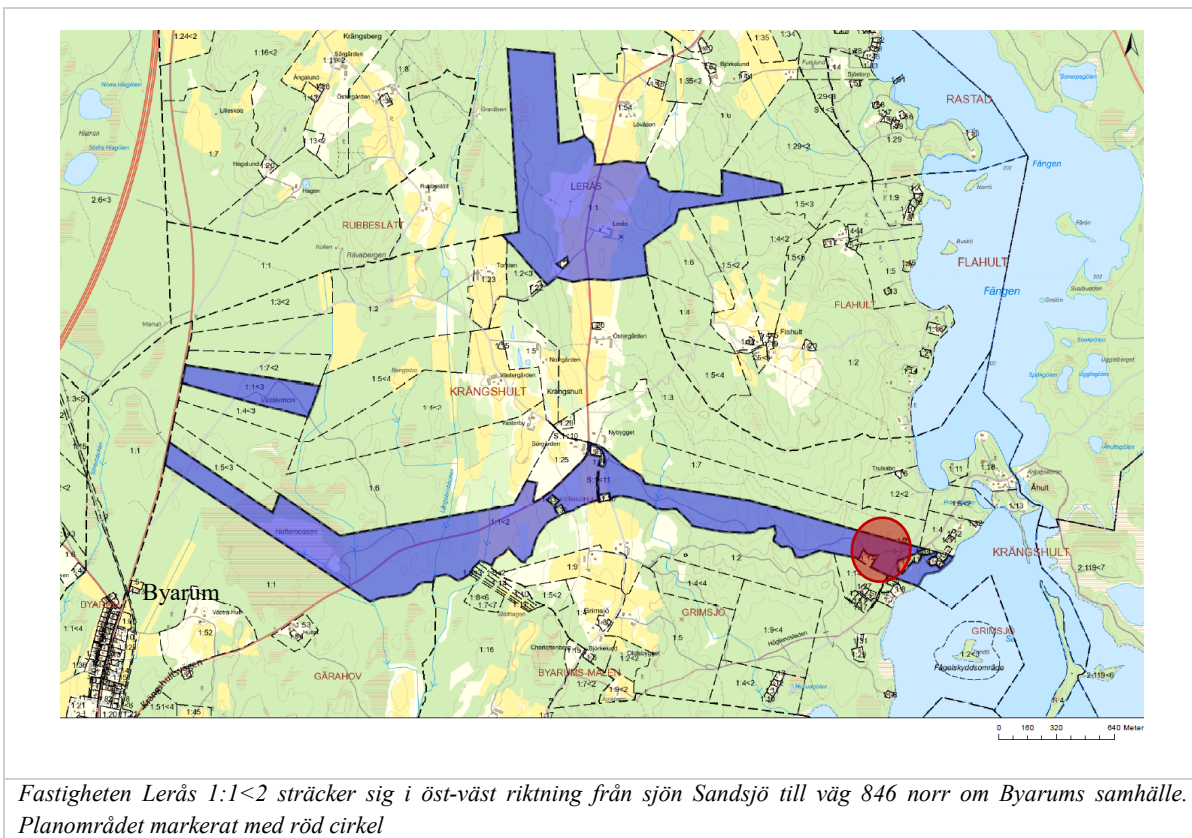
Marken är privatägd.

Läge

Föreslaget planområde avser del av fastigheten Lerås 1:1. Aktuellt område för planbesked ligger nära sjön Sandsjö, västra om tillfartsvägen Åhult-Mölna som går i nord-sydlig riktning och binder samman väg 815 med väg 799. Området ligger cirka 7 kilometer bilväg till Vaggeryds centrum, cirka 11 km bilväg till Hoks samhälle och cirka 5,5 km bilväg till Byarums samhälle.

Areal

Föreslaget planområde enligt begäran om planbesked avser cirka 2 hektar. Planområdet kan justeras något under planprocessen. Detta för att säkra att planområdet inkluderar eventuella gemensamma ytor som kan behövas för att angöra ny bostadsbebyggelse samt säkra vissa naturvärden vid behov.



BAKGRUND

Fastighetsägaren har lämnat in begäran om planbesked 2022-02-16. Genom ett nytt besked som kom in till kommunen 2022-03-01 ville sökanden dra tillbaka ärendet. Ansökan ansågs komplett 2022-09-09 då kommunen fick ett nytt besked från sökanden om önskan av att kommunen aktiverar ärendet på nytt. Ansökan avser etablering av ny bostadsbebyggelse genom avstyckning av 4-5 nya bostadstomter inom del av fastigheten Lerås 1:1 .

Förslag till ny bebyggelse, med sökandens egna ord

Projektet enligt inlämnad begäran om planbesked innebär fyra nya hus med tillhörande garage söder om den grusade lokala vägen inom Lerås 1:1 samt ett hus med tillhörande garage norr om vägen. Husen är täkt vara på en och en halvplan. VA-lösning är genom borrhande brunn med omsluten avloppstank. I dialog med sökanden 2022.11.16 upplyste kommunen att aktuellt område kommer att ingå i kommande kommunalt vatten och avlopp som planeras vara utbyggt i område 2025. Därmed är det en förutsättning att ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Under planprocessen kommer omfattning av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

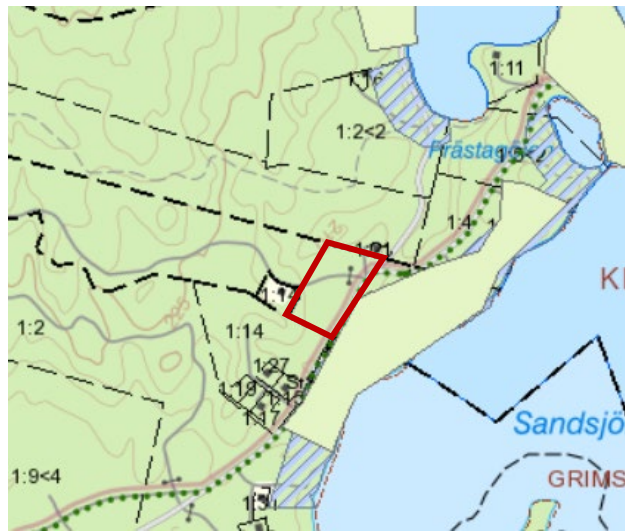
Översiktsplan

Aktuellt område är inte utpekad som förslag för bostadsändamål i gällande översiktsplan, antagen 2012.

Naturvårdshänsyn ska tas i allt skogsbruk framförallt vid sjöar och större vattendrag.

Strandskyddsområdet vid sjön Sandsjö ligger strax utanför planområdet i öster. Del av strandskyddsområdet tillhör fastigheten Lerås 1:1<2 och är utpekad som LIS-område. Inom det område, som ligger mellan tillfartsvägen Åhult-Mölna och sjön Sandsjö, finns befintlig bebyggelse som definieras som sammanhängande bostadsbebyggelse.

Tillfartsvägen Åhult-Mölna i som tangerar planområdet i öster är en utpekad vandringsled.



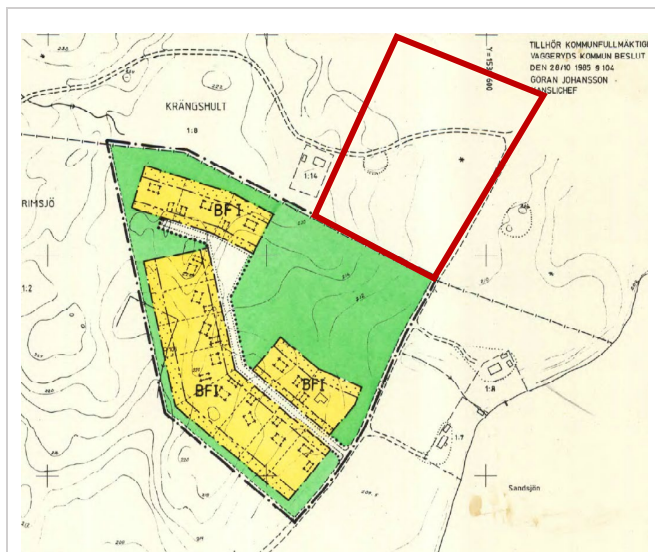
Planområdet markerat med röd linje.

Detaljplan

Aktuellt området för detaljplan är inte planlagt. Området angränsar däremot till en gällande detaljplan i söder "Förslag till byggnadsplan för del av Grimsjö 1:2, Vaggeryds kommun, Jönköpings län, från 1985. 0665-PI". Gällande detaljplan medger bostadsändamål, väg samt område för park eller plantering. Planen medger uppförande av fritidsbebyggelse, fristående hus på högst 60 kvm huvudbyggnad per tomt och högst en våning.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade enligt protokoll 2021-11-29 §156 att upprätta föreslaget kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp med målet att det ska vara i drift sommaren 2025. Aktuellt område ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt vatten- och avloppsledningarna är dock inte utbyggda ännu.



Ur förslag till byggnadsplan för del av Grimsjö 1:2 från 1987. Aktuellt område för detaljplan är markerat med röd linje.

Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör aktuellt planområde:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägarna till och från skola och fritidsaktiviteter.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.

BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

Områdets karaktär

Aktuellt område är skogbevuxet och omgivet av skogslandskap. Tallskog dominerar båda inom samt öster och söder om planområdet. Lövblandad skog börjar i västra delen av planområdet och fortsätter västerut.

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

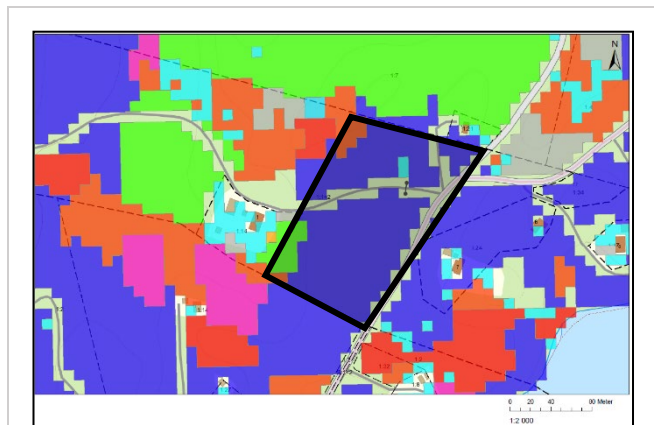
Befintlig bebyggelse

Planområdet saknar bebyggelse. I väster tangerar planområdet till en större bostadstomt, Krängshult 1:14, på cirka 5000 kvm. I söder är det planlagt område för små, friliggande bostäder som inte är fullbebyggt. Befintlig bebyggelse inom planlagt område har tomtstorlek på cirka 1800 - 2000 kvm per tomt och upplevs småskalig och gles. Detaljplanen säkrar större yta som park eller plantering med syftet av att bibehålla områdets lantliga karaktär som domineras av skog med inslag av småhus.

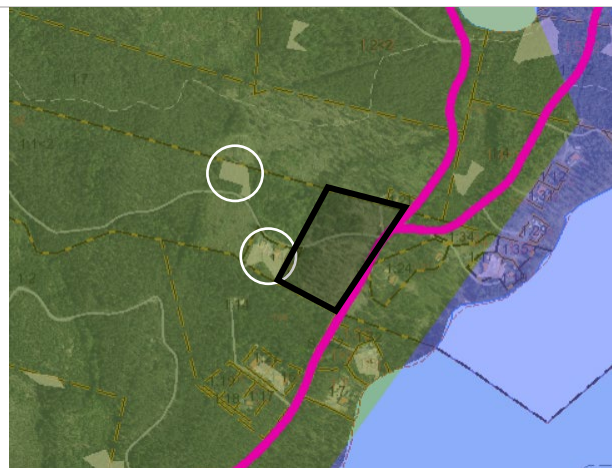
Närmare stranden vid sjön Sandsjö finns fler större bostadstomter med hus i varierande stil och karaktär. Området närmare stranden och inom strandskyddsområdet har utvecklats med flera nya hus, vilket påverkar bebyggelsekaraktären till en tätare sammanhängande bostadsbebyggelse.

Ny bebyggelse

Vid etablering av ny bebyggelse är det viktigt att hänsyn tas till den gällande landskapsbilden och bebyggelsens karaktärsdrag.



Ur Naturverkets karta. Planområdet markerat med svart linje. Barrblandskog (rosa), granskog (röd), lövblandad barrskog (orange), tallskog (blå), temporärt, ej skog (limegrön), triviallöf (grå), åker och öppna mark (cyan)



Grön infrastruktur, Stödhabitat (inom vit cirkel) Friluftslivets värden, långa leder (rosa linjer)

Genom att bevara del av naturen inom föreslaget planområdet och lokalisera ny bebyggelse som tar hänsyn till gällande natur och topografi inom och kring föreslaget planområdet, kan bebyggelsen anpassas till omgivningen och på så vis bryts inte heller landskapsbilden.

Med hänsyn till områdets gröna landskapskaraktär är större tomtstorlek förmånlig och genom att bevara den gröna karaktären vid ny bebyggelse, skapas även tilltalande utblick mot det omgivande landskapet. Vid etablering av ny bebyggelse är det viktigt att ta hänsyn till befintliga bebyggelsens viktiga siktlinjer mot naturen och sjön.

Platsbildning och landskapsgestaltning

Vid ny bostadsbebyggelse ges föreslaget planområde ny funktion och görs mer tillgängligt avseende bostadsändamål. 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.

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

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består planområdet av isälvsediment morän. Marken inom föreslaget planområde är något kuperat med viss sluttning mot sjön Sandsjö. De geotekniska förutsättningarna bör utredas vidare i samband med detaljplaneringen av området.

Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området. Däremot bör hänsyn tas till omgivande skog, så att träd inte tas ned och därigenom kan påverka den ekologiska miljön.

Det är viktigt att de befintliga naturvärdena bevaras, därav kan en naturvärdesinventering behöver genomföras i planprocessen för att säkerställa att det inte finns några höga bevarandevärden inom föreslaget planområde. Naturvårdshänsyn ska tas i allt skogsbruk framförallt vid sjöar.

Grimsjö som ligger cirka 600 meter sydöst om planområdet är ett djur- och växtskyddsområde (fågelskyddsområde)

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem.

Barn- och äldreperspektiv

Föreslaget planområde är lokaliserat 5,5 kilometer öster om Byarums samhälle och det finns vissa begränsningar i möjligheten att nå området för målgrupperna barn och äldre. Det förekommer ingen tydlig sammankoppling mellan området och omkringliggande tätorter, främst då både befintlig och föreslagen bebyggelse är lokaliserat ute på landsbygden.

Viktigt att barn tryggt och enkelt kan röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt. Skol- och förskoleplatser i Byarum behöver beaktas, då fler förskoleplatser eventuellt kan behövas.

Infrastruktur

Inom föreslaget planområde finns en privat grusad väg som löper i öst-väst riktning inom fastigheten Lerås 1:1<2. Servitut gällande del av vägen finns till fördel av befintlig bostadstomt på fastigheten Krängshult 1:14. Beror på hur ny bebyggelse kommer att angöras kan det bli aktuellt att se över behovet till att upprätta en samfällighet och infrastrukturlösning. Detta bör utredas och beaktas i planprocessen.

Föreslaget planområde har god väganslutning till Byarums samhälle cirka 5,5 kilometer västerut och Hoks samhälle cirka 11 kilometer. Närmsta väganslutning till Europaväg 4 förefinns cirka 8 kilometer västerut. Därifrån nås Jönköping och Värnamo, via bilväg, på ungefär 25 minuter. 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 ingen befintlig gång- och cykelväg inom eller i anslutning till området.

Riksintressen

Inom föreslaget planområde förekommer inga kända riksintressen.

Kulturmiljö

Inom föreslaget planområde förekommer inga registrerade kulturlämningar.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Förslaget inom aktuellt planområde innebär ny bebyggelse i anslutning till tillfartsväg med god standard, vilket förväntas medföra en trafikökning både utmed vägen och inom kringliggandebebyggelsen. Däremot bedöms trafikutökningen inte medföra någon betydande bullerstörning, frågan kommer att utredas vidare i detaljplanprocessen.

Markföroreningar

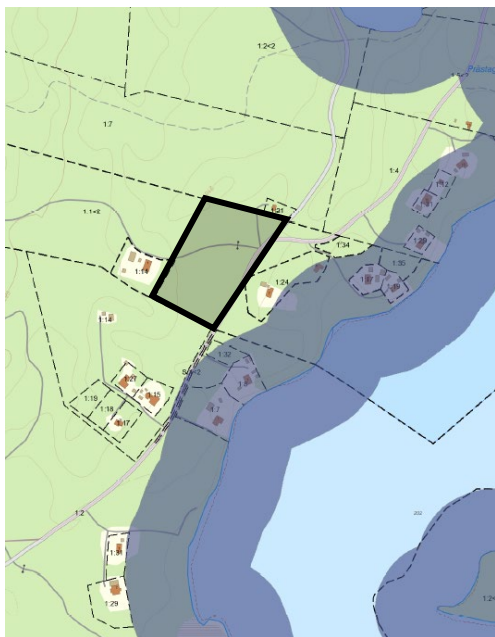
Inom och i anslutning till föreslaget planområde förekommer inga registrerade markföroreningar.

Översvämningsrisk

Planområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde.

Strandskydd

Föreslaget planområde ligger helt utanför strandskyddsområdet.



Strandskyddsområde (blå markering) utmed sjön Sandsjö.
Planområdet är markerat med svart linje.



Ur tematisk tillägg till gällande översiktsplan,
landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS), antagen 2015.
LIS-områden är markerade med gråskrafferade ytor.
Planområdet är markerat med svart linje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Aktuellt område ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt vatten- och avloppsledningarna är dock inte utbyggda ännu utan planeras vara utbyggt och driftsättas sommaren 2025. Därmed är det en förutsättning att ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Möjligheten att tillgodose behovet av brand- och släckvatten behöver utredas vidare i planprocessen.

Dagvattenhantering

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras.

Tillfartsvägen Åhult-Mölna omfattas av markavvattningsföretag. Detaljplaneläggning behöver beakta om planens genomförande kan påverka det, vilket kan innebära behov till omprövning av markavvattningsföretaget. Ny bebyggelse inom föreslaget planområde kommer att tillföra en andel hårdgjorda ytor. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för ny bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Eon ansvarar för elförsörjningen inom aktuellt området. Östra Fiberföreningens ansvarar för fibern.

Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till föreslaget planområde och det är sannolikt inte aktuellt att ansluta området.

Gator och trafik

Området kan angöras från tillfartsvägen Åhult-Mölna och/eller den privata grusade vägen inom fastigheten Leerås 1:1. Vid angöring från grusad väg behöver vägen ha bättre standard inom aktuellt område. Sandsjö vägsamfällighet ansvarar för tillfartsvägen Åhult-Mölna.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planområde är privatägd. Det kommer krävas flera fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Därutöver kan det även finnas behov av nya samfälligheter för vägändamål när ny bebyggelse etableras.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planområde innefattar vissa 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. Inför plansamråd 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

Utredningar

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuell gränsbestämning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredning 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 gator.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen kan handläggas med standard planförfarande. Planområdet är inte utpekad i översiktsplanen men önskad utveckling bedöms gå i linje med

översiktsplanens allmänna intention om levande landsbygd. Kommunen har en positiv syn till att ge lov för landsbygdsboende. Planläggning bedöms därtill inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planen kommer att handläggas enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standard planförfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Planens preliminära tidplan

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under första kvartal 2023 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under tredje kvartal 2024. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

Ett plankostnadsavtal ska tas fram efter att positivt planbesked beviljats och att detaljplaneuppdrag har getts till kommunledningskontoret.

SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Lerås 1:1, i enlighet med PBL 5 kap.

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

Behnam Sharo

Torbjörn Åkerblad

Stadsarkitekt

Kanslichef/bitr. kommundirektör