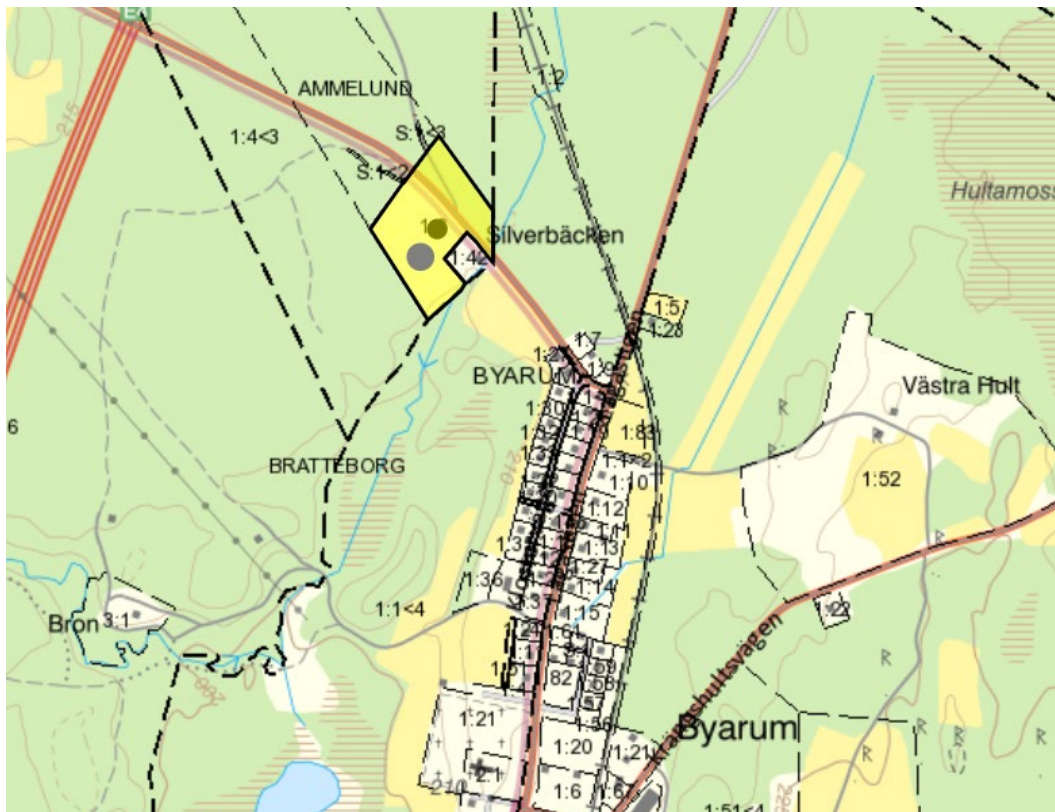


Utredning om planbesked

## Fastigheten Ammelund 1:6 med flera, vid väg 649 nordväst om Byarums samhälle



Upprättad av kanslienheten 2023-10-30  
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## Innehållsförteckning

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| PLANBESKED .....                  | 3   |
| Begäran om planbesked .....       | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| BAKGRUND .....                    | 4   |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ..... | 5   |
| BEBYGGELSE OCH GESTALTNING .....  | 6   |
| PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR .....    | 7   |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....         | 8   |
| FASTIGHETSÄTTSLIGT .....          | 9   |
| BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....     | 9   |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....          | 9   |
| SLUTSATS .....                    | 10  |

## 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 §§).

## BEGÄRAN OM PLANBESKED

### Sökande

Privat person som är markägaren.

### Fastighet

Ammelund 1:6 med flera, Vaggeryds kommun.

### Fastighetsägare

Marken är privatägd.

### Syfte

Syftet som begäran om planbeskedet avser 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/fristående villor, som är anpassade till omgivande by- och landskapskaraktär.

### Lägesbestämning

Föreslaget planbeskedsområdet 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 planbeskedsområde, 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 2,6 hektar inklusive yta för väg 649. Fastigheten önskas att i sin helhet exploateras.



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

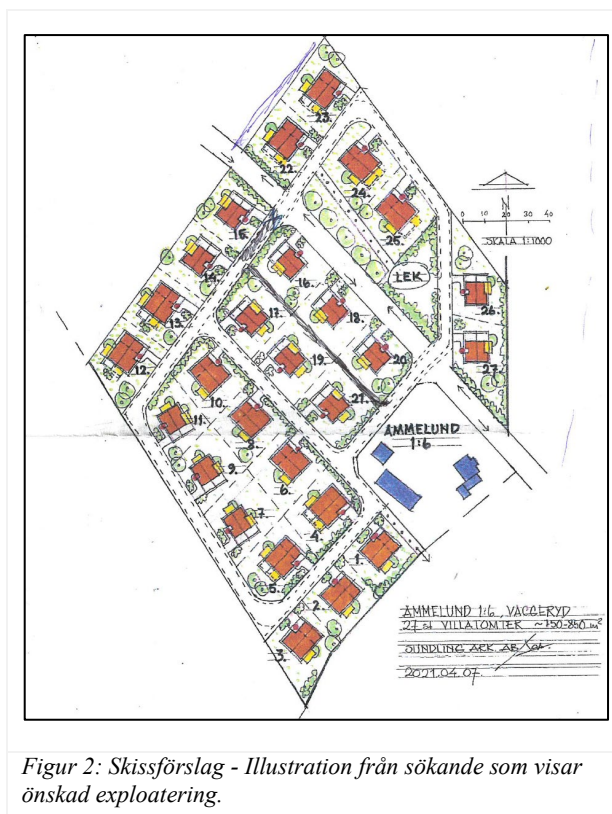
## BAKGRUND

Markägaren har kommit in med begäran om planbesked 2023-09-07. begäran 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 sökande önskar pröva. Under planprocessen kommer omfattningen av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare.*

Begäran om planbesked avser 24 fastighetstomter med en varierande areal mellan 750-850 kvadratmeter.



Figur 2: Skissförslag - Illustration från sökande som visar önskad exploatering.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Området är inte utpekat i Vaggeryd kommuns översiktsplan antagen 2012, laga kraft 2014. I övrigt framgår det i översiktsplanen att den generella inriktningen vid exploatering är att ta skogsmark i anspråk för bostadsändamål, och inte åkermark.

I granskningsförslag för ny översiktsplan, hösten 2023, medger följande:

*Utvecklingsområde Silverbäcken i norra Byarum. Bostäder. Området ligger intill befintlig infrastruktur. Området består av naturmark, till stor del avverkad skog. Hänsyn ska tas till naturvärden och klimatanpassningsåtgärder. En förtätning av Byarum ska ske med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärde i Byarum som kyrkby. Utredningsområde för förorenad mark, föroreningsituationen behöver hanteras särskilt. Buller och säkerhetsavstånd från väginfrastruktur och järnväg förekommer och ska utredas och säkerställas i kommande planprocess.*

Området norr om väg 649 är utpekat i granskningsförslag till ny översiktsplan som landsbygd: Ej specificerad.

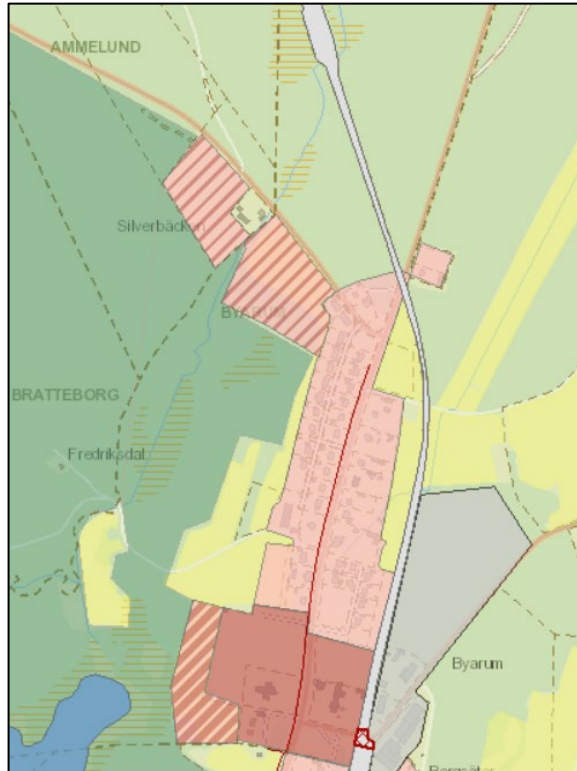
## Detaljplan

Inom området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har tidigare och i två tillfällen gett positivt planbesked samt planuppdrag. Av olika anledningar avslutades planuppdragen vid startskedet i båda tillfällena. Senaste beslut om planbesked och planuppdrag är från KSAU 2022-02-23 §28. Beslut om att avsluta senaste planuppdraget är från KSAU 2023-03-22 §34.

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. Giltighetstiden för förhandsbeskedet har redan gått ut.



Figur 3: Utdrag ur granskningsförslag för ny översiktsplan, Vaggeryds kommun.



# 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 ett planförslag i en detaljplaneprocess, då bevarandet av Byarums helhetsintryck är viktigt.

## Befintlig bebyggelse

Inom föreslaget planbeskedsområdet 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 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 landskapsbild.

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 landskapsbild. Att sedan komplettera med småskalig bebyggelsekaraktär, kan medföra att Byarums karaktär utvecklas i samma naturliga anda. Att uppföra ny bebyggelse med områdeskaraktäristiska element 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 planbeskedsområdet 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 isälvsediment och har hög genomsläpplighet. Området befaras inte vara i riskzonen för översvämning. Silverbäcksvägen finns lokaliserad genom det föreslagna planbeskedsområdet 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 planbeskedsområdet 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, lövträden intill och den ekologiska vattenmiljön.

### Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Föreslaget planbeskedsområdet 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 planbeskedsområdet.

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 planbeskedsområdet 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 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 lokaler eventuellt kan behövas.

## **Infrastruktur**

Området är beläget utmed Silverbäcksvägen med nära anslutning till Byarums samhälle. Närmsta väganslutning 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 planbeskedsområdet, 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.

Inom föreslaget planbeskedsområdet finns mark som tillhör en vägsamfällighet. Det 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 planbeskedsområdet förekommer inga riksintressen. Europaväg 4 är däremot riksintresse för kommunikation som finns i närområdet.

## **Kulturmiljö**

Inom föreslaget planbeskedsområdet 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 planbeskedsområdet 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 planbeskedsområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Däremot kan kommunalt VA-nät förses genom upprättande av en anslutningspunkt i planbeskedsområdets gräns, vilket innebär att befintligt nät byggs ut. En pumpstation kan behöva tillkomma inom föreslaget planbeskedsområdet 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 AB ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Fjärrvärme är inte aktuellt då fjärrvärmenätet inte omfattar Byarum. För att kunna försörja föreslaget planbeskedsområdet med el, behövs eventuellt förstärkning av befintlig transformatorstation på fastigheten Byarum 1:1. Avseende fiber finns möjlighet att förlänga kanalisationen mellan Byarum 1:7 och området. Föreslaget planbeskedsområdet kan därmed försörjas med fiber.

## FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområdet är privatägd.

Ett servitut med ändamål för väg finns inom planbeskedsområdet. Möjlighet till att nå skogen med infart från väg 649 och genom planbeskedsområdet behöver även i fortsättningen säkras. Andra eventuella fastighetsrättsliga frågor behöver beaktas vid framtagande av ett planförslag i en detaljplanprocess.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområdet innefattar flertalet värden som upprättandet av en 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 för framtagande av detaljplanen:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk undersökning
- Kulturmiljöinventering
- Ev. naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning och grundkarta samt ev. kontroll av gränser

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 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 VA eller gator.

## **Förslag till process**

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat planförfarande. Detta eftersom området inte finns utpekade i Vaggeryds kommuns gällande 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.

## **Planens ekonomi**

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

## **Planens preliminära tidsplan**

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under första halvåret 2024 och planförslaget kan tidigast antas under andra halvåret 2025. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete eller att detaljplanen överklagas.

## **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 bostadsbebyggelse 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.

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad  
Kanslichef/bitr. kommundirektör