



Utredning om planbesked

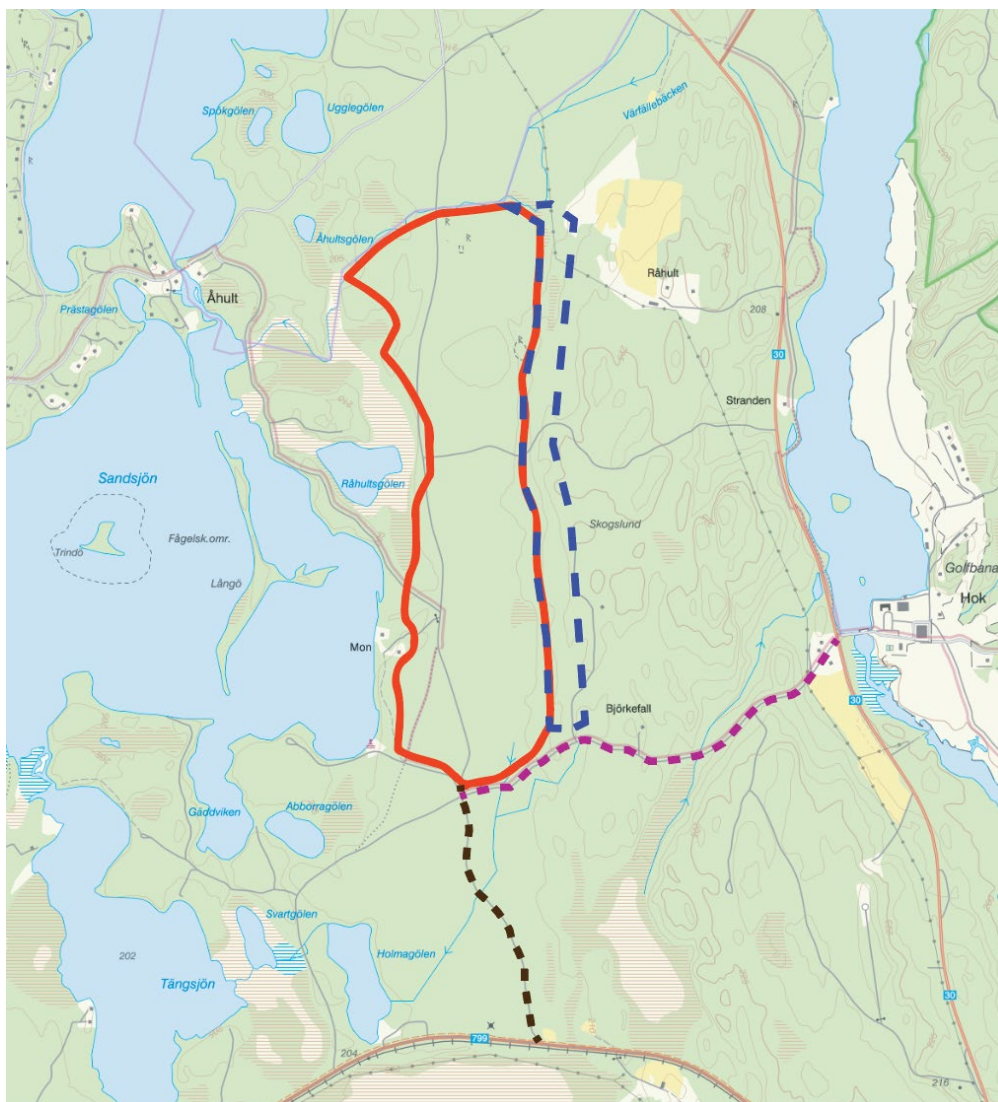
Utredning om planbesked för fastigheten Hok 2:119, Vaggeryds Kommun.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

KS 2023/276

Upprättad februari 2025

Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)



Planområdet för golfanläggning i rött, område för bostäder i blå streck. Huvudförbindelse till området i svart streck och transportväg till Hok golfbana i lila streck.

Innehållsförteckning

ANSÖKAN	3
Syfte	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Läge	3
Areal.....	3
BAKGRUND	4
Förslaget, enligt ansökan.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
Strandskydd.....	4
Friluftsliv.....	4
Mark och vegetation.....	5
Skyddade naturområden.....	6
Naturvärden och grön infrastruktur.....	6
Infrastruktur	7
Riksintressen	8
Kulturmiljö.....	8
Människors hälsa och säkerhet.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	9
Vatten och avlopp	9
Dagvattenhantering	9
Energi, fjärrvärme, el och fiber.....	9
FASTIGHETSÄTTSLIGT	9
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Utförning av ny bebyggelse	10
Utredningsbehov	10
Förslag till process	10
Planens preliminära tidplan.....	11
Planens ekonomi	11
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. 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

Inskickade begäran om planbesked avser att, genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Hok 2:119 möjliggöra golfbana och bostäder.

Sökande

H.Wissinger Golf AB

Fastighet

Del av fastighet Hok 2:119

Fastighetsägare

Hok 2:119 ägs av Svea Skog

Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser del av fastighet Hok 2:119 öster om Sandsjön.

Areal

Föreslaget område enligt begäran om planbesked avser cirka 140 hektar mark som utgörs del av fastighet Hok 2:119.

BAKGRUND

Sökanden har lämnat in begäran om planbesked 2023-12-14 med uppdatering av ansökan 2024-11-14.

Förslaget, enligt ansökan.

H.Wissinger Golf AB ser ett behov av en golfanläggning i världsklass i området och dessutom ett stort behov av bostäder inom en inom en 10 års period. Skapa möjligheter för ca 12-15 arbetstillfällen och fler boende i Vaggeryds kommun. Upp till 100 villor av varierande storlek, upp till två plan anpassad till naturen och stora avstånd emellan. Husen placeras längs golfbanan på höjd med utsikt västerut mot golfbana och sjön. Bostäder blir framkomliga med ny gata österut längs golfbanan och bostäder. Huvudvägen till golfanläggning blir söderut till väg 799 där vägen beläggs. Även förbättringar österut till Hok golfbana görs för transporter mellan golfanläggningarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Föreslaget planbeskedsområdet är utpekade i översiktsplan som landsbygd. På grund dess läge öster om Sandsjön avgränsas området av ytor för friluftsliv stränder och vattenområden västerut, exempelvis finns badplats sandsjöbadet i sydväst utanför området. Här finns även kulturmiljövärden med vandringsleden Höglandsleden - Smålandsleden.

Området tillhör grundvattenområde för vaggeryd-taberg som har kvantitativ och kemiskt god status.

Sandsjön omfattas av strandskydd och det förekommer öster om Sandsjön inga ytor för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Ett verktyg för att bygga i landsbygd inom strandskyddsområde.

Det utpekade området är utanför strandskyddat område, både gällande sandsjön och den mindre vattenförekomsten råhultsgölen.

Ett inskickat förslag att anlägga golfbana på en yta som är utpekade som landsbygd innebär inte att förslaget inte är förenligt med översiktsplan, däremot behöver hänsyn tas till att det är landsbygd. En exploatering av den här storleken kan påverka landskapet mycket, förslaget behöver ta större hänsyn till sin omgivning och anpassningar behöver göras. Även flera utredningar kan behöva genomföras under detaljplaneprocessen.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

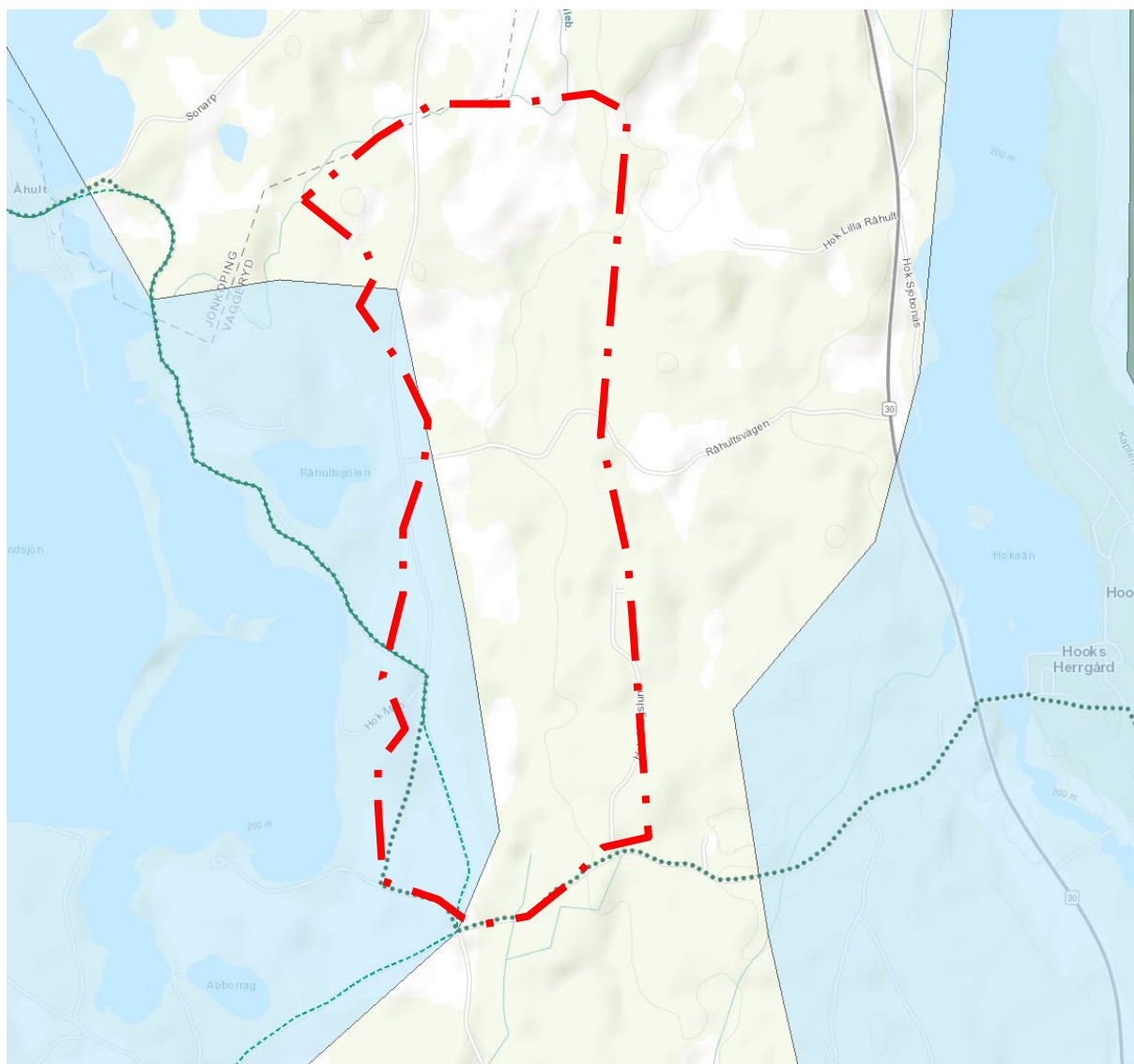
Strandskydd

Planbeskedsområdet är placerat utanför strandskydd på 100 meter för Sandsjön och Råhultsgölen. Väster om Sandsjön finns LIS områden, däremot inte öster om Sandsjön vid planområdet. Motivet till Lis områdena var att möjliggöra för byggandet av nya bostäder i området vid sjöarna där det redan idag finns bebyggelse, exempelvis för permanentboende och turism. De områden som inte är utpekade som LIS-områden längs stränderna fungerar som zoner för allmänheten att ha tillträde till strandkanten. Det finns inga speciella naturvärden som gör att dessa områden lämnas orörda utan det handlar om att få till oexploaterade ”släpp” längs strandkanten för det rörliga friluftslivet och helhetsupplevelsen av området. Vikten av rörligt friluftsliv är även tillämpligt öster om Sandsjön vid planområdet eftersom Sandsjön och dess omgivning tillhör område för friluftsliv.

Friluftsliv

Området runt Sandsjön är mycket attraktivt för det rörliga friluftslivet då det ligger nära Vaggeryd och Hok och utnyttjas av invånarna på dessa orter, det är därmed utpekade som område för rörligt friluftsliv. Sjösystemet har ett stort intresse för fiske och kanotsport. Vandringsleden Höglandsleden-Smålandsleden passerar mellan Sandsjön

och Fängen genom planområdet och sedan österut till Hoks Herrgård. Det finns ett antal mindre badplatser runt sjön, bland annat en kommunal badplats vid Sandsjön i sydväst utanför planområdet. Planområdet ska kunna säkra att leder och förbindelser till friluftsliv finns kvar eller kan ledas om och eventuellt utvecklas. Exempelvis kan gång- och cykelförbindelse skapas till den kommunala badplatsen från väg 799.



Område för rörligt friluftsliv i ljusblått och vandringsleder med grön streck. Planområdet i punktstreckad röd linje,

Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består en stor del av planbeskedsområdet av Isälvs sediment/sand, med mindre områden av torv, i öster avgränsas området av berg. De geotekniska förutsättningarna ska utredas vidare vid detaljplanering av området eftersom golfanläggning och bostäder kan kräva omfattande markarbete, förändring av landskapet som är idag. Vegetation i området utgörs främst av barrskog som varit del av skogsbruk, en naturvärdesinventering under detaljplaneprocessen kommer visa mer om växtligheten inom området.

Skyddade naturområden

Det aktuella området innehåller inga skyddade naturområden och gränisar inte direkt till skyddade områden men är 1-1,5 km från fyra olika skyddade naturområden. 1,5 km meter sydvästerut finns område av riksintresse för naturvård, våtmark vid sandsjön. 1 km väster om planområdet på Trindö i Sandsjön finns ett djur och växtskyddsområde, fågelskydd med tillträdesförbud. 1 km söder om planområdet finns riksintresse för naturvård Morarps- och Mörhulta mosse som även omfattas av art-och habitatdirektivet och fågeldirektivet. 1,5 km österut finns naturreservatet Lyngemadssjön. Det är viktigt att det föreslagna användningen inte påverkar de närliggande skyddade naturområdena, exempelvis kan skövling av träd, större förändring i naturlandskapet och buller vara faktorer som kan påverka för fåglar i området. En naturvärdesinventering och en djupare fågelinventering behöver genomföras under planprocessen behövs för att visa mer.



Planområdet i punktstreckad röd linje i relation till skyddade naturområden i väster, söder öster om planområdet.

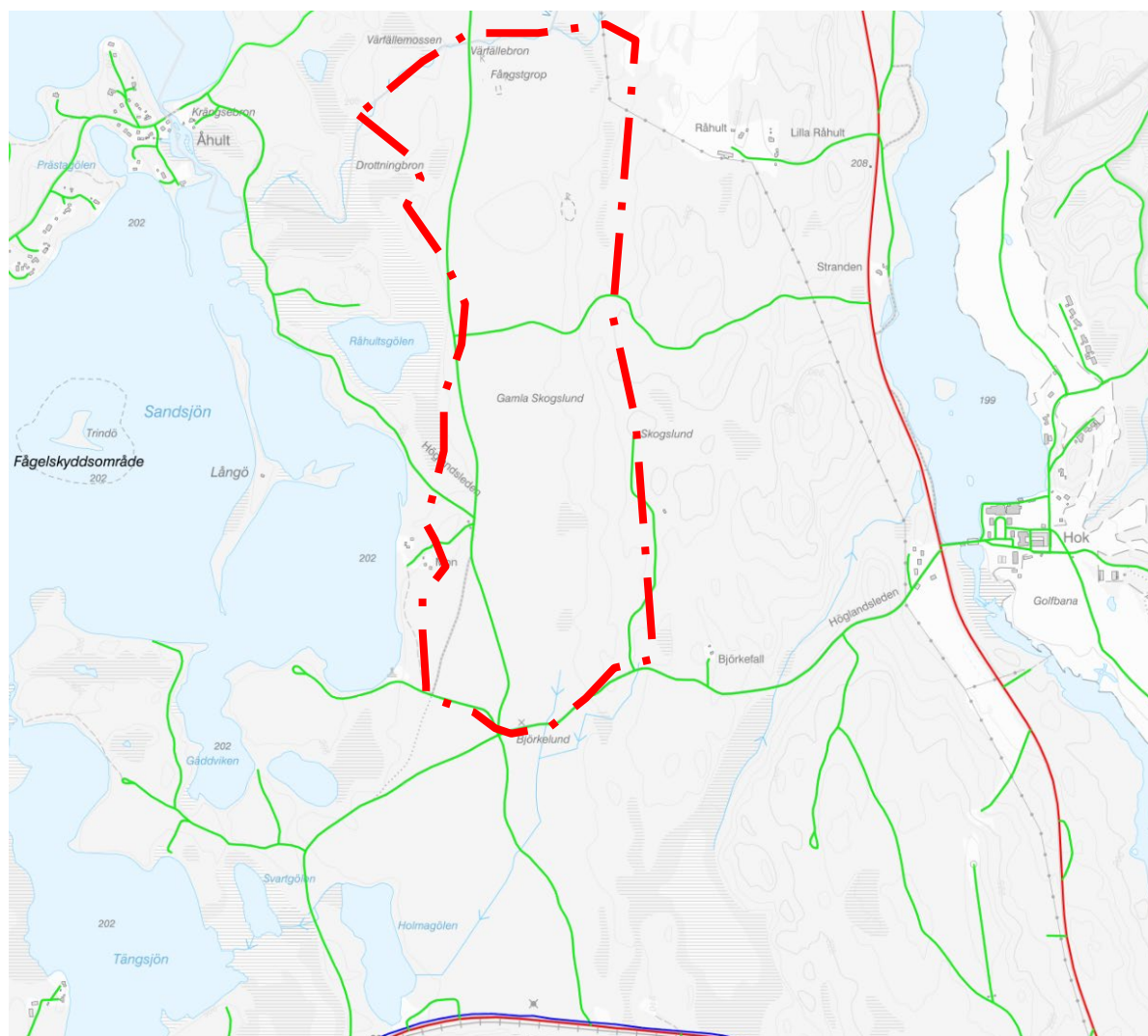
Naturvärden och grön infrastruktur

Inom planområdet finns i dagsläget inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd, enligt de tillgängliga kartunderlagen från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen. Hänsyn ska tas till kringliggande naturvärden så att planbeskedsområdet även i fortsättningen innehåller ett visst bestånd av träd men även ny plantering för att minimera en negativ påverkan på den ekologiska miljön vid exploatering av aktuellt område. En naturvärdesinventering under planprocessen kommer visa mer i detalj vad som finns i området. På grund av närliggande skyddade naturområden med fokus på fåglar så är det aktuellt med fågelinventering eftersom fåglar kan förflytta sig stora avstånd och vara aktiv på många platser.

Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde ligger i landsbygd mellan Vaggeryd och Hok, anslutning till statliga vägar som riksväg 30 österut och 799 söderut finns genom enskilda vägar. Det finns även gång- och cykelväg längs väg 799 som ansluter Vaggeryd och Hok. Järnvägen intill väg 799 har tågtrafik Nässjö-Halmstad via bland annat Hok och Vaggeryd. Även regionbuss trafikerar de statliga vägarna. Vägar inom planområdet är mindre grusvägar för skogsbruk, väginfrastruktur till och från området behöver förbättras för att möjliggöra för trafik till golfanläggning och bostäder. Det förslag som inkommit är att huvudvägen till områden blir den som leder rakt söderut till väg 799, här kommer den mesta trafiken finnas. En väg österut till Hoks golfbana ska också användas främst som transportväg mellan Hoks golfbana och den här anläggningen. Småhus ska uppföras längs den östra sidan av planområdet, här behövs en ny väg för att komma fram till bostäderna. Framkomligheten är en viktig fråga som kommer behöva utredas i planprocessen.

Det finns en befintlig golfanläggning österut vid Hoks Herrgård, här finns det potentiella fördelar med att ny anläggning är i närhet till befintlig. Exempelvis att området redan är ett besöksmål för golfövning och det finns besöksinfrastruktur med vägar, service, boende och andra besöksmål i närområdet, ny anläggning kan samnyttja och även utveckla det.



Enskilda vägar i grönt, statliga i rött och kommunala i blått. Planområdet markerat i punktstreckad röd linje.

Riksintressen

Föreslaget planbeskedsområde ligger inom Försvarmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet. Föreslagen bebyggelse antas ej påverka riksintresset i samband med att det sannolikt är små volymer som inte kommer upp i höjd för påverkan.

Kulturmiljö

I området på olika platser centralt och i norr finns det fornlämningar för exempelvis gravfält enligt riksantikvarieämbetet. Området behöver utredas vidare med arkeologisk utredning vid framtida detaljplaneprocess. Med en golfanläggning finns möjlighet att kunna bygga med åtanke till dessa ytor, exempelvis bevara grönytor och bygga runt platsen där fornlämningar finns.



Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar i röda och blåa symboler, Planområdet markerat i punktstreckad röd linje.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Området är placerat långt bort från större vägar, cirka 1 km till riksväg 30 och väg 799. På grund av avståndet påverkar inte buller från trafik på de vägarna området. Däremot kommer golfanläggning och bostäder tillföra ny

trafik till och från området som kan bilda buller. Området är så pass stort att det är möjligt att anpassa till störningar med varsam placering av känsliga användningar. Bostad är känslig användning till buller men golfbana är inte det.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De båda sjöarna Fängen och Sandsjön har olika statusklassningar. Fängen är klassad till måttligt ekologisk status främst då fiskbeståndet inte möter upp till de referensvärden som finns för vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnorm för Fängen har inget satt årtal. Sandsjön är klassad till god ekologisk status. Ytterligare byggnation anses ej vara ett hinder för att normen för vattenförekomsterna ska kunna uppnå god ekologisk status.

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Det finns inget kommunalt vatten och avlopp i närheten av området. För att ordna kommunalt vatten och avlopp i området kommer medföra stora investeringskostnader, exempelvis behövs det 1 km vattenledning och 2 vattenpumpar för att ansluta till kommunalt VA vid väg 799. Enskilda eller gemensamhetsanläggningar kan vara ett alternativ, här kan ansökan om vattendom till länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen möjliggöra för användning av vatten från Råhultsgölen och Sandsjön.

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 översvämningar. Ny bebyggelse behöver inte nödvändigtvis tillföra till större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planbeskedsområde, golfanläggning är mestadels grönytor som har bättre upptagningsförmåga. En golfanläggning kan anpassas till landskap och exempelvis lämna utrymme för dammar, våtmark och andra gröna inslag dit större flöden kan ledas. Marken i området utgörs av sand och delar av torv, det har god upptagningsförmåga.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

EON har koncession för elförsörjning för aktuellt område.

Vaggeryds energi AB ansvarar om fibernät och fjärrvärme i större delen av kommunen, det finns ingen anslutning i området och för närvarande inte heller planer att utvidga till platsen. Egen uppvärmning behövs.

Östra fiberföreningen är aktiva norrut i Jönköpings kommun. Inte säkert att de vill ansluta till ett sådant större område.

Brandsäkerhet

Brandposter ned lokalt vatten från Råhultsgölen eller Sandsjön kan användas. Bostäder ska vara framkomliga med väg och inte överstiga 4 våningar för att nå med brandtrappa.

FASTIGHETS RÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd. Det kommer kräva fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Det finns inga arrenden eller jakträtt i området

Svea Skog och sökande ska vara eniga i utvecklingen av området. Östra fiberförening och EON kan också vara aktuella att ha i diskussion om eventuella ledningar.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområde omfattas av vissa värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför detaljplanesamråd 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

Utformning av ny bebyggelse

Ny bebyggelse bör i höjd och skala ta hänsyn till att det är i landsbygd i ett skogsbrukslandskap. Förslagen användning av området kommer sannolikt resultera i en varierad skogs och öppet landskap för golfverksamhet. Bostäder i området behöver passa i den lantliga omgivningen, mindre skalor med exempelvis småhus.

Utredningsbehov

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

Utredningar

Undersökning av betydande miljöpåverkan, kan ge behov till Miljökonsekvensbeskrivning
Naturvärdesinventering och Fågelinventering
Arkeologisk utredning
Geoteknisk undersökning
Fastighetsförteckning och grundkarta
Illustrationer, skissförslag
Trafikberäkning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplaneprocessen 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 gator.

Ett exploateringsavtal kan komma att behöva tas fram för att reglera ansvarsfördelning.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att en detaljplaneprocess ska handläggas med utökat planförfarande. Föreslaget planbeskedsområdet är inte utpekade i översiktsplanen för den föreslagna användningen och området innehåller flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat planförfarande, 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 preliminära tidplan

Vid positivt planbesked kan arbetet med detaljplanen påbörjas tidigast hösten 2025 och planförslaget beräknas kunna antas hösten 2027. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens 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 golfanläggning och bostäder är lämpligt att pröva i en detaljplaneprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked för del av fastighet Hok 2:119. I samband med detaljplaneläggning behöver flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat naturvärden och arkeologi. Även frågor gällande framkomligheten till platsen behöver utvecklas under detaljplaneprocessen. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande i enlighet med inskickad ansökan.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds Kommun

Februari 2025