



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Planbesked för del av Bondstorp 3:54 m.fl.
Dnr. KS 2019/080

Underlag för planbesked

Del av

BONDSTORP 3:54 m.fl.

Vaggeryds kommun



Upprättat av kanslienheten

Datum 2019-05-10

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Ärende.....	4
Tidigare ställningstagande.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Platsens förutsättningar.....	4
Mark och vegetation.....	4
Naturvärden.....	4
Strandskydd.....	6
Infrastruktur.....	6
Riksintressen.....	6
Människors hälsa och säkerhet.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvattenhantering.....	8
Markavvattningsföretag.....	8
Energi, el, tele, fiber.....	9
Potentiell bostadsbebyggelse.....	9
Genomförande.....	10
Utredningsbehov.....	10
Förslag till process och tidplan.....	10
Slutsats.....	10

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 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

Vaggeryds kommun

Fastighet

Del av Bondstorp 3:54, Bondstorps tätort

Fastighetsägare

Vaggeryds kommun

Syfte

Syftet är att utreda möjligheterna för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Bondstorp 3:54.

Avgränsning

Området ligger bredvid Rasjön och gränsar till befintlig bostadsbebyggelse i nordöst och i söder mot Sörängsområdet. Marken ägs av kommunen och är inte planlagd. I anslutning till fastigheten Bondstorp 3:54 finns fastigheterna Bondstorp 1:19 och Bondstorp 1:20, vilka inte är planlagda. Planområdet föreslås därmed även innefatta dessa fastigheter, vilka återfinns i planområdets södra del.

Figur 1: Föreslaget planområde.



Bakgrund

Ärende

Ansökan inkom 2019-03-12 med syfte att upprätta detaljplan för att utreda förutsättningar för bostadsändamål på del av fastigheten Bondstorp 3:54.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekade i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28.

Detaljplan

I planområdet finns inga tidigare detaljplaner. Befintliga detaljplaner finns nordöst och söder om föreslaget planområde.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken i området består till stor del av morän, där jorddjupet är mellan 5-10 meter. I mitten av området finns ett kärr där marken består av torv. Planområdet sluttar brant från öst till väst ned mot sjön med en höjdskillnad på cirka 20 meter. Marken har en medelhög genomsläpplighet och det finns avrinningsstråk i markytan (vattenvägar) som rinner ned mot sjön. Kärret och dess närområde kan enligt Länsstyrelsens skyfallskartering bli översvämmade vid skyfall.

Den västra delen av planområdet består av tallskog och gran. Vid kärret finns aspträäd och i de östra och nordöstra delarna av området växer björk och asp.

I områdets västra delar finns flertalet promenadstigar som löper genom tallskogen. Skogsområdet kring badplatsen ligger naturskönt och har höga rekreativvärden.

Naturvärden

Ett utpekade område för källpåverkad mark finns i mitten av planområdet, i anslutning till kärret. Källpåverkad mark är områden där grundvatten strömmar ut och skapar våtmarker, vilket också påvisar att området är blött.

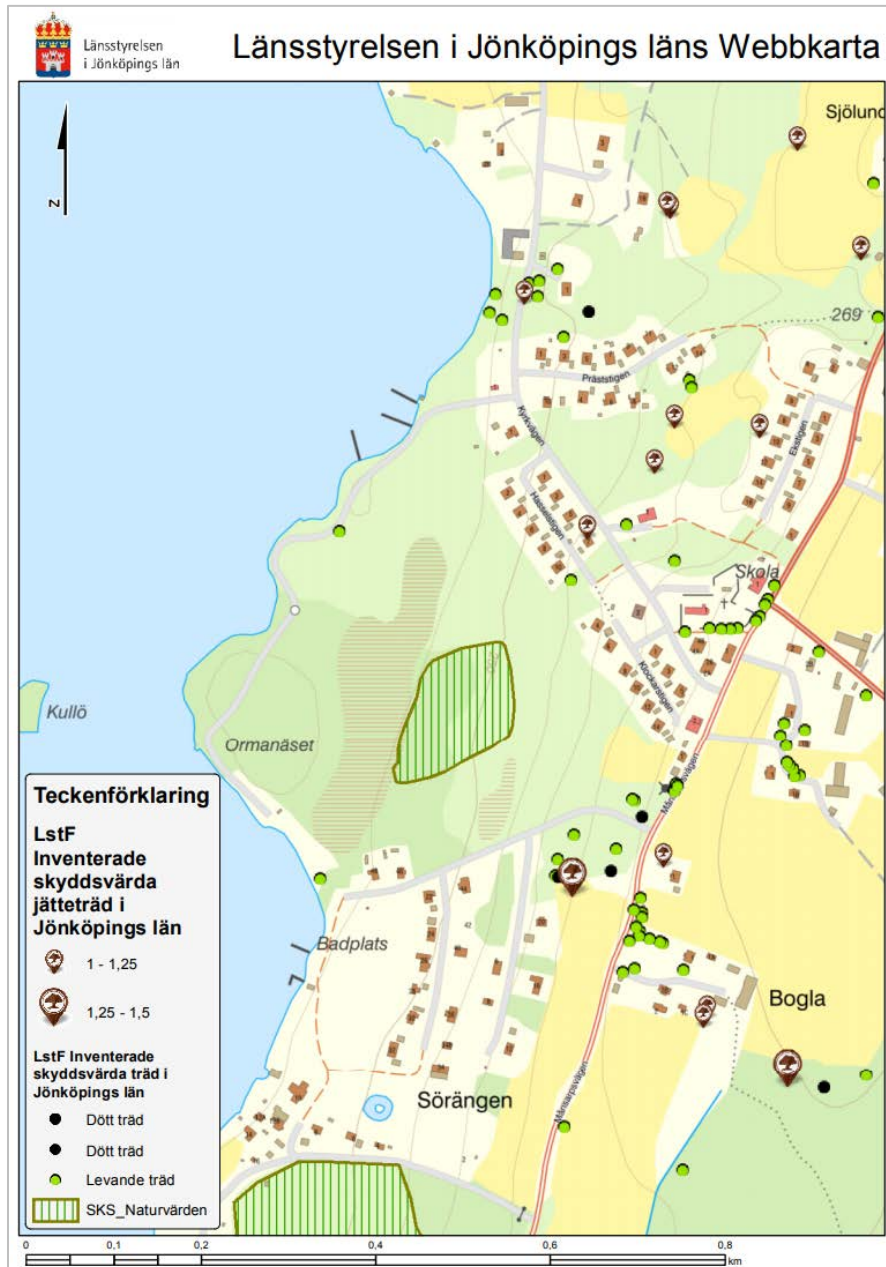
Inom planområdet och i dess närhet finns enligt Länsstyrelsens material skyddsvärda träd, från björk- respektive ek-släktet. I planområdets östra del, samt längs med den väg som går utmed strandkanten finns skyddsvärda björkar. Strax öster om planområdet finns det markerade skyddsvärda ekar. Vid platsbesök identifierades ekar som har liknande attribut som de inventerade skyddsvärda ekarna. Dessa återfanns i planområdets östra delar och kan antas vara skyddsvärda även då de inte återfinns på karteringen över skyddsvärda träd. I Vaggeryds kommuns miljöprogram beslutad av kommunfullmäktige 2018-04-23 § 062, finns mål om att:

1. Vi ska beakta och värna skyddsvärda träd som finns inom kommunen i detaljplaneringen och vid byggnationer.

2. Vi ska värna om våra tätortsnära kommunala marker som är värdefulla ur natur- eller friluftssynpunkt.

Skyddsvärda träd, som bland annat ekarna behöver tas i beaktning vid eventuell planläggning. En naturvärdesinventering behöver genomföras med avseende på de botaniska naturvärdena såsom skyddsvärda träd, både inventerade och icke inventerade.

Figur 2: Källpåverkad mark samt inventerade skyddsvärda träd



I planområdets östra del löper en värdetrakt för lövträd. Eventuell planläggning bör säkra möjligheten att bevara gröna stråk genom värdetrakten för att inte inskränka på dess funktion. Växtlighet av lövträd är även positivt för vattentäkten då den dämpar markförsurning.

Kring öarna Björkö och Stenöarna i Rasjön föreligger ett fågelskyddsområde, vilket ligger väster om planområdet. Observationer av flertalet arter har gjorts inom planområdet som visar på en artrikedom.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter från strandkanten föreligger. Området är utpekat som LIS- område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) vilket innebär att utöver de ordinarie kriterierna för strandskyddsdispens, kan bebyggelse motiveras som utvecklande för landsbygden. Området bedöms inneha särskilda skäl för upphävande av strandskyddet vilket skulle kunna möjliggöra bebyggelse utifrån strandskyddsperspektivet.

Infrastruktur

Planområdet ligger i mitten av Bondstorps samhälle. Med bil tar det cirka 20 minuter till Vaggeryd, 35-40 minuter till Jönköping och Värnamo, samt cirka 10 minuter till riksväg 26. Befintliga gång- och cykelvägar finns kring skolan och kyrkogården. GC-väg finns även i norra delen av samhället som binder samman Ekstigen med Präststigen. I Gång- och cykelvägsplanen finns sträckan mellan Kyrkvägen och Sörängsliden, utmed Månsarpsvägen med som en prioriterad sträcka att anlägga. Detta innebär att planområdet kan anslutas till gc-väg till bland annat skolan. Ingen ordinarie kollektivtrafik trafikerar Bondstorp. Anslutning till planområdets östra del kan ske från Sörängsliden. Kommunen är väghållare för Sörängsliden. Befintlig väg längs med sjön kan verka som anslutning till planområdets västra delar. Vägen har enskild väghållare.

Riksintressen

I planområdet finns en fornlämningsliknande bildning. Strax söder om planområdet finns ett område med fossil åkermark. En arkeologisk utredning behöver göras för att klargöra fornlämningsbilden. Det vattennära läget kan innebära att dolda boplatser från olika tidsperioder finns under mark. Bondstorps kyrka har medeltida ursprung vilket gör det sannolikt att lämningar kan finnas i området.

Figur 3: Fornlämningar



Människors hälsa och säkerhet

Inom området finns ingen misstanke om förorenad mark. Området anses inte vara utsatt för buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och spillvattensystem finns i Sörängsliden. Eventuell exploatering av planområdet kan anslutas via ledningarna i Sörängsliden.

Inom planområdet finns tilltänt vattenskyddsområde med uttagsbrunnar. Det tilltänkta vattenskyddsområdet består av en primär samt en sekundär zon, inom vilka särskilda skyddsföreskrifter gäller. Områden för vattenuttag och vattenskyddsområde har undersökt i Bondstorp och tilltänt vattenskyddsområde är betydelsefullt då övriga undersökta områden inte är aktuella för vattenuttag. Inom den primära skyddszonen får nya avloppsanläggningar för spillvatten inte anläggas, inte heller får energianläggningar för utvinning av värme eller kyla ur exempelvis berg, mark och vatten anläggas. I den sekundära skyddszonen får detta anläggas men det kräver tillstånd från Miljö- och byggförvaltningen. Enligt skyddsföreskrifterna bedöms bebyggelse inte vara lämplig i den primära skyddszonen utan exploatering bör övervägas gällande den sekundära skyddszonen. Anläggningar såsom berg- och jordvärme kräver tillstånd och ska anläggas enligt gällande riktlinjer.

Figur 4: Tilltänt vattenskyddsområde, primär och sekundär skyddszon



Dagvattenhantering

Inom området finns inga kommunala dagvattenledningar och dagvattenhanteringen behöver utredas för att säkra ny bebyggelse och utreda avrinningen. En dagvattenutredning behövs framtas för att utreda dagvattensituationen i området.

Markavvattningsföretag

Inom planområdets södra del finns ett markavvattningsföretag. Ett markavvattningsföretag är en vattenrättslig samfällighet som bildats i syfte att avvattna områden för att öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål. Det område som får nytta av avvattningen kallas båtnadsområde eller nyttoområde. De fastigheter som får nytta av avvattningen är deltagare i markavvattningsföretaget, vilka ingår i kostnadsfördelningslängden och har ansvar att underhålla markavvattningsföretagets anläggningar.

Medför eventuell detaljplan att ytor hårdläggs inom båtnadsområdet eller att markavvattningsföretagets anläggningar påverkas, kan en omprövning av markavvattningsföretaget behövas. Omprövning eller avveckling av markavvattningsföretag sker genom Mark- och miljödomstolen. Initiativtagare till omprövning eller avveckling är deltagande i markavvattningsföretaget. Medför detaljplanen att båtnadsområdet inte bebyggs (hårdläggs) eller påverkas, bedöms ingen omprövning av markavvattningsföretaget behövas.

Figur 5: Markavvattningsföretag och dess båtnadsområde



Energi, el, tele, fiber

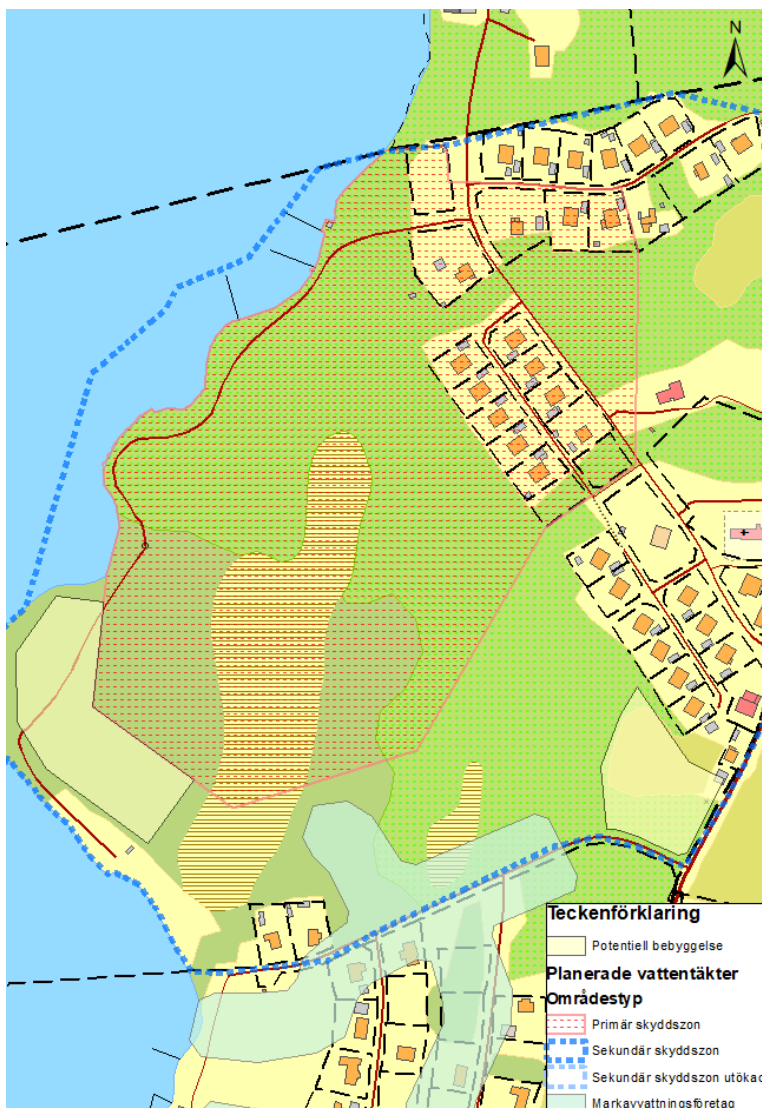
Vaggeryds energi ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Bondstorp omfattas inte av fjärrvärme- eller fibernätverket från Vaggeryds energi. Beroende på omfattning av ny bebyggelse kan en ny transformatorstation för elnätet behöva anläggas. Västra fiberföreningen planerar att förlägga fiber i planområdets närhet. Därmed anses det finnas möjlighet att försörja området med fiber.

Potentiell bostadsbebyggelse

Enligt ovanstående förutsättningar bedöms planområdets östra samt västra del som aktuella att utreda vidare för bostadsändamål. Östra området bedöms ytmässigt kunna uppföra cirka 4 tomter om cirka 1000 m² vardera. Bland annat behöver skyddsvärda träd och värdestrukten tas hänsyn till vid planläggning. Området i väst intill badplatsen ingår i LIS-området. Området har höga rekreativvärden vilket behöver tas hänsyn till vid prövning av områdets lämplighet för bostadsändamål. Västra området bedöms ytmässigt kunna uppföra cirka 4 tomter på cirka 1000 m² vardera.

Markens lämplighet för bostadsändamål avseende utpekade områden behöver vidare utredas i en planprocess rörande bland annat dagvattenhantering och rekreativvärden.

Figur 6: Nulägesanalys – område för potentiell bostadsbebyggelse



Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses följande utredningar krävas i dagsläget:

Utredning	Ungefärlig kostnad
Naturvärdesinventering	20 000
Arkeologisk utredning	60 000
Dagvattenutredning	40 000
Fastighetsförteckning	5 000
Grundkarta	6 000
Totalt	131 000

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 t.ex. VA eller gator.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området är av känslig natur avseende tilltänkt vattenskyddsområde samt dess botaniska naturvärden. Området finns därtill inte utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan. Planen handläggs enligt reglerna i den nya 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 planen vinner laga kraft om det inte överklagas.

Detaljplanen förväntas påbörjas under tredje kvartalet 2019 och beräknas ta ca 1,5-2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål är lämpligt att pröva i förhållande till platsens förutsättningar. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bl.a. dagvattenhantering och tilltänkt vattenskyddsområde.