

SÄVSJÖ KOMMUN



Detaljplan för del av Lundby 2:19
Vrigstad samhälle, Sävsjö kommun

Granskningshandling

Planbeskrivning

Postadress
Djurgårdsgata 1
576 80 Sävsjö

Internetadress
www.savsjo.se

Telefon
0382-152 00

E-post
sambygg@savsjo.se

Planhandlingarna består av

- Plankarta med planbestämmelser (separat karta)
- Denna planbeskrivning (inkl behovsbedömning)
- Fastighetsförteckning



Syfte

Syftet med planen är att skapa attraktiv tomtmark för småhusbebyggelse. Erfarenheter från ett liknande projekt vid Slättsjön är att nya bostäder i Vrigstad kan tillkomma om det erbjuds tillräckligt attraktiva tomter. Nya bostäder behövs för att bibehålla befolkningsunderlag, service, kommunikationer och för att behålla ett levande Vrigstad med omnejd.

Läget

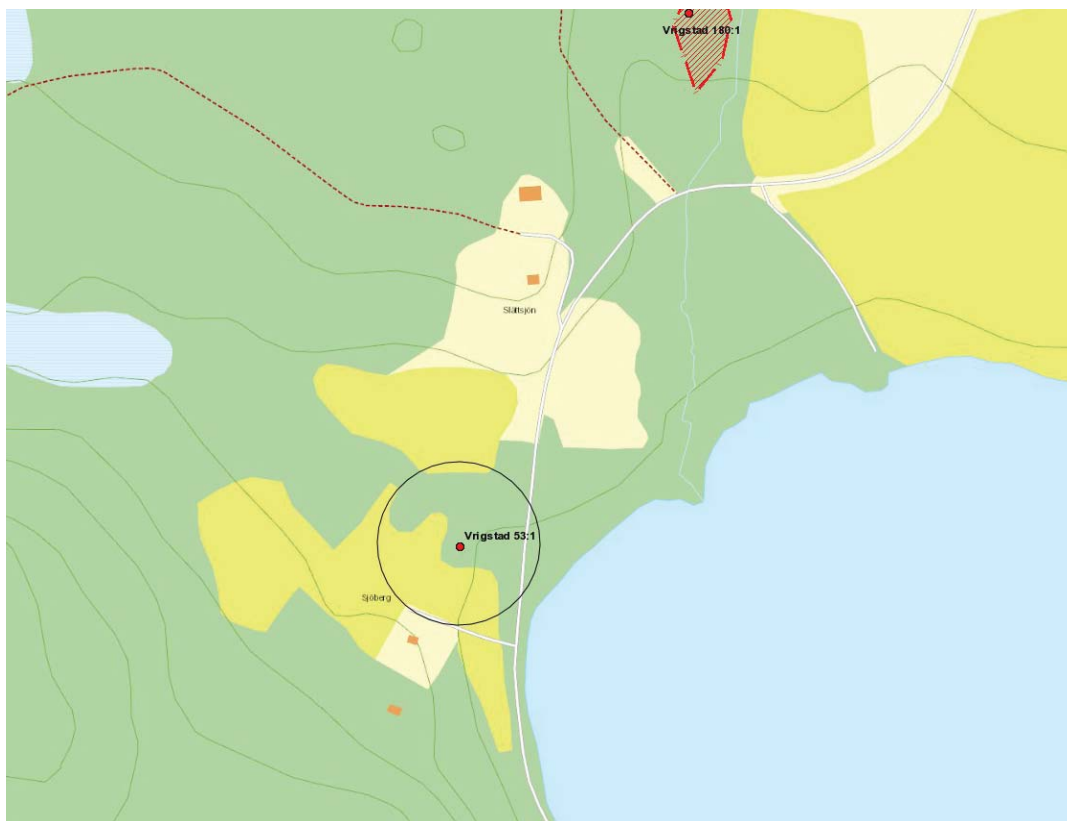
Planområdet är beläget i anslutning till Slättsjön.

Planeringförutsättningar

I den antagna översiktsplanen redovisas ett LIS-område utmed hela norra stranden av Slättsjön. Aktuellt område ingår som ett LIS-objekt. I översiktsplanens projektkatalog redovisas ett motsvarande område "Vrigstad-B3" där nya villor byggs. Aktuellt område har motsvarande attraktivitet.

Det finns ingen detaljplan och inga områdesbestämmelser i området.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I anslutning till området finns en fornlämning RAÄ-nr Vrigstad 53:1. Ur kulturmiljösynpunkt är avstyckning av tomter inom fornlämningsområdet direkt olämplig och ska inte göras inom en radie av minst 60 meter från stensättningen, se karta.



Planområdet är privatägt.

Trafikmängderna på den enskilda vägen är mycket måttliga. En trafikmätning från 2007 visar att det totala trafikflödet då var ca 140 bilar per dygn varav ca 6 bilar var lastbilar. Medelhastigheten var drygt 50 km/h. Förhållandena har inte ändrats i någon större utsträckning.

Det generella strandskyddet på 100 meter gäller i området.

Slättsjön ingår i Lagans vattensystem samt i Vrigstadsåns delnederbördsområde. Sjön är en svagt humös, troligen mesotrof sjö som är något påverkad från jordbruksmarken. Sjön har ringa biologisk funktion utan direkta raritetsvärden.

Området liksom hela Vrigstad har god närhet till det allmänna vägnätet. I Vrigstad är det goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik (buss). Det är cykelavstånd till skola, vårdshus med mera (1,5 km). Badplatsen ligger 600 meter från området.

Området runt Slättsjön används för rekreation och motion. Sjön är lagom stor för att det ska bli ett lämpligt promenadavstånd runt sjön.

Förslaget

I planförslaget förutsätts att strandskyddet kan upphävas. Särskilda skäl redovisas nedan under egen rubrik.

Det föreslagna bostadskvarteret kan indelas i friliggande tomter. Det bedöms kunna bli 5-6 stycken tomter beroende på fastigheternas storlek.

Bäckfåran genom området ska finnas kvar och ska utgöra naturområde i allmän platsmark.

Byggrätten är begränsad till två våningar exklusive vind. Källarvåning tillåts inte. Mot grannens mark i nordost (Horveryd 2:2) samt mot enskilda vägen begränsas byggrätten på kvartersmark av "prickmark".

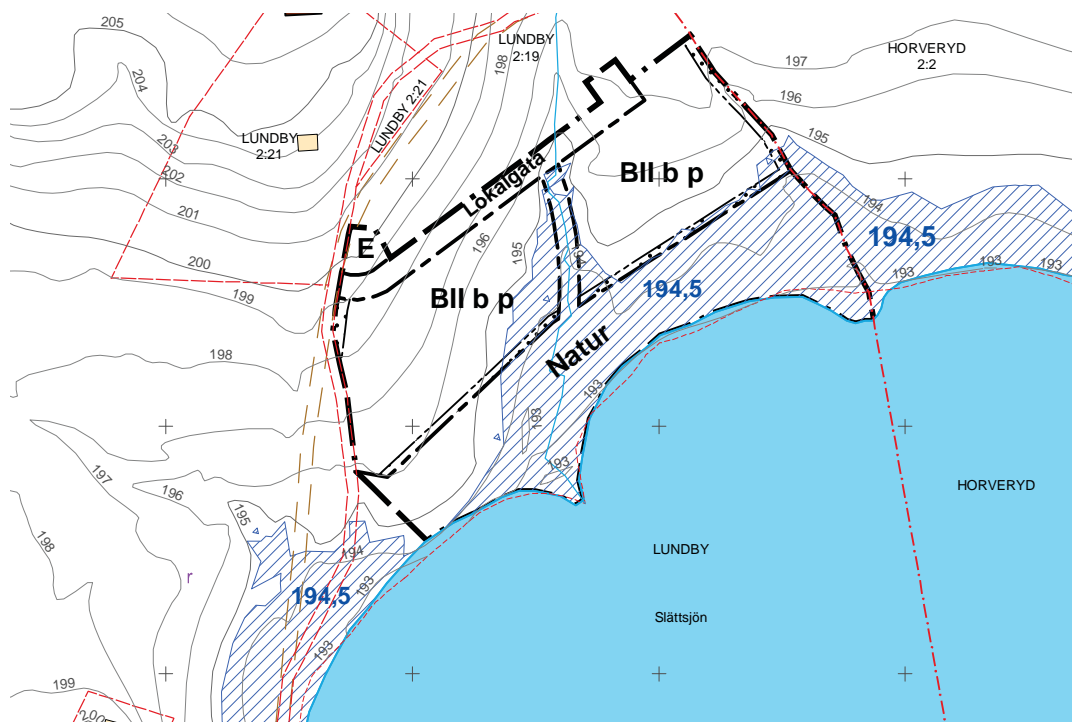
Byggnaders lägsta godtagbara sockelhöjd ska vara drygt två meter över sjöns normalvattenstånd, vilket innebär +194,5 enligt den översvämningskartering som gjorts för Slättsjön (se bild nedan). Normalvattenståndet i Slättsjön är +192.

Vad som är ianspråktaget såsom tomtplats ska tydligt visas. Tomt och hemfridszon ska avskiljas från strandområdet genom en markering med staket eller häck. Avsikten är att värna om det allemansrättsliga utnyttjandet av strandområdet.

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark. I strandområdet kan det eventuellt anläggas promenadstråk. Nuvarande förhållanden innebär svårigheter om man vill promenera utmed stranden.



bäckan genom området



översvämningskartering

I den utbyggnad av vatten och avlopp som planeras ingår ingen särskild dagvattenledning. I stället ska dagvatten i området hanteras på den egna tomten. Detta kallas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Vanligtvis låter man vattnet perkolera ned genom en gräsmatta eller annan plantering så att växter kan ta del av vattnet. I största möjliga utsträckning bör dagvattenfördröjningen för gatumark förläggas till allmän platsmark.

Planens genomförande

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande vilket innebär att efter samrådet ska planen ställas ut för granskning innan den kan antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

april	samråd
september	granskning
därefter	antagande

Planens genomförandetid slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Planen får anses vara långsiktig och bör därför gälla under en så lång tid som PBL föreskriver.

Kommunens kostnader består av att upprätta detaljplanen. Exploatören svarar för externa kostnader i samband med planarbetet t.ex. för arkeologi.

Kommunen blir huvudman för allmän platsmark. VA till området utförs av kommunen. Kostnader täcks av anslutningsavgifter. VA-verksamhetsområde ska bildas.

Fastighetsreglering ska ske med förrättning enligt fastighetslagens regler.



område väster



område öster

Miljöbedömning

Området utgörs av före detta ängs-/betesmark. Området saknar särskilt värdefulla områden för växt- och djurlivet. Det finns inga riksintressen, nyckelbiotoper eller övriga objekt med höga naturvärden inom planområdet.

Planområdet har inte använts såsom allemansrättsligt tillgängligt grönområde. De som motionerar runt sjön använder den enskilda vägen eftersom strandområdet är svårframkomligt. Tillgången till rekreationsområden är mycket god i området. Det allemansrättsligt tillgängliga strandområdet inom planområdet minskar till mellan 30 och 50 meter men möjligheten att använda området ökar genom att det föreslås bli grönområde med kommunalt huvudmannaskap. Efter att detaljplanen genomförts kan det bli möjligt att ev. anlägga något enkelt stråk utmed strandkanten. Förslaget till detaljplan innebär att en del av området tas i anspråk för bostadstomter samt att allmänhetens tillgång till hela området minskar. Detta uppvägs av att strandområdet blir tillgängligt.

Sammanvägd bedömning

Enligt PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandet av aktuell ändring innebär, enligt kommunens uppfattning, inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken. Någon MKB behöver därför inte upprättas för detta planförslag.

Länsstyrelsen har under samrådet inte haft någon erinran mot detta.

Särskilda skäl

Det särskilda skälet att upphäva strandskyddet är att i kommunens översiktsplan, lagakraft 2012-05-21, ingår området som ett LIS-område.

Enligt miljöbalken 7 kapitlet 18d § utgör detta ett särskilt skäl vid prövning av upphävande av strandskyddet.

Andra skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmark och allmän platsmark är att tillgängligheten till strandområdet ökar genom att området föreslås bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Detta kommer att öka den allemansrättsliga åtkomsten av området utmed stranden.

Skäl att upphäva strandskyddet föreligger också eftersom kvartersmarken är belägen trettio meter eller mer från stranden och att området är en utveckling av Vrigstad tätort. För att få till stånd nödvändig bostadsproduktion i Vrigstad måste nya tomplatser ges ett attraktivt läge.

Medverkan

Kennert Gustafsson, Karolina Rellme och Bennie Gunnarsson har medverkat vid planens upprättande och handläggning.

Upprättad

juni 2013, reviderad augusti 2013.



Jan-Olof Olson