

Detaljplan för del av Sibbarp 1:18 m. fl. Sävsjö kommun Planbeskrivning

GRANSKNINGSSHANDLING

Handlingar Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser
- denna planbeskrivning (inkl. miljöbedömning)
- fastighetsförteckning



Allmänt

Aktuellt planområde är beläget ca 7 km öster om Sävsjö centrum. Området är naturskönt beläget intill kommunens råvattentäkt Vallsjön. Det attraktiva läget har inneburit att man tidigt, innan den generella strandskyddslagstiftningen hade tillkommit, byggt fritidshus i området. I takt med att strandskyddsförbudet utvecklades (det generella strandskyddet infördes 1975) och att behoven växt av att skydda vattentäkten Vallsjön har det blivit nödvändigt att införa restriktioner mot ny bebyggelse i området. Även tillbyggnader har begränsats genom att områdesbestämmelser har upprättats. Avsikten har varit att förhindra att befintliga fritidshus kan byggas om och till för att bli permanentbostäder.

För att bevara Vallsjön som vattentäkt kommer kommunen att ansluta området till det allmänna vatten- och avlopps nätet. Kommunen kommer därför att verka för att alla bostäder och andra byggnader i området ska anslutas. Kommunfullmäktige i Sävsjö kommun har 2011-11-21 beslutat att fastställa aktuellt område som ett verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kravet på att begränsa exploateringen för att skydda vattentäkten kommer att försvinna då det allmänna VA-nätet byggts ut. Det blir dock höga kostnaderna för utbyggnaden av VA-nätet. För att undvika alltför oskäligt höga avgifter behöver det komma till fler fastigheter som är med och delar på kostnaderna. Vallsjöområdet är attraktivt och det finns goda möjligheter att förtäta inom området. Detta kan ske utan att det allemansrättsliga utnyttjandet försämras ytterligare. Strandskyddslagstiftningens bestämmelser om fria passager och allemansrättsligt tillgängliga områden utmed stränderna gäller där det kan tillämpas. Dock är stränderna, i framförallt norra delen av området, till stor del redan ianspråktagna som tomtmark.

Planen skapar möjligheter att utöka byggrätterna. Det ska bli möjligt att bygga nya permanent- och fritidshus i området. Det ska bli möjligt att friköpa och fastighetsbilda redan ianspråktagna och tillkommande bostadstomter.

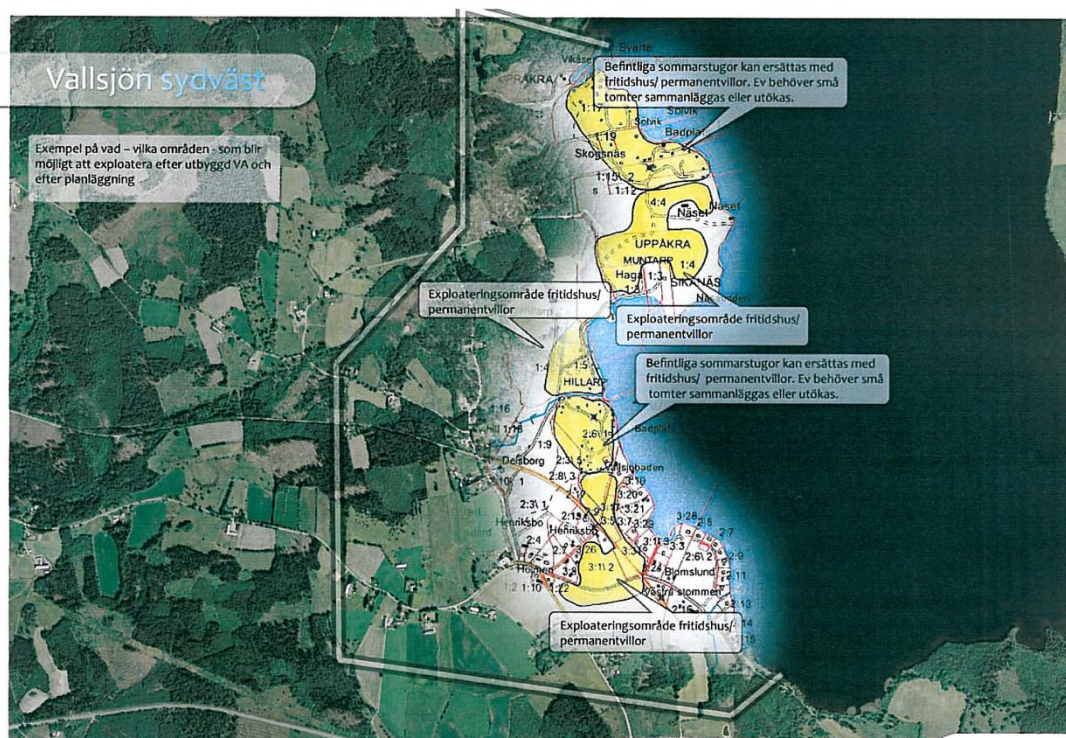


Inom delar av planområdet är det stora nivåskillnader mellan tomtplats och strand

Syfte

I kommunens översiktsplanering har Vallsjöområdet pekats ut som ett förtätningsområde. Det är i första hand områdena i sydvästra delen av sjön. Bakgrunden är att det är här som det är mest exploaterat och störst problem med enskilda avlopp. Föreslagna åtgärder syftar till att säkra tillgången till råvatten av bra kvalitet från Vallsjön. Sjön tillgodoser dricksvattenbehovet för boende i Sävsjö.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 2 § ska ett områdes lämplighet för bebyggelse samt bebyggelsemiljöns utformning, vid t ex sammanhållen bebyggelse, regleras med detaljplan. Kravet på detaljplan gäller även för bebyggelse som ska förändras eller bevaras om regleringen behöver ske i ett sammanhang. En detaljplan behövs för att utöka byggrätten samt för att kunna fastighetsbilda befintliga och nytillkommande tomter.



Utdrag ur översiktsplanens projektkatalog

FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett planprogram har varit på samråd under våren 2012. Det här förslaget till detaljplan omfattas av södra delen av etapp 3 samt nordöstra delen av etapp 6 enligt planprogrammet. Under planprogrammets samråd framkom synpunkter som gjorde att den norra delen av etapp 3 – området norr om detta planförslag – inte nu kommer att planläggas. Frågan om planläggning också av området i norr kan eventuellt bli aktuellt under nästa år.

Detta planförslag ska hanteras med normalt förfarande d.v.s. efter samrådsskedet ska förslaget ställas ut för granskning. Ett planförslag för området har tidigare varit på samrådsremiss men på grund av inkomna synpunkter samt framförallt på grund av att området har utvidgats kommer samrådsförfarandet att tas om.

Inom och i anslutning till planområdet finns gällande områdesbestämmelser lagakraft 1991-06-26. Den del av områdesbestämmelserna som innefattas i detta förslag upphör att gälla då det här förslaget till detaljplan vinner lagakraft. Övrig del av områdesbestämmelserna, som då endast kommer att omfatta området norr om detta planområde, kommer att fortsätta att gälla till dess att även det området blir reglerat med detaljplan.

Vallsjön utgör Sävsjö tätorts allmänna vattentäkt. Befintligt skyddsområde är under revidering och Länsstyrelsen i Jönköpings län handlägger ärendet. Det finns ett avtal om vatten- och reservvattenförsörjning tecknat med Vetlanda energi och teknik AB (Vetab) 2011-11-22.

Vallsjön utgör ett s k Natura 2000-område. Enligt 7 kap. 27-28 a §§ miljöbalken krävs tillstånd för åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett sådant område. Detta gäller även åtgärder som genomförs utanför Natura 2000-området men som kan påverka naturmiljön inom det. För området finns en bevarandeplan fastställd av Länsstyrelsen 2006-04-20. Planen utgör underlag för prövningar av eventuella åtgärder i området. Enligt planen utgör bl.a. näringspåverkan från bebyggelsen kring sjön ett generellt hot mot Natura 2000-området.

Under sommaren 2008 har Sävsjö kommun inventerat 124 stycken enskilda avloppsanläggningar i sydvästra delen av Vallsjön. Antalet slutna tankar är högt i området och av de som inte är slutna var 78% av de enskilda avloppen underkända. Länsstyrelsen har gjort ett föreläggande om att utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i området ska vara tagen i drift senast den 31 december 2014. Länsstyrelsen beslutade 2013-01-23 att förlänga utförandetiden till utgången av år 2017. Det här planförslaget är en del av planeringen inför utbyggnaden.

Sävsjö kommun äger marken inom en del av planområdet Sibbarp 1:12, 1:21 samt 1:15. IOGT NTO Sävsjö äger Sibbarp 1:18. Övriga fastigheter är privatägda.

FÖRSLAGET

Förslaget har upprättats för att möjliggöra att hela planområdet ansluts till det allmänna VA-nätet. Samtidigt skapar detta nya möjligheter att bygga bostäder i området.

Den huvudsakliga markanvändningen av tomtmark blir för bostäder. Utöver tomtmark för bostäder innehåller förslaget föreningslokal för IOGT samt en pumpstation.

Planförslaget redovisar grönområden som är befintliga, bland annat finns en badplats i området som tillhör IOGT-anläggningen.

Utbyggnadstakten i området kan bli långsam och av detta skäl regleras så lite som möjligt genom bestämmelser i detaljplanen. Våningshöjd, avstånd till gata och tomtgräns samt naturligtvis användningssättet regleras. Inom en del kvarter regleras utnyttjandegraden. För bostäderna föreslås att högsta tillåtna våningsantal ska medge som mest tvåvåningshus. Därutöver kan vindsinredning tillåtas. Detaljfrågor i övrigt kan i de flesta fall lösas med hänvisning till plan- och bygglagstiftningens regler.

Då det uppkommer behov av tillfällig VA-lösning innan nätet är utbyggt bör detta ske med slutna tankar.

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 (passera) ned genom en gräsmatta eller annan plantering så att växter kan ta del av vattnet.

En arkeologisk utredning ska göras. Den ska samordnas med utredning för intilliggande område Hillarp.

SÄRSKILDA SKÄL

Jämfört med samrådshandlingarna har granskningshandlingarna ändrats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande 2014-01-21. Samtliga berörda, bebyggda fastigheter inom strandskyddat område är lagligen tillkomna enligt redovisning i samrådsredogörelsen dat 2014-01-29. Vid kvarteret i söder har den av Länsstyrelsen ifrågasatta delen ändrats till naturområde. För norra delen av planområdet gäller att Länsstyrelsens synpunkter i yttrande 2013-1031 tillgodosetts i senaste samrådshandlingarna. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. De särskilda skälen är desamma som vid dispensgivning. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet för ett visst område får man som särskilda skäl beakta om det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta är förhållandet inom de flesta områdena i den här detaljplanen. De områden där strandskyddet ska upphävas utgör hemfridszon samt gatumark enligt kommunens bedömning.

Därutöver redovisas delar av området som s.k. LIS-område i gällande översiktsplan. Länsstyrelsen har i yttrande 2010-11-11 menat att några markerade områden i översiktsplanen, bl a detta, inte är förenliga med miljöbalkens regler.

Utbyggnaden av kommunens VA-nät och det nya VA-verksamhetsområdet torde också utgöra ett särskilt skäl såsom ett mycket angeläget allmänt intresse.

För nytillkommande tomter gäller att den fria passagen längs stranden inte får påverkas.

På fastigheten Uppåkra 4:4 finns en befintlig äldre bostad med komplementbyggnader där den parkliknande tomten utgör ianspråktagen tomtmark. Den del av tomten som omfattas av strandskydd har markerats med prickmark- mark där tillkommande byggnader inte får uppföras, strandskyddet föreslås fortsätta gälla.

Enligt kommunens uppfattning finns särskilda skäl enligt miljöbalken att upphäva strandskyddet inom berörda delar av planområdet.

GENOMFÖRANDE

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Granskningstiden ska kungöras och efter granskningen kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

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 huvudsakligen av att förse området med VA-anslutning. Kommunens intäkter består huvudsakligen av anslutningsavgifter.

Fastighetsbildningsåtgärder ska ske med förrättning enligt fastighetsbildningslagens regler.

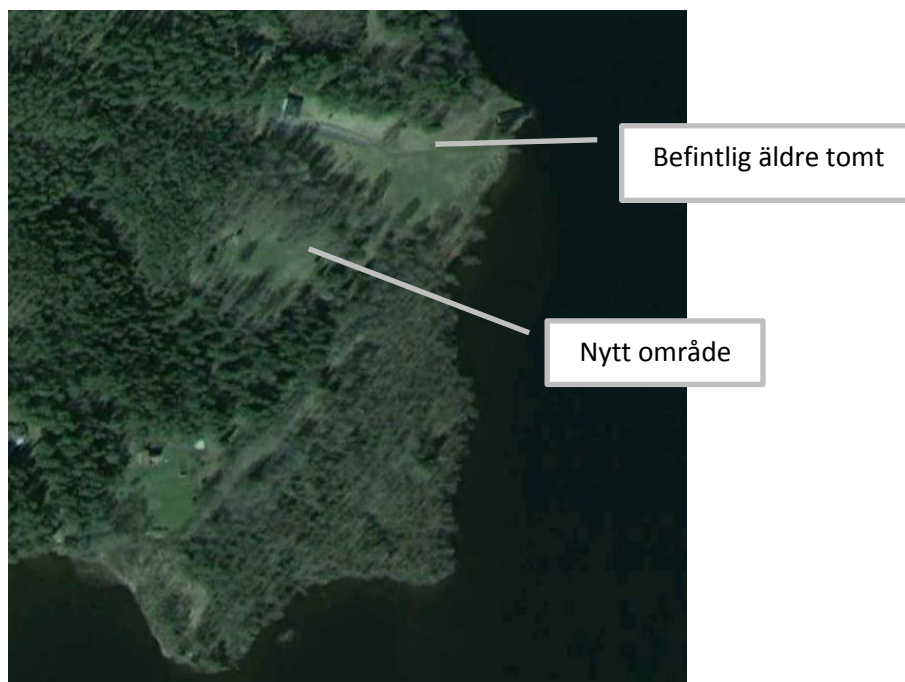
Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark. Istället ska det bildas samfällighet eller gemensamhetsanläggning för områdets gemensamma ytor. Hur detta kommer att bli i detalj kommer att hanteras genom lantmäteriförrättning.

MILJÖBEDÖMNING

I kommunens översiktsplanering har Vallsjöområdet pekats ut som ett förtätningsområde. Det är i första hand områdena i västra delen av sjön. Bakgrunden är att det är här som det är mest exploaterat och störst problem med enskilda avlopp. Aktuellt område är beläget i direkt anslutning till Vallsjön. Föreslagna åtgärder syftar till att säkra tillgången till råvatten av bra kvalitet från Vallsjön som tillgodoser dricksvattenbehovet för de boende i Sävsjö tätort.

Länsstyrelsen har gjort ett föreläggande om att utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i området ska vara beslutad den 31 december 2011 och tagen i drift senast den 31 december 2014. Förlängning av utförandetiden för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp har begärts. Länsstyrelsen beslutade 2013-01-23 att förlänga utförandetiden till utgången av år 2017.

Planförslaget redovisar i stort befintliga förhållanden. Ny kvartersmark har i huvudsak placerats som förtätningsområden i anslutning till befintlig bebyggelse.



Ett område som utgör en naturlig högplatå har föreslagit för nya bostäder. Området är öppen ängsmark. Hela området förutom ett litet hörn är placerat utanför strandskyddat område. Det finns inga riksintressen eller övriga objekt med höga naturvärden inom planområdet. Det finns inga kända värdefulla områden för växt- och djurlivet.

Tänkbara effekter av förslaget är att befintliga bostäder förses med godtagbara VA- förhållanden - vilket är bra för vattentäkten. Nya bostäder kan byggas i ett attraktivt område och därigenom också bidra till ett genomförande av VA-anslutningen samt till skyddet av vattentäkten. De tillgängliga strandområdena utvidgas samt görs mer åtkomliga genom att det röjs och snyggas upp.

Sammanvägd bedömning

Natura 2000-området påverkas inte. Förutsättningarna för bevarandet av vattentäkten Vallsjön förbättras.

Enligt PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av aktuellt planförslag innebär – enligt kommunens uppfattning -inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken. Någon MKB behöver därför inte upprättas för detta planförslag.

MEDVERKAN

Antagen 2014-11-17

Bennie Gunnarsson har medverkat vid planens upprättande.

Laga kraft 2014-12-19

Upprättad 2014-01-29

Jan-Olof Olson

Kennert Gustafsson

Planhandlingarna finns tillgängliga på www.savsjo.se under länken samhällsplanering.