



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Nivåkurvor
- Byggnad
- Gångväg
- Körbanekant
- 1, 1:605
- KORPEN
- Staket
- Träd
- Strandskyddslinje

Grundkartan
Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
Höjdsystem: RH2000
Fastighetsredovisning är aktuell i december 2014
Åke Lindvall
Metria AB

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCM-VÄG Gång-, cykel och mopedtrafik
- NATUR Naturområde
- LEK Anlagd lekplats
- W Öppet vattenområde, bryggor får inte anordnas
- WB1 Brygga får anordnas
- WB2 Område där gemensam brygga får anläggas avsedd för tillkommande fastigheter inom planområdet, samt fastigheterna Torstorp 1:5, 1:6 och 1:7
- Del i gällande plan som upphävs vid antagande av ny plan

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- E1 Inga brännbara byggnadsdelar eller uppställning av brännbart upplag får finnas inom 5 meter från transformatorstationen

Utnyttjandegrad

- e1 Största sammantagna byggnadsarea per fastighet är 250 kvm

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras

Markens anordnande

- n1 Trädet får inte fällas. Marklov krävs.

Utformning

- II Högsta antal våningar
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- n1 Trädet får inte fällas. Marklov krävs.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

JÖNKÖPINGS LÄN
ANEBY KOMMUN

Detaljplan för
SKÄRSJÖ 8:20 m.fl.
(Skärsjö udde) i Bälaryd socken, Aneby kommun

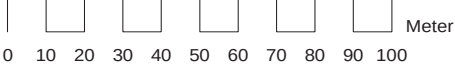
Upprättad av Aneby kommun, samhällsbyggnadsavdelningen, med enkelt planförfarande

Michael Wirestam
samhällsbyggnadschef

Emma Lennartsson
planarkitekt

Dnr 2014-0844-214

Skala 1:1000 i originalstorlek A1



BESLUT	Datum	Instans
Beslut om samråd	2014-12-10	TN
Antagande	2015-02-25	TN
Laga kraft	2015-03-26	



PLANBESKRIVNING med genomförandebeskrivning

DETALJPLAN FÖR SKÄRSJÖ 8:20 m.fl. (Skärsjö udde) i Bälaryd socken, Aneby kommun

Upprättad av Aneby kommun, samhällsbyggnadsavdelningen,
med enkelt planförfarande

1. Handlingar

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

2. Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att skapa fler möjligheter för byggnation på Skärsjö udde, nära Aneby tätort.

Området ligger vid Skärsjösjön, i öppna betesmarker med naturupplevelser för både boende och besökare.

Den befintliga detaljplanen som antogs 2004 har så här långt resulterat i tre byggda hus. För att stimulera ytterligare och mer varierad byggnation samt att planområdet utökas föreslås en ny detaljplan.

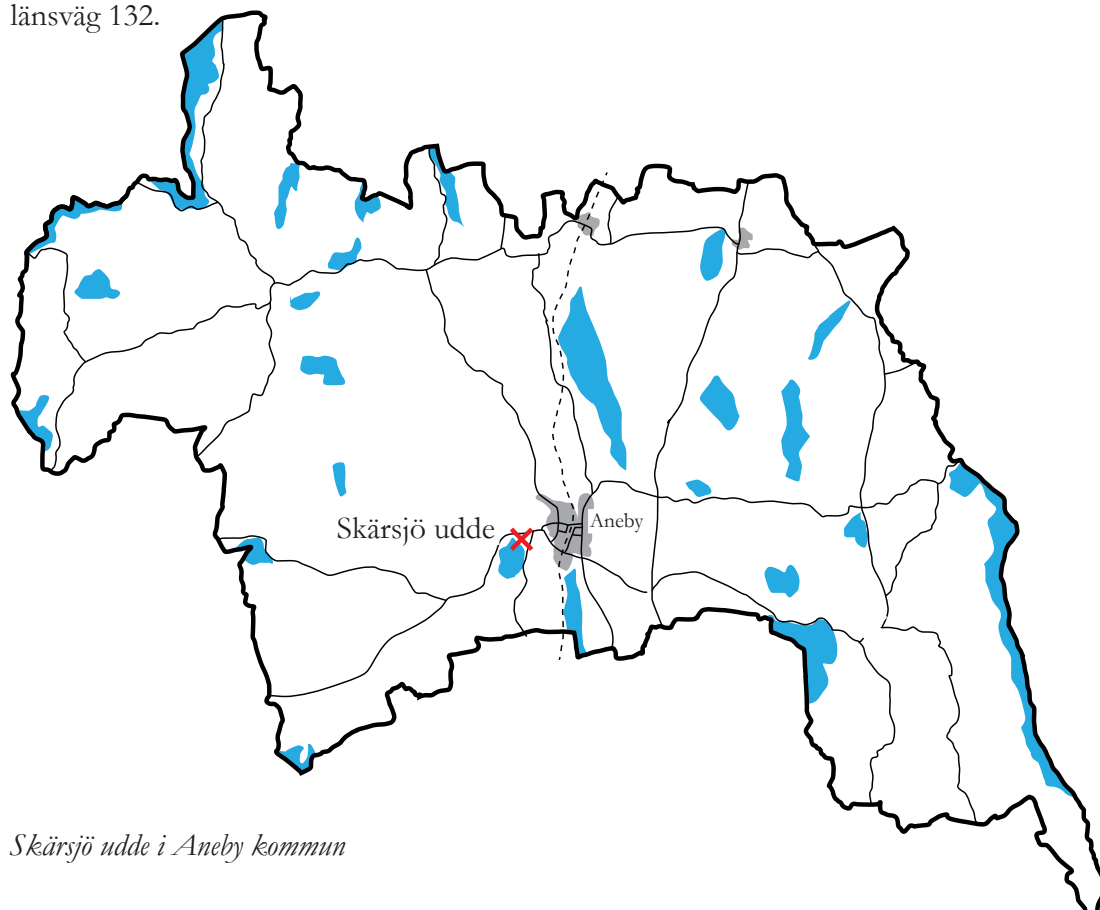
3. Bedömning av detaljplanens miljöpåverkan / Behovsbedömning

Till befintlig detaljplan gjordes en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning i samband med upprättande av planprogram. Den pekar på vikten av att anpassa bebyggelsen till landskapet, visar på värdet av de stora lövträden samt risken för markradon.

Utifrån dagens situation då området redan har exploaterats finns andra förutsättningar och miljöpåverkan ser annorlunda ut. En ny detaljplan bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller allmänna intressen. För detta har en behovsbedömning upprättats.

4. Plandata

Planområdet på cirka 22 ha ligger 2 km väster om Aneby tätort och norr om Skärsjösjön. Området avgränsas i väster och öster av två bäckar, i söder av Skärsjösjön samt i norr av länsväg 132.



Skärsjö udde i Aneby kommun

Planområdet i gällande plan är ca 14 ha och föreslås utökas med en markyta som naturligt hänger samman med det befintliga planområdet. Två fastigheter som geografiskt hör samman med planområdet och som ligger längs med väg 132 kommer förbli undantagna detaljplanen. Detta för att eventuella ändringar på fastigheterna skulle innebära stora restriktioner för fastighetsägarna.

Kommunen äger idag större del av planområdet, några av bostadsfastigheterna är i privat ägo.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen som antogs 25 februari 2013 har som målsättning att nå 7000 invånare år 2025. För detta behövs ett nytillskott av 25-30 enheter per år, i form av till exempel småhus.

Visioner och övergripande mål

Visionen "Ett gott liv i en hållbar kommun" innefattar bland annat bostadsbyggande som en viktig del av kommunens långsiktiga arbete. Tillgång på både hus och lägenheter ska tillgodoses.

Detaljplan

För området finns detaljplan för del av Skärsjö 8:5 (Skärsjö udde) i Bälaryd socken. Den antogs av tillsynsnämnden 21 september 2004.

En ny plan kommer innebära förändringar som överensstämmer bättre med hur förutsättningarna ser ut idag. Planområdet utökas med resterande del av betesmark som ingår i fastigheten och som dessutom naturligt avgränsas av ett vattendrag. I praktiken utgör området en del av boendemiljön.

Planbestämmelsen för placering, utformning och utförande kommer fortsättningsvis medge sammanbyggda hus och detta innebär att till exempel parhus och kedjehus kan byggas. Utnyttjandegraden ändras från bruttoarea till byggnadsarea vilket är att föredra



Gällande detaljplan för området



Planområdet med föreslagen utvidgning åt väster samt sträckan utmed del av väg 132

då det handlar om småskalig bebyggelse till skillnad från större byggnader som till exempel industri och handel.

Planbestämmelsen 'Högsta totalhöjd' tas bort och istället läggs 'Högsta byggnadshöjd i meter' till. Detta passar också bättre till småskalig bebyggelse där man vill uppleva att byggnaderna är lika i höjd trots att taken, genom takkupor och takvinkel varierar i höjd.

Strandskydd

I detaljplanen från 2004 anges utvidgat strandskydd om 300 meter med undantag av angivna bostadskvarter och anläggningar där strandskyddet upphävts. Det utvidgade strandskyddet upphävdes 2013 av länsstyrelsen och nu råder normalt strandskydd på 100 meter upp på land och 100 meter ut i vatten. Inga ändringar gällande strandskydd kommer göras i den nya detaljplanen.



Befintliga hus och ett under uppbyggnad, synliga nära bryggan

Fornlämningar

En arkeologisk utredning gjordes 2004 av Jönköpings läns museum. Stenröjningsrösen och en torplämning med närliggande stenmur kunde konstateras, samt vid schaktning även mörkfärgningar och en bit glaserat rödgods.

Förutom rösen, värdefulla träd och torplämningen som bör beaktas vid byggnation, påträffades inget av arkeologiskt intresse.

Program för planområdet

I planprogrammet som gjordes för den befintliga detaljplanen 2004 finns vägledande utgångspunkter för exploateringen av Skärsjö udde. En stor del av programmet är fortfarande relevant som till exempel att sjöutsikten ska kunna gagna fastigheterna i så stor utsträckning som möjligt. Byggnationen ska anpassas till den skala som omgivande landskapsformer utgör och ska även anpassas så att värdefulla träd och odlingsrösen kan bevaras. Byggnader ska placeras så att de ska kunna utnyttja solen som energikälla. Vidare ska kvartersmarken underordnas naturmarken som ska hållas öppen genom röjning eller att låta beta marken.

För utformning och tomtstorlek finns det angett att hus i främre delen av området ska vara låga medan tvåvåningshus bör kunna tillåtas på tomter som inte får sjöutsikt från bottenvåningen. Här föreslås några ändringar som innebär färre restriktioner på byggnaders utformning och fastigheternas utnyttjandegrad utan att kvartersmarken för bostäder kommer ändra karaktär. Se "Detaljplan" under rubriken *Tidigare ställningstaganden* för en mer detaljerad beskrivning.

Vad gäller vattenområdet så fanns intentionen att ha ett öppet vattenområde med undantag för tre områden där bryggor tilläts uppföras. Detta ändras något i den nya planen. Se ”vattenområden” under rubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* för en mer detaljerad beskrivning.

Befintliga vägar och anslutningsväg från väg 132 till området finns. Därmed undantas länsväg 132 från den nya detaljplanen och inga ändringar gällande vägar kommer ske i planen. Besöksparkeringen vid infarten tas bort till förmån för en möjlig gemensam avfallsstation.

Övriga kommunala beslut

Tillsynsnämnden uppdrog 2014-10-29 åt samhällsbyggnadsavdelningen att revidera detaljplanen. Formellt innebär detta att en ny detaljplan skapas på grund av att planområdet utökas i storlek.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av gammal åker- och betesmark och kantas av skogsmark. Under lång tid användes Skärsjö udde som timmerupplag, först till sågen i Torstorp och senare till Aneby Hus sågen. Detta har inneburit att området har blivit övergött och den gamla ängsfloran har försvunnit.

Kvar finns många gamla lövträd av vilka ett antal ska bevaras. Marken har tidigare varit ganska igenvuxen men har sedan byggnationen började öppnats upp genom regelbundet underhåll, bland annat av betande får. Därmed har en kuperad betesmark framträtt. Yngre odlingsrösen kan spåras på stora delar av området.

I viken - den nordvästra delen av planområdet - växer relativt stora mängder vass men längre söderut där det är mer öppet har bryggor anlagts.

Sedan detaljplanen antogs 2004 har gångstigar och spänger anlagts för att både boende och besökare lättare ska kunna ta sig fram och ha möjlighet att njuta av tätortsnära natur. Krav på marklov införs i detaljplanen. För fällning av träd måste marklov sökas för de träd som är skyddade i planen (markerade n₁).

Miljöförhållanden

Väg 132 går längs med del av planområdet och kan utgöra en källa för buller. Inga bostäder planeras vid vägen, dock kan ett antal fastigheter i den nordvästra delen av området märka av trafiken från 132:an.

Ingen mätning för radon har gjorts i området men värdena är normala-höga i hela kommunen.

Risk och säkerhet

Vid översvämningen som delar av kommunen drabbades hårt av 2007 uppmättes inga extremt höga nivåer på Skärsjö udde.

Friytor

På planområdet har en lekplats byggts, centralt belägen vid en slänt vid lokalgatans korsning. I övrigt är det just naturområdet med sina gamla ekar och numera betade mark som ger karaktär och, enligt plan, ska vara de överordnande inslagen på platsen. Med spänger, gångstigar och bryggor uppmuntras även besökare att nyttja området. Naturområdet har bibehållet strandskydd.



Anlagd lekplats för de minsta



Bryggor har byggts för både bad och båtplatser



Framkomlighet även i de bitvis våta partierna



Behyst gång-och cykelväg som leder in till Aneby

Vattenområden

Den största delen av vattenområdet lämnas utan påverkan. Den naturliga sandstrand som finns i södra delen av naturområdet behålls som ett vattenområde där badbrygga får anläggas. Bryggor för bad och båtplatser har anlagts i den västra delen och vattenområdet som tillåter båtplatser finns kvar i den nya planen. Vattenområdet vid bäcken i den östra delen av planen tas bort.

Gator och trafik

Längs med den norra delen av planområdet löper länsväg 132 mellan Huskvarna/Jönköping och Aneby. Vid infarten till planområdet finns en busshållsplats som ger goda möjligheter för resande med kollektivtrafik. Cykelbana går längs med sträckan från Skärsjö udde till en bit in på Jönköpingsvägen där en förlängning är högt prioriterad för att man på ett säkert sätt kunna cykla till tätorten. På planområdet finns idag belagda vägar vid alla planlagda fastigheter. Vägarna är utrustade med gatubelysning.

Gång-och cykelstigar med grusbeläggning har anlagts.

Parkering för respektive hus förläggs till kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el och bredbandsnät är föreberett. En dagvattendamm finns anlagd och denna färdigställdes med torv i november 2014. Dagvattnet skall renas så att inga föroreningar når recipient eller grundvattnet.

Värme

Husen bör placeras så att det möjligt att utnyttja både passiv och aktiv solvärme. De bör värmas med biobränsle eller annan förnybar energikälla.

Avfall

Området vid infarten till Skärsjö udde anges i planen som Teknisk anläggning. Här finns möjlighet att anlägga en gemensam avfallsstation, dels för att undvika buller i övriga delen av området och dels för att öka säkerheten för barn i området.

Konsekvenser av planens genomförande

Med byggklara tomter finns en beredskap för byggande som är nödvändig, dels för den befolkningsutveckling som kommunen arbetar för men också för behovet av omsättning av bostäder i kommunen.

Då byggnation på Skärsjö udde under senare år har varit långsam, och områden förblivit obebyggda, möjliggör planen flera och mer varierade bostadstyper som därmed kan attrahera fler människor.

Pendlingsmöjligheter med buss till och från Jönköping från väg 132 är utmärkta och med ytterligare byggnation kan fler nyttja både gång- och cykelväg samt kollektivtrafik som ett alternativ till bilkörning.

Med hus som vetter mot söder finns goda möjligheter att nyttja solenergi. Detta bidrar positivt till det övergripande miljömålet att all energi som används i kommunen ska komma från förnyelsebara energikällor.

Den sjönära mark som finns tas delvis i anspråk men naturområden kring bostäderna ges en överordnad roll och kommer underhållas som betesmark. Därmed förväntas både naturvärden och den rekreativa kvaliteten höjas. Den restorativa effekten av direkt kontakt med naturen bidrar dessutom till förbättrad hälsa.

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under vintern 2015. Därefter kan fastighetsbildning ske.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark kommer överföras till kommunen genom fastighetsreglering mellan Skärsjö 8:5 och Skärsjö 8:20. Kommunen blir därmed huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut på fastigheten Skärsjö 8:5 kommer bildas till förmån för Torstorp 1:7 för vedupplag. Servitut upprättas även för användande av gång- och cykelväg på fastigheterna Skärsjö 8:5 och Torstorp 1:3.

Ekonomiska frågor

Aneby kommun bekostar framtagandet av detaljplanen samt fastighetsförrättningen. Detaljplanen medför inte några övriga kommunaltekniska kostnader.



Michael Wirestam
Samhällsbyggnadschef



Emma Lennartsson
Planarkitekt