



SKALA 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 meter

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Linje ritad 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Markanvändning

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter från lägsta marknivå vid byggnad
- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus

Utnyttjandegrad

- e1 Bruttoarea max 200 m2 per tomt
- e2 Minsta tomtstorlek 1000 m2

Utseende

- f1 Taktäckning ska vara röd
- f2 Fasader ska vara av trä

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas

- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Markens anordnande

- n1 Stenen får ej tas bort
- n2 Källan ska bevaras

- Stängselskyldighet

Administrativa bestämmelser

Kommunen är inte huvudman för allmän plats
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationslinje

- Föreslagen fastighetsgräns

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- 2.3 Fastighetsbeteckning
- Höjdkurva, osäkert läge
- Höjdkurva
- Kulturmark
- Körbana
- Bostad
- Övrig byggnad
- Stenblock
- Brunn, källa

Grundkartan upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Jönköping
Fotogrammetri från flygfoto på 3000 meters höjd
Ekvidistans 1 meter
Koordinatsystem RT90 2,5 gon V 0-15

BESLUT

- Beslut om samråd 2005-11-02 TN
- Beslut om utställning 2006-03-22 TN
- Godkännande 2006-06-21 TN
- Antagande 2007-02-26 Kf
- Laga kraft 2008-05-15

DETALJPLAN FÖR DEL AV FÅGELKÄRR 2:3 I HAURIDA SOCKEN, ANEBY KOMMUN

Upprättad av Aneby kommun, samhällsbyggnadsavdelningen med normalt planförfarande

Anders Adolfsson
Samhällsbyggnadschef

Helena Ahnstedt
Planerare

Dnr 2005-75-214

Dnr 2005-75-214



DETALJPLAN FÖR DEL AV FÅGELKÄRR 2:3 I HAURIDA SOCKEN, ANEBY KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Upprättad av Aneby kommun, samhällsbyggnadsavdelningen
Laga kraft 2008-05-15

PLANBESKRIVNING

1. Handlingar

Till detta planförslag hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

2. Planens syfte och huvuddrag

Kommunen vill erbjuda sina medborgare ett attraktivt och mot andra kommuner konkurrenskraftigt boende och verkar därför för att byggande i attraktiva lägen, t.ex. vid sjöar, kan tillåtas efter erforderlig planutredning. Det finns en stor efterfrågan på tomter i attraktiva lägen. I kommunens västra del gör närheten till Huskvarna och Jönköping att inflyttningen har ökat och det är därför brist på bostäder och tomplatser inom detta område.

Kommunen har i dag brist på attraktiva småhustomter. Genom privat initiativ har ett markområde på del av Fågelkärr 2:3 ställts till förfogande för en exploatering av ett tiotal småhustomter.

Syftet med detaljplanen är i första hand att skapa attraktiva småhustomter för permanent boende, men även fritidsbostäder kan bli aktuellt. Avsikten är att tomterna ska säljas styckevis till egnahemsbyggare.



Illustration över planområdet.

3. Miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen har inte bedömts nödvändig i detaljplanen då föreslagen användning inte innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel. Underlaget för denna bedömning redovisades i planprogrammet.

Vidare bedöms föreslagen användning inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

4. Områdets läge och avgränsning

Planområdet omfattar ca 4 hektar mark och är beläget i Haurida socken söder om Bunnsjöarna. Marken söder om länsväg 992 ingår, men den avgränsas av en skogsväg strax öster om åkermarken på sydsidan om länsvägen och i övrigt av skogsmark.

Hela planområdet är i privat ägo.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I den kommuntäckande översiktsplanen finns inga särskilda restriktioner för det aktuella planområdet. Byggnad ska enligt översiktsplanen kunna tillåtas inom strandskyddsområde efter särskild prövning och planläggning. För Bunnsjöarna gäller det generella strandskyddet på 100 meter. Den tänkta bebyggelsen ligger utanför gällande strandskyddsområde.

Utöver detta slås i översiktsplanen fast att kommunen bör prioritera permanent bebyggelse gentemot fritidsbebyggelse. Kommunen ska verka för en god arkitektur. Ny- och ombyggnader ska ske på ett sådant sätt att byggnationen passar in i omgivningen och överensstämmer med traktens byggnadstradition. Kommunen ska verka för att närsaltbelastningen på sjöar och vattendrag ska minska. Krav ska ställas på lokalt omhändertagande av dagvattnet där markförhållandena är lämpliga.

Förordnanden

För planområdet gäller länsstyrelsen i Jönköpings län förordnande (11.123-1248-75) om strandskydd intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

6. Planförutsättningar

Områdets kulturvärden

Inom det tänkta exploateringsområdet finns flera odlingsrösen. Dessa måste undersökas för att klargöra om de måste bevaras eller kan tas bort. Här finns också en kalkälla som bör bevaras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området. En inventering av området har genomförts av Höglandets Fornminnesförening och enligt deras bedömning är ytterligare undersökningar i området ej nödvändiga.

Områdets naturvärden

Det planerade exploateringsområdet utgörs idag huvudsakligen av barrskog. En liten lövskogsrest, liksom en mindre betesmark, ingår också. En inventering genomförd 2005-06-08 visade att området helt igenom har låga naturvärden. Lövskogen i öster är en gammal hasseläng som numera är helt igenväxt. Vegetationen präglas av gödslings- och ohävdsgynnade arter och saknar intressanta naturvärden. Barrskogsområdet är ungt och innefattar ett stort hygge som upptagits. Växt- och djurlivet är i denna miljö trivialt och saknar bevarandevärde ur biologisk synpunkt.

Geoteknik

Markområdet är starkt kuperat. Här finns berg i dagen och stora flyttblock. Inga geotekniska undersökningar har gjorts i området. Sådana måste utföras under den fortsatta projekteringen för att markens beskaffenhet och lämplighet för bebyggelse ska kunna säkerställas.

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. I en översiktlig radonundersökning i kommunen är marken klassad som normalriskområde för radon.

Buller och miljöpåverkan

Planområdet ligger i ett område utan betydande buller och miljöpåverkan.

Angränsande bebyggelse och verksamheter

Nordost om planområdet ligger bostadshus och ekonomibyggnader till Fågelkärr 2:2. Alla hus i området är äldre och välbevarade. På Fågelkärr 2:2 bedrivs traditionellt jordbruk med djurhållning. Djurhållning kommer att finnas kvar på alla gårdar norr om planområdet. Det är också nödvändigt, för att landskapet ska kunna hållas öppet mot sjön Bunn. Söder om planområdet drivs skogsbruk i enlighet med gällande skogsbruksplan.

För att minska eventuella störningar från den befintliga stallbyggnaden på Fågelkärr 2:2 har byggnationen dragits tillbaka söderut och två tomter har tagits bort efter planutställningen. Närmaste bostadshus hamnar nu ca 70 meter från stallbyggnaden och på en höjdnivå som ligger ca 8 meter högre. Detta gör att man säkerställer lantbrukets fortlevnad i området.

Teknisk försörjning

Den befintliga bebyggelsen har enskilt vatten och avlopp. Ingen inventering av de enskilda avloppen har gjorts. En kraftledning (11kV) passerar Fågelkärr 2:3 mellan exploateringsområdet och sjön. En matarledning med upphängd kabel passerar exploateringsområdet. Återvinningsstation för avfall finns i Haurida.

Trafik och kollektivtrafik

Genom planområdet löper länsväg 992, som är en grusväg. Här passerar framför allt personbilar. Hastigheten är begränsad till 70 km/timmen. Vägverkets senaste trafikräkning visar att årsdygnstrafiken är 100 fordon, varav 5 är lastbilar. Till det tänkta exploateringsområdet finns inga vägar.

Arbete och service

Planområdet ligger på landsbygden ca fem kilometer nordväst om Haurida kyrkby och 2 km från Bunn i Jönköpings kommun. I Bunn finns affär sommartid. Ytterligare en dryg halvmil bort i Ölmostad finns affär hela året. I Haurida kyrkby en halvmil från området finns affär och förskola. I Vireda kyrkby längre österut finns skola från förskola till klass 6. Vårdcentral, tandläkare, större dagligvaruaffärer m.m. finns i Aneby tätort och i Gränna i Jönköpings kommun.

Det finns inga större arbetsplatser vare sig i Bunn, Haurida eller Vireda. Pendlingsavståndet till Aneby tätort är 3,2 mil, till Gränna 1,5 mil och till Jönköping ca 3 mil.

Bad och friluftsliv

Bunnsjöarna tillsammans med ängs- och hagmarker och vidsträckta skogsområden nära planområdet är resurser för friluftsliv, bär- och svampplockning, bad, fiske o.s.v. Tillgängligheten från exploateringsområdet till sjön är dock besvärlig p.g.a. mycket stor höjdskillnad. I Bunn 2 km norrut finns en allmän badplats.

7. Riktlinjer och vägledning för byggandet

Planprogram

I planprogrammet finns vägledande utgångspunkter för exploateringen på del av Fågelkärr 2:3;

Den grundläggande idén med att utveckla området i Fågelkärr är att erbjuda människor permanentboende i en vacker miljö. Området bedöms med föreslagna exploatering kunna inrymma 11-12 nya tomtplatser.

Vägledning för utformning av tomter och byggnader

- Byggnationen skall anpassas till en skala som ansluter till omgivande landskap och till en form som ansluter till den befintliga bebyggelsen i Fågelkärr.
- Inga tomter får vara mindre än 1000 kvm.
- Byggnaderna bör placeras så, att det finns möjlighet att utnyttja solvärmen.

- Utsikten över Bunnsjöarna säkras för alla bostäder.
- Varje enskilt byggnadsläge bör besiktigas av geotekniskt sakkunnig innan byggnation påbörjas.
- Radonsäkert byggande krävs om ingen separat undersökning har gjorts för varje tomt.

Gemensamma ytor

Inom planområdet reserveras en gemensam markyta som naturpark. Den befintliga kallkällan bevaras som en gemensam resurs.

- Gångvägar ordnas så att minsta möjliga lutning uppnås.
- Markytorna ska vara av gräs eller grus.

Området ska vara öppet och kvartersmarken ska underordnas naturområdena med mycket gröna ytor. Naturmarken skall hållas öppen genom röjning och eventuellt genom att låta beta vissa partier. Odlingsrösen och värdefulla träd, framför allt de som hamnar utanför kvartersmark, bör skyddas och bevaras.

Vägar och gemensam parkering

En infartsväg till området anläggs i den östra delen. Vägen följer en höjdkurva mitt i området och avslutas med en vändplan. Ytterligare en kort infartsväg anläggs på en lägre nivå i områdets östra del. Parkering för besökande anläggs i anslutning till den östra infartsvägen. Vägarna inom området utformas som grusvägar med öppna diken. Vägar och parkering är gemensamma anläggningar.

Teknisk försörjning och omhändertagande

Exploateringsområdet får gemensamma anläggningar för vägar, vatten och avlopp. Renat vatten silas genom mark ner mot sjön. Plats finns reserverat för en gemensam närvärmecentral inom exploateringsområdet.

Vägledning för utformning av teknisk försörjning

- Ett paketreningssystem för kemisk och biologisk rening av avloppsvatten anläggs med efterföljande polering av vattnet.
- Byggnader orienteras så att det är möjligt att ta tillvara aktiv solvärme.
- Dagvatten omhändertas lokalt.
- Reningsverket dimensioneras så att övrig befintlig bebyggelse i närheten av planområdet kan anslutas i takt med att enskilda avloppsanläggningar måste tas ur bruk.
- Gemensam plats för sopor och återvinning kan anordnas.

Avfall

Varje fastighet bör kompostera sitt hushållsavfall. Plats för en gemensam sorteringsgård finns mitt i området. Där kan även en för området gemensam stor-kompost anläggas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

8. Tidplan

Detaljplanen kommer att ställas ut under maj-juni 2006. Därefter kommer tillsynsämnden att kunna godkänna detaljplanen i juni 2006 och lämna vidare till kommunstyrelsen för antagande.

Så snart planen vunnit laga kraft, efter antagandet, kan fastighetsbildning för de nya tomterna göras och samfällighetsförening bildas. Därefter kan utbyggnaden av el-, vatten- och avloppssystem samt vägar påbörjas.

Bygglov inom planområdet kan beviljas när planen vunnit laga kraft och fastighetsbildning är klar. Byggarbeten får inte påbörjas innan de tekniska anläggningarna är utbyggda.

9. Ansvarsfördelning, huvudmannskap och avgifter

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

I samband med planläggningen har kommunen klarlagt att kostnaderna kring exploateringen ska betalas av exploatören.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Alla allmänna platser och anläggningar ska skötas av en samfällighetsförening.

En samfällighetsförening kommer att bildas för det nya området. Föreningen kommer att förvalta de gemensamhetsanläggningar som blir aktuella för området. Avtal kommer att tecknas mellan föreningen och markägaren.

I samband med att en ny detaljplan tas fram är det viktigt att klarlägga ansvarsfrågorna rörande skötsel och drift av planerade gemensamhetsanläggningar. Det gäller gatunät, naturområden, vattenverk med tillhörande ledningsnät, avloppsreningsverk med tillhörande ledningsnät samt sorteringsgård för hushållsavfall.

Exploatören står för utbyggnaden av alla tekniska anläggningar som gatunät, VA-nät med tillhörande vattenverk och avloppsreningsverk samt sorteringsgård.

Kostnader och avgifter

Plankostnaderna skall fördelas mellan kommunen och exploatören. Exploatören tar kostnaden för upprättande av detaljplan och utbyggnad av området, medan kommunen ansvarar för planutställningen. Exploatören står för kostnader vid exploateringen av området:

- utbyggnad av nya vägar inom planområdet
- nybyggnad av vatten- och avloppsnät för planområdet

- nybyggnad av ett biologiskt/kemiskt ”paketreningsverk”
- nybyggnad av ett vattenverk för att klara de nytillkomna tomternas behov året runt
- nybyggnad av en sorteringsgård för hushållsavfall som placeras i anslutning till reningsverket

En sedvanlig plan- och bygglovavgift kommer att tas ut i samband med bygglovgivning.

Exploatören står för förrättningskostnaderna. I samband med lantmäteriförrättningen skall en samfällighetsförening bildas som ska förvalta de gemensamhetsanläggningar som blir aktuella.

10. Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Samfällighetsföreningen skall vara huvudman för allmän platsmark.

11. Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts på samhällsbyggnadsavdelningen av Anders Adolfsson, Helena Carling och Helena Ahnstedt i samarbete med fastighetsägaren.

Aneby 2006-08-15

Anders Adolfsson
samhällsbyggnadschef

Helena Ahnstedt
planerare