



Granskningshandling

Planbeskrivning

Med genomförandebeskrivning

Detaljplan för Lövviken 1:19 m.fl. fastigheter

i Haurida socken Aneby kommun, Jönköpings län

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	4
PLANBESKRIVNING	4
PLANFÖRFARANDE	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
UNDERSÖKNING.....	6
FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 3 OCH 4 I MILJÖBALKEN	6
FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 5 I MILJÖBALKEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
<i>Visioner och övergripande mål i kommunens översiktsplan</i>	7
<i>Gällande detaljplaner</i>	8
<i>Strandskydd</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
<i>Mark, vegetation, klimat och djurliv</i>	8
<i>Hälsa och säkerhet</i>	9
<i>Radon</i>	9
<i>Fornlämningar</i>	9
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	9
<i>Användning av allmän platsmark</i>	9
<i>Användning av kvartersmark</i>	10
<i>Användning av vattenområden</i>	11
<i>Upphävande av strandskyddet</i>	11
<i>Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser</i>	13
<i>Tillgänglighet</i>	14
<i>Friytor, lek och rekreation</i>	14
<i>Vattenområden</i>	14
<i>Gator och trafik, kollektivtrafik</i>	15
<i>Störningar, skyddsavstånd</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Avfall</i>	16

Tillgänglighet.....	16
Barnperspektivet.....	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
TIDPLAN.....	16
GENOMFÖRANDETID.....	16
ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	16
AVTAL.....	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	17
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.</i>	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR.....	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

Handlingar

- Planbeskrivning
- Undersökning
- Grönområdesplan
- Fornlämningsinventering
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser

Planbeskrivning

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan som fastställs och är juridiskt bindande. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och effekter som kan väntas vid genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett begränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter, som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt sätt.

Planförfarande

Eftersom strandskyddad mark som allmänheten i dag har tillträde till föreslås upphävas i den nya detaljplanen, behöver detaljplanen hanteras med ett utökat planförfarande. Det innebär ett granskningsförfarande efter samrådet och att kommunfullmäktige slutligen fastställer detaljplanen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Lövviken 1:19 i Aneby kommun lämnade i juni 2019 in en ansökan om planbesked. Wix Utveckling AB vill genom förändring av befintlig detaljplan möjliggöra en utbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten. Detta beroende av att det finns en stor efterfrågan på tomter i området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-21 att lämna ett positivt planbesked avseende förändring och utökning av detaljplanen för Lövviken 1:19 med flera.

Ett planavtal mellan exploatören Wix Utveckling AB och Aneby kommun har upprättats där bland annat exploatörens åtagande klargörs liksom kostnadsfördelningen för framtagande av planen.

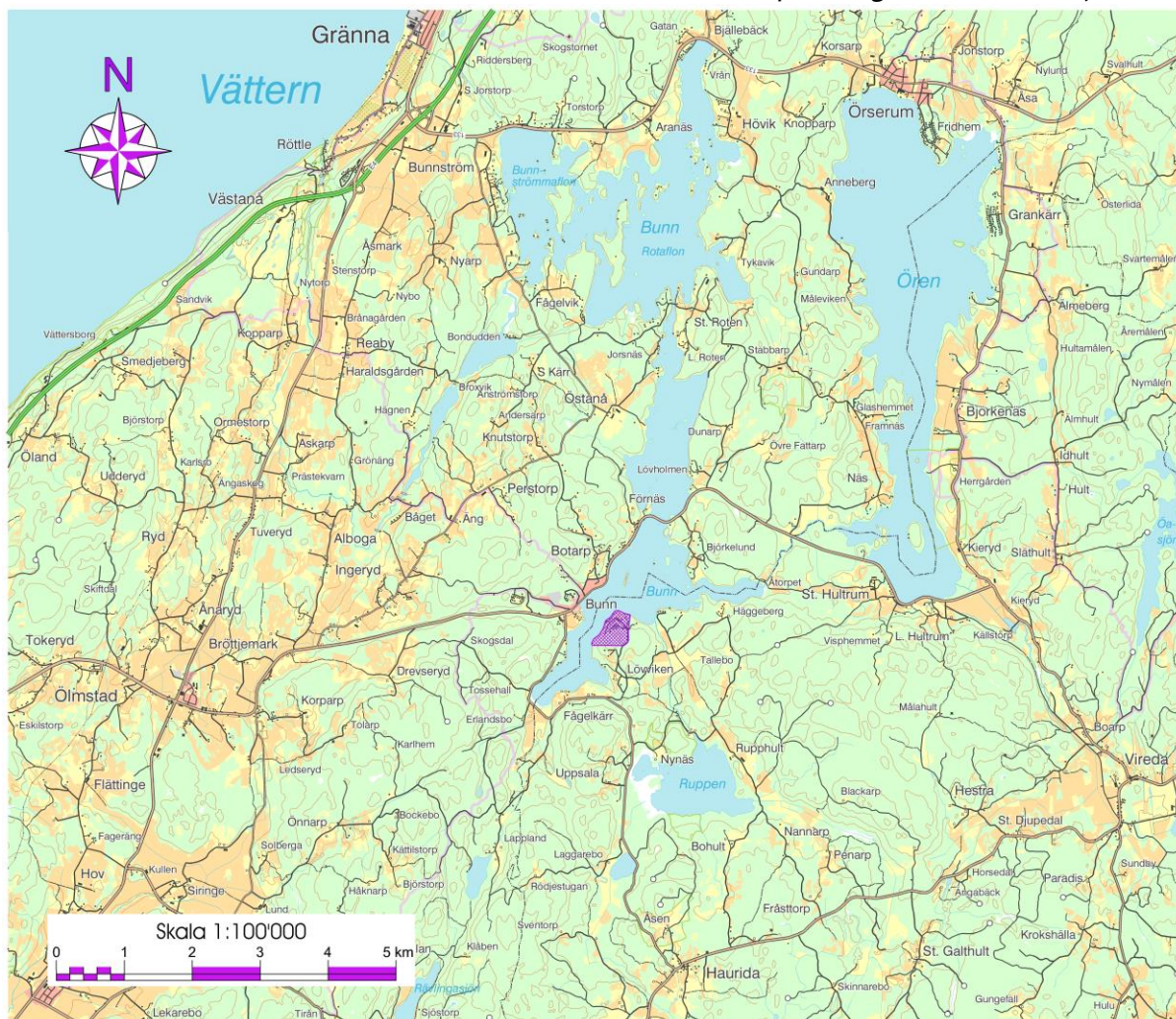
Det är upp till kommunen att i detaljplanen reglera användningen av mark- och vattenområden i syftet att pröva platsens lämplighet för ny bebyggelse eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användningen och utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker.

Planens syfte och huvuddrag

Det finns en stor efterfrågan på tomter i attraktiva lägen i kommunen. I kommunens västra del gör närheten till Huskvarna och Jönköping att inflyttningen har ökat och det är därför brist på bostäder och tomter inom detta område. Syftet med förändringen och utvidgningen av gällande detaljplaner för området är att möjliggöra en ändring av gällande detaljplaner och sammanföra nuvarande planer till en ny detaljplan som medger en fortsatt utbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten Lövviken 1:19.

Syftet är att skapa fler attraktiva tomter för permanent- eller fritidsbebyggelse. Avsikten är att tomterna ska säljas till enskilda byggherrar. Planförslaget medger ytterligare nio bostadstomter. Vidare föreslås en utökning av tomtmark för vissa fastigheter, enligt fastighetsägarnas önskemål och för att underlätta skötseln av området. Vidare görs en justering av den västra båtbyggnaden, inklusive möjligheten att bygga sjöbodrar. Detta med tanke på att nio fastigheter tillkommer vilka troligen också vill ha en båtplats.

Planområdets placering i Lövviken intill sjön Bunn



Plandata

Planområdet utgörs av ca 12 hektar mark och vattenområde. Området har i dag 28 tomtplatser varav 25 redan är bebyggda och de andra tre tomterna är också sålda. Övrig mark ägs av Wix Utveckling AB. Fastigheten där reningsverket är förlagt ägs av Aneby Miljö & Vatten AB.

Området kommer att utökas något åt söder för att klara uppfarten till det nya området och få plats med två tomter. Området ligger i en västsluttning ner mot sjön Bunn. Marken som nu tas i anspråk är skogbevuxen med olika sorter av barr- och lövträd.

Planen reglerar exploateringsgraden genom största byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet. Planen medger byggnader med nockhöjder mellan 6 och 8 meter.

Planområdet omfattas av 100 meter strandskydd och del av planområdet ligger inom 100 meter från sjön Bunn. Strandskyddet har upphävts inom delar av områden avsedda för bostäder, tekniska anläggningar och gator.

Undersökning

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. miljöbalken en undersökning göras för att avgöra om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, eller överskridande av miljökvalitetsnormer och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Kommunens samlade bedömning som resultat av undersökningen för Lövviken:

Aneby kommun bedömer att genomförandet av denna utökning av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Därmed behöver en miljökonsekvensutredning inte tas fram.

Förenligheten med kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Kapitel tre och fyra reglerar grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Placering och utformning av kvartersmarken ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden.

Det nu framlagda planförslaget innebär att man utnyttjar redan utbyggd infrastruktur i form av vägar, elnät, fiberkabel, reningsverk och vattenverk.

Planen innebär en mindre utökning av båtplatser för tillkommande fastigheter inom redan ianspråktaget vattenområde i sydvästra delen av planområdet. Naturområdet i norra delen av planområdet delas upp och en del av naturmarken runt lekplats, bollplan och badplats övergår till parkmark.

Den mark som tas i anspråk för den tillkommande bebyggelsen är i dag skogsmark.

Förenligheten med kapitel 5 i miljöbalken

Kapitel fem i miljöbalken reglerar miljökvalitetsnormer. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan tål och som inte får överskridas.

Detaljplanen för Lövviken innebär en relativt liten utbyggnad av bostadsbeståndet och en mindre ökning av bil- och båttrafik. Utbyggnaden innebär ingen betydande risk för att den tillkommande bebyggelsen påtagligt ska försämra vattenkvaliteten i Bunn.

Föreslagen exploatering av nya tomter kommer att ansluta till befintligt vatten- och reningsverk i planområdet. Dagvatten kommer att tas om hand på respektive tomtplats.

Bullret från båttrafiken bedöms inte vara något problem i dag och utökningen av planen med nio nya tomter bedöms inte påverka bullret från båtar nämnvärt.

Tidigare ställningstagande

Visioner och övergripande mål i kommunens översiktsplan

I kommunens visioner och övergripande mål i översiktsplanen, antagen 2013-02-25, är att öka befolkningen från dagens cirka 6400 till 7000 invånare år 2025. Främsta anledningen till detta mål är att kunna behålla och utveckla servicen till alla boende och verksamma i kommunen. I avsnittet "Bostadsbyggande" anges:



“Kommunen skapar förutsättningar för folk att flytta till Aneby kommun, där 30 lägenheter i form av småhus, hyres- och bostadsrätter årligen ska uppföras. Med strategiska satsningar säkerställer vi tillgången på hus och lägenheter, både i Aneby centrum och på landsbygden genom att både kommun och privata aktörer erbjuder byggklara tomter med attraktiva lägen. “

Efterfrågan på strandnära byggande är stort över hela kommunen. Kommunen vill erbjuda sina medborgare ett attraktivt och mot andra kommuner konkurrenskraftigt boende och verkar därför för att byggande vid attraktiva lägen kan tillåtas efter erforderlig planutredning. I gällande översiktsplan för Aneby kommun finns inte några särskilda restriktioner eller riksintressen upptagna för det aktuella planområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området aktualiserades för att kunna reglera befintlig bebyggelse utmed sjön Bunn och samtidigt möjliggöra en utökning av fritidshusområdet för permanent och fritidsboende.

För området finns i dag tre gällande detaljplaner som vunnit laga kraft 2011-07-25, 2013-06-20 och 2017-07-20. Dessa planer upphör att gälla i och med att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Strandskydd

Planområdet omfattas av 100 meter strandskydd och del av planområdet ligger inom 100 meter från sjön Bunn. Strandskyddet har upphävts inom delar av området i gällande plan. Det är områden avsedda för bostäder, gemensamma anläggningar, tekniska anläggningar och vattenområden avsedda för båt- och badbryggor. För att säkerställa strandskyddets syften och för att tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten har området reglerats längs strandlinjen som natur- och parkområde för att möjliggöra för allmänheten att komma ner till stranden. För natur- och parkområden upphävs inte strandskyddet. I gällande detaljplan är strandskyddet inte upphävt för gatumark, vilket i dag är ett krav. Inom planområdet upphävs därför strandskyddet även för berörd gatumark. Dispenser från strandskyddet prövas i samband med bygglovsprövningen.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark, vegetation, klimat och djurliv

Området som nu tas i anspråk för de nya tomterna består mestadels av skogsmark, både barr-, löv- och blandskog. Enligt en naturvärdesinventering 2005-10-19 utgjordes planområdet av igenväxt och/eller igenplanterad ängs- och hagmark, som därmed förlorat den gamla tidens karaktär. Vegetationen som ses i dag i området är uppkommen i sen tid och saknar hög ålder,

unikhet eller andra särskilda karaktärer som skulle ge den ett bevarandevärde. Sammanfattningsvis klassades området som D – Låga naturvärden. Vegetationen i området är mestadels rik. Den bitvis stora förekomsten av blåsippan vittnar om att berggrunden kan ha ett basiskt inslag.

Angående djurlivet framgår av naturvärdesinventeringen att området kan hysa vanliga arter såsom älg, rådjur, hare, räv och ekorre. Den lägre faunan har inte undersökts, men sällsynta insekter eller andra smådjur kan vara kopplade till enstaka äldre träd, lågor och stubbar i den lövskogsrika branten ner mot sjön Bunn. I övrigt bedöms faunan i området som tämligen trivial. Sjön Bunn är däremot känd för sin förekomst av den utrotningshotade uttern och en artrik och ovanlig fiskfauna. Bunn utgör även häckningsområde för fiskgjuse och storlom, som båda finns på rödlistan som missgynnade.

Terrängen är starkt kuperad med berg i dagen, flera stora flyttblock och rikligt med sten. Planområdet har en nivåskillnad på ca 55 m från sjön upp till högsta punkten. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i området. Förhärskande vindriktning är västlig. Flertalet tomter ligger på en västsluttning. Några tomter vetter mot norr med skuggande berg i söder.

Hälsa och säkerhet

Inga risker för hälsa och säkerhet bedöms föreligga i den tillkommande bebyggelsen.

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. I en översiktlig radonundersökning i kommunen är marken klassad som normalriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte mätning görs som visar att radonrisk inte föreligger.

Fornlämningar

I området finns inte några kända fornlämningar. Höglandets fornminnesförening noterade vid inventering något som liknade en domarring på Lövviken 1:8 som antogs vara uppsatt på senare tid. Nuvarande fastighetsägare har bekräftat att så är fallet. Fornminnesföreningen bedömer att vidare undersökning av området inte är befogad. Det är likväl viktigt att informera om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

Planförslag och förändringar

Användning av allmän platsmark

NATUR-områden

Området NATUR minskas då delar av naturmarken övergår till tomtmark. En del av den naturmark som i dag klipps regelbundet i anslutning till badplatsen, övergår till PARK-mark.

Närmiljön inbjuder till uteliv – lek, fiske, bad och skogspromenader. De gemensamma ytorna i planområdet ska tillgodose behov av områden för sociala värden och bevarande av befintliga natur- och kulturvärden. Gång- och cykelstigar har anlagts inom området och ytterligare gångstigar och trappor kommer att anläggas på NATUR-marken för att förbättra möjligheten för boende och allmänhet att ta sig runt i den kuperade terrängen.

För NATUR-områdena har en särskild grönområdesplan/skötselplan tagits fram.

PARK-område

PARK-området har i den tidigare detaljplanen varit utlagd som Naturmark. Eftersom ytorna används mer frekvent som samlingsplats för gemensamma aktiviteter och inkluderar en bollplan, en mindre lekplats och badplats, så klipps gräsytona regelbundet under sommaren. Därmed är området att betrakta mer som PARK än Naturmark.

Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på PARK- och NATUR-områden, för att nå en viss anläggning eller för skötsel av områdena.

Lokalgata

En förlängning görs av LOKALGATA för att nå de nya tomtplatserna samt för att få en bättre tillfart till reningsverket. En skaftväg tillskapas mellan fastigheterna Lövviken 1:29 och 1:30.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark för bostäder

Detaljplanen medger bildande av ytterligare 9 nya tomter för friliggande bostäder, som kan uppföras med en högsta nockhöjd på sex till åtta meter från lägsta marknivå.

Varje tomt får sammanlagt bebyggas med högst 200-300 kvm bruttoarea. Sjötomterna har en byggrätt på 200 kvm medan övriga tomter får bygga 300 kvm. De nya tomterna får också bebyggas med 300 kvm. Nya byggnader ska anpassas till omgivande terräng och till befintlig bebyggelse i området. Byggnader ska vara friliggande och placeras så att det finns möjlighet att utnyttja både passiv och aktiv solvärme. Fasader ska vara av trämaterial.

Uppvärmningssystem med luft-/vattenvärmepump, biobränsle och återvinning rekommenderas på de nya tomtplatserna. Bergvärme och jordvärme får inte anläggas i området kring den befintliga vattentäkten i sydöstra delen av området. Före grundläggning bör geoteknisk undersökning utföras av sakkunnig.

Minsta tomtstorlek på fastighet är 1000 kvm, vilket har tillkommit för att man inte ska kunna stycka av tomter genom delning av de större tomterna. Det krävs då att fastigheten är minst 2000 kvm och är lämplig att avstycka.

De nya tomterna är stora och bör ha karaktär av den naturmark som omger tomterna. Samtliga tomter får vacker utsikt över Bunnsjöarna. Nya byggnader placeras så att de inte hindrar utsikten från intilliggande fastigheter. Parkering för egna bilar och gäster anordnas på tomten.

Utökad bygglovplikt gäller inom kvarteret närmast stranden, innebärande att bygglov krävs för alla ny- och tillbyggnader, även komplementbyggnader och s.k. friggebodar på prickmark.

Tekniska anläggningar

E-områdena är till för att klara den tekniska servicen som behövs för området. Det gäller reningsverket med tillhörande pumpstationer, vattentäkt och transformatorstation. En större vattentäkt ligger utanför planområdet på fastigheten Lövviken 1:3.

Gemensamhetsanläggningar

N-området är reserverat för en gemensam lokal som används som förråd för samfällighetsföreningens redskap och material. N-området ligger inom PARK-området söder om badplatsen.

N1-områdena är avsatta för gemensamhetsanläggning avsett för sammanbyggda sjöbodar och bastu med en yta av max 6 kvm vardera. I det norra området har sjöbodar och bastu redan byggts ut, medan det södra området kommer att byggas ut med sjöbodar när de nya tomterna är sålda och man vet hur många sjöbodar som behövs. Ett område för byggnation av sjöbodar fanns redan i gällande plan, men har flyttats ner till stranden på grund av svårigheter att bygga på tidigare avsatt område. Byggrätten medger max 16 sjöbodar till en maximerad byggnadsarea på 100 kvm.

Områdena runt sjöbodarna kommer att vara allmänt tillgängliga och det gäller även bryggor. Detta för att det ska vara möjligt att gå längs stranden för allmänheten.

Parkering

Ett mindre P-område finns utlagt i sydvästra delen av planområdet. Området fungerar i dag som vändplan och parkering, men när lokalgatan fram till reningsverket flyttas behåller man den delen som används för parkering, medan resten av gatan övergår till Natur-område.

Vidare finns möjlighet att parkera på gatumark i anslutning till PARK-området i norra delen av området.

Användning av vattenområden

W är öppna vattenområden där inga bryggor får anläggas.

W1 är vattenområden där flytbryggor får uppföras för båtar. Max en båtplats per fastighet fördelat på två områden

W2 är ett vattenområde där en gemensam badbrygga får uppföras.

W3 är ett vattenområde utanför de fastigheter som har strandtomt och där dispens från strandskyddet kan medgivas för en mindre brygga per tomt.

Upphävande av strandskyddet

De lagliga förutsättningarna för ett upphävande av strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kapitlet miljöbalken. Det är kommunerna som har huvudansvaret för att pröva frågor om upphävande av strandskyddet inom ramen för detaljplanprocessen.

Strandskyddet har delvis varit upphävt i gällande detaljplaner för kvartersmark och vattenområden avsedda för gemensamma bad- och båtbyggor.

I detaljplaneförslaget har allmänhetens tillgänglighet till strandområdet säkrats genom att park och naturområden går ner till strandlinjen. De gemensamhetsanläggningar för sjöbodar som ligger intill strandlinjen ska också vara allmänt tillgängliga för allmänheten.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för all kvartersmark och gatumark som ligger inom strandskyddet, samt för vattenområden där flytbryggor får uppföras i begränsad omfattning.

Här utnyttjar man den infrastruktur som finns utbyggd i området och föreslagen utveckling av området ses av kommunen som mycket positiv om den kan förverkligas. Inträdet inom strandskyddat område anser inte kommunen påverkar området negativt för allmänheten och djurlivet, utan området kommer att vara fortsatt allmänt tillgängligt.

- Tomtområdet söder Lövviken 1:20 innebär en försiktig förtätning i ett redan etablerat område där det finns en färdig infrastruktur utbyggd. Området är väl avskilt med en väg och ett naturområde ner mot sjön. Avståndet till strandlinjen är ca 50 meter och allmänheten har goda möjligheter att vistas i strandområdet.
- Den parkeringsyta som lagts ut söder om föreslagen tomtplats har tidigare fungerat som en vändplan och parkeringsyta. I och med att vi tar bort den gamla anslutningsvägen till Reningsverket så har vi valt att behålla parkeringsplatsen, medan resterande del av lokalgatan överförs till Natur-området. Tillgängligheten för allmänheten blir därmed säkrare och större. Åtgärden påverkar inte strandskyddet negativt.
- Friluftsområdet N1 i väster är avsett för att tillgodose önskemålet om att bygga små sjöbodar för de boende inom området. Behovet av sjöbodar är beroende på de stora höjdskillnaderna inom området. Området har funnits med i gällande plan men flyttats närmare vattnet på grund av att det är svårt att bygga på nuvarande plats. Ett upphävande av strandskyddet behövs för området med sjöbodar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Området ska dock vara allmänt tillgängligt, så det är möjligt att gå längs stranden.
- Den del av Lövviken 1:17 som utvidgas något åt öster för att få en mer funktionell tomtplats, där garaget idag ligger i tomtgräns. Åtgärden påverkar inte strandskyddet eftersom allmänhetens tillgänglighet till strandområdet inte påverkas.
- Området öster och söder om Lövviken 1:15 har utökats något åt söder och öster efter önskemål från fastighetsägaren. Tomten har idag ingen anslutning till lokalgatan. Det är också en anpassning till hur staket och utformning av tomten är i verkligheten. Det har funnits någon gammal uppgörelse mellan tidigare ägare till gården Lövviken och tidigare ägaren till Lövviken 1:15 om att de fick nyttja marken för båtplats och båthus varför staketet hamnat utanför gällande tomtgräns. Så utökningen är till största delen mark som iordningsställts som tomtmark någon gång på 70-talet och då en anpassning till verkliga förhållande som rätt länge. Utökningen av tomtplatsen försämrar inte allmänhetens tillgång till stranden, båtbyggarna och sjöbodarna.
- Området norr om Lövviken 1:22 där marken föreslagits som kvartersmark bostadsändamål där gällande plan anger Teknisk anläggning. Påverkar inte strandskyddet att ändamålet delvis ändras från Teknisk anläggning till bostadsändamål. Åtgärden har föreslagits eftersom det inte finns behov av ett större område för tekniska anläggningar. Däremot behöver fastigheten Lövviken 1:22 ytterligare lite mark för att kunna bygga ett garage.

De särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-18d §§ miljöbalken som bedöms föreligga för ett fortsatt upphävande av strandskyddet är:

- Kvartersmarken och gatumarken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Vattenområden där flytbryggor får uppföras och Friluftsområdena med sjöbodar, behövs eftersom funktionen kräver att de ligger vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Endast en båtplats och sjöbod/fastighet som inte har strandtomt inom området, fördelat på två områden, får byggas ut.

- Fri passage kommer att finnas längs hela strandlinjen med undantag för området med strandtomter.



Illustration av planerad byggnation på de nya tomterna på höjdpåtån

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

I Haurida kyrkby finns förskola, i Vireda kyrkby 0 – 5 skola och 6 – 9 skola i Aneby tätort. Gymnasieskolor finns i grannkommunerna. Vårdcentral och tandläkare finns i Aneby och Gränna. Akutmottagning finns i Eksjö och Jönköping. Närmaste ambulans utgår från Jönköping och insatstiden är ca 30 min och lika lång insatstid gäller för brandförsvaret. I Ölmostad finns livsmedelsbutik året om och i Bunn finns en restaurang och en större badplats. Större dagligvaruaffär finns i Aneby tätort och i Gränna.

Vid Haurida kyrkby ligger Åsens by, Sveriges första kulturresevat som är öppet under hela året och på sommaren har man där även mat- och kaffeservering.

Det finns inte några större arbetsplatser vare sig i Bunn, Haurida eller Vireda. Pendlingsavståndet till Bunn är 4 km, till Ölmostad 7 km, till Haurida 6 km, till Vireda ca 1,3 mil, till Gränna 1,6 mil, till Jönköping ca 3 mil och till Aneby tätort 3,3 mil.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Detta kontrolleras i samband med bygglovprövning.



Friytor, lek och rekreation

Närmiljön inbjuder till uteliv – lek, fiske, bad och skogspromenader. De gemensamma ytorna i planområdet ska tillgodose behov av områden för sociala värden och bevarande av befintliga natur- och kulturvärden. Gångstigar har anlagts inom området och ytterligare gångstigar och trappor kommer att anläggas på NATUR-marken för att förbättra möjligheten för boende och allmänhet att ta sig runt i den kuperade terrängen.

Inom området finns i dag en mindre bollplan och lekplats, en mindre badplats, båtbyggor och sjöbodarna. För naturområdena har en särskild grönområdesplan upprättats.

Det centrala grönområdet, som omfattar bollplan, lekplats, badplats och området fram till sjöbodarna med tillhörande båtbyggor, kommer delvis att slås regelbundet.

Föreningen som representerar de boende inom området har alltid sista ordet när det gäller åtgärder inom den allmänna platsmarken.

På Lövviken finns goda möjligheter att skapa mycket fina varierande skogsmiljöer för allmänheten och naturens mångfald. En rekreationsskog har med fördel en variation av trädslag i olika ålder och gärna med en större andel lövträd och tall.

Vattenområden

Vattenområdet ska vara öppet. Endast flytbryggor får anläggas. Båtbryggor, som ger möjlighet till en båtplats till varje bostadshus utan strandtomt, är illustrerad strax söder om den befintliga stugbebyggelsen och en vid den norra stranden. En badbrygga vid norra stranden kan brukas gemensamt. Bryggorna förvaltas av en samfällighetsförening. Allmänheten har tillträde till den allmänna platsmarken och bryggorna.

Gator och trafik, kollektivtrafik

Tillfartsvägen till området har i dag en god standard och är belagd. Vägen är dock smal och bitvis med stark lutning. Sju av de nya tomterna ansluts via den befintliga östra lokalgatan. De nya vägarna inom området kommer att beläggas och med öppna dikesanvisningar. Belysning ordnas utmed vägarna.

Besöksparkering finns vid parkområdet i norra delen av planområdet. Närmaste hållplats för Länstrafik med buss finns i Haurida och Bunn.

Störningar, skyddsavstånd

Motorbåtstrafik på sjön Bunn (som kan komma att öka något), kan upplevas som störande men bedöms inte överskrida gällande bullernormer. Djurhållning bedrivs på fastigheten öster om planområdet. Avståndet till närmaste djurstall är ca 700 m.

Teknisk försörjning

De tomter som tillkommer i det nya planförslaget ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp som omfattar Lövviken och Fågelkärr. Verksamheten bedrivs av det kommunala bolaget, Aneby Miljö och Vatten AB.

Både reningsverk och vattenverk har kapacitet att ansluta de nio nya tomterna som planen omfattar.

De två nya tomterna söder om fastigheten Lövviken 1:20 kan anslutas till VA-nätet genom att befintliga ledningar i lokalgatan, som slutar mitt på fastigheten Lövviken 1:20, förlängs ca 50 meter mot söder, vilket ger möjlighet att ansluta de nya tomterna med självfall.

För de sju nya tomterna sydväst om befintlig bebyggelse gäller att dessa kan anslutas med självfall med ca 225 m nya stamledningar, till befintliga ledningar alldeles norr om befintligt vattenverk. För att erhålla tillräckligt tryck på vatten måste tryckstegring anordnas. På en av de nya tomterna kan det behövas pumpning av avloppet, beroende på hur en byggnad placeras. Detta får i så fall bli fastighetens enskilda pumpenhet.

Befintlig råvattenledning och elförsörjning mellan vattenverk och vattentäkt hamnar delvis på ny tomtmark och måste därför flyttas till nytt läge utanför tomtmark. Kostnad för flyttad råvattenledning åvilar exploitören.

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt, så som det i dag görs i befintligt område.

För befintlig bebyggelse i området finns sjövattenledningar nedlagda för bevattning, vilket också kommer att förberedas till de nya tomterna. Sjövattenledningar ingår ej i det kommunala ansvaret, utan ägs och drivs av Lövvikens Natursamfällighetsförening.

Aneby kommun genom samhällsbyggnadsnämnden har tillsynsansvaret för både paketreningsverket och dricksvattenanläggningen. Dagvatten tas omhand lokalt vid varje fastighet. Dagvatten från vägen leds i diken till en stenkista varifrån det kan infiltrera i marken.

Jönköpings Energi har förstärkt elförsörjningen till området genom en ny sjökabel som leds till en transformator på E-området. Ytterligare ett E-område för tekniska anläggningar (befintligt avloppsreningsverk), redovisas i södra delen av planområdet. Området har fått en ny tillfart via den övre lokalgatan.

Avfall

Ny väg inom planområdet ska utformas så att det med en sopbil är möjligt att nå området för sophantering och kunna vända på återvändsgator. Fastighetsägare ansvarar för att sophantering ska kunna ske ändamålsenligt och för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske enligt gällande kommunala föreskrifter. Placering av kärl för avfallshantering inom fastigheten ska ske i samråd med kommunen.

Tillgänglighet

Det finns stora höjdskillnader inom planområdet och därför ska ny bebyggelse med tillhörande ytor utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter såsom entréer etc. utan problem. Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all nybyggnation.

Barnperspektivet

Planområdet kommer att erbjuda barn en lugn och trygg, men samtidigt spännande miljö, med stora möjligheter till bad, fiske och naturlek. Lekplatsen, bollplanen och badplatsen är de ytor som nyttjas mest. Men sjön Bunn erbjuder också många möjligheter till vattensport och fiske.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen för Lövviken prövas enligt reglerna för utökad förfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	april	2021
Granskning	maj	2021
Antagande	juni	2021
Laga kraft	juli	2021

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. En samfällighetsförening har bildats för området, Lövvikens Natursamfällighets-förening, som ansvarar för skötsel och förvaltning av allmänna platser och gemensamma anläggningar inom planområdet.

En grönområdesplan har tagits fram för skötsel av naturområdena.

En planavgift kommer att tas ut av kommunen i samband med ansökan om nya bygglov inom planområdet.

Avtal

Följande avtal måste upprättas för att kunna genomföra detaljplanens intentioner:

- Avtal om skötsel av allmän plats "NATUR", mellan markägaren och samfällighetsföreningen.
- Avtal om utbyggnad, skötsel och drift av båtbygggor, sjöbodas och badplats, mellan markägaren och samfällighetsföreningen.
- Avtal om skötsel och underhåll av tillfartsväg till de nya tomtplatserna, med vägföreningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

En mindre del av Lövviken 1:3, som ingår i detaljplanen, överförs till Lövviken 1:19.

De nybildade fastigheterna ska anslutas till Lövviken ga:2. Lövviken ga:2 ska omprövas då omfattningen av anläggningen förändras. Lövviken ga:2 ska upphävas inom de delar som omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

Från fastigheten Lövviken 1:19 kommer 9 nya tomter att styckas av för bostadsändamål. Vidare kommer Lövviken 1:15, 1:17, 1:22, 1:23, 1:24, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32, 1:34, 1:35, 1:40 och 1:41 att få utökade tomter som innebär fastighetsreglering.

Fastighetsägaren beställer fastighetsbildning.

Vägsamfälligheten Lövviken ga:3 ska omprövas till att omfatta den nya vägen. Likaså ska de nya fastigheterna ska anslutas till Lövviken ga:3.

Eventuell extra kostnad från Lantmäteriet svarar ägaren till Lövviken 1:19 eller underentreprenör till Lövviken 1:19 för.

Då fastighetsgränser inom markanvändning för bostadsändamål betecknas med illustrationslinjer på plankartan är dessa inte juridiskt bindande. Illustrationslinjerna är vägledande vid en kommande avstyckning och tomtavgränsningen kan vid behov ändras utan att det innebär avvikelse från detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ägaren till Lövviken 1:19 eller anlitaad exploatör bekostar framtagandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättningen. Aneby kommun bekostar del av planarbetet. Avtal har upprättats mellan ägaren till Lövviken 1:19 och befintliga fastighetsägare och Samfällighetsföreningen för delfinansiering av dessa kostnader i de fall det inte rör sig om nytillkomna tomter.

Avtal har upprättats mellan ägaren av Lövviken 1:19 och befintliga fastighetsägare som säkerställer att Samfällighetsföreningen får betalt per kvm för avståendet av nyttjande av

gemensam mark. Detta gäller all mark som tillskapas genom utökning av tomtmark inom området från den gemensamma delen. Detta gäller såväl nytillkomna tomter som utökning av tomtmark för befintliga fastighetsägare. Storleken av ersättningen till samfällighetsföreningen beslutas slutgiltigt av Lantmäteriet. Lantmäteriet är inte bundet av avtal som tecknat mellan parterna.

Uppförande av övrig infrastruktur som vägar, belysning, båtbyggkor och sjöbodar kommer att ske genom ägaren av Lövviken 1:19 eller anlitad exploatör och delfinansieras i slutändan bl a via infrastrukturavgifter från fastighetsägare inom området, bl.a. nytillkomna tomtägare.

Tekniska frågor

Området har projekterats avseende utbyggnad av nya gator och VA till de nytillkomna tomterna.

De tomter som tillkommer i det nya planförslaget ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp som omfattar Lövviken och Fågelkärr. Verksamheten bedrivs av det kommunala bolaget, Aneby Miljö och Vatten AB.

Både reningsverk och vattenverk har kapacitet att ansluta de nio nya tomterna som planen omfattar. Vattentäkten som ligger i anslutning till de nya tomterna ska skyddas med inhägnad och berg- och jordvärme förbjuds i detta område.

Bygglov kan inte beviljas förrän godkänt vatten och avlopp har byggts ut.

Medverkande tjänstemän

Från Aneby kommun har samhällsbyggnadschef Michael Wirestam, planarkitekterna Sonja Michanek och Mirjam Alinder medverkat i planarbetet. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Anders Adolfsson, A-konsult, i samverkan med P-O Derebrant, drb- kartografi och Metria.

Aneby kommun 2020-10-10, Rev. 2021-03-24, Rev. 2021-04-23

Michael Wirestam
Samhällsbyggnadschef

Anders Adolfsson
Planarkitekt, A-konsult