



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Lövviken 1:19 m.fl. i Haurida socken, Jönköpings län

Förslag till detaljplan för Lövviken 1:19 m.fl. har varit ute på samråd under tiden 2021-03-31 – 2021-04-21. Under samrådstiden har planhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter, nämnder och sakägare. Samrådet annonserades i Vetlanda-Posten, Smålands Dagblad, Smålands-Tidningen och Tranås Tidning den 31 mars 2021. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets entréhall samt på kommunens hemsida.

Totalt har åtta yttranden kommit in under samrådstiden. I samrådsredogörelsen redovisas de inkomna synpunkterna och kommunens kommentarer till dessa samt förslag till revideringar.

INKOMNA YTTRANDE

Statliga verk, myndigheter och bolag

Länsstyrelsen	erinran
Lantmäteriet	erinran
Trafikverket	ingen erinran
Aneby Miljö & Vatten	erinran

Sakägare

Lövviken 1:2	erinran
Lövviken 1:2	erinran
Lövviken 1:29	erinran
Wix utveckling	erinran



INKOMNA SYNUNKTER OCH KOMMENTARER

Statliga verk, myndigheter och bolag

LÄNSSTYRELSEN (2021-04-20)

Förslag till detaljplan för Lövviken 1:19 m.fl. i Aneby kommun

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2021-03-26, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat planförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 7 april 2021.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlen och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Länsstyrelsen kan inte se att det finns några särskilda skäl för den föreslagna bostadstomt som ligger söder om Lövviken 1:20 då denna yta inte kan anses vara ianspråktagen sedan tidigare.

Vidare saknas en redovisning av vilket särskilt skäl som är tillämpligt för upphävandet av strandskyddet för följande områden;

- Den parkeringsyta samt vändplan som ligger söder om föreslagna bostadstomt söder om Lövviken 1:20.
- Det västra området angett som Friluftsområde N1.
- Den del av Lövviken 1:17 som jämfört med gällande plan utvidgas österut.
- Området öster och söder om Lövviken 1:15 som jämfört med gällande plan övergått från allmän platsmark natur till kvartersmark för bostadsändamål.
- Området norr om Lövviken 1:22 där marken föreslagits som kvartersmark bostadsändamål där gällande plan anger Teknisk anläggning.

Strandskyddslinjen samt den administrativa gränsen och områden som omfattas av strandskydd bör ses över då linjens placering inte stämmer överens med Länsstyrelsens kartuppgifter.



Kommunens svar: Strandskyddslinje, den administrativa gränsen och områden som omfattas av strandskydd justeras i plankarta. Kommunen har i gällande översiktsplan sagt att man ska skapa förutsättningar för folk att flytta till Aneby kommun. Med strategiska satsningar vill kommunen säkerställa tillgången av byggbara tomter i hela kommunen genom att både kommunen och privata aktörer erbjuder byggklara tomter i attraktiva lägen.

Efterfrågan på strandnära byggande är stort över hela kommunen. Kommunen vill erbjuda sina medborgare ett attraktivt boende och verkar 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 som skulle motverka den föreslagna utvecklingen av Lövviken.

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. Intrånget 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. 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.*



Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill upplysa om att det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som beslutar om en arkeologisk utredning ska utföras eller inte. Ibland kan det finnas anledning att utreda behovet av söschaktsgrävning eller provgrovsgrävning för att kontrollera om dolda fornlämningar som t.ex. sjönära stenåldersboplatser kan beröras av arbetsföretaget. I detta fall bedömer Länsstyrelsen att det inte ställs något krav på en arkeologisk utredning, eftersom de i detaljplanen föreslagna tillkommande ytorna inte utgör en väsentlig ytmässig förändring av planen. Länsstyrelsen påminner likväl 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. Vad gäller den domarring som antas vara konstruerad i modern tid önskar dock Länsstyrelsen mer fakta om var den är belägen och på vilket sätt det kan styrkas och vem som iså fall har konstruerat den. Detta för att med säkerhet kunna avfärda den som fornlämning. Finns lägesuppgifter och foton tagna av konstruktionen önskar Länsstyrelsen ta del av dem. Den information som kommunen har i ärendet skickas lämpligast till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, att: Anders Kraft, anders.kraft@lansstyrelsen.se.

Kommunens svar: Fornlämningsutredningen skickas till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Utredningen läggs till som ett planeringsunderlag i granskningen. Kommunen kommer i samband med bygglovsprövning upplysa arbetsföretagens skyldighet enl. 2 kap. 10 § KML.

Planbestämmelser

Då det krävs att man söker tillstånd för jord- och bergvärme hos kommunens miljöskyddsavdelning anser Länsstyrelsen att detta inte bör regleras som en planbestämmelse. All reglering i detaljplan måste ha stöd i PBL och Länsstyrelsen är tveksam till om stödet för en sådan bestämmelse finns i 4 kap. 12 §. I enlighet med Boverkets råd är det inte lämpligt att reglera något i detaljplan som redan är reglerat i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift. Att jord- och/eller bergvärme inte är lämpligt/kommer tillåtas inom området kan dock vara lämpligt att upplysa om i planbeskrivningen. Det bör förtydligas vilken vattentäkt som avses samt dess lokalisering.

Kommunens svar: Planbeskrivningen förtydligas. Kommunen vill dock att bestämmelsen kvarstår.

Användningsområde

Det är oklart hur området som är angett som kvartersmark ”N1 – Friluftsområde” är avsett att användas. I planbeskrivningen uppges att områdena är till för att möjliggöra gemensamhetsanläggning avsett för sammanbyggda sjöbodarna och bastu. Planbeskrivningen anger vidare att ”de gemensamhetsanläggningar för sjöbodarna som ligger intill strandlinjen ska vara allmänt tillgängliga för allmänheten” och att ”området runt sjöbodarna kommer



vara allmänt tillgängliga och det gäller även bryggor”. Enligt Boverket finns en problematik kring att ha områden/ytor/anläggningar på kvartersmark som ska vara tillgängliga för allmänheten och Boverkets rekommendation är därför att om kommunen vill vara säker på att allmänheten har tillgång till ett område/anläggning så bör det planläggas som allmän plats istället för kvartersmark då det annars kan vara möjligt att på sikt stängla in området. Planbeskrivningen behöver förtydligas med vad syftet är med dessa områden samt om allmänheten ska ha tillgång till områdena – planmässigt säkerställa detta.

Planbeskrivningen anger att de sammansatta sjöbodarna och bastun är reglerade till 6 kvm vardera och en totalyta om max 100 kvm. Länsstyrelsen kan inte se att det i plankartan finns någon reglering för 6 kvm per sjöbod utan bara den totala ytan.

Kommunens svar: Kommunen och samfällighetsföreningen vill bibehålla skrivningen om att N1området skall vara allmänt tillgängligt. Plankartan kompletteras med en punkt f3 under utformning av kvartersmark som reglerar storleken på sjöbodarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

LANTMÄTERIET (2021-04-09)

Detaljplan för Lövviken 1:19 med flera, Haurida socken

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-26) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor anges att ”en samfällighetsförening ska ombildas för att omfatta alla fastigheterna inom planområdet”. Det är inte samfällighetsföreningen som ska ombildas. De nybildade fastigheterna ska anslutas till Lövviken ga:2. Det bör anges att 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.

Lika så torde meningens ”vägsamfällighetsföreningen måste ombildas för att omfatta de nya gatorna i området” inte avse att vägsamfällighetsföreningen ska ombildas utan att Lövviken ga:3 ska omprövas till att omfatta den nya vägen. Likaså ska de nya fastigheterna anslutas till Lövviken ga:3.

Kommunens kommentar: Kapitlet fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen ändras enligt Lantmäteriets synpunkter.



Under fastighetsrättsliga frågor finns en underrubrik ”fastighetsindelningsbestämmelser”. Denna bör tas bort. Den information som ange vid denna underrubrik är inga fastighetsindelningsbestämmelser. Undertexten bör stå kvar.

Kommunens kommentar: Underrubriken tas bort.

Plankarta

Det saknas u-område för befintlig ledningsrätt avseende vatten- och avloppsledning, tele. akt 0604-633.1 i plankartan.

Kommunens kommentar: U-området läggs till i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Ekonomiska frågor

Det ska utgå ersättning för den mark som inte längre ska vara gemensam. Det bör framgå i planen att ersättning ska utgå dels till ägaren av Lövviken 1:19 för marken och dels till samfällighetsföreningen. Storleken på ersättningen till samfällighetsföreningen beslutas av lantmäteriet enligt 40a § Anläggningslagen. Lantmäteriet är inte bunden av avtal som tecknats mellan parterna.

Kommunens kommentar: Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Övriga frågor

Formellt sett ingår inte sjövattnedningarna i Lövviken ga:2 som Lövvikens natursamfällighetsförening förvaltar. Om det önskas bör detta läggas till i den omprövning som ändå ska ske av Lövviken ga:2. Likaså om man önskar att sjöboddar och bryggor ska ingå i Lövvikens natursamfällighetsförening förvaltning bör även detta tas med i omprövningen av anläggningen.

Kommunens kommentar: Sjövattnedningar, sjöboddar och bryggor ska inte ingå i samfällighetens förvaltning. Detta tas bort ur planbeskrivningen.

TRAFIKVERKET (2021-04-21)

Detaljplan för Lövviken 1:19 med flera, Aneby kommun

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

ANEBY MILJÖ & VATTEN (2021-04-15)

I dokumentet ”Undersökning av betydande miljöpåverkan Detaljplan för del av Lövviken 1:19 m.fl. i Aneby kommun” står under rubriken ”Beskrivning” att Aneby Miljö & Vatten AB har byggt ut och ansvarar för att vatten och avlopp i



området..." Aneby Miljö & Vatten AB har inte byggt ut vatten och avlopp i Lövviken och Fågelkärr. Det gjordes av Södra Bunn VA AB. Aneby Miljö & Vatten AB tog senare över anläggningen och ansvarar därefter för den.

Aneby Miljö & Vatten AB för övrigt har vi inget att erinra angående ny detaljplan för Lövviken 1:19 m. fl. i Haurida socken, Jönköpings län, SBN 2019-0263.

Kommunens kommentar: Texten i undersökningen ändras.

Sakägare

LÖVVIKEN 1:2 (2021-04-07)

Gällande fastighetsrättsliga frågor

"Vägsamfällighetsföreningen måste ombildas för att omfatta de nya gatorna i området"
Att gatorna förlängs inom Lövudden och nya fastigheter skall tillkomma i vägsamfälligheten, innebär detta att lantmätare kopplas in för att beräkna nya andelstal inom befintliga vägsamfälligheten? Om lantmätaren måste kopplas in är det exploatören som kommer att bekosta detta?

Kommunens svar: Samfällighetens styrelse beslutar om nya andelstal. Deras beslut blir giltigt när Lantmäteriet registrerat de nya andelstalen. Eventuell extra kostnad från Lantmäteriet svarar ägaren till Lövviken 1:19 eller underentreprenör till Lövviken 1:19 för.

Kvartersmark för bostäder

"Minsta tomtstorlek på fastigheterna är 1000kvm"
Jag kan inte hitta i handlingarna hur stora de nya tillkommande tomterna kommer att bli, samt befintliga tomter som tillförs mark med denna nya detaljplan.

Kommunens svar: Detaljplanen reglerar inte storleken på tillkommande eller reglerade fastigheter, utöver den bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som berör ett område i planens norra del.

Allmän fråga

Jag kan inte se någonstans i tillskickade handlingar att det står något om att taket för antal styckningar av Lövviken 1:19 är nått. Stämmer detta?

Kommunen svar: Det stämmer. Planen anger inte något tak för antalet styckningar av lövviken 1:19.

LÖVVIKEN 1:2 (2021-04-18)

Angående den till mig sända detaljplanen för Lövviken 1:19 m. fl. i Haurida socken önskar jag att få svar på följande frågor.



Före pandemin var jag på Aneby kommunkontor för att visa den karta för laga skifte 1874, som visar var gränserna går. Den person som receptionisten ringde upp visade inget intresse av att se på den. Jag är nu sedan drygt ett år i karantän p.g.a. min ålder 80+. Hoppas alla avstyckningar respekterar vad som gäller för avstånd till Löfviken 1:2:s gränser, när det gäller byggnation.

Kommunens svar: Lantmäteriet mäter in och fastställer fastigheters gränser. De är även ansvariga för att avstyckningar förrättas på ett korrekt sätt. Den gräns som finns mellan Lövviken 1:19 och Lövviken 1:2 anges var inmätt med en noggrannhet på 10 cm. Denna gräns ska respekteras vad gäller framtida byggnation i planområdet.

Hur stor är kapaciteten på reningsverket? Hur många fastigheter klarar den av utan problem?

Kommunens svar: Reningsverket klarar den planerade utökningen av antalet fastigheter med sin nuvarande kapacitet.

Löfviken 1:2 har en egen djupborrad brunn för vatten och även bergvärme. Kan Aneby kommun garantera att exploateringen på Lövudden inte kommer att påverka oss i framtiden?

Kommunens svar: Kommunen bedömer inte att den föreslagna planens genomförande kommer påverka angränsande fastigheter negativt.

LÖVVIKEN 1:29 (21-04-09)

På planen har ni förslaget en skaftväg mellan fastighet 1:29 och 1:30. Varför har ni gjort det? Vad är skaftväg och vad innebär det praktiskt. Mer trafik och parkering av bilar på skaftvägen? Som utgör blockering av min uppfart till min fastighet?

Kommunens svar: I gällande detaljplan utgörs detta område av natur tillhörande fastighet 1:19. Vid platsinventeringen uppmärksammades att delar av denna naturmark asfalterats och att parkeringar på fastighet 1:29 och 1:30 inte kan nås utan att detta område korsas. Att asfaltera området strider mot gällande planbestämmelser, och att framföra fordon i naturområde strider mot terrängkörningslagen. En förändring av antingen detaljplanen eller befintligt område och dess nuvarande utformning och användning är därför nödvändig.

I gällande plan möjliggör detta släpp av naturmark mellan fastigheterna för en liten stig upp till höjden i planens södra del. Då naturområdet inte är av större betydelse för växt- och djurlivet, och då naturstigen kring höjden fortfarande kan nås anses syftet med släppet ändå tillfredsställt och kommunen anser att denna del av naturmarken kan tillföras gatunätet. Detta innebär att området i plan övergår till gatumark, och att det fortsatt kan nyttjas på det sätt som nu görs. Området ska vara tillgängligt för trafikanter på samma sätt som övrigt trafiknät i området. Då området blir en smal skaftväg utan övriga målpunkter än nämnda fastigheter så förväntas ingen nämnvärd ökning av mängden trafik eller antalet parkerade





**ANEBY
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsnämnden
Bygg- och miljöenheten
Planarkitekt
Sonja Michanek
Tel. direkt 0380-461 88
E-post sonja.michanek@aneby.se

2021-04-23
Vår beteckning
SBN 2019-0263
9(9)

fordon. Att området läggs till befintligt gatunät gör att parkering framför vägen blir otillåten, till skillnad från idag då det är tillåtet att parkera intill ett naturområde.

WIX UTVECKLING (21-04-07)

Har blivit uppmärksam på att en fastighetsbeteckning saknades över de som kommer att få utökade tomter (under rubriken Fastighetsbildningar, gemensamhetsanläggning mm). Det gäller fastigheten Lövviken 1:17. Fastigheten finns med bland de som vi tecknat avtal med om intrångsavgift mm.

Kommunens svar: Fastighet 1:17 läggs till i stycket.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Aneby kommun 2021-04-23

Michael Wirestam
Samhällsbyggnadschef

Anders Adolfsson
Planarkitekt