



Detaljplan för del av Kråkegård 1:9, Byaberg Sandlandet, etapp 1 Vetlanda, Vetlanda kommun

Planbeskrivning

Handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planens syfte och huvuddrag

Befintliga bostadstomter är avstyckade sedan 2010, som tidigare varit arrendetomter. Syftet är att inom befintliga tomter reglera byggrätterna. Ingen utökning av tomtmark planeras. Syftet är också att säkerställa karaktären på området. Området har sedan uppdraget anslutits till kommunalt vatten och avlopp.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid sjön Grumlan i sydvästra delen av tätorten. Området ligger inom Östanå rekreativområde som rymmer ett flertal motionsspår. I området finns befintliga bostadstomter som avstyckades år 2010.

Areal

Planområdets totala areal är ca 7,6 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs dels kommunalt och dels privat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För området gäller den kommunomfattande översiktsplanen, Översiktsplan 2010, antagen 2010-10-20.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Kommunala beslut i övrigt

För området finns riktlinjer antagna av kommunfullmäktige 2011-02-16, som ska användas i detaljplaneläggning av området.

Bedömning av planens miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan krävs att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt reglerna i MB.

Planförslaget innebär att genom en ny detaljplan säkerställa markanvändningen för befintlig bebyggelse. Därför anses genomförandet av detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Det stadsnära skogslandskapet, som sluttar ned mot Grumlan och som ligger i anslutning till detaljplaneområdet, domineras av relativt slutna barrskogar men bryts upp av mindre områden av bebyggelse, stigar och motionsspår. Detaljplaneområdet består i huvudsak av befintlig tomtmark med bebyggelse.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen förändring av den befintliga vegetationen som finns inom planområdet eller i anslutning av planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom flera av tomterna förekommer att delar av tomten svämmas över. För området förskrivs därför att lägsta nivå på färdigt golv för bostäder ska ligga minst 183,7 meter över nollplanet i syfte att skydda byggnaderna vid eventuell översvämning. Höjden har sin grund utifrån rapporten: - Översvämningsskartering utmed Emån, Rapport MSB 24, 2014-08-28-. Höjden är satt 0,2 m högre än det beräknade 200-års flödet.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar finns inom bostadstomterna.

Riksantikvarieämbetet har dock i fornsöksregistret två lämningar registrerade i området, båda vid badplatsen. En fornlämning strax norr om fastigheten Kråkegård 1:20 och en kulturhistorisk lämning utefter strandkanten på fastigheterna Kråkegård 1:15, 1:17, 1:19 och 1:20.

I Kulturmiljölagen föreskrivs följande: Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.



Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen inom planområdet är del av ett gammalt strandnära fritidsområde. Omvandlingen till permanentbebyggelse pågår och husen är idag av varierad karaktär med olika färger, former och storlekar. I samband med avstyckningen år 2010 togs fram riktlinjer för hur ny bebyggelse ska utformas i väntan att en detaljplan tas fram. Avsikten med riktlinjerna är att behålla karaktären som råder inom området.

Planförslag

För bebyggelsen har ett antal bestämmelser införts på plankartan som reglerar utformningen, storlek och placering.

Byggnadernas storlek regleras till maximal byggnadshöjd på 3.4 meter för huvudbyggnad och 2.8 för komplementbyggnader.

Totalt får byggnadsarean per tomt uppgå till en femte del av tomtens storlek (20%) dock högst 160 kvadratmeter. Av de 160 kvadratmetrarna får huvudbyggnaden vara som mest 110 kvadratmeter och resterande del komplementbyggnader (e1). Med anledning av Boverkets byggregler är det utöver planbestämmelsen möjligt att uppföra ytterligare bygglovbefriade åtgärder, som "Attefallshus" och "Friggebodar".

Garage och carports med in- och utfart mot gatan ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns. Det regleras med placeringsbestämmelse i detaljplanen "p".

Offentlig service

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Skola och förskola finns i Bäckseda som ligger norr om planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom ca 5 kilometer från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Området ligger inom Östanå rekreationsområde som rymmer ett flertal motionsspår.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att stärka och trygga de allemansrättsliga tillgångarna till friluftsliv och bevara livsmiljöer på land samt vatten för växt- och djurlivet.

Skälen för upphävande

Enligt miljöbalken 7 kap 18c § ska särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas endast om det aktuella området avser:

- *Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
 - Strandskyddet föreslås upphävas för områden som redan tagits i anspråk. Dessa områden utgör befintliga anlagda tomter. Marken är ianspråktagen och hävdad i samband med att byggnader uppfördes på tomterna under 1950-1960 talen.

Strandskyddet upphävs inte inom områden som är avsedda för Naturmark eller inom Friluftsområdet badplats.

Vattenområden

Planområdet ligger intill sjön Grumlan. Flertalet av fastigheterna inom planområdet är strandtomter.

Vattenområde lämnas utanför detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för Grumlan

För Grumlan gäller miljö kvalitetsnormer enligt följande (mer information finns på <https://viss.lansstyrelsen.se/>):

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav : God kemisk ytvattenstatus

Undantag - Mindre stränga krav

Kvicksilver och kvicksilverföreningar

Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

Bromerad difenyleter

Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

Åtgärder

De åtgärder som föreslås av Vattenmyndigheten för att uppnå bättre vattenkvalité för Grumlan är anpassade skydds zoner på åkermark, minskat fosforläckage vid spridning av

stallgödsel och anläggande av våtmark-fosfordamm. Inga av dessa förslag är möjliga att reglera i denna detaljplan.

Dagvattenfrågan är dock en fråga som är viktig att beakta. I området finns inget utbyggt dagvattensystem vilket innebär att varje fastighet ska lösa sin egen infiltration av dagvatten inom tomtmarken. Planförslaget omfattar enbart redan ianspråktagen tomtmark och till viss del naturmark, bedömningen är att Grumlan inte påverkas negativt vad gäller vattenkvalitén. För att undvika påverkan på Grumlans vattenkvalité är det dock viktigt **att vid nybyggnation stort fokus läggs på markavvattningsfrågan vid bygglov och tekniska samråd.**

Gator och trafik

Gatunät

De vägar som används gemensamt av fastigheterna i området utgörs av vägsamfällighet och kommer att lämnas utanför detaljplanen.

Parkering

Parkering anordnas på respektive tomt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda inom området. Alla fastigheter inom planområdet har möjlighet att anslutas till kommunalt VA.

EI

För elnätet i området svarar Njudung Energi.

Avfall

Njudung Energi svarar för hushållsavfall. Fastighetsägaren ansvarar för anordnande och utförande av eventuella miljöhus/soprum.

Övrigt

Fastighetsgräns som på kartan anges "ej utredd fastighetsgräns" är den mellan Kråkegård 1:9 och Grumlans vattenområde. 2015-03-31 utredde emellertid lantmäteriet på uppdrag av Vetlanda kommun att Kråkegård 1:9 äger vattnet utanför dess strand i sjön Grumlan i enlighet med 1 kap 5 § jordabalken.

Administrativa frågor

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

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet genomförs med normalt förfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

- | | |
|-----------------|---------------|
| • Planprocessen | Tid |
| ○ Samråd | oktober 2019 |
| ○ Granskning | november 2019 |
| ○ Antagande | december 2019 |
| ○ Laga kraft | Vintern 2020 |

Genomförandetid

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller tills den ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl. a. ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Planen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Ekonomiska Frågor

Planekonomi

Kostnader för planläggning ingick i försäljningspriset för berörda fastigheter.

Revidering

Planbeskrivningen har efter granskningen reviderats med ett nytt avsnitt "Miljökvalitetsnormer för Grumlan".

Tekniska kontoret

Mohamad Al-Hindi
Planarkitekt

Jan-Åke Johansson
Planchef

ANTAGEN AV KF 2019-12-18

LAGA KRAFT 2020-01-13