

Detaljplan för del av Gärarov 2:1 samt Klockaren5
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING



Antagen 2016-03-29
Laga Kraft 2016-04-28

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser (separat karta)
- denna planbeskrivning (inkl behovsbedömning)
- fastighetsförteckning
- naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning

Allmänt

Olika förslag har tagits fram för diskussion i kommunen. Efter återremiss i kommunstyrelsen har markområdet preciserats. Aktuellt förslag är det förslag som kommunstyrelsen valt ut såsom lämpligt för bostadsändmål med hänsyn till områdets attraktiva läge.

Förslaget är att bebygga området med måttligt förtätad bostadsbebyggelse i högst en våning. Upplåtelseformen regleras inte i detaljplan, det kan bli hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt.

Vaggeryds tätort är attraktiv. Här finns ett levande centrum med ett brett butiksutbud, vacker natur med närhet till attraktiva strandområden samt ett levande näringsliv.

Möjligheten att bygga ut Vaggeryds tätort med nya bostäder är begränsad. Barriärer såsom E4-an, skjutfältet, befintliga industriområde innebär svårigheter att finna lämplig tomtmark i anslutning till tätorten. Pga de här förutsättningarna ökar trycket på förtätningar inom tätorten.

Bakom befintliga bostäder utmed Östermovägens södra sida finns ett markområde som ägs av Vaggeryds kommun. Området har pekats ut som en möjlig förtätning. Läget är attraktivt. Del av området har tidigare varit bebyggt med ekonomibyggnad.

Inom ca 1 km från platsen finns allehanda butiker och service, skolor, äldreboenden, förskola, buss- och järnväghållplats med bra pendlingsmöjligheter, sim-/sporthall, friluftsområden med motionsspår etc.

Syftet

Den här detaljplanen syftar till att ändra gällande plan och anpassa området så att attraktiv tomtmark för bostäder kan tillskapas.



Området sett från bron över Lagan

Läget

Planområdet är beläget söder om Östermovägen. Områdets läge framgår av bilden på första sidan.



Lagan samt sankmarken i södra delen av planområdet

Gällande planer och uppdrag

I gällande översiktsplan finns området inte särskilt omnämnt.

Inom planområdet finns gällande detaljplan fastställd 15 juni 1965. Aktuellt markområde utgör allmän platsmark - park eller plantering - enligt gällande plan.

Kommunstyrelsen i Vaggeryds kommun har 2015-03-04 beslutat om uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område. Det eniga beslutet hade föregåtts av hantering under hösten

2014 i kommunstyrelsen, dess arbetsutskott samt i plankommittén. Miljö- och byggnämnden har 2015-05-27 beslutat om att upprätta detaljplan och om att samråda planförslag. Efter samrådet har nämnden 2015-10-27 godkänt upprättad samrådsredogörelse samt beslutat om ändringar och granskning.

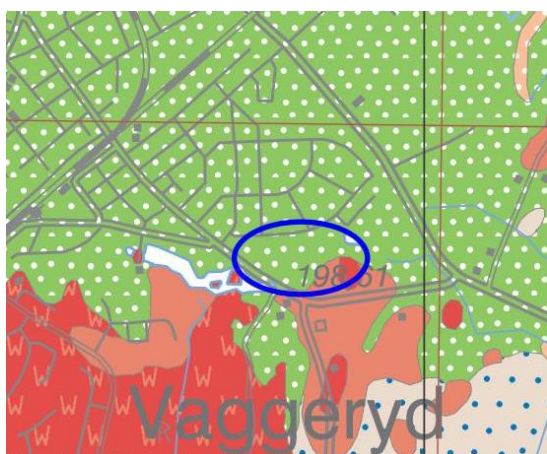
Planeringsförutsättningar

Aktuellt område är – enligt gällande plan - avsett som allmän platsmark.

Angränsande byggnader samt byggnaden inom området är bostadsbyggnader, uppförda/renoverade under senare tid. Parhusen/bostäderna utmed Östermovägen byggdes under 1990-talet.

Det finns geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökningsrapport daterade 2015-02-23. Båda är upprättade av WSP Sverige AB.

Topografin kan beskrivas som att området är relativt plant med svag lutning i riktning mot Lagan. I nordväst är nivån drygt +201 och Lagans vattenyta befinner sig mellan ca +197,1 och +197,2. Området består av ängsmark. Den föreslagna kvartersmarken avgränsas i söder/sydost av en befintlig promenadväg som är på nivåer mellan +197,7 och +198,1.



Jordartskarta, källa www.sgu.se, © Sveriges geologiska undersökning. Blåmarkerat område utgör ungefärligt undersökningsområde. Den ytliga jorden inom aktuellt område bedöms enligt jordartskartan (se figur ovan) bestå av isälvssediment av sand (grönt fält med vita prickar), angränsande till område med vittringsjord (ljusrött fält) samt berg i dagen (rött fält).

Markgrunden består av isälvssediment med sand samt i södra delen av vittringsjord. Utmed Lagans strand har det påträffats torvlager. De undersökta grundvattennivåerna visar på nivåer lika eller strax ovanför Lagans nivå i området. I områdets nordvästra delar är grundvattendjupet under markytan ca 2,2m.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras på plattor/sulor. Markytan bör höjas i lägre delar av föreslagen kvartersmark. Då området är flackt och jordarna i huvudsak består av friktionsjordar bedöms att det inte finns problem med stabiliteten för planerad bebyggelse.

Det har även upprättats en naturvärdesinventering med naturvärdesbedömning, senaste versionen är daterad 2015-08-02. Materialet, som biläggs denna detaljplan, har upprättats

av Kråkfot Natur AB genom Eva Götbrink.



Bild 7. På ortofotokartan har delområden med höga naturvärden (klass 2) färgats röda medan delområden med måttliga till låga naturvärden (klass 3 och 4) är ofärgade. Mycket höga naturvärden har inte noterats i området.

Det har inte noterats några markytor med mycket höga naturvärden i det undersökta området. En sammanfattande visualisering av de ytor som bedömts ha höga naturvärden visas föregående bild. Delområden 3 och 5 har bedömts ha höga naturvärden som motiveras av äldre träd samt av ett rikkärr som är en hotad naturtyp med speciell flora. För innehållet i inventeringen och bedömningarna hänvisas till materialet som också innehåller fotodokumentationer från de olika delområdena.

Planområdets areal är cirka 2,5 ha.

Planområdet omfattas till stor del av strandskyddsförordnandet. Enligt tidigare lagstiftning saknades strandskydd för område som redan var planlagda när det generella strandskyddet infördes år 1975. Då kunde sådana planer ändras utan att det fanns något strandskydd att ta hänsyn till. Numera gäller att strandskyddet återinträder i nya planområden i enlighet med miljöbalken 7 kap § 18g pkt 2. Förutsättningarna och de särskilda skäl att frångå det generella strandskyddet måste redovisas i nya planer även inom ett område som tidigare inte haft strandskydd.



Lekplats nordost om planområdet

Förslaget

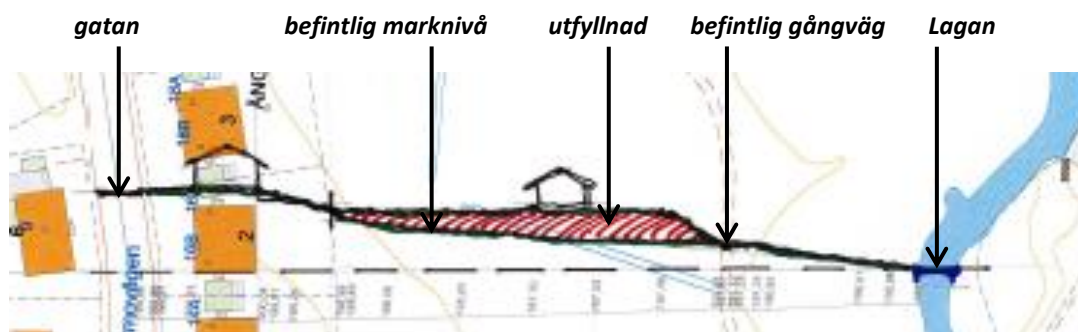
På grund av det attraktiva läget är detaljplanen utformad för att medge en något förtätad bostadsbebyggelse. Planförslaget kan bebyggas med mindre kvarter t ex med parhus eller radhus.

I den geotekniska undersökning som utförts har det förutsatts att området högst får bebyggas med byggnader i en eller två våningar. Byggnader får dock enligt föreslagna planbestämmelser endast uppföras i en våning. Upplåtelseformen regleras inte i detaljplan, den kan vara hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt

Den tillkommande tomtmarken bör höjas till en lämplig nivå som anpassas efter att den lägsta godtagbara sockelhöjd på nya bostadshus ska vara 199.3.

Bostadsangöring ska ske på kvartersmark och angöringsgator regleras inte i detaljplan. Områdets slutliga utformning bestäms i bygglovskedet. Kommunen äger markområdet och det har ännu inte utsetts någon byggherre.

De utfyllnader som ska ske på kvartersmark har likheter med de utfyllnader som gjordes i kvarteret Kvarnen. En principsektion genom området redovisas nedan.



Skiss marksektion (obs! höjdskaalen är fem ggr mer än längdskaalen)

De naturområden, som har höga naturvärden enligt den utförda bedömningen, och som ingår i planområdet har fått beteckningen "N:1 -- Naturområde med höga naturvärden".

Planbestämmelsen innebär ett skydd i enlighet med det som framgår av bilagda handling. Eventuella åtgärder i området ska anpassas efter områdets värden. Kommunen är huvudman för det som utgör allmän platsmark.

Naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning av Lyckorna, Vaggeryds kommun



Kråkfot
Natur AB
Augusti 2015

Aktuellt planområde ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Området bör anslutas till fjärrvärmenätet. Dagvattenet från området ska renas eventuellt i samband med befintliga dagvattenutsläpp öster om planområdet.

"Lagunen"

Trots områdets läge upplevs det inte såsom "strandnära". Närheten till Lagan och dess strandområde skymms pga sly, träd och sankmark närmast ån. Vid det samråd som varit, uppfattades det som positivt om det vore möjligt att tillföra en vattenkontakt, en vy över vattnet från området eller från promenadvägen. Därför föreslås en mindre "lagun" i områdets sydöstra del. Området utgör delområde 2, se ortofotokartan tidigare sida. Det

berörda markområdet består av ung sumpskog och klibbal och bedöms ha lågt naturvärde (se mer om detta i naturvärdesinventeringen/naturvärdesbedömningen).

I ett motsvarande, men större exempel från Sävsjö, har både lagunen och landtungan mot ån blivit ett mycket uppskattat inslag i samhällsbilden.



Bilder från anlagd lagun och perennpark i Sävsjö

En nytt vattendrag i detta område är naturligt där Lagan flyter fram i slingor eller meandrar över ett slätt landskap.

Frågan om genomförandet av föreslaget vattendrag sker inte genom en detaljplaneprocess! För att genomföra detta ska det först göras en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 a § miljöbalken. Anmälan ska åtföljas av erforderligt underlagsmaterial såsom ritningar och beskrivningar. När ärendet är tillräckligt utrett kommer Länsstyrelsen med ett beslut eller en underrättelse i ärendet.

Det område som ska grävas ur ska vara mindre än 500 kvm. De nya strandlinjerna ska göras stabila med krossmaterial samt täckas med större stenar. Stor försiktighet ska iaktas under grävarbetena. Detta med mera ska redovisas i anmälningsärendet.

Ärendet med anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 a § miljöbalken kommer att påbörjas inom kort och pågå parallellt med planprocessen.

Särskilda skäl vid prövning av upphävande av strandskyddet

I Regeringens proposition 2008/09:119 - Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden - ges exempel på särskilda skäl som kan gälla för upphävande av strandskyddet. Sådana åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling räknas som särskilt skäl om de tillgodoser angelägna allmänna intressen. I det här fallet är tätortsutvecklingen ett angeläget allmänt intresse. Det är bland annat de allmänna intressena (E4-an samt Skillingaryds skjutfält) som starkt bidrar till att begränsa tätortens andra möjligheter till utökning. Detta är bidragande orsak till behovet av förtätning. Enligt miljöbalken 7 kap § 18c pkt 5 finns möjligheten att upphäva strandskyddet om marken behöver tas i anspråk för att tillgodosätta ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Det skapas bostäder med gångavstånd till service vilket är bra ur miljösynpunkt. Bostäderna kan användas av bl a människor som annars har svårt att finna boende i hemorten, dvs äldre friska personer som tröttnat på skötsel av egen villa och stor tomt.

Gångvägen utmed Lagan ska finnas kvar i befintligt läge, men kan eventuellt höjas upp något. Avståndet mellan kvartersmarken och närmast belägna befintliga strand varierar enligt förslaget och är som regel minst trettio meter. På ett ställe blir avståndet något kortare men tomtmarken är fortfarande på ovasidan av befintlig gångväg. Enligt lagstiftarens mening ska det finnas ett allemansrättsligt område längs stranden med en sådan omfattning att det inte avhåller allmänheten från att passera. I detta fall finns en etablerad befintlig gångväg som avskiljer tomt från strandområdet.

Enligt kommunens uppfattning finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap § 18c pkt 5 att upphäva strandskyddet inom berörd del av planområdet.

Planens genomförande

Planen handläggs med så kallat utökat förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Februari/mars utställd för granskning

Prel. början av år 2016 antagande

Därefter laga kraft

Parallellt med planens hantering ska anmälan och utredningar enligt miljöbalkens 11 kap. 9 a§ ske.

Planens genomförandetid slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Planen får anses vara långsiktig och bör därför gälla under en så lång tid som PBL föreskriver.

Kommunens kostnader består av att upprätta detaljplanen. Exploateringsförberedande åtgärder såsom anslutningsväg, servisledningar etc kan utföras av exploatören eller av kommunen. Hur detta blir utfört kommer att påverka tomtpriset. Kommunen ska stå för den lagunliknande parkmiljön.

Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark samt anslutningsavgifter.



Gatuvy längs Östermovägen

Miljöbedömning

Hela området är planlagt som allmän platsmark sedan tidigare. Platsen är ett mycket centrumnära grönområde och omfattas till stor del av strandskydd genom dess närhet till Lagan.

Planen berörs av miljömålet God bebyggd miljö. Förslaget innebär en förtätning av Vaggeryds samhälle vilket är i linje med miljömålet.

För området närmast Lagan har planen anpassats efter den naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning som tagits fram. Förslaget innebär ett synliggörande och ett skydd för befintliga områden med höga naturvärden.

Miljökvalitetsnorm är ett gränsvärde som inte får överskridas. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, vatten och för luft. En detaljplan får inte antas om det får till följd att normerna inte uppfylls. Riksdagens riktvärde för buller i bostäder inomhus och för utomhusmiljön kommer inte att överskridas.

Planområdet är planlagt sedan tidigare och aktuellt område utgör park eller plantering enligt gällande detaljplan. Planområdet berörs av det generella strandskyddet enligt miljöbalken. Särskilda skäl för upphävande inom del av planområdet redovisas. I övrigt finns inga enligt lag skyddade naturområden i planområdet.

Området kring Lagan inne i Vaggeryds samhälle har bedömts ha liten översvämningsrisk.

Den lokala kulturmiljön påverkas inte, området saknar riksintressen. Det rörliga friluftslivet påverkas positivt eftersom åtgärden utmed lagunen innebär en försköning av strandmiljön.

Sammanvägd bedömning

Enligt PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av aktuell plan innebär - enligt kommunens uppfattning - inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken.

Medverkan

Ivar Pettersson miljö- och byggchef, Hanna Grönlund planarkitekt, Magnus Ljunggren teknisk chef

Skillingaryd 2016-02-08

Jan-Olof Olson, Stadsarkitekt