



VAGGERYDS KOMMUN



Planbeskrivning - Detaljplan för del av Kv. Tor, Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun

Antagen 2016-10-25

Laga Kraft 2017-08-31

Postadress
Box 43
568 21 Skilling-
aryd

Internetadress
www.vaggeryd.se

Telefon
0370-67 81 00

E-
post

miljobygg@vaggeryd.se

Planhandlingar

Till detaljplanen hör denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

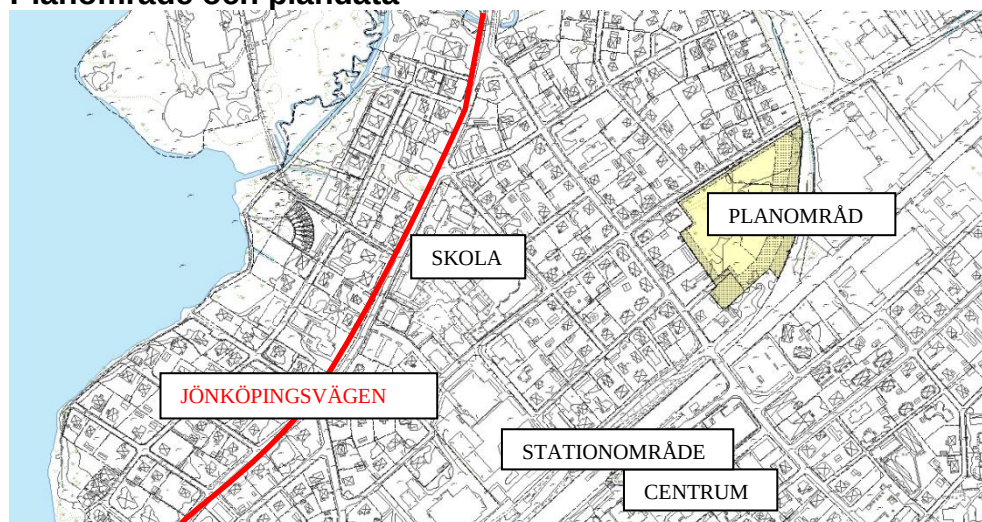
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnad av bostäder centralt i Vaggeryds tätort. Området har tidigare använts som industriområde och skall nu omvandlas till bostäder. Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt miljöbalken (MB) skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program, såväl vid ny planläggning som vid ändring, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Läs vidare under rubriken motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.

Planområde och plandata



Planområdet finns mellan Ödestuguvägen, järnvägen och Storgatan.

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrala Vaggeryd, och består idag av ett f.d. industriområde. Planområdets storlek är ca 2,4 hektar, se karta plangräns. Området består av kommunens fastighet Götastrand 1:1 och fastigheterna Tor 2, 9 och 10 som ägs av VSBo.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner, stadsplan för Vaggeryd fastställd 1914, stadsplan för Vaggeryds municipalsamhälle för Kvarteren Tor och Balder fastställd 1926 och detaljplan för del av kv. Tor som vann laga kraft 1991.

Mark och vegetation

Området har tidigare använts för industriändamål. Området är plant med delvis hårdgjorda ytor och delvis gröna ytor bevuxet med sly och mindre björkar och tallar. På grund av att marken har/skall saneras kan det vara svårt att spara befintlig vegetation, kommunen anser att befintliga träd skall sparas i största möjliga mån eller ersättas för att tillföra området naturlig skugga. Träd buskar och annan växtlighet minskar UV-exponeringen och växtligheten ger skugga och skydd mot solen.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i Vaggeryds centrum. Runt planområdet finns villabebyggelse i kvarteren Valhalla, Mariedal och även i kvarteret Tor. I kvarteret Tor och i kvarteret Göta finns även flerbostadshus. På andra sidan järnvägen finns ett verksamhetsområde. Från planområdet är det nära till matbutiker och andra affärsverksamheter.

Planbestämmelser

Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B som reglerar att marken endast ska användas för bostadsändamål. Högsta antal våningar är 6 respektive 8 våningar. Område markerade med kryss får endast bebyggas med uthus eller garage. Mark markerad med prickar får ej bebyggas. Bestämmelsen cykelväg markerar att marken skall vara allmän gång- och cykelväg. Planbestämmelsen a1 reglerar sanering.



Kvarteret Tor. Flygbild Örjan Carlström.

Offentlig- och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Intill området finns låg-, mellan- och högstadieskola samt förskola. Skolvägarna från området är gång och cykelvänliga även för mindre barn. Området har nära till övrig service i samhällets centrum, gymnasieskolan och till biblioteket. Närmsta livsmedelsbutik ligger inom 300 meter.

Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet är god, gång och cykelvägar finns till området. Vaggeryds station med tåg- och busshållplats ligger i nära anslutning ca 400 meter från området. Parkering skall ske på kvartersmark. Tillfart sker via Ödestuguvägen och Trägatan.

Förslagskiss

Förslagskiss för hur området kan komma att se ut. Materialet kommer från Arkitekthuset, Jönköping. Bilden nedan visar husvolymerna sett från ovan från söder. Mellan husen och järnvägen finns mark som används för parkering och garagen. Närmast järnvägen finns prickmark som skall planteras för att få vegetation som skydd mot järnvägen.



söder



väster

norr

Situationsplan och skugganalys för planområdet.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Närheten till centrum och kommunikationer gör området attraktivt ur tillgänglighetssynpunkt. Närmsta iordningställda lekplats finns på Hjortsjöskolans område. Lekplatserna på skolområdena kan ofta upplevas som att de endast skall utnyttjas av skolorna och därför blir de inte attraktiva för privatpersoner. Det är därför viktigt att planera området med tanke på fria ytor och lek. I detaljutformning av området bör stor hänsyn tas till de gröna ytorna för att ta vara på planförslagets tankar med hus i park.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Vaggeryds Elverk kan leverera el, fjärrvärme och bredband. Vaggeryds kommun ansvarar för omhändertagande av hushållsavfallet.

Hälsa, säkerhet och risker för människors säkerhet.

Som en säkerhetsåtgärd mot farligt gods och eventuella urspårningar innehåller detaljplanen ett skyddsavstånd på minst 40 meter mot järnvägen. Inom detta område finns skyddsåtgärder i form av prickmark upp till 20-25 meter från spåret samt korsmark upp till 40-50 meter från spåret. *Inom korsmark ska garage och uthus uppföras. Det innebär att närmsta nybyggnation inom området som får ske är 40 meter från närmsta järnvägsräls. Inom spårområdet finns även en bestämmelse om stängsel för att minska risken för att personer beträder järnvägsområdet. Utformningen skall samrådas med trafikverket samt räddningstjänsten. Andra skyddsåtgärder som kan övervägas för området i samband med bostadsbyggnation är att särskilda krav kan ställas på fönster, dörrar och ventilation med mera.

Trafikverket i Jönköpings län har ingen statistik vad gäller andel farligt gods i dagsläget och bedömer att det ej går att uppskatta hur det ser ut om 20 år. Följaktligen är det, de gällande bullerriktvärden som i praktiken styr avstånd till spår. Godstrafiken genom Vaggeryd bedöms, av Vaggeryds kommun, i framtiden inte innebära en ökning snarare uppskattas persontransporterna att öka till följd av en ökad turtäthet med persontransporter. Att marken inte får bebyggas eller endast bebyggas med garagen är en säkerhetsåtgärd för att minska konsekvenserna vid en eventuell urspårningsolycka. Enligt Trafikverket är det extremt sällsynt med tågurspårningar och om sådan sker brukar det avstånd som krävs för buller vara tillräcklig säkerhetsmarginal.*

Tillgänglighet för räddningsfordon skall finnas runt byggnader i planområdet. Detta innebär att gångvägar inom kvartersmarken skall hårdgöras och anpassas för att räddningstjänsten skall kunna använda dessa stråk för att ta sig fram och undsätta nödställda. Utformning skall ske i samverkan med räddningstjänsten.

*Korrigerat efter granskning.

Planförslaget medför en anpassningskostnad för att räddningstjänsten skall kunna undsätta nödställda på de översta våningarna vid en eventuell olycka. Detta kan t.ex. låta sig göras genom att lägenheterna förses med två av varandra oberoende fasta utrymningsvägar eller en särskilt säker utrymningsväg, till exempel via trapphus. Denna fråga skall lösas i bygglovhanteringen i samråd med räddningstjänsten. Kommunen anser inte att typ av lösning skall låsas fast i detaljplan eftersom det skulle hindra att man använder sig av framtida teknikutveckling.

Buller från väg- och spårtrafik

Bullernivåer från trafik anges som ett vägt medelvärde över ett dygn, så kallad ekvivalentnivå. Måttenheten för buller är dB(A) där A anger att ett särskilt filter använts som efterliknar örats upplevelse.

Det är svårt att mäta buller från trafik eftersom det är medelvärdet som skall redovisas, därför är de flesta bullerutredningar teoretiska beräkningar. Där man tittar på faktorer som påverkar buller från järnväg. Höjdförhållandena på platsen spelar roll för hur ljudet sprider sig, även plank eller bebyggelse påverkar hur ljudet studsar och var det blir bullerlä. Trafikmängden på banan spelar roll samt avståndet från järnvägen till den planerade bebyggelsen. Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller från vägar och järnvägar. Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid planläggning. Bullret vid nybyggnad får inte överstiga 55 dBA utomhus vid fasad. Bullret utomhus vid uteplats får inte överstiga maximal ljudnivå på 70 dB. Om dygnsekvilent ljudnivå överskrids vid fasad så bör minst hälften av bostadsutrymmena vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids. Riktvärdena för ljudnivåer inomhus skall alltid uppföljas.

Beräkningarna i Bullerutredningen är utförda för mottagarpunkter vid fasad för varje våningsplan samt med färgfält som visar ljudutbredningen på höjden 2 meter över mark. Beräkningarna avser enskilda punkter på fasader som frifältsnivåer.

De fasader som är närmast järnvägen får en beräknad ekvivalent ljudnivå för väg- och spår trafik sammanslagen på mellan 50-40 dB(A), se bilaga 1 sid. 8. Fasader utmed Ödestuguvägen får en beräknad ekvivalent ljudnivå på 55-40 dB(A) se bilaga 1 sid. 8. Bullerutredningen visar på en maximal ljudnivå i området på 70 dB i någon enstaka mätpunkt 75 dB för spårtrafiken samt mellan 50-80 dB för Ödestuguvägen se bilaga 2 och 3 s.8. Då Ödestuguvägen är en bostadsgata bedömer inte Kommunen att detta maxvärde är varesig konstant eller bör vara ett problem. Husen skjuts dock in en bit ytterligare på tomten genom att prickmark längs med gata är utökad i jämförelse med skissen som redovisas i bullerutredningen.

*Korrigerat efter granskning.

*Inom planområdet kommer det att finnas prickmark, korsmark och grönområden framför bostadshusen mot järnvägen. Inom korsmark kan bullerplank uppföras i anslutning till garagebyggnaderna, detta bidrar till att dämpa bullret ytterligare.

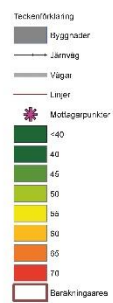
På plankartan villkoras bygglov för bostäder i form av en administrativ planbestämmelse om att Bygglov (startbesked) får inte ges förrän: störnings-skärmande anläggningar i form av garage och uthus på korsmark uppförts. Samt en egenskapsbestämmelse för kvartersmark att balkonger och uteplatser ska vara inglasade. Därmed bedöms även riktvärden för buller vid balkong och uteplats att uppnås.*

*Korrigerat efter granskning.



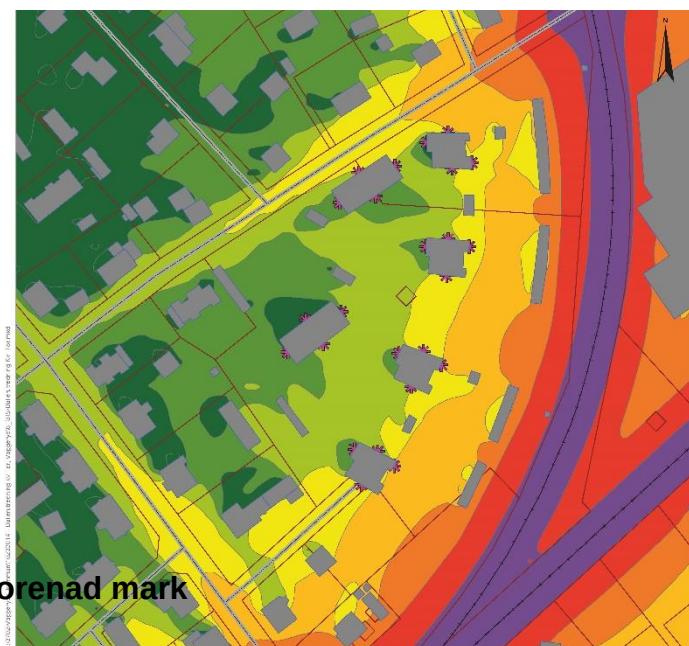
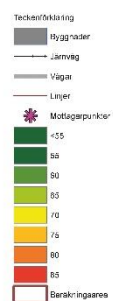
Bilaga 1

Environmental impact assessment
road and railway construction

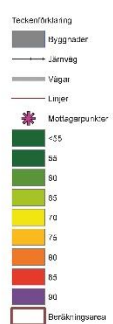


Bilaga 2

Environmental impact assessment
road and railway construction



Environmental impact assessment
road and railway construction



Förorenad mark

Den verksamhet som har funnits på fastigheterna Tor 9 och 10 har inventerats och riskklassats vilket innebär att en översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts på platsen. Syftet är att ge en första översiktlig bild av hur eventuell föroreningsituation samt eventuell spridning ser ut på det aktuella området. Den miljöteknisk markundersökning innebar att en provtagning av mark och grundvatten samt utvärdering av resultaten som inkluderar en riskklass av den undersökta platsen har gjorts. En förtätad markundersökning har gjorts (rapport 2011-12-20) för att komplettera tidigare utförd miljöutredning. Fastigheten skall saneras enligt Mark- och miljödomstolens dom (2015-14-25 Mål nr M 149-14). Det är kommunens bedömning att marken efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga.

*Saneringen av marken skall vara genomförd innan startbesked kan ges. Detta regleras i en planbestämmelse enligt PBL 4 kap 14 § pkt 4. En förutsättning för att kommunen ska kunna ställa ett sådant krav i detaljplan är att det kan visas att de villkorade åtgärderna leder till att marken blir lämplig att bebygga.

Ett startmöte hölls gällande sanering på kv. Tor 9 och 10 2016-09-01. Åtgärdsmålen för saneringen är följande enligt kontrollplanen.

- Efter genomförd sanering ska det inte finnas några risker för människors hälsa och för boende inom närområdet. Marken ska skyddas så att inga oacceptabla risker för ekosystem finns.
- Det mätbara åtgärdsålet överensstämmer med mark- och miljödomstolens dom. Efterbehandlingen ska utföras så att, efter genomförda åtgärder, medelvärde för halten av vart och ett av ämnena koppar, nickel, alifater >C16-35, aromater >C10-C16 samt PAH med medelhög och hög molekylvikt i mark inom aktuellt område med 95 % sannolikhet understiger respektive generellt riktvärde för känslig markanvändning (KM)
- Saneringens omfattning har beräknats så att de mätbara åtgärdsmålen efter genomförd sanering ska uppfyllas.*

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

I samband med denna detaljplan har kommunen gjort en behovsbedömning, det vill säga en övergripande bedömning av hur planen påverkar miljön och en bedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket medför att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. Behovsbedömningen är utförd genom en checklista som avslutas med en sammanfattande bedömning. Checklistan finns tillgänglig hos miljö- och byggförvaltningen, för den som önskar att ta del av den. Kommunens bedömning är att upprättat förslag till detaljplan för del av kvarteret Tor inte medför en betydande miljöpåverkan.

*Korrigerat efter granskning.

De frågor som lyfts fram som viktiga att ta med i fortsatt planarbete är sanering av den förorenade marken samt skyddsavstånd och planering för att minska bullerstörning från järnvägen.

Att åtgärda områden med markföroreningar är positivt för miljömålet *giftfri miljö* där ett av delmålen är att man skall göra efterbehandling av förorenade områden. Målet är satt för att miljön skall vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.

Byggnationen av området är även positivt med tanke på miljömålet *god byggd miljö* eftersom redan utbyggt gatu-, vatten- och avloppsnät nyttjas, samt att exploateringen är en förtätning av Vaggeryds tätort och inte en utglesning av samhället. Att bygga Vaggeryds tätort tätare förbättrar även serviceunderlaget på orten eftersom området ligger nära till handel och service. Det är även nära till stationen vilket är bra ur miljösynpunkt eftersom det ger goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att normerna inte uppfylls. Därför är det nödvändigt att bedöma hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. En av miljökvalitetsnormerna är förordningen om omgivningsbuller och EU:s bullerdirektiv. Riksdagens riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Kommunen bedömer att riktvärdena för trafikbuller inomhus uppfylls vid nybyggnad av bostadshus.

Genomförandefrågor, fastighetsrättsliga frågor, huvudmannaskap och ekonomiska frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år räknat från den dag denna vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planområdet kommer att beröras av fastighetsrättsliga åtgärder. Dessa ska fastställas enligt fastighetsbildningslagen. Fastigheterna Tor 2 och 9 skall regleras till Tor 10. Gällande servitut ska upphävas på fastigheten Tor 2. Gång- och cykelvägen (utmed Ödestuguvägen) medför att delar av Tor 10 och 9 skall regleras till kommunens fastighet Götastrand 1:1. Delar av Götastrand 1:1 (del av Trägatan) skall regleras till Tor 10.

Kommunens kostnader består av att anlägga en servis till området, del av anläggningsavgiften är erlagd sedan tidigare ”industri”, anläggningsavgiften följer fastigheten. Kommunens kostnader består även av sanering av marken. Saneringen skall ske i samråd med miljö- och byggförvaltningen. Kommunens intäkter består av anslutningsavgifter samt plan- och bygglovavgift.

Markägarens utgifter består av kostnader för ändring av infrastruktur, gata och ledningar inom området samt fastighetsreglering och *upphävande av servitut på Tor 2*.

*Korrigerat efter granskning.

Oktober 2016

Planförfattare

Hanna Grönlund
Planarkitekt

Medverkande tjänstemän

Magnus Ljunggren, Tekniskchef
Dörte Schuldt, Miljöinspektör
Jan-Olof Olson, Stadsarkitekt
Ivar Pettersson, Miljö- och byggchef