



Ny detaljplan för
Ljungdala 10 m.fl., Vaggeryds tätort
Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Planområdet Ljungdala 10 och 14, Vaggeryds tätort

Antagen 2018-11-07
Laga kraft 2018-12-06

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på Ljungdala 10 samt att legalisera bostadsbebyggelsen på Ljungdala 14 som i dagsläget strider mot detaljplan, då befintlig detaljplan tillåter samlingslokal. Detaljplanen upprättas via utökat förfarande.

Schematisk bild över processen för utökat förfarande



Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i den plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat utökat förfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-01-24 § 009 att ge i uppdrag att ändra detaljplanen för Ljungdala 10 samt att skicka ut planen för samråd. Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2018-08-22 § 196 att godkänna samrådsredogörelsen samt skicka ut detaljplanen för granskning. Kommunstyrelsen beslutade enligt protokoll 2018-11-07 § 248 att godkänna granskningsutlåtandet samt att anta detaljplanen.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

April-maj 2018	samråd
Juni-augusti 2018	sammanställning av inkomna yttranden och eventuella revideringar, samt beslut om granskning
Augusti-september 2018	utställd för granskning
November-december 2018	antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostäder. Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap.34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

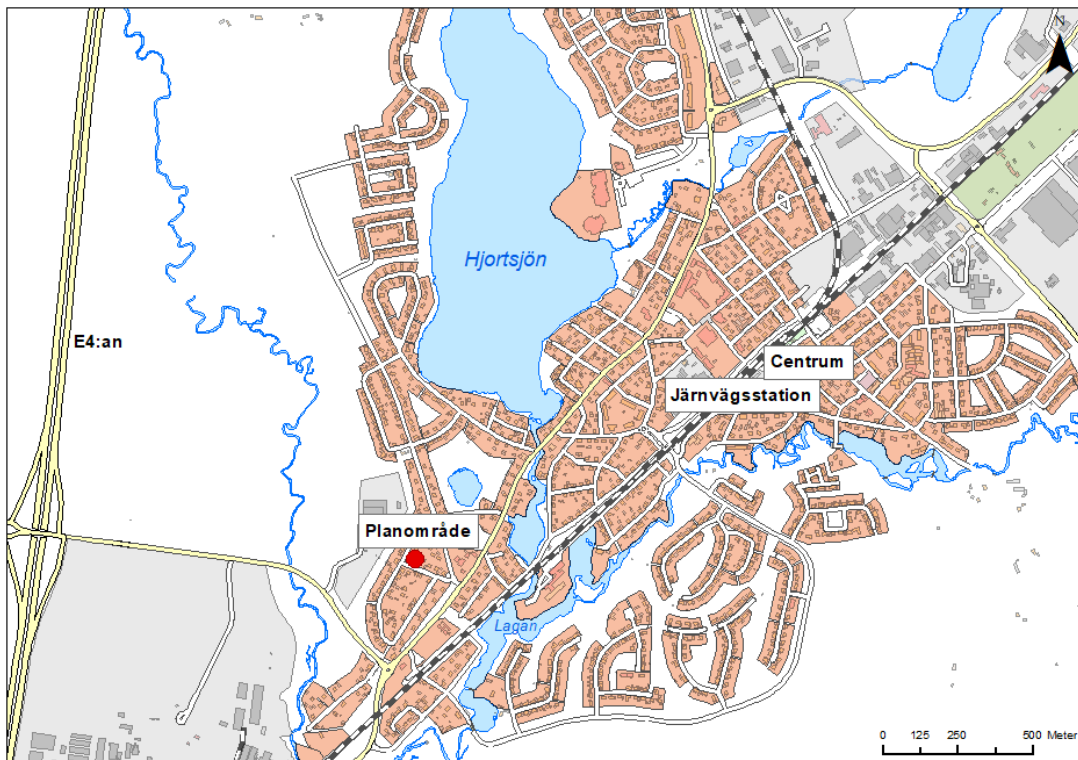
Vid kommunens ställningstagande om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljökvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan enligt upprättad undersökning. Bedömningen är att de nya bostäderna inte kommer att ge några negativa konsekvenser och inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

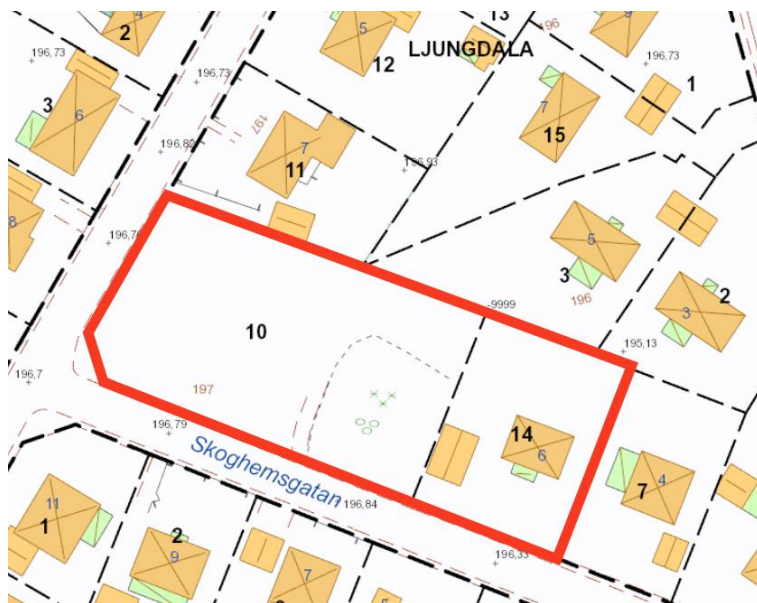
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Planområdets lokalisering i Vaggeryd.

Läge och areal

Planområdet ligger i södra Vaggeryds samhälle mitt i ett bostadskvarter. Området avgränsas i väster och i söder av gator medan norra och östra delen gränsar mot tomter med villor. Planområdets area är 3625 m² varav 2510 m² är kommunens mark och den del som är aktuell för ny bostadsbebyggelse. Resterande del av detaljplanen utgörs av den fastighet som redan är bebyggd.



Markägförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Ljungdala 10 som ägs av Vaggeryds kommun samt Ljungdala 14 som ägs av en privatperson.

Planområdet består av en obebyggd lucktomt samt en bebyggd fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Översiktsplan

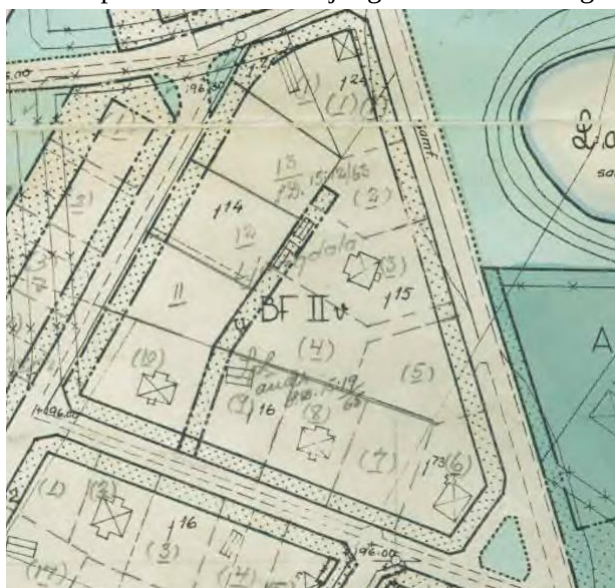
Planområdet finns inte utpekad i gällande översiktsplan. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014-04-28.

Vaggeryds kommuns översiktsplan.

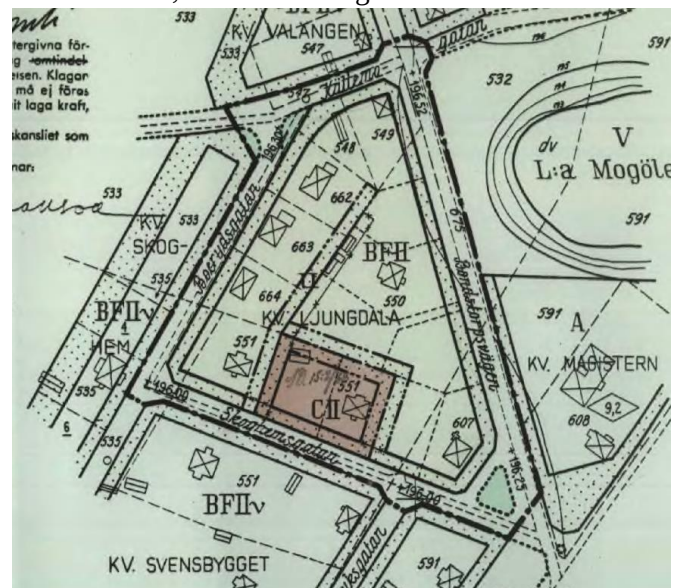
Detaljplaner

Det finns tidigare gällande detaljplaner inom området. I stadsplan för Götaforsområdet lagakraftvunnen 1961-11-11 gäller fristående bostäder i två våningar med vindsvåning. Delar av denna stadsplan ersattes fyra år senare med en ändring av stadsplanen för kvarteret Ljungdala m.fl. Ändringen som vann laga kraft 1965-07-15 medger som tidigare fristående hus för bostadsändamål i två våningar men nu även område för samlingslokal o dylikt. Fastigheten Ljungdala 10 har båda dessa användningsbestämmelser och fastigheten Ljungdala 14 tillåter samlingslokal. Söder och väster om fastigheterna gäller stadsplanen från 1961-11-11.

Med det nya planförslaget för detaljplan på Ljungdala 10 och Ljungdala 14 upphävs del av ändringen av stadsplan för kvarteret Ljungdala som vann laga kraft 1965-07-15, LM-beteckning: 06-VAK-106.



Utdrag ur stadsplan för Götaforsområdet lagakraftvunnen 1961-11-11.



Utdrag ur ändring av stadsplan för kv. Ljungdala, lagakraftvunnen 1965-07-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Flygfoto över planområdet, taget 2017.

Mark och vegetation

Planområdet är till störst del gräsbevuxet och består av både buskar och träd över marken som består av sand. Området är platt med en liten höjning på mitten. Tidigare fanns ett bostadshus på Ljungdala 10 men det förföll och revs i början av 2000-talet.

Riksintresse och fornlämningar

I området finns inga kända riksintressen eller fornlämningar.

Bebyggelseområden



Planområdet sett från väster.



Planområdet sett från öster med Skoghemsgratan till vänster i bild.

Planområdet ligger mitt i ett bostadskvarter med både enplans- och tvåplansvillor samt flerfamiljshus i två våningar. Husens färg och fasadmateriell varierar men majoriteten av husen har sadeltak. I förslaget

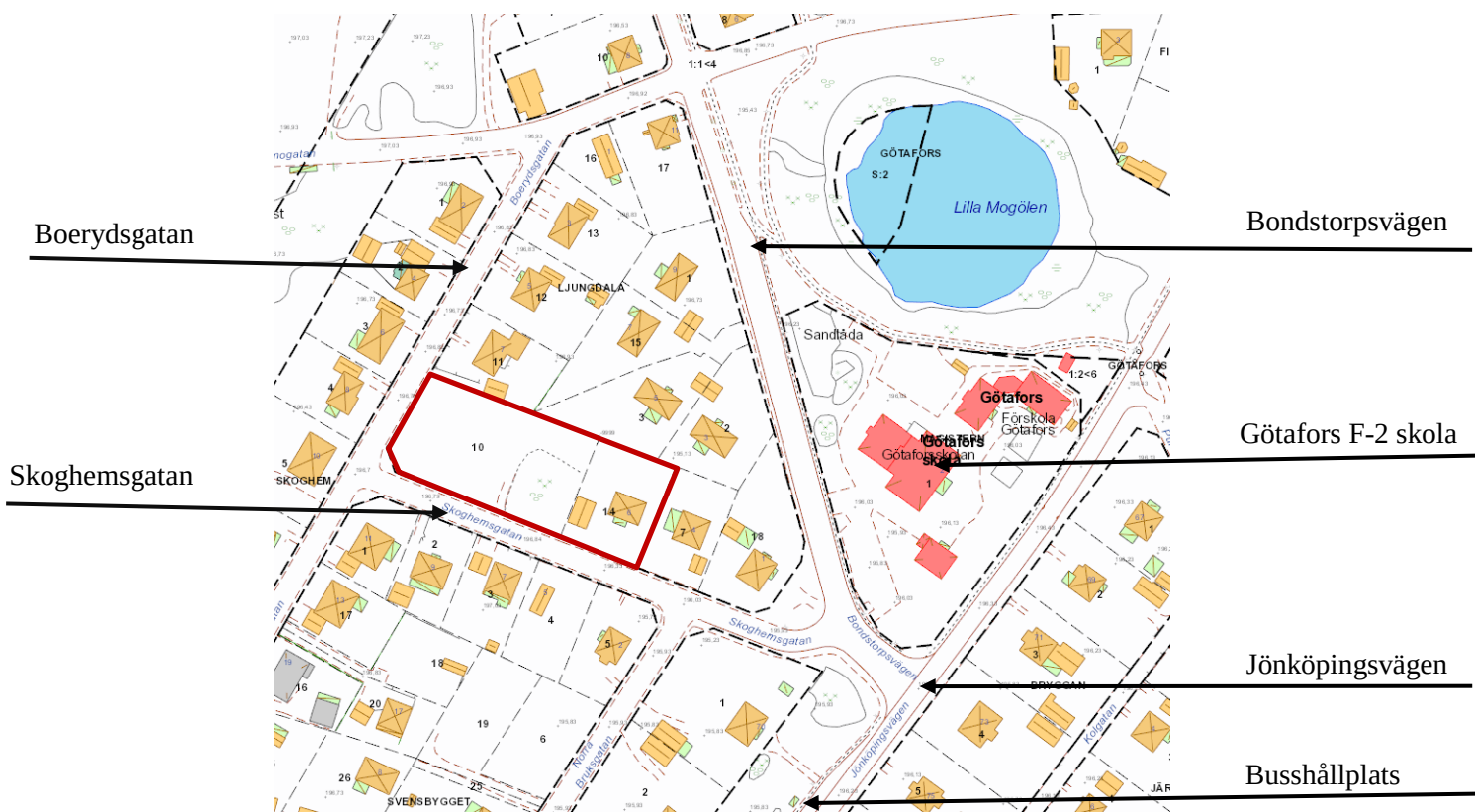
till detaljplan är byggnadshöjden satt till 6,8 meter, d.v.s. samma höjd som i övriga kvarteret Ljungdala. Områdets karaktär kännetecknas inte av en specifik tidsepok utan blandar bebyggelse från tidigt 1900-tal och fram tills idag, varför kommunen inte ställer specifika krav på husets utformning. Däremot ska bebyggelsen ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden samt ha god form och färg.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca 1,5 km från Vaggeryds centrum där det finns tillgång till kommersiell och offentlig service i form av affärer, servicefunktioner, äldreomsorg och barnomsorg. I Vaggeryd finns även gymnasium, Fenix gymnasium. Inom 200 m från planområdet finns en F-2 skola.

Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet är god, det är lätt att ta sig till området med både bil eller via gång- och cykelvägar. Via Jönköpingsvägen ca 150 m öster om området går det enkelt att ta sig till E4:an som ligger drygt 1 km väster om planområdet. Längs Jönköpingsvägen finns en gång- och cykelväg på båda sidor. Vägen till Bondstorp (Bondstorpssvägen) går ca 100 m från planområdet och där börjar gång- och cykelvägen först efter 300 m. På båda vägarna är hastigheten 30 km/h med hänsyn till Götafors förskola och skola. Åt söder på Jönköpingsvägen är hastigheten 50 km/h.



Planområdets lokalisering i förhållande till närliggande gator, skola och busshållplats.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som ligger i Skoghemsgatan precis söder om planområdet. En huvudledning för vatten och spillvatten korsar planområdet från norr till söder ungefär på mitten av Ljungdala 10. Ledningarna ska bevaras och området markerat med u1 i plankartan ska inte bebyggas. Anslutning till el- och fiber är möjligt. Dessa finns i Skoghemsgatan och även på fastigheten Ljungdala 10, närmast östra fastighetsgränsen, går en fiberledning. Befintliga ledningar skyddas med ett u-område.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Tre lekplatser finns på ca 1 km avstånd från planområdet. Det finns inga höjdskillnader inom planområdet och därmed kan ny bebyggelse med tillhörande ytor utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem, såsom entréer etc.

Pendlingsmöjligheterna är goda. Regionbussar avgår bl.a. från Vaggeryds station, och även tågtrafik med avgångar till Jönköping, Nässjö och Värnamo. Till stationen är det ca 1 km. Det finns även ett busshållplats ca 200 m från planområdet där buss 133 samt 136 går mot Jönköping, Gnosjö, Värnamo. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därför vara god.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod, om inte mätning görs som visar att risk inte föreligger. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Buller från väg- och spårtrafik

Området bedöms inte vara bullerstört från vare sig väg- eller spårtrafik.

Förorenad mark

Fastigheterna Ljungdala 10 och 14 är inte klassat som potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018-03-27). Tidigare fanns ett bostadshus på Ljungdala 10. Huset förföll och revs i början av 2000-talet. Huset värmdes upp genom vedeldning så marken befaras inte ha spår av förorenade ämnen. Ca 150 meter nordväst om planområdet ligger Källemo industriområde. Fastigheten Källemo 1 ägs av Castellum Kommersiella Fastigheter nr 1 AB. På industriområdet verkar KSL Trading AB som levererar skivmaterial för kök, inredning och snickeri. Utöver det används industriområdet för lagerverksamhet. Aktiviteterna på området bedöms inte som störande. Fastigheten är enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018-03-27) klassat som ett potentiellt förorenat område, riskklass 2. Tidigare fanns där en verkstadsindustri som använde halogenerade lösningsmedel (tri) i verksamheten. Det är därför inte lämpligt att borra efter bergvärme på området förrän eventuella föroreningar är utredda.



Bilden visar planområdet inringat i rött samt industriområdet ca 150 meter i nordväst.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet består av två fastigheter i Vaggeryds tätort, varav en som idag står oanvänd. En byggnation på tomten innebär en positiv förändring som bidrar till ett trevligare och mer tilltalande kvarter. Byggnationen innebär en förtätning i ett område där mark som redan är ianspråktagen kan nyttjas för att skapa fler bostäder. Byggnationen bedöms inte bidra till några negativa konsekvenser. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås på fastigheten Ljungdala 10 är antingen småhus (genom avstyckning av tomten) eller ett flerfamiljshus. Ännu finns ingen given exploatör utan detaljplanen ska kunna möjliggöra och möta den efterfrågan som finns. Planen lämnas flexibel vilket innebär att byggnadskroppens storlek och lokalisering inte är reglerad mer än till prickmark utmed gator och fastighetsgränser. Byggnaden kan därför placeras fritt på tomten utifrån de begränsningarna. I förslaget till detaljplan är byggnadshöjden satt till 6,8 meter, d.v.s. samma höjd som i övriga kvarteret Ljungdala men något lägre än den byggnadshöjd som tillåts söder och väster om planområdet. Oavsett vilken bebyggelse det blir ska den dock ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden samt ha god form och färg.

Angöring och parkering

Angöring till området sker från Skoghemsgatan eller Boerydsgatan. Parkering anordnas inom fastigheten.

Planbestämmelser

I detaljplanen avser kvartersmarken bostadsändamål (B) som får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 6,8 meter. För att styra bebyggelsens placering mot omgivande gator markeras en 4 meter bred zon med prickmark, vilket innebär att ingen byggnad får uppföras inom detta område. Likaså finns en 3 meter bred zon med prickmark mot befintliga bostadsfastigheter för att förhindra byggnation. På kvartersmarken finns ett u-område (u1) som markerar de underjordiska ledningar som finns på fastigheten, detta område får inte heller bebyggas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna inom planområdet ägs av Vaggeryds kommun samt en privat fastighetsägare. Den fastighet som ägs av kommunen kommer eventuellt beröras av fastighetsrättsliga åtgärder i form av avstyckning. Avstyckning kommer att ske enligt fastighetsbildningslagen och initieras av kommunen men bekostas av köparen.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta detaljplanen. Kommunens intäkter består av anslutningsavgifter för VA samt försäljning av tomter.

Medverkande tjänstemän

Under arbetsprocessen har tjänstemän från Vaggeryds kommun bidraget med sin kompetens. Antagandehandlingen har upprättats av planarkitekt Viktoria Gustafsson.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2018-12-06

Viktoria Gustafsson
Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef