



Detaljplan för

Kv. Gästgivaren 3,9 m.fl

Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
December 2016



Antaganden 2017-03-27
Laga Kraft 2017-04-25

Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser (separat karta)
- denna planbeskrivning samt behovsbedömning
- fastighetsförteckning



Gästgivaren 3



Gropabäcken



Infanterigatan

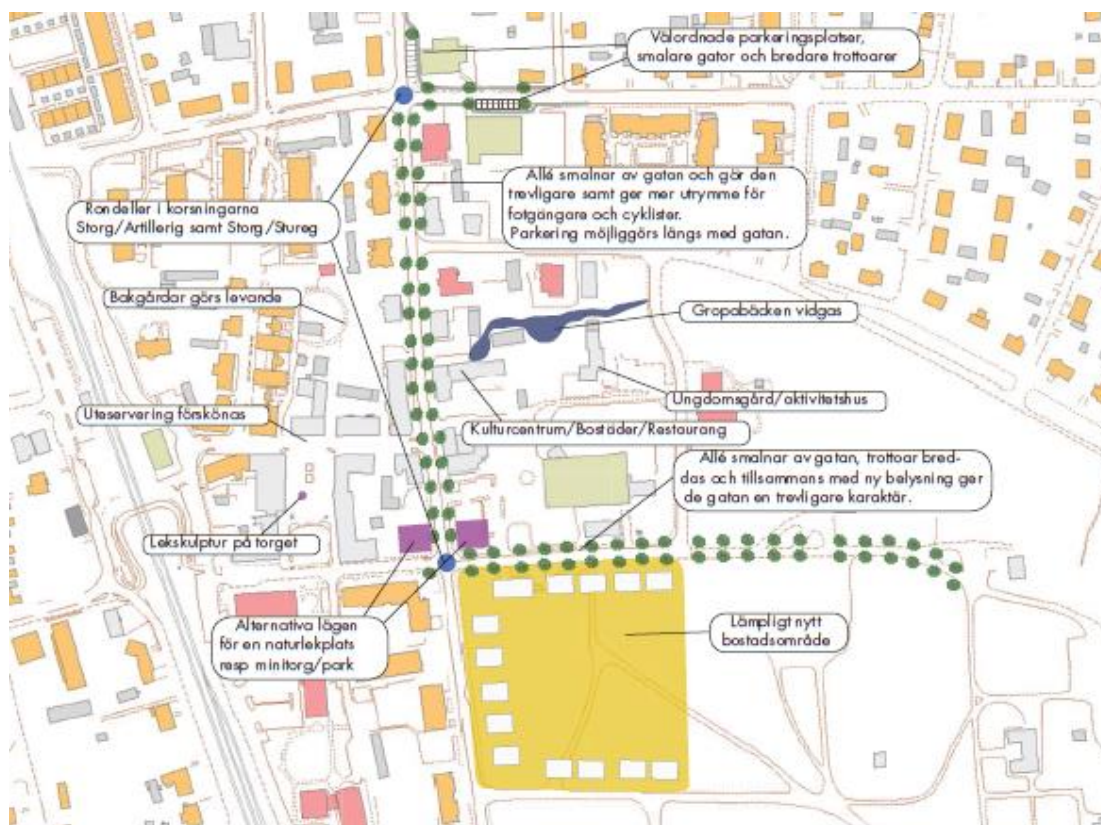
Syfte

Gällande plan i kvarteret Gästgivaren är till stora delar inte aktuell och planuppdrag har getts av kommunstyrelsen samt av miljö- och byggnämnden (2014-10-28). Planuppdraget har bland annat getts för att det ska bli möjligt att ersätta ett f d mejeri med byggnader för bostäder, vård- och serviceändamål samt ev handel. Planprövningen ska även omfatta dagvattenhantering och synliggörande av Gropabäcken samt lämplighetsprövning av frågan om avstängning av Infanterigatan för genomfartstrafik.

Översiktliga planer

Kommunen har aktivt arbetat med centrumfrågor i en översikt "Idékatalog Centrumutveckling" som Kommunstyrelsen har godkänt 2013-04-10. Enligt intentionerna i planen ska Storgatan kunna utvecklas till ett centrumstråk. För att markera att gatans karaktär förändras föreslås cirkulationsplatser/rondeller i

varje ända på centrumstråket, se skiss. Att synliggöra det vatten som tidigare kulverteras är en annan fråga som belysts i idékatalogen- ”Gropabäcken vidgas”.



Skiss ur Idékatalog Centrumutveckling

Vaggeryds kommun har en gällande ”Översiktsplan 2012” - lagakraft 2014-04-28. Planen redovisar, i aktuellt kvarter, byggnaden på Gästgivaren 8 som en kulturmiljö. Redovisning av denna byggnad återfinns i kommunens ”Kulturhistorisk utredning” från år 1988. Byggnaden är NTO-logen som är uppförd 1904, se bild nedan.

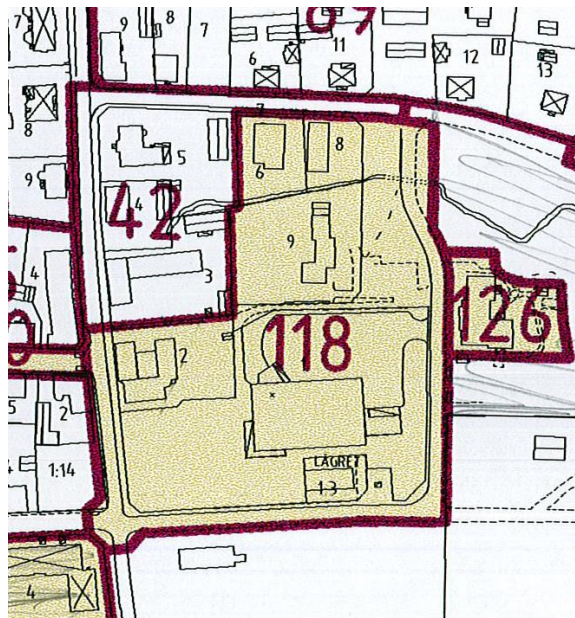


I kommunens ”Grönplan för Skillingaryd” (2005-09-26) finns inget särskilt redovisat i området.

Läget

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Skillingaryd, öster om Storgatan.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplaner redovisas på kartan ovan.

Inom planområdet finns gällande detaljplaner fastställd 9 mars 1962 (plan nr 42) samt lagakraft 19 januari 1998 (plan nr 118). Intill planområdet finns bland andra plan nr 126 som är lagakraftvunnen 2007-09-26.

Plan nr 42 anger kvartersmark fördelat på olika områden för handel, bostad, bostad och handel, samlingslokal samt för småindustri.

Plan nr 118 anger kvartersmark för centrumverksamheter, handel samt bostäder. Plan nr 126 anger förskola.

Gemensamt för de gällande planerna är att Gropabäckens ytvatten/dagvatten i hela dess sträckning inom detaljplanelagt område förutsätts förläggas i kulvert (i så kallat ”u-område”).

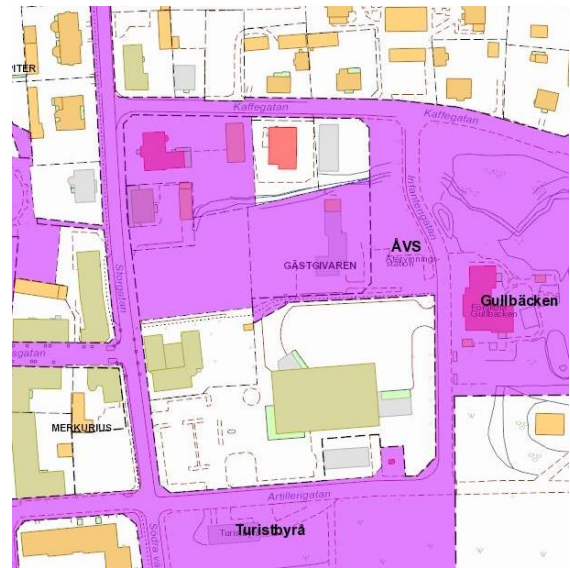
Planeringsförutsättningar

I kvarteret Gästgivaren fanns - såsom namnet antyder - ett gästgiveri. Gästgiverigårdar inrättades under 1600-talet för transporter utmed det allmänna vägnätet men den som fanns i Skillingaryd hade sitt samband med militärens verksamhet på slätten. Erik Dahlberg beslutade, under sin tid som landshövding i Jönköpings län, att ett kronhus med en anslutande gästgivaregård skulle byggas vid övningsplatsen för Jönköpings kompani av Smålands ryttare. Det var alltså de ständigt aktuella krigen med Danmark som var orsak till att här byggdes ett gästgiveri i slutet av 1600-talet. Den ursprungliga byggnaden ersattes efterhand med nya. Från och med början på 1900-talet finns inga byggnader kvar med ursprung från gästgiveriepoken.

Aktuellt planområde är beläget i centrum med närhet till kommunikationer, butiker och annan service bland annat förskola. Genom närheten till skjutfältsområdet finns byggnadsminnet, grönområden och promenadstråk i direkt anslutning till området. Områdets mycket centrala läge gör tomtmarken lämplig för olika centrumändamål. Områdets kvalitéer, med gångavstånd till service, rekreationsområden och vackra miljöer, gör att området också är attraktivt för bostäder, bland annat för äldre.

Planområdets areal är cirka 4 ha.

Kommunägd mark utgörs av de lilafärgade ytorna och framgår av kartan bredvid.

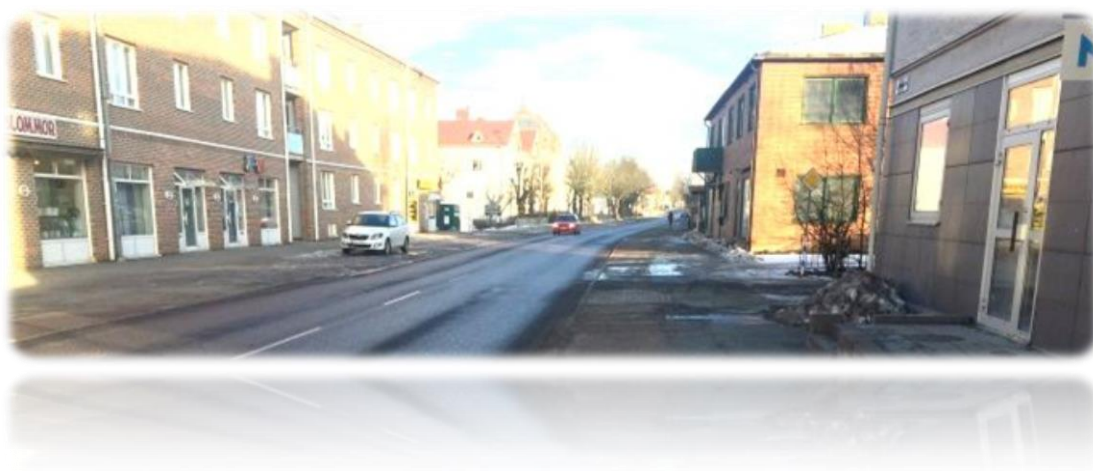


Gropabäcken är idag en undanskymd rännil med dagvattenutsläpp. Det finns estetiska, tekniska och miljömässiga skäl att synliggöra och utveckla det rinnande vattnet.

I Skillingaryd är det ganska stora nivåskillnader mellan västra och östra sidan av samhället. Höjdskillnaderna medför stora flöden av dagvatten som rinner mot öster. En mycket stor dagvattenkylvert mynnar ut i Gropabäcken precis öster om fastigheten Gästgivaren 4 (bakom nuvarande ”Teds Smörgåsbutik”).

Framtida dagvattenhantering måste utgå från att dagvattnet är en resurs för samhället. Dagvatten är ett naturligt rent vatten och behöver inte bli mer förorenat än vad regnvattnet är. Att betrakta dagvatten som ett avloppsvatten är en tradition från tiden då dagvatten transporterades tillsammans med hushållsspillvatten. I detta planförslag skapas förutsättningar att hantera vattnet.

Förslaget



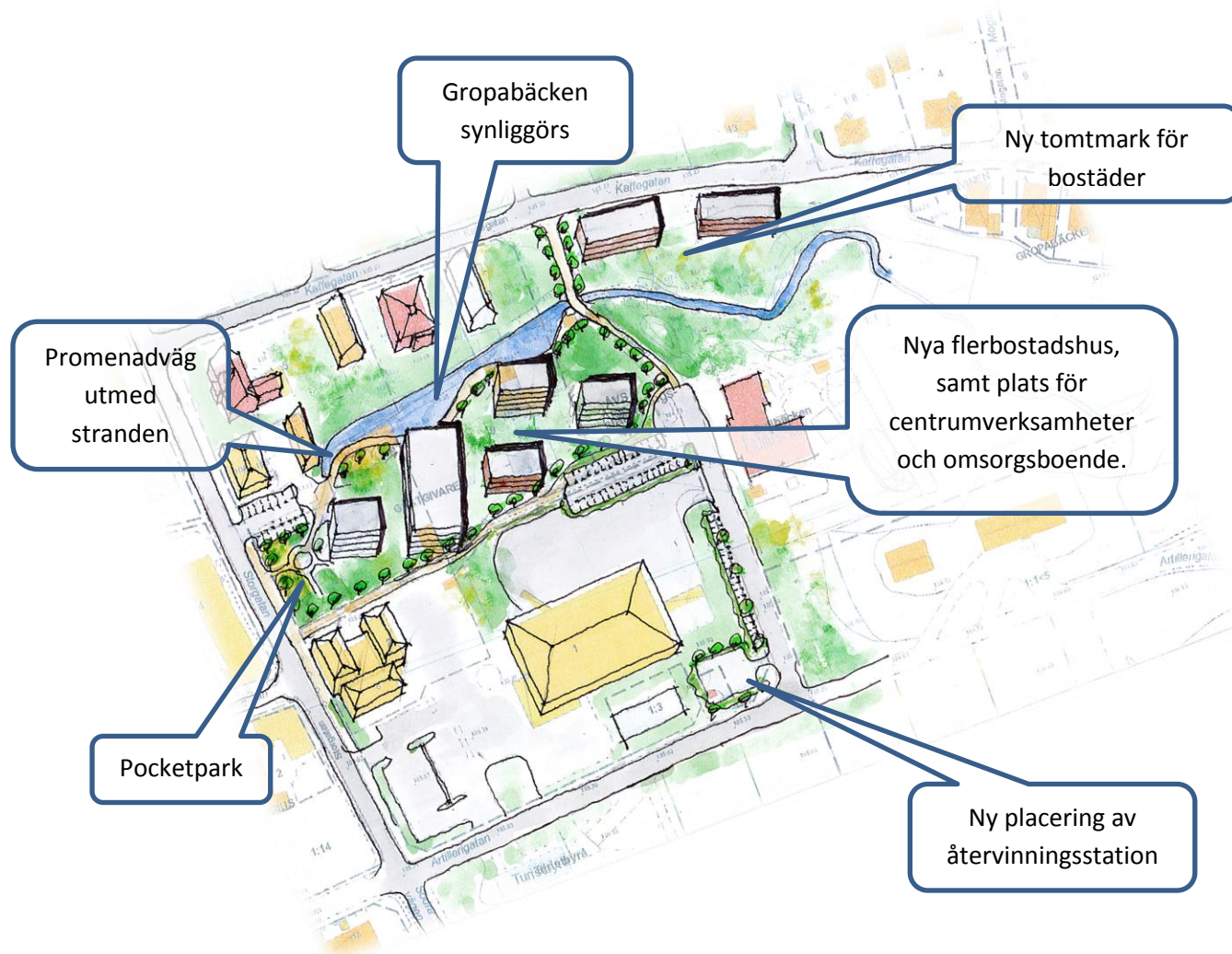
I planens sydvästra del har en mindre parkyta, utmed Storgatan, föreslagits. Parken ska utformas som en ”pocketpark” och är tänkt som en mötesplats som också kan ge en stunds vila. Parken bör vara lummig och vara ett från gatumiljön – med spalje, häck eller på annat sätt - avgränsat rum. En park med porlande fontän och/eller med en konstinstallation. Genom att parkens trädkronor sträcker sig ut i gatan annonseras området innanför (in i kvarteret) samtidigt som gatumiljön tillförs en levande grönmiljö.

Befintliga större träd i planområdet finns i anslutning bäcken. Aktuellt område ska utgöra naturmark så att träden kan bevaras. I samband med exploatering av området i övrigt ska stor hänsyn tas till att anpassa marken så att ett bevarande av befintliga träd möjliggörs.

Utmed berörd del av Storgatan kan förändringar ske enligt ovan nämnda idékatalog. Omvandlingen till centrumstråk innebär bättre framkomlighet för gång- och cykeltrafiken samt bättre förutsättningar för korttidsparkering. Alléträd samt något smalare körfält ska bidra till en sänkt fordons hastighet. Söder om Storgatan 10 B (Ted’s) finns en mindre parkeringsyta. Genom att lägga till mark från Gästgivaren 3 kan p-ytan bli större och på så sätt blir marken mer effektivt använd.

Infanterigatans norra del byggdes i samband med förändringar i centrum, då Gästgivaren 1 bebyggdes, under slutet av 1990-talet. Trafik till livsmedelshallen samt till förskolan behöver inte belasta Kaffegatan via Infanterigatan utan kan gå på Artillerigatan. Då berörs inga bostäder av trafiken. En stängning ger

förutsättningar att göra ett längre sammanhängande vattendrag av Gropabäcken. Avstängningen av Infanterigatans norra del medför också lugnare trafik utanför förskolan samt en möjlighet att exploatera attraktiv tomtmark söder om Kaffegatan. Här kan det byggas flerbostadshus eller radhus med södervända uteplatser på baksidan mot vattendraget.



I östvästlig riktning behålls det genomgående befintliga promenadstråket. Stråket kompletteras med möjlighet att anlägga en gångväg utmed bäckens strand på den södra sidan. Som ersättning för att Infanterigatans norra del stängs av för biltrafik görs en gång- och cykelväg med bro över Gropabäcken.



En stor del av det dagvatten som passerar genom samhället har kulverterats. Då har naturliga kvaliteter, i form av ett rinnande vattendrag, försvunnit från samhällsbilden. I kvarteret Gästgivaren kan vattnet synliggöras för att bli ett positivt inslag i samhällsbilden. Genom att vidga den befintliga bäcken i kvarteret

kan det skapas förutsättningar för viss sedimentering och rening. Den kan fungera som fördröjningsmagasin. Fallhöjden i Gropabäcken kan ev också ge förutsättningar för biologisk vattenrening exempelvis som på bilden nedan. Detta system eller liknande kan ge en vacker och spännande utformning samtidigt som vattnet blir renare. Möjligheterna att i området även skapa en våtmarkspark bör undersökas.



Om Infanterigatan stängs kan Gropabäcken bli ett långt – mer än ½ km – sammanhängande öppet vattendrag mitt i tätorten.

Förslaget att synliggöra och hantera dagvattnet utgör sådan vattenverksamhet enligt 11 kapitlet i miljöbalken som ska anmälas till länsstyrelsen. Parallellt med planhanteringen pågår ett arbete med vattenkonsulter för att nå bästa möjliga rening, få en estetisk utformning på bäcken samt att det inte blir någon påverkan på avvatning/dränering för intilliggande fastigheter.

En del av kvartersmarken som ingår i planen utgör ett attraktivt saneringsområde (Gästgivaren 6 m. fl.). Området kan ge ett större antal bostäder, handel och/eller service. Enligt förslaget kan det vara möjligt att bygga i fem våningar samt med inredd vind. Parkeringsfrågan kan lösas på kommunägd tomtmark samt i viss utsträckning på tomtmark som i nuläget tillhör Gästgivaren 1.

Genom att kvarteret öppnar sig mot Storgatan i en pocketpark kan t ex ett café eller annan verksamhet annonsera sig mot gatan.

Befintlig kvartersmark utmed Kaffegatan samt utmed Storgatan ges planbestämmelse som kan medge både befintliga verksamheter samt kompletterande. Det finns förutsättningar att bedriva handel om intresse finns.

Nya byggnader i området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet. Dagvattnet från området bör omhändertas lokalt om så är möjligt.

Befintlig återvinningsstation kan flyttas se skiss. Byggrätten på Gästgivaren 1 utökas i begränsad omfattning bland annat ersätts ”handel” i gällande plan med centrumändamål samt den korsprickade markeringen på gällande plankarta ersätts med ”vanlig” byggrätt.

Planens genomförande

Planen handläggs med så kallat utökat förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Efter granskningen ska ett utlåtande upprättas som ska delges de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Därefter kan kommunfullmäktige anta planen. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Granskningen beräknas kunna ske kring årsskiftet 2016/2017.

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 åtgärder utmed Gropabäcken, av ändringar i samband med gatuavstängning, av att anlägga parkmark mot Storgatan samt av planarbete. Kommunens kostnader kommer i och med denna detaljplan också innefatta flytt av återvinningsstation, anläggande av flytt av VA-ledningar samt anläggande av parkeringsplatser.

Kommunens vinster består av de byggrätter som skapas i attraktivt läge.

Fastigheterna Pålen 1:1 samt Gästgivaren 1, 2, 3, 4 och 9 kommer att beröras av fastighetsrättliga åtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Gällande detaljplan för Pålen 1:1 med kommunens aktbeteckning 133 har genomförande tid fram till 2025. Den del av DP S133 som finns inom nu föreslagen detaljplan ersätts därmed av ny detaljplan.

Befintliga tomtindelningar på Gästgivaren 3,4 och 5 upphävs. Beslutsdatum 1956-08-16 samt 1965-01-27.

Miljöbedömning

Planområdet är planlagt sedan tidigare och aktuellt område utgör bland annat småindustriändamål enligt gällande detaljplan.

Platsen är ett mycket centrumnära område. Planen berörs av miljömålet God bebyggd miljö. Förslaget innebär en förtätning av Skillingaryds samhälle vilket är i linje med miljömålet.

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. Området saknar riksintressen.

Det finns en separat miljöbedömning.

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 2016-11-16

Jan-Olof Olson
Stadsarkitekt