



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Ny Detaljplan för **Karlsborg 1-2**

Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
April 2018



Planområdet, Karlsborg 1-2, Vaggeryd

Antagen 2018-03-07

Laga Kraft 2018-04-05

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Kommunen)
- Bilaga 1: Behovsbedömning
- Bilaga 2: Bullerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra nya bostäder uppförda i en byggnad med maximalt fyra våningar på fastigheten Karlsborg 1 och 2 i Vaggeryds tätort.

Detaljplanen ska pröva lämpligheten med att ändra nyttjanderätten på två centrala tomter från fristående bostadsvilla med maximal 2 våningar till ett flerbostadshus med maximal 4 våningar.

Detaljplanen upprättas via utökat förfarande i enlighet med taget beslut. Bedömningen är att detaljplanen bör upprättas med utökat förfarande, då området inte pekas ut som ett förtätningsområde för bostäder i öpn och då förändringen från två våningar till fyra är av intresse för allmänheten. Miljö- och byggnämnden tog beslut om att upprätta detaljplan för Karlsborg 1 och 2 och skicka ut denna för samråd 2017-02-28 § 40.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i den nya 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 vinner laga kraft om det inte överklagas.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

September 2017	samråd
oktober 2017	sammanställning av inkomna yttranden och ev. revideringar samt beslut om granskning
december/januari 2017	utställd för granskning
mars/april 2018	antagande och därefter laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

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.

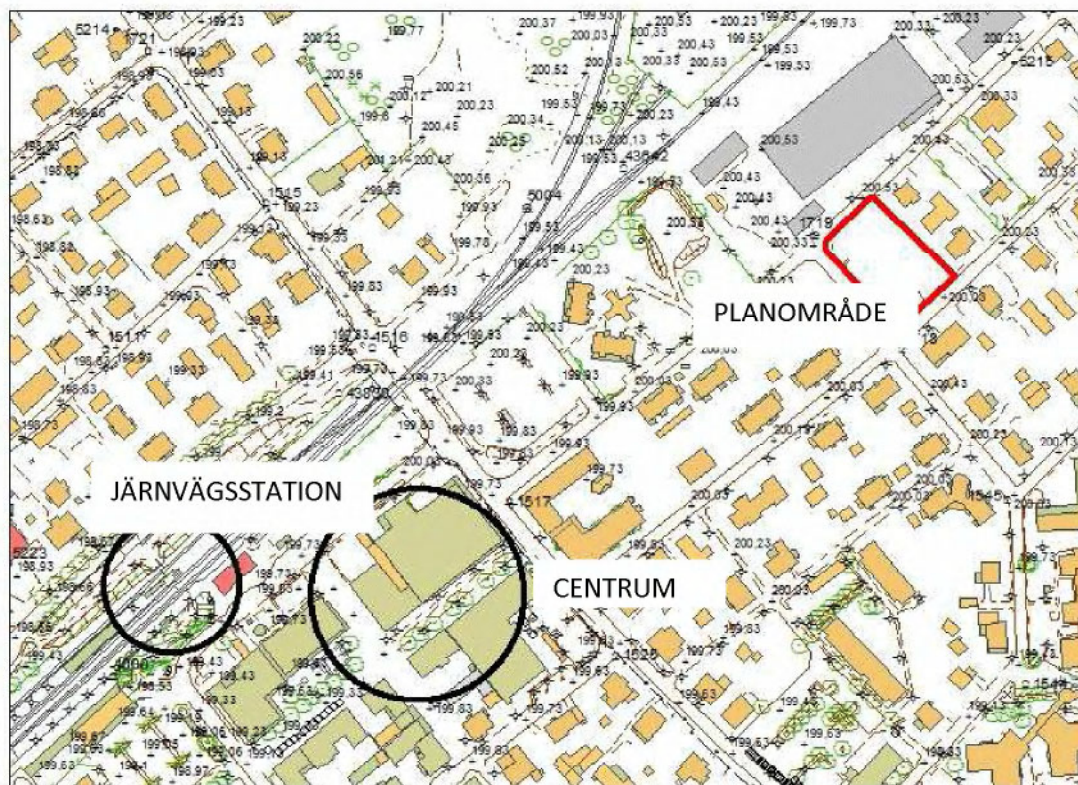
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan. Se bilaga 1 (upprättad behovsbedömning).

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 behovsbedömning. Bebyggelseförslaget är ett flerbostadshus inom ett befintligt bebyggelseområde. Bedömningen är att denna utbyggnad 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 centrala Vaggeryd, knappt 500 meter från järnvägsstationen och centrum.. Idag är de två villafastigheterna som tidigare fanns på platsen rivna och tomten står obebyggd. Markytan är plan och består av grus, sand och partier med gräs.

Markägoförhållanden

Marken består av två fastigheter på totalt 2056 kvm och ägs av Vaggeryd-Skillingaryds bostads AB (VSbo).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet finns inte omnämnt i gällande översiktsplan.

Dock pågår det en omvandling i andra delar av kommunen för likande centrumnära områden, från industriområden till bostadsområden. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014.



Rött område; Planområdet, Karlsborg 1-2.



Översiktsplan 2012, Vaggeryds kommun

Detaljplaner

Gällande stadsplan från 1971, 06-VAK-132, reglerar område för bostadsändamål, fristående hus i två våningar. Stadsplanen gäller för stora delar av Östra Vaggeryd och tillkom för att orten skulle kunna växa och utvecklas.



Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde. Inga kända fornlämningar finns enligt Länsstyrelsens Webb GIS (2016-10-31) registrerade inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området har tidigare använts för bostadsändamål. Marken är plan, inga höjdskillnader finns inom planområdet eller mot angränsande fastigheter. Ytan består av sand och grus och partier med gräs. Angränsande bostadsfastigheter är busk- och trädbevuxna. Inga utpekade naturvärden eller skyddad natur finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

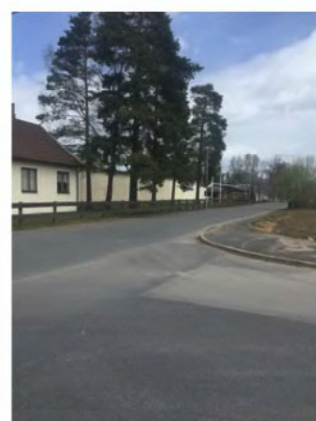
Planområdet ligger precis i brytpunkten mellan industrifastigheter och bostadsfastigheter i centrala Vaggeryd. Väster om planområdet ligger Bäckaskog 9 där används marken för industri/verksamheter.

Det är lokaler som används under normala kontorsarbetstider samt öppettider för butiker.

Verksamheten har funnits sedan 1972 och tillhandahåller träfaner i block och kundanpassat format.

Söder och öster om planområdet finns flerfamiljshus med 2 våningar inkl. inredd vind samt villor.

Flerfamiljshusen bedöms ha totalhöjd på 8-10 meter. Intilliggande villor bedöms ha en våningshöjd på ca 7-8 meter.



Bostadshus, verksamhets- och industrilokaler som angränsar till planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Vaggeryd och har därmed närhet till den kommersiella service som finns i Vaggeryds tätort. Området ligger cirka 500 meter från de centrala delarna av Vaggeryd där det mesta av affärlivet finns samt offentlig service.

Gator och trafik

Fastigheten Karlsborg 1-2 gränsar till Frideborgsvägen, Torsgatan och Karlavägen. På Karlavägen, som är den mest trafikerade av dessa tre uppskattas antal fordon per årsmedel dygn till ca 1500. Frideborgsvägen generera ca 1000 fordon/dygn och är en återvändsgata. Till verksamheten på Frideborgsvägen (Bäckaskog 9) sker en del tunga transporter, dock har verksamheten sin infart för transporter ca 200 meter nordost. Hastigheten för gatorna är 50 km/h. Området ligger avgränsat genom industri i nordost samt järnväg och ytterligare utvecklingsområden för bostäder och industri är ej möjligt som bebyggelse och område ser ut idag. En eventuell elektrifiering av järnvägen kommer innebära flera politiska ställningstaganden gällande infrastruktur i och intill centrum, dock är minskad trafik och då främst tungtrafik en viktig fråga att prioritera.

Ny bostadsbebyggelse har möjlighet att angöras från samtliga tre vägar. Tekniska kontoret anser att utfart inte bör ske mot Karlavägen då det ligger en gång- och cykelväg längs gatan som då ska passeras och utgör en trafiksäkerhetsrisk.

Förslaget uppskattas, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, generera ca 23 bilresor/dygn vilket ger ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på ca 23 bilar (ÅDT) vilket också motsvarar ca 23 bilar under ett ÅVDT (Årsvardagsdygn). Uträkningen gäller endast personresor, nyttotrafik är inte inkluderat.

Cyklandet sker på befintliga gator och separeras inte. Enligt Vaggeryds kommuns gång- och cykelvägplan 2016-01-19 finns ingen ny sträckning utmed planområdet prioriterad.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Planområdet ligger centralt i Vaggeryds tätort och har gång- och cykelavstånd till lekplatser och idrottshallar. I sydväst, inom ca 700 m från planområdet finns en lekplats, skola samt idrottshall och badhus. 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 härifrån går även tågtrafiken, med avgångar till Nässjö och Värnamo. Till stationen är det ca 500 meter. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därför vara god.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns idag två anslutningspunkter med markförlagda ledningar, dessa ansluter till ledningar i gator, vilka gränsar till planområdet. I gatorna finns allmänna ledningar för dagvatten-, spillvatten och vatten. De två fastigheterna ska ombildas till en fastighet och ska fortsättningsvis ha en anslutning. I angränsande fastigheter finns det fjärrvärme och opto. Goda möjligheter finns därför att ansluta den nya bebyggelsen till samtliga av dessa ledningar.

Byggherren ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske enligt gällande kommunala föreskrifter. Placering av avfallshantering inom fastigheten ska ske i samråd med kommunen.

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 skall 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

Bebyggelsen bedöms innebära en marginell ökning av fordonstrafik på intilliggande gator som passerar befintliga verksamheter väster om planområdet. Järnvägsspåren ligger 93 meter från aktuellt planområde. Uppskattningsvis genererar den tillkommande bebyggelsen ca 23 bilresor per dygn. Trafikökningen bedöms därför inte ge någon avsevärd ökning av vare sig buller eller utsläpp.

I befintlig bullerutredning finns en prognos för 2040 för järnväg. När det gäller gatutrafik bedömer kommunen att de maximala värdena för buller ej påverkas av trafikörändringar utan lägsta acceptabla värde ska kunna efterföljas med hjälp av åtgärder reglerade som planbestämmelser. Området ligger avgränsat genom industri och järnväg i nordost och ytterligare utvecklingsområden för bostäder och industri är ej möjligt som bebyggelse och område ser ut idag. En eventuell elektrifiering av järnvägen kommer innebära flera politiska ställningstaganden gällande infrastruktur i och intill centrum,

dock är minskad trafik och då främst tungtrafik en viktig fråga att prioritera.

Beräkningarna av buller har utförts med hjälp av beräkningsprogrammet SoundPLAN version 7.4. Beräkningarna är utförda som enstaka mottagarpunkter utanför fasad samt med färgfält som visar ljudutbredningen (se bilaga)

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordning SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Överstigs riktvärdena ändå, finns det undantag att åberopa för att ändå möjliggöra en byggnation.

Beräkningar är utförda som enstaka mottagarpunkter utanför fasad samt med färgfält som visar ljudutbredningen. Beräkningarna avser enskilda punkter på fasader som frifältsnivåer, det vill säga ljudnivå utan inverkan av ljudreflex i den egna fasaden, men med en möjlig reflex i övriga byggnader. Det beräknade värdet skall jämföras med gällande bullerriktvärden.

Balkonger och uteplatser ska vara inglasade till 75 % för att klara de maximalt tillåtna riktvärdena för buller. Detta säkerställs med en planbestämmelse gällande utformning. Förslagsvis kompletteras detta med en gemensam uteplats i ett läge som klarar riktvärdena. Bullerutredningen visar att samtliga ekvivalenta ljudnivåer från väg- och järnvägstrafik ligger under uppsatta riktvärden för kv. Karlsborg. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen för inomhusmiljön, t.ex. när det gäller val av fönster, placering av byggnader osv.



Förorenad mark

Fastigheten Karlsborg 1-2 är inte klassat som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2017-05-17). Fastigheten gränsar dock i väster till fastigheten Bäckaskog 9, vilken är markerad som ett potentiellt förorenat område, riskklassning 3, enligt Länsstyrelsen. Ursprungligen uppfördes lokalerna på Bäckaskog 9 av Vaggeryds Möbelfabrik. På platsen har ytbehandling av trä pågått/pågår. Idag ägs fastigheten av Mack faner som hyr ut delar av lokalerna. Anläggningen fungerar därmed numera som en form av industrihotell.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet är två f.d. bostadstomter i centrala Vaggeryd som idag står oanvänd och tom. En byggnation på tomten innebär en positiv förändring som bidrar till en trevligare och mer tilltalande miljö i Vaggeryd. I kommunens två centralorter pågår en sakta omvandling från verksamheter till bostäder i centrumnära lägen. Andra liknande områden och fastigheter har pekats ut i kommunens översiktsplan som omvandlingsområde. Byggnationen innebär en förtätning i ett centralt område och att mark som redan är ianspråktagen kan nyttjas för att skapa fler bostäder.

Byggnationen i sig själv bedöms inte att bidra till några negativa konsekvenser, men området är påverkat av intilliggande verksamheter och befintliga strukturer såsom gator och järnväg, vilket innebär att bullernivåerna i området behöver hanteras i detaljplanen. Placering av byggnader styrs därför utifrån att skapa boendemiljöer som inte överskrider de riktvärden som finns för buller.

Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan. Se bilaga 1 (upprättad behovsbedömning).

FÖRSLAG

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är ett flerbostadshus med lägenheter, som högst i 4 våningsplan. Detaljplanen ska därför möjliggöra bostadsbebyggelse med en höjd av 4 våningar. Antal lägenheter uppskattas i detta skede till 12-16 stycken.

Angöring och parkering

Behovet av parkeringsplatser som lägenheterna genererar ska lösas på kvartersmark.

Lägenheterna som planeras bedöms främst attrahera målgrupper som inte har behov av bil i lika stor utsträckning som större hushåll har. Planområdet ligger även centralt i Vaggeryd med närhet till centrum, skola, järnvägsstation, fritidsaktiviteter etc., vilket också motiverar att fler resor kan ske med cykel eller gång. Angöring till området med fordon kan ske från närliggande gator.

Eftersom planområdet ligger så centralt och bedömningen är att det finns goda möjligheter att använda cykel som färdmedel är det lämpligt att det finns tillgång till en cykelparkering.

Planbestämmelser

Områdets kvartersmark fastställer bostadsändamål (B). För att styra bebyggelsens placering mot omgivande gator och mot befintliga bostadsfastigheter markeras en 4- 6 meter bred zon med prickmark, vilket innebär att ingen byggnation får ske inom detta område.

För att reglera byggnationens höjd sätts planbestämmelser som reglerar högsta byggnadshöjd. Högsta byggnadshöjd sätts till 15 meter vilket motsvarar max 4 våningar för bostadsbyggnad. Vind får inte inredas. Bestämmelse m innebär att balkonger och uteplatser ska vara inglasade.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner 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

Detaljplanen omfattar Karlsborg 1-2, som ägs av kommunens kommunala bostadsbolag. De två fastigheterna Karlsborg 1 och 2 kan efter att detaljplanen vunnit laga kraft genomgå ny avstyckning enligt Fastighetsbildningslagen, detta genomförs av Lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren. Befintliga tomtindelningar på Karlsborg 1-2 (Beslutsdatum 1923-01-25) upphävs i och med denna detaljplan. I anslutning till planområdet finns idag två anslutningspunkter och ledningar för spillvatten och servis. Endast en av dessa ska fortsättningsvis användas.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta detaljplanen.

Kommunens intäkter består av Tekniska anslutningsavgifter.

Fastighetsbildningskostnader bekostas av fastighetsägaren och genomförs av Lantmäteriet.

Medverkande tjänstemän

Tekniska chefen Magnus Ljunggren samt ytterligare tjänstemän inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Granskningsförslag har upprättats av planarkitekt Hanna Grönlund.

April 2018

Vaggeryds kommun, Kanslienheten

Hanna Grönlund

Planarkitekt