



VAGGERYDS KOMMUN

Detaljplan för bostäder vid Kvarnen i Vaggeryd del av Södra Park 1:1 Vaggeryds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

Antagen 2012-11-26

Laga Kraft 2013-02-27

Handlingar

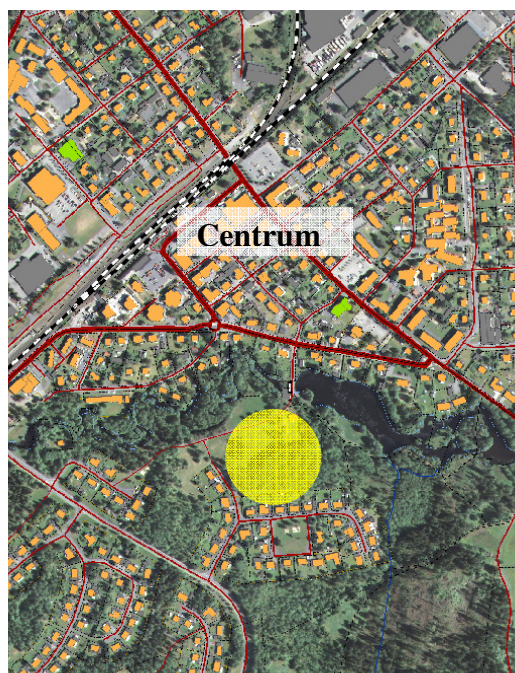
Planhandlingarna består av:

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

Allmänt

I Vaggeryds tätort finns bra förutsättningar för tillväxt. Ett levande centrum med ett brett butiksutbud, vacker natur med närhet till attraktiva strandområden samt ett levande näringsliv är några förutsättningar som innebär att samhället har goda förutsättningar att utvecklas. Norr om Dammgatan finns ett markområde som ägs av Vaggeryds kommun. Här föreslås förtätning med ett område för marklägenheter.

Området är beläget 300-400 meter från centrum. I närområdet finns skolor, äldreboenden, förskola, buss- och järnväghallplats med bra pendlingsmöjligheter, sim-/sporthall, friluftsområden med motionsspår etc.



Syftet

Den här detaljplanen syftar till att ändra gällande plan och anpassa området så att ett mindre bostadsområde kan tillskapas.

Läget

Planområdet är beläget norr om Dammgatan i Vaggeryd. Området är centralt beläget se bilden föregående sida.

Gällande planer och uppdrag

I gällande översiktsplan antagen 2002-04-29, finns inte området omnämnt. I förslag till ny översiktsplan finns området med som ett förtätningsområde för bostäder.

Inom planområdet finns gällande detaljplan fastställd 24 oktober 1969. Aktuellt markområde utgör allmän platsmark - park eller plantering - enligt gällande plan.

Invid planområdet finns detaljplan som vunnit laga kraft 18 juli 1998. Denna redovisar en bostadstomt med skyddsbestämmelser (kulturmiljö) för bostadshus och uthus. Planen redovisar också kvarnmiljön som har bestämmelser om dess kulturvärden och om varsamhet vad gäller dess yttre.

Bostadshusets ägare fick kommunens byggnadsvårdspris år 2001 för varsam renovering.



Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-12-13 att upprätta detaljplan för området efter det att kommunstyrelsen 2011-11-02 beslutat om detta.

Planeringsförutsättningar

Området är planlagt som allmän platsmark.
Bostäderna utmed Dammgatan byggdes under 1970-talet.

Det finns en geoteknisk undersökning daterad 2012-05-28. Under ett lager av organisk jord samt på ett par ställen fyllning finns det naturligt avsatt mineraljord. Inom delar av området måste man vid detaljprojekteringen ta hänsyn till att grundvattenytan ligger högt. Jorden inom området ger en god infiltration av dagvatten men möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms som begränsade.

Planområdets areal är cirka 1 ha.

Området ligger nära Lagan med grönområden, promenadstråk, välutrustad lekplats mm. Området ligger också nära kulturmiljön vid Vaggeryds kvarn samt rekreationsområdet "Lilla kulla". Dessa kvalitéer med rekreationsområden och vackra miljöer i närheten gör området till ett attraktivt område för bostäder. Det centrala läget med närhet till centrum, skolor mm är andra kvalitéer.

Enligt tidigare lagstiftning saknades strandskyddsförordnande för område som var planlagda när det generella strandskyddet infördes år 1975. Då kunde planerna ändras utan att strandskyddet berördes. Numera gäller att strandskyddet återinträder i planområdet i enlighet med miljöbalken 7 kap § 18g pkt 2 (Utdrag ur lagtexten: I fråga om strandskydd för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan..... gäller strandskyddet åter, om.....detaljplanen..... ersätts med en ny detaljplan. Lag (2010:902).)



Förslaget

Planförslaget redovisar ett storkvarter avsett för bostäder i parhus eller som kedjehus. Området lämpar sig väl för hyresrätt och det kommunägda bostadsbolaget VSBo har visat intresse. Hyreslägenheter i form av marklägenheter med egen uteplats bedöms vara efterfrågade. Ett sådant projekt kan komplettera det bostadsutbud som i övrigt finns i området.

I nuläget finns inget färdigt förslag på hur bostadshusen och angränsningarna ska utformas. Gator och parkering i området ska ske på tomtmark.

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



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 det tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. I det här fallet är tätortsutvecklingen angelägen. 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.

Det obrutna och fullt tillgängliga strandområdet närmast Lagan ska bevaras och utvecklas genom att det öppnas upp. Gångvägen utmed Lagan ska finnas kvar i befintligt läge. Avståndet mellan kvartersmarken och närmast belägna strand varierar enligt förslaget från drygt trettio till drygt sextio meter. Enligt lagstiftarens mening ska det finnas ett allemansrättsligt område längs stranden med en sådan omfattning att det inte avhåller allmänheten från att passera. Områdets bredd bör normalt vara minst några tiotals meter (prop. 2008/09:119 sid 112).

I grönområdet och promenadstråket intill aktuellt planområde kan, i vissa situationer, en bostadsbebyggelse bidra till att trygghetskänslan utmed gångstråket ökar.

Det är angeläget att det byggs nya bostäder för att befintlig allmän och kommersiell service ska kunna bibehållas. I arbetet med kommunens nya översiktsplan, som varit på utställning, har möjliga förtätningsområden pekats ut. Attraktiviteten har varit en faktor. I ett mycket centrumnära och attraktivt läge är det inte rimligt att behålla alla impedimentliknande grönområden då samhället ska växa. Behovet av centrumnära grönområden är ändå väl tillgodosett se bild nedan. Aktuellt område finns redovisat i översiktsplanen.

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

Planens genomförande

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Granskningstiden ska kungöras och efter granskningen kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.



Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

1:a februari hölls ett informationsmöte för berörda

mars
maj

samråd
sammanställning av inkomna
yttranden och ev. revideringar samt
beslut om granskning
utställd för granskning
antagande
Laga kraftdatum

juni/augusti 2012
November 2012-11-26
Februari 2013.02-27

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, dra fram serviser samt utföra röjningsåtgärder för att synliggöra vattnet i det angränsande grönområdet.

Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark samt anslutningsavgifter.

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.

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 har bedömts ha liten översvämningsrisk.

Den lokala kulturmiljön påverkas inte, området saknar riksintressen.

Det rörliga friluftslivet påverkas positivt eftersom tryggheten och säkerheten utmed strandområdet och promenadstråket ökar.

Aktuellt område finns redovisat i översiktsplanen.

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, Magnus Ljunggren, Teknisk chef, Dragisa Mladenovic
Kart & mättningsingenjör

Skillingaryd 2012-06-13

reviderad 2012-08-28

Jan-Olof Olson, Stadsarkitekt