



Detaljplan för

Illern 1

Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
December 2016



Planområdet, Illern 1, Skillingaryd

Antagen 2017-01-31

Laga kraft 2017-03-02

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning
- Bilaga 1: Behovsbedömning
- Bilaga 2: Bullerutredning
- Bilaga 3: Beskrivning av Tidigare verksamheter på Illern 1 och 8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra cirka 25 nya bostäder uppförda i byggnader med maximalt tre våningar på fastigheten Illern 1 i Skillingaryds tätort. Detaljplanen ska pröva lämpligheten med att ändra markanvändning, från industri/verksamhet till bostadsändamål.

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 är av intresse för allmänheten. Kommunstyrelsen tog beslut om att upprätta detaljplan för Illern 1 och skicka ut denna för samråd 2016-08-07.

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 två 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:

november, 2016	samråd
november/december, 2016	sammanställning av inkomna yttranden och ev. revideringar samt beslut om granskning
december, januari 2016	utställd för granskning
januari, februari 2017	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 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.

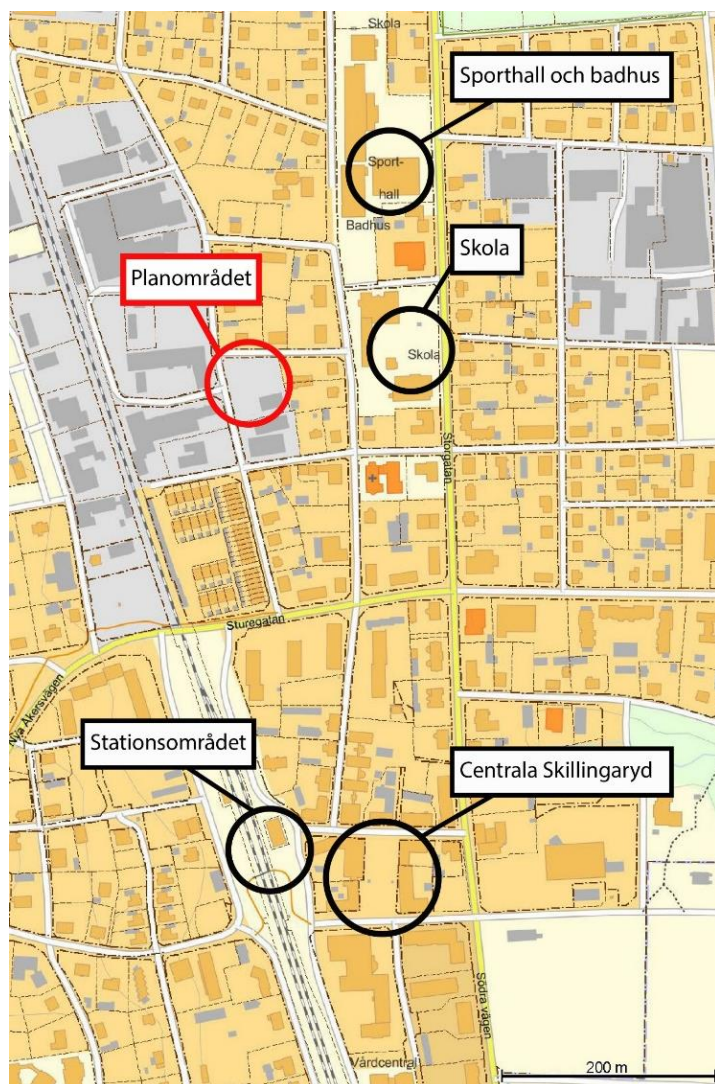
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer 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 mindre komplement med ca 25 bostäder 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 Skillingaryd

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Skillingaryd, cirka 400 meter från järnvägsstationen i Skillingaryd. Idag är fastigheten bebyggd med en äldre nedgången träbyggnad ca 2,5 våningar hög. I övrigt är marken obebyggd och en del av ytan är asfalterad. Intilliggande fastigheter använder idag Illern 1 som en extra tillfartsmöjlighet, men fastigheterna har även tillfarter direkt från intilliggande gator.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Vaggeryds kommun men intentionen är att fastigheten Illern 1 ska säljas till exploatör. Illern 1 är ca 3 000 kvm stor.

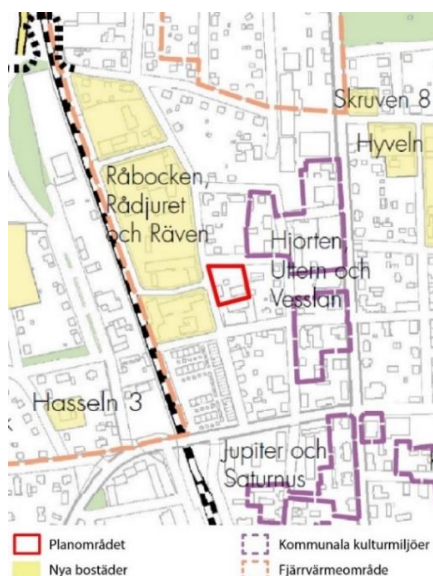


Rött streckat område; Planområdet, Illern 1

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet finns inte omnämnt i gällande översiktsplan. Översiktsplanen har däremot med flera av de angränsande fastigheterna i väster som framtida områden för bostadsutveckling, Råbocken, Rådjuret och Räven. Det pågår alltså en omvandling i denna del av Skillingaryd, från industriområden till bostadsområden. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014.



Utdrag från översiktsplan 2012, Vaggeryds kommun

Detaljplaner

Gällande stadsplan från 1942, 06-SKK-14, reglerar småindustriändamål i två våningar samt bostadsändamål i öppet byggnadssätt även denna i två våningar. Stadsplanen gäller för Illern 1, 2, 3, 4, 5 samt för 8 och togs fram för att enligt beskrivning kunna möjliggöra en utbyggnad av befintlig tyst industri inom kvarteret.

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 industriändamål och i den södra delen av fastigheten finns en befintlig 2,5 våningsbyggnad som idag står oanvänd. Se bilaga 3, Beskrivning av Tidigare verksamheter på Illern 1 och 8. Marken är plan, inga höjdskillnader finns inom planområdet eller mot angränsande fastigheter. En större del av ytan är asfalterad och resten består av gräsmark samt grusad tillfartsväg. I den norra delen växer två större lönnar. Eventuellt kan dessa träd bevaras och integreras i utformningen av området, men det beror på hur tomten bäst kan nyttjas för bostäder, parkering, tillfart samt gårdsmiljö. Träd och växtlighet bidrar positivt till den annars ganska kala industrimiljön i väster. Nya träd föreslås kunna planteras utmed gatan. Dels för att stärka gaturummet men också för att tillföra växlighet i området. Angränsande bostadsfastigheter är trädbevuxna och har stora trädgårdar/gårdar. Inga utpekade naturvärden eller skyddad natur finns inom planområdet.



Planområdet sett mot norr



Planområdet sett mot nordöst



Planområdet sett mot öster



Planområdet sett mot väster



Planområdet sett mot väster



Planområdet sett mot nordväst

Bebyggelseområden

Planområdet ligger precis i brytpunkten mellan industrifastigheter och bostadsfastigheter. Söder och väster om planområdet används marken för industri/verksamheter som inte är störande. Det är lokaler som används under normala kontorsarbetstider samt öppettider för butiker. Öster och norr om planområdet finns befintliga villor samt ett flerfamiljshus på 2 våningar inkl. inredd vind. Flerfamiljshuset (det vita huset man ser på bild nedan) bedöms ha samma totalhöjd som föreslagen byggnad i denna detaljplan. Byggnadshöjden och de tillåtna 3 våningarna koncentreras till norra delen av planområdet. I resterande del tillåts två våningar.

I korsningen Skolgatan/Läkargatan i kvarteret Vesslan, som ligger nordost om planområdet, finns en byggnad som är utpekad i kommunens kulturhistoriska utredning från 1988. Byggnaden på Vesslan är även markerad i kommunens översiktsplan 2012 som en viktig kommunal kulturmiljö. Byggnaden är en tvåvåningsbyggnad med inredd vind, uppförd mellan 1910-20. På tomten finns även ett uthus/garage i samma tidsenliga stil. Planområdet ligger inte i anslutning till byggnaden och skiljs av mot denna kulturmiljö genom Läkaregatan samt annan bebyggelse. Någon påverkan på kulturmiljön bedöms därför inte uppkomma.



Bostadsbebyggelse söder, öster och norr om planområdet

På angränsande fastighet söder om planområdet finns en affärsverksamhet med motorcykelverkstad (Jannes mc) denna fastighet ingår i gällande stadsplan. Verksamheten är inte störande i dagsläget men har ett mindre upplag på sin baksida så eventuellt kan tillkommande vegetation vara lämpligt som avskiljare för insyn och för att tydligt avgränsa fastigheterna.

Väster om området ligger dels kv. Råven där kommunen har rivit en gammal industribyggnad. Miljö- och byggnämnden fick 2015-09-09 i uppdrag att upprätta detaljplan för kv. Råven. I väster finns även en byggnad som inrymmer flera mindre företag. Kommunen har köpt in ett flertal av dessa industrifastigheter med syfte att på sikt omvandla dessa fastigheter till bostadsområden.



Verksamhets- och industrilokaler angränsande till planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Skillingaryd och har därmed närhet till den kommersiella service som finns i Skillingaryds tätort. Området ligger cirka 500 meter från de centrala delarna av Skillingaryd där det mesta av affärslivet finns samt offentlig service i form av kommunhus, vårdcentral mm.

Gator och trafik

Fastigheten Illern 1 gränsar i väster till Fabriksgatan och i norr till Läkaregatan. På Fabriksgatan uppskattas antal fordon per årsmedel dygn till ca 1000. Läkaregatan används främst av de boende, och genererar inga stora mängder av trafik. Ingen verksamhet finns i närheten som genererar tunga transporter. Genomfartstrafik för tung trafik är inte tillåtet. Hastigheten för de båda gatorna är 30 respektive 50 km/h.

Angöring till Illern 1 sker idag från Fabriksgatan. Ny bostadsbebyggelse har möjlighet att angöras från både Fabriksgatan och Läkaregatan. Förslaget uppskattas, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, generera ca 35 bilresor/dygn vilket ger ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på ca 30 bilar (ÅDT) vilket också motsvarar ca 30 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, är en sträcka utmed Fabriksgatan (mellan Sturegatan och Betaniagatan) med som prioriterat objekt för gång- och cykelvägar. Denna sträcka är av prioritet 1 och föreslås byggas utmed Fabriksgatans västra sida. Därmed berörs inte utbyggnaden av gång- och cykelväg av denna detaljplan utan säkerställs i kommande detaljplanearbeten för fastigheterna utmed västra sidan av Fabriksgatan.



Läkaregatan



Fabriksgatan

Tillgänglighet, lek och rekreation

Planområdet ligger centralt i Skillingaryds tätort och har gång- och cykelavstånd till lekplatser och idrottshallar. I öster, ca 100 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 Skillingaryds station och härifrån går även tågtrafiken, med avgångar till Nässjö och Värnamo. Till stationen är det ca 400 meter. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därför vara god.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns inte några markförlagda ledningar, utan dessa ligger i gatorna som gränsar till planområdet. I gatorna finns allmänna ledningar för dagvatten-, spillvatten och vatten. 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. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Buller från väg- och spårtrafik

Bebyggelsen bedöms innebära en marginell ökning av fordonstrafik på Fabriksvägen som passerar befintliga verksamheter väster om planområdet. Någon trafikmätning och bullerutredning utifrån bebyggelseförslaget har inte bedömts vara nödvändig. Uppskattningsvis generera den tillkommande bebyggelsen ca 35 bilresor per dygn. Trafikökningen bedöms därför inte ge någon avsevärd ökning av vare sig buller eller utsläpp.

2016-06-28 gjordes en bullerutredning (Bilaga 2) av WSP Akustik på uppdrag av Vaggeryds kommun i samband med planarbetet för en nybyggnation på kv. Råven. Bullerberäkningar har gjorts för både väg- och järnvägstrafik vid området. Kv. Råven ligger väster om kv. Illern, därför är den utförda bullerberäkningen till hjälp för att bedöma bullersituationen på kv. Illern. Planområdet är till stor del redovisat i bullerutredningen. Någon ytterligare bullerutredning görs inte inom detta planarbete.

Enligt förordning (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket punkt 1 (se ovan) att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

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

Bullerutredningen visar att samtliga ekvivalenta ljudnivåer från väg- och järnvägstrafik ligger under eller lika med uppsatta riktvärden för kv. Illern. Möjligtvis överstigs den ekvivalenta bullernivån för vägtrafik utmed Fabriksgatan, värdena visar på ca 60 dBA. Närmast Fabriksgatan markeras i detaljplanen ett område på 4,5 meter som prickmark. Detta innebär att bostäderna kommer att placeras på ett acceptabelt avstånd utifrån bullerberäkningarna. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas då vara 55 dBA vid fasaden vilket innebär att kommande bostäder får en acceptabel boendemiljö.

De maximala ljudnivåerna från väg- och järnvägstrafik bedöms överskrida gällande riktlinjer, vilket påverkar möjligheten till en tyst utemiljö/uteplats. För att klara uppsatta riktvärden för uteplats föreslås att de nya byggnaderna placeras en bit in på fastigheten, reglerat med prickmark. Se bilaga 2 (upprättad bullerutredning). Lägenheterna ska vara genomgående.

Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen för inomhusmiljön, t.ex. när det gäller val av fönster, placering av byggnader osv.



Utdrag ur bullerutredningen, Bilaga 2, ekvivalent ljudnivå - trafikbuller från väg.
Illern 1 syns uppe i högra hörnet.

I den upprättade bullerutredningen syns det tydligt att bullernivåerna är lägre utmed Fabriksgatan söder om korsningen med Vasagatan. Det beror sannolikt på att högsta tillåtna hastighet på denna sträcka är 30 km/h. Fabriksgatan kommer på sikt att få en annan utformning i takt med att industrifastigheterna väster om Fabriksgatan omvandlas till bostadsområden, samt att det kommer att byggas en cykelbana utmed gatans västra sida. Dessa aspekter kan i framtiden även motivera en sänkt hastighet utmed hela Fabriksgatan vilket leder till lägre bullervärden.

Förorenad mark

Fastigheten är inte klassat som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2016-10-31). Fastigheten gränsar dock i söder till fastigheten Illern 8, vilken är markerad som ett potentiellt förorenat område, dock ej riskklassad. En kartläggning av tidigare verksamheter på Illern 1 och 8 sammanställs i en bilaga. Jorddjupet för fastigheten Illern 1 är 10-20 meter, uppskattat enligt SGUs jorddjupskarta. Marken består av Isälvsediment sand. Den förorening som påkommit på Illern 8 är, Triklöretylen. Triklöretylen sjunker genom jordlagret tills det når tätskikt och där följer det konturen neråt i marken. Med denna information görs bedömningen att eventuell Triklöretylenförorening inte antas påverka byggnationen på Illern 1.

Sydväst om planområdet på Råven 8 pågår upprättande av ny detaljplan. I samband med den detaljplanen har en miljöutredning (Mifo 1) beställts för fastigheten Rådjuret 7 och Råven 8, där föroreningen utreds och eventuella åtgärder klarläggs.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet är en f.d. verksamhetstomt i centrala Skillingaryd som idag står oanvänd och övergiven. En byggnation på tomten innebär en positiv förändring som ger en mer tryggare och tilltalande miljö i Skillingaryd. Planområdet gränsar till andra fastigheter som har pekats ut i kommunens översiktsplan som omvandlingsområden, från verksamheter till bostäder. 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 OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är lägenheter uppförda i moduler. Fasadmaterial är fasadtegel och på taken skall sedum tillsammans med solceller placeras. Modulerna kopplas samman och placeras ovanpå varandra, som högst i 3 våningsplan, se illustration nedan. Detaljplanen ska därför möjliggöra bostadsbebyggelse med en höjd av 3 våningar utmed Läkargatan och i övriga området högst två våningar. Antal lägenheter uppskattas i detta skede till ca 23.



Illustrationer från Zenergy AB

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 Skillingaryd 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 både Fabriksgatan och Läkaregatan.

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

Planbestämmelser

För att styra bebyggelsens placering mot omgivande gator och mot befintliga bostads- samt verksamhetsfastigheter i öster och i söder markeras en 4,5 meter bred zon med prickmark, vilket innebär att ingen byggnation får ske inom detta område.

För att skärma av och motverka insyn till befintliga villafastigheter sätts en bestämmelse om att plank ska uppföras i tomtgräns.

För att reglera byggnationens höjd sätts planbestämmelser som reglerar högsta byggnadshöjd. Högsta byggnadshöjd sätts till 12,0 respektive 9 meter för bostadsbyggnad.

För att säkerställa boendemiljön, från eventuellt buller, för tillkommande bostäder sätts en planbestämmelse om genomgående lägenheter.

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 plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar endast fastigheten Illern 1, som kommer att säljas av kommunen till privat fastighetsägare. Köpet verkställs när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta detaljplanen.

Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark samt anslutningsavgifter.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och byggchef Ivar Pettersson samt ytterligare tjänstemän inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Samrådsförslag har upprättats av planarkitekt Linda Tubbin, Metria AB. Ändringar och granskningshandling är upprättad av planarkitekt Hanna Grönlund.

Vaggeryds kommun, miljö- och byggförvaltningen

Hanna Grönlund
Planarkitekt

Ivar Pettersson
Förvaltningschef

Linda Tubbin
Planarkitekt, Metria AB