



Underlag för planbesked

# Sparven 3 & Lärkan 9

## Vaggeryds tätort



Upprättat av kanslienheten

Datum 2020-12-14

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

# Innehållsförteckning

Ansökan .....	3
Sökande .....	3
Fastighet .....	3
Fastighetsägare .....	3
Syfte .....	3
Avgränsning .....	3
Bakgrund .....	5
Tidigare ställningstagande .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplan .....	6
Platsens förutsättningar .....	7
Lokalisering, mark och vegetation .....	7
Naturvärden .....	8
Ekosystemtjänster .....	8
Infrastruktur .....	10
Riksintressen .....	10
Strandskydd .....	10
Människors hälsa och säkerhet .....	10
Vatten och avlopp .....	11
Dagvattenhantering .....	11
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber .....	11
Fastighetsrättsligt .....	12
Övrigt .....	12
Upprättande av detaljplan .....	12
Utredningsbehov .....	12
Förslag till process och tidplan .....	12
Slutsats .....	13

*Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.*

*Syftet med planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2, 5 §§).*

# Ansökan

## Sökande

Categi Home AB

## Fastighet

Sparven 3 och Lärkan 9

## Fastighetsägare

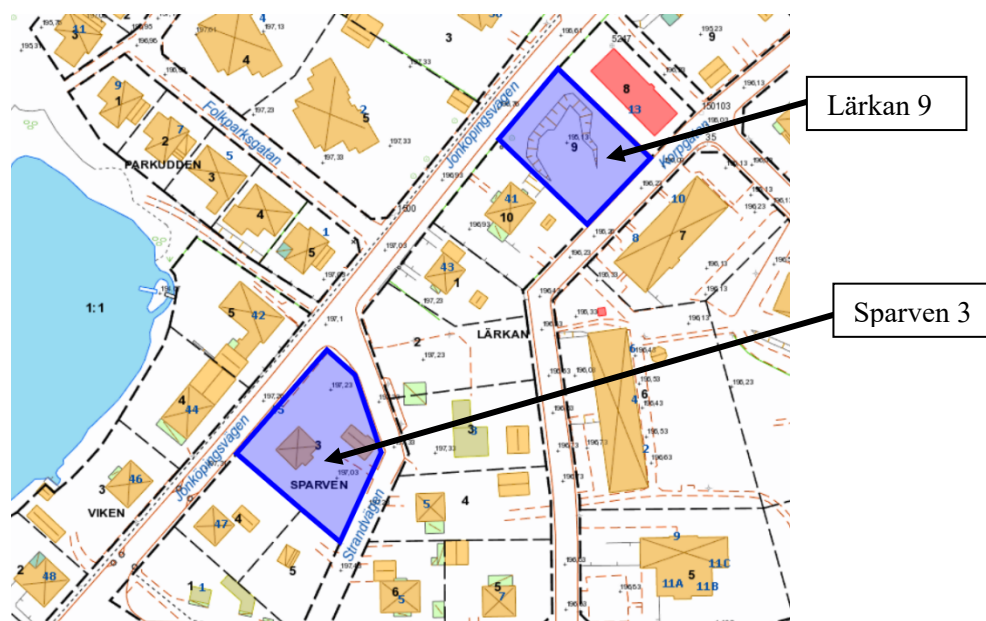
Categi Property AB respektive L.T.K Projektutveckling AB

## Syfte

Ansökan syftar till att uppföra 11 - 13 bostadsrättslägenheter inom respektive fastighet.

## Avgränsning

Ansökt område omfattar fastigheterna Sparven 3 och Lärkan 9, utmed Jönköpingsvägen, i Vaggeryds tätort.



Figur 1: Potentiella planområden.

Fastigheterna föreslås planläggas var för sig i två respektive nya detaljplaner. Föreslagna planområden omfattar fastigheterna Sparven 3 och Lärkan 9, enligt blåmarkerat område i bild ovan. Planområdenas utbredning behöver utredas vidare i en planprocess och förslaget kan därmed förändras.



Figur 2: Förslag till ny bebyggelse inom fastigheten Sparven 3. Det inlämnade förslaget får endast betraktas som en illustration av en möjlig ny bebyggelse. Omfattning, utformning och anpassning av ny bebyggelse till omgivningen kommer att utredas vidare i detaljplaneprocess.



Figur 3: Förslag till ny bebyggelse inom fastigheten Lärkan 9. Inlämnade förslaget får endast betraktas som en illustration av en möjlig ny bebyggelse. Omfattning, utformning och anpassning av ny bebyggelse till omgivningen kommer att utredas vidare i detaljplaneprocess.

Nya detaljplaner föreslås för att uppnå tydlighetskravet enligt plan- och bygglagen, avseende reglering av bebyggelsen och för att bättre kunna anpassa detaljplanerna utefter dagens utformning och förutsättningar. Genom planprocess provas lämpligheten för bebyggelse enligt Plan- och bygglagen (2010:900).



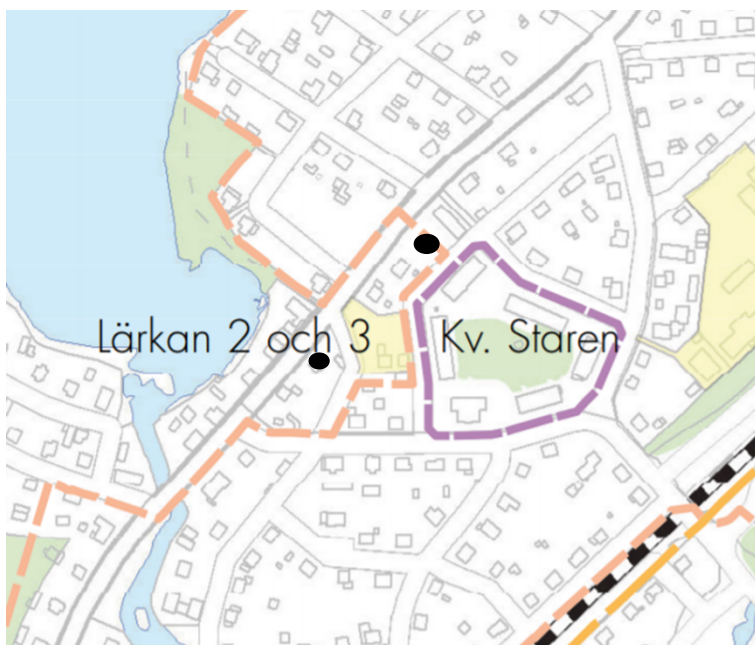
## Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2020-10-21 och syftar till att ändra befintliga detaljplaner för att möjliggöra för byggnation av bostadsrättslägenheter. Byggnation i 3 våningar föreslås där solceller uppförs på taken och anslutning görs till fjärrvärme. Varje parkering utrustas med elbilsaddare och motorvärmare. Cykelförråd med el-laddning för moped och elcyklar planeras anordnas.

Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande enligt ansökan.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan



Figur 4: Utdrag ur Vaggeryds kommuns översiktsplan.

Berörda fastigheter visas genom svart markering i bilden nedan. Fastigheterna är inte utpekade i Vaggeryds kommuns översiktsplan. I närhet till fastigheten Lärkan 9 är den kommunala kulturmiljön Kv. Staren utpekad i översiktsplanen. I närhet till fastigheten Sparven 3 är fastigheterna Lärkan 2 och 3 utpekade i översiktsplanen för bostadsändamål.

Vidare medger gällande översiktsplan följande

- Kommunen ska förtäta och omvandla mark för att hushålla med marken.
- Kommunen skall göra långsiktiga investeringar och handla upp mark som kan komma att bli aktuell för förtätning.
- Trekanten 8 samt Lärkan 2 och 3 i Vaggeryd finns bensinstationer (Shell och Dinex) som på sikt bör omlokaliseras. Enligt rekommendationer bör bensinstationer ha ett skyddsavstånd till närmaste bostadsbebyggelse på ca 100 m vilket för närvarande inte uppnås. Platsen där Shell ligger är även olämplig för att den ligger nära Hjortsjöskolan. Vid en eventuell olycka kan

närheten till bostäder, skola och vatten göra att en mindre olycka får stora konsekvenser. Stationerna bör omlokaliseras eftersom placeringen gör att transporter av farligt gods måste ske förbi bostadsbebyggelse och andra skyddsobjekt samt att det finns mycket bostäder runt om. Marken där bensinstationerna ligger skulle i framtiden kunna användas för bostadsbebyggelse eller icke störande verksamheter. Konsekvenser - Antalet inbyggda risker i samhället minskar. Vid en förändrad markanvändning är områdena i behov av sanering för att få bort föroreningar så som oljespill och liknande. Bensinstationernas omlokalisering till platser där krav för transporter och skyddsavstånd uppfylls, till exempel industriområden med bra kommunikationer.

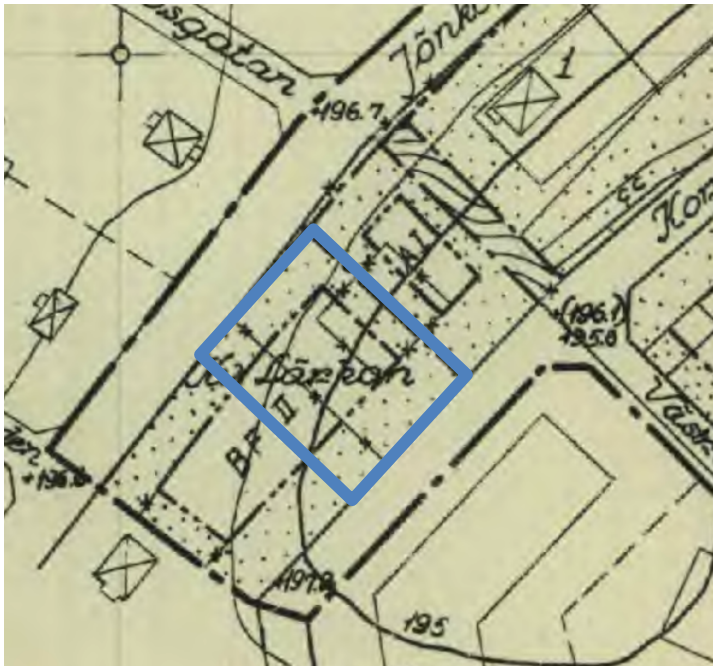
## Detaljplan

För fastigheten Sparven 3 gäller *stadsplan för Vaggeryds municipalsamhälle*, Laga kraft 1916-07-28. Planen reglerar bostadsbebyggelse i två våningar, bredvid vindsvåning.



Figur 5: Utdrag ur gällande detaljplan. Sparven 3 inom blå linje.

För fastigheten Lärkan 9 gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Lärkan, Höken, Vaggeryds köping*, Laga kraft 1952-12-19. Planen reglerar bostadsbebyggelse i högst två våningar med fristående byggnadssätt.



Figur 6: Utdrag ur gällande plan. Lärkan 9 inom blå linje.

Nya detaljplaner ersätter befintligt gällande detaljplaner för fastigheterna.

## Platsens förutsättningar

### Lokalisering, mark och vegetation

Fastigheterna ligger utmed Jönköpingsvägen i Vaggeryds tätort, cirka 700 meter från centrum och stationsområdet i Vaggeryds tätort. Sparven 3 är bebyggd med ett 1,5-planhus och Lärkan 9 är obebyggd bestående av gräsmark. fastigheterna har få höjdskillnader och består av isälvsediment, sand där genomsläppligheten bedöms som hög. . Uppskattat jorddjup ligger mellan 20-30 meter för Sparven 3, respektive 10-20 meter för Lärkan 9.



Figur 7: Ortofoto över utredningsområden med omgivningen, Vaggeryds kommun.

- Området utmed Jönköpingsvägen har mycket attraktivt vatten- och centrumnära läge. Närhet till sjön är en stor potential som även kan erbjuda sjöutsikt från bostaden.
- Två grannkvarter till Lärkan 9 är bebyggda med flerbostadshus i 3 – 4 våningar. Inom kvarteret Visaren står det två punkthus på fyra våningar och inom kvarteret Starren är det bebyggelse med tre våningar samt inredd vind och källare.
- Jönköpingsvägen har bra möjlighet för att förstärkas och omvandlas till en attraktiv stadsgata. Detta kan ske genom att förtäta den glesa villabebyggelsen som fortfarande dominerar i det centrala läget. Villafastigheter kan då byggas om till flerbostadshus eller stadsradhus med närmare avstånd till gatan och med fasadbalkonger, gärna inglasade utmed Jönköpingsvägen. Högre hus utmed Jönköpingsvägen kan då rekommenderas för att nå målet av att omvandla Jönköpingsvägen från en genomfartsväg i centralt läge till en attraktiv stadsgata.
- Bedömningen är att fastigheten Sparven 3 och fastigheten Lärkan 9 passar för och tål en högre förtätningsgrad. Detta gäller båda omfattning av byggnadsarea och byggnadshöjd. Bostadshus i upp till fyra våningar kan med sista våning indragen, för att bibehålla upplevelsen av småskalig stad, kan rekommenderas.
- Parkering kan samnyttjas, med exempelvis grannfastigheter Lärkan 2 och 3 så att flera bostäder kan etableras på Sparven 3.
- Bensinstationen och i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan bedöms inte lämplig att finnas i sådant centralt läge mitt bland bostadsbebyggelsen. Att bensinstationen finns här kan även innebära begränsning för utveckling av området och bör därför flyttas ut till mer lämplig plats. Frågan kan dock inte behöva hanteras i just denna plan.

## Naturvärden

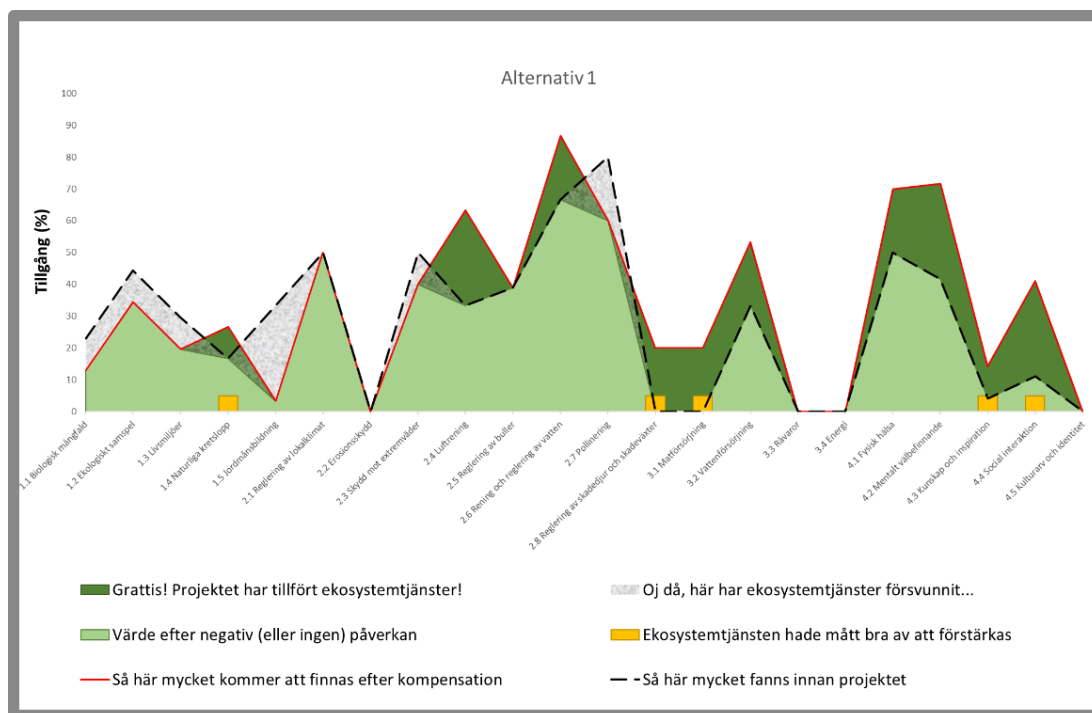
Det finns inga kända registrerade naturvärden.

## Ekosystemtjänster

En analys av ekosystemtjänster i relation till planerad bebyggelse har genomförts med Boverkets verktyg ESTER.

Lärkan 9 består av en gräsyta med sannolikt låg biologisk mångfald. Fastigheten utgör stödhabitat för gräsmark, vilket påverkas av byggnation. Reglerande ekosystemtjänster kan stärkas genom uppförande av vegetation såsom träd och buskar för värme- och luftreglering. Omhändertagande av dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten. Anordnas exempelvis odlingslådor skapas försörjande ekosystemtjänster. Kulturella ekosystemtjänster stärks för platsen då möjlighet till utevistelse skapas för boende. Närhet till området kring Hjortsjön är positivt för boende.

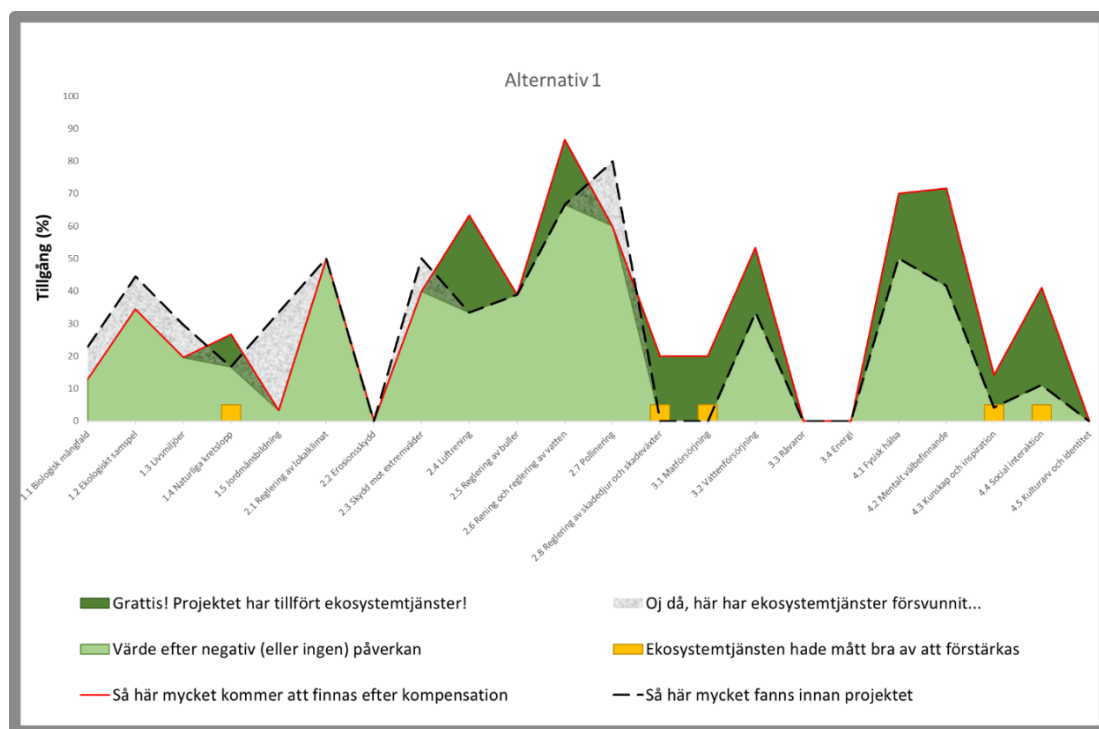




Figur 8: ESTER, Lärkan 9.

Planerad bebyggelse bedöms minska stödjande ekosystemtjänster. Det finns potential att stärka reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

Sparven 3 är bebyggd med bostadshus och det finns större träd, vilka är av vikt att bevara avseende möjlighet till reglerande ekosystemtjänster, såsom luft- och värmereglering. Anordnas exempelvis odlingslådor skapas försörjande ekosystemtjänster. Kulturella ekosystemtjänster stärks för platsen då möjlighet till utevistelse skapas för boende. Närhet till området kring Hjortsjön är positivt för boende.



Figur 9: ESTER, Sparven 3.

Planerad bebyggelse bedöms minska stödjande ekosystemtjänster. Det finns potential att stärka reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

## Infrastruktur

Sparven 3 anslut idag via strandvägen. Lärkan 9 är obebyggd men anslutningsmöjlighet finns från Korpgatan, vilket ansökan syftar till. Lämplig och trafiksäker anslutning och utformning av parkeringslösningar behöver utredas vidare i planprocessen.

## Riksintressen

Fastigheterna ligger inom riksintresseområde avseende påverkansområde Skillingaryds skjutfält – område med särskilt behov av hinderfrihet. Inom påverkansområdet bedöms objekt högre än 45 meter utgöra risk att påverka riksintresset. Bebyggelse kommer regleras till lägre höjd och kommer inte påverka riksintresset.

## Kulturmiljö

På fastigheten Lärkan 9 finns två objekt registrerade i Riksantikvarieämbetets fornsök. Objekten är en väghållningssten och en milstolpe, båda med antikvarisk bedömning som fornlämningar. Objekten skyddas genom kulturmiljölagen. Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till fornlämningarna så att de inte skadas. Det bör vara ett minsta avstånd om 5-10 meter till bebyggelse. Inga ytterligare arkeologiska undersökningar bedöms behövas för framtagande av detaljplan, enligt avstämning med Länsstyrelsen.

Kvarteret Staren, strax öster om lärkan 9 är utpekad som kommunal kulturmiljö i översiktsplanen. Kvarteret beskrivs vidare i kulturhistorisk utredning för Vaggeryds kommun från 1988. Kvarteret består av 6 huskroppar i 3 våningar, uppförda i början på 1950-talet. Byggnaderna har en för tidpunkten för uppförandet, karaktäristisk utformning med putsad eller tegelklädd betongstomme och tegelbelagda sadeltak. Planläggning och ny bebyggelse behöver bedömas i relation till kulturmiljön i planprocessen.

## Strandskydd

Sparven 3 ligger inom strandskyddat område. Strandskydd kan upphävas genom detaljplan, genom prövning enligt 7 kap. 18c- 18g §§ Miljöbalken.

## Människors hälsa och säkerhet

På fastigheterna Staren 6 och 7, vilka ligger strax öster om Lärkan 9, har det tidigare funnits en avfallsdeponi där hushålls-, trädgårds-, industri- och farligt avfall har deponerats. En MIFO fas 1-undersökning har gjorts. Enligt undersökningen är det sannolikt att ämnen såsom tungmetaller (bly, kadmium, koppar etc.), PCB, PAH har funnits i deponin. Enligt MIFO 1 bedöms deponin tillhöra kategorin mycket hög farlighet, med bakgrund i sannolika föroreningar. Vidare beskriver undersökningen att spridningsförutsättningar för eventuella föroreningar är mycket stora. Objektet har tillförts riskklass 1, mycket stor risk i EBH-stödet.

På fastigheterna Lärkan 2 och 3 finns drivmedelsstation, vilken inte är riskklassad i EBH-stödet. Då drivmedelsstationen ligger i närhet till Sparven 3 kan förorening av drivmedel spridits till Sparven 3.

I kvarteret Oden, nordöst om fastigheterna finns ett objekt med riskklass 2 i EBH-stödet. Klorerade lösningsmedel har använts. Eventuell påverkan från objektet på fastigheterna behöver vidare undersökas.

Det bedöms finnas behov av miljötekniska markundersökningar för att säkerställa fastigheternas lämplighet för bostadsändamål, med avseende på ovannämnda objekt i EBH-stödet. En markundersökning enligt MIFO fas 2 ska genomföras för kvarteret Staren, avseende tidigare deponi. Beroende på undersökningens utfall kan bedömningen kring behovet av miljötekniska markundersökning för fastigheterna Sparven 3 och Lärkan 9 förändras.

Fastigheterna ligger utmed Jönköpingsvägen och vägbuller behöver beaktas i en planprocess. Det finns beställning på mätning av trafikflöden, vilka kan användas för att bedöma buller från vägtrafiken genom beräkningar. Överstigs riktvärden för vägbuller kan det bli aktuellt att utforma bebyggelse så att tyst sida uppstår. Buller behöver utredas vidare och beroende på vad bullerberäkning ger kan en bullerutredning behöva göras.

Sparven 3 ligger i närhet till befintlig drivmedelsstation. Relevanta skyddsavstånd mellan drivmedelsstation och bostäder behöver vidare utredas i planprocessen, liksom behoven för bostadsbebyggelsens utformning. Enligt MSB:s handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstation (2015), anges ett godtagbart avstånd till bostäder på 25 meter. En riskanalys behöver göras i planprocessen, eventuellt utförd av lämplig konsultkompetens.

## Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Det finns vatten och avlopp i anslutning till området vilka ny bebyggelse kan anslutas till. Beroende på omfattning av byggnation kan det bli aktuellt att förstärka dimensioneringen till områdena.

## Dagvattenhantering

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Nya detaljplaner ska i första hand verka för lokalt omhändertagande av dagvatten och främja möjligheter till så stora genomsläppliga ytor som möjligt.

På fastigheten Lärkan 9 finns en sänka vilken riskerar att översvämmas vid skyfall, enligt skyfallskarteringen. Fyllnad kan göras så att mark där byggnation är aktuell ligger minst en halvmeter över gatans höjdläge, vilket är rekommendation. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.

## Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Ny bebyggelse på fastigheterna kan anslutas till fiber och el, vilket finns förberett i området. Elnätet kan behöva dimensioneras upp. Anslutning till fjärrvärme är möjligt om intresse finns.

## Fastighetsrättsligt

Fastigheten Lärkan 9 omfattas av bestämmelse om tomtindelning, vilken numer gäller som planbestämmelse i gällande detaljplan. Då ny detaljplan ersätter befintlig detaljplan upphävs bestämmelse om tomtindelning för fastigheten. Om det kan bli aktuellt med fastighetsreglering med intilliggande fastigheter inom kvarteret behöver tomtindelningsbestämmelser för dessa fastigheter upphävas, för att skapa förutsättning för fastighetsreglering.

Fastigheten Sparven 3 omfattas inte av bestämmelse om tomtindelning. Om det kan bli aktuellt med fastighetsreglering med intilliggande fastigheter inom kvarteret behöver tomtindelningsbestämmelser för dessa fastigheter upphävas, för att skapa förutsättning för fastighetsreglering.

Inga avtal, servitut eller övriga rättigheter är i nuläget kända för fastigheterna.

## Övrigt

Barn- och utbildningsförvaltningen förde vid uppstartsmötet fram behovet av att lösa lokaler för skola innan expansion av nya bostadsområden kan ske i Vaggeryd. Det bedöms i dagsläget inte kunna gå att svara upp med skollokaler gentemot en expansion av nya bostäder.

## Upprättande av detaljplan

### Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagande av detaljplaner.

Utredning	Bedöms i nuläget relevant för fastighet	Ungefärlig kostnad
Miljöteknisk markundersökning	Sparven 3, Lärkan 9	Ca 80 000 kr
Bullerutredning	Sparven 3, Lärkan 9	Ca 40 000 kr
Fastighetsförteckning	Sparven 3, Lärkan 9	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Sparven 3, Lärkan 9	Ca 10 000 kr
Risakanalys	Sparven 3	Ej uppskattad
<b>Totalt</b>		<b>Ca 140 000 kr</b>

Uppskattad kostnad för riskanalys finns inte redovisad. Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare utredningar som i dagsläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar samt åtgärder och tillkommande kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Detta underlag innehåller inte kostnader för utbyggnation av området med t.ex. VA eller gator, inte heller intäkter. Efter samrådsskedet kommer ekonomiska kalkyler att påbörjas för genomförandet av området.

## Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanerna ska handläggas med standardförfarande. Planläggning enligt ansökan innebär en förtätning av tätorten, vilket stämmer överens med översiktsplanens strategier för tätorter. Områdena bedöms därtill inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen handläggs enligt



reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Arbetet med respektive detaljplan förväntas kunna påbörjas under andra kvartalet 2021 och beräknas ta cirka 1,5 år.

## Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat eventuell förorening och bullerpåverkan från vägtrafik. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande i enlighet med inskickad ansökan.