



Detaljplan för fastigheten Smultronet 2 med flera
Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun.



Granskningstid 29 juni – 5 september, 2022.

INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	5
Kommunala beslut	5
Tidplan	6
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer.....	6
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA	7
Läge och areal	7
Markägo förhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner	8
Bostadsförsörjningsprogrammet	9
Kommunens beslut i övrigt.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Mark och vegetation	10
Geotekniska förhållanden	11
Bebyggelseområden.....	14
Riksintresse och fornlämningar	15
Kulturmiljö.....	15
Offentlig och kommersiell service.....	17
Gator och trafik.....	17
Barnperspektivet	19
Klimatanpassning.....	19
Naturvärden och ekosystemtjänster	20
Teknisk försörjning	20
Dagvatten	21
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET.....	21
Radon	21

Buller från väg- och spårtrafik.....	22
Förorenad mark.....	23
Farligt gods.....	25
Sol- och skuggförhållanden.....	26
Vibrationer från spårtrafik.....	26
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön	27
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION	27
Bebyggelse	27
Angöring och parkering	27
Planbestämmelser.....	28
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	31
Genomförandetid	31
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	31
Avtal.....	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Ekonomiska frågor.....	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	33

PLANHANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns att läsa på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Samrådsredogörelse

Utredningar som tagits fram som underlag till det här detaljplaneförslaget:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra förtätning av bostäder i Skillingaryds tätort på fastigheten Smultronet 2 med flera. Detaljplanen möjliggör även fastighetsreglering för att aktualisera befintligt läge för fastigheterna inom planområdet.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

VSBo inkom 2020-02-06 med ansökan om planbesked för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus inom fastigheten Smultronet 2 och del av Smultronet 3. Detaljplanen ska pröva lämpligheten med bostadsändamål genom förtätning i de centrala delarna av Skillingaryd.

Fastigheterna är sedan tidigare planlagda för bostäder, parkering, gång- och cykelväg samt gatumark. För att kunna möjliggöra högre bebyggelse än vad gällande detaljplan medger och samtidigt möjliggöra fastighetsreglering för Tomaten 8, behöver en ny detaljplan upprättas.

Planen handläggs i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att vara utställt för granskas under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.



Figur 1: Schematisk bild över processen för standardförfarande.

En bedömning har gjorts om att detaljplanen bör upprättas med standardförfarande, då planläggningen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Samtidigt som planläggningen inte heller bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet är inte utpekad i översiktsplanen men går i linje med den allmänna intentionen om att förtäta inom sammanhållen bebyggelse. Förtätning med hänsyn till att skapa goda boendemiljöer alstrar bland annat förutsättningar till en mer resurseffektiv markanvändning och ökat nyttjande av befintlig infrastruktur.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2020-05-19 § 104 att ge i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Smultronet 2 med flera i syfte att pröva markens lämplighet för bostadsändamål. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade sedan enligt protokoll 2021-03-24 § 57 att skicka ut detaljplanen för samråd.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 2, 2021	Samråd
Kvartal 2, 2022	Utställd för granskning
Kvartal 3, 2022	Antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.) och området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Bedömningen baseras främst på att området till stor del redan är ianspråktaget för bostadsändamål och planförslaget anses inte påverka några riksintressen. Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, skall miljökonsekvenserna enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

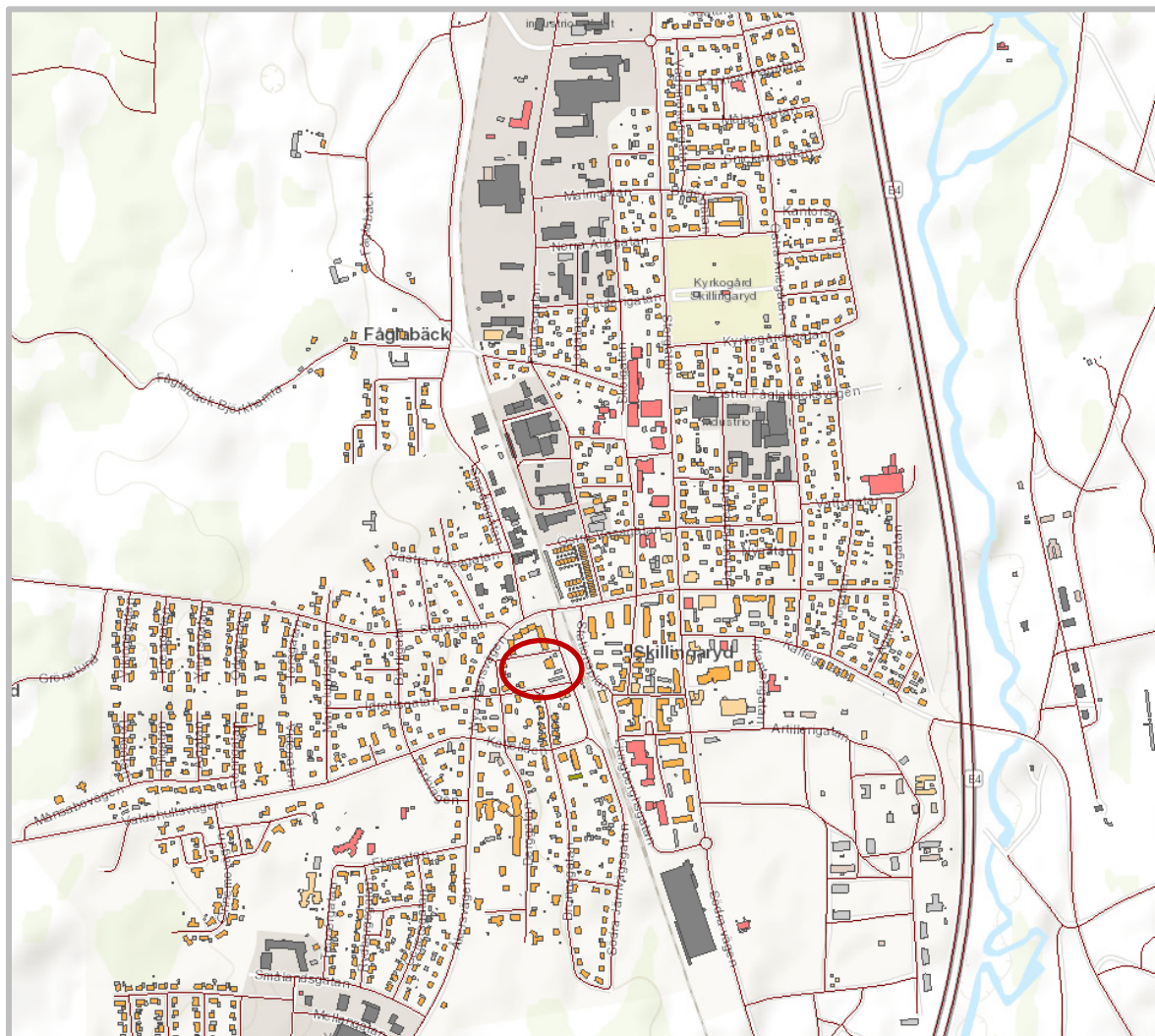
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande daterat 2021-05-06 (beteckning 402-3761-2021) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Detaljplanen tillmötesgår gällande miljökvalitetsnormer (MKN) som 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 tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer skall även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

I dagsläget finns det miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning. Bedömningen är att den föreslagna bebyggelsen inte kommer generera några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljökvalitetsnormer kommer överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Figur 2: Planområdets lokalisering i Skillingaryds tätort (inom röd markering).

Läge och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Skillingaryds tätort, i nära anslutning till stationen. Området som planläggs är fastigheterna Smultronet 2 och 3 samt del av Pålen 1:1 och del av Tomaten 8. Planområdet är till viss del bebyggt idag. På Smultronet 3 finns ett flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 är obebyggda. I norr, söder och väster angränsar planområdet till bostäder och i öster till Västra Järnvägsgränd med den bakomliggande järnvägen. Planområdet omfattar cirka 7 900 kvm. Kvartersmarken i detaljplanen uppgår till cirka 6 800 kvm.

Markägoförhållanden

Smultronet 3 ägs av Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB (VSBo), Smultronet 2 och Pålen 1:1 av Vaggeryds kommun. Tomaten 8 ägs av Restaurang Järnvägshotellet i Skillingaryd AB.

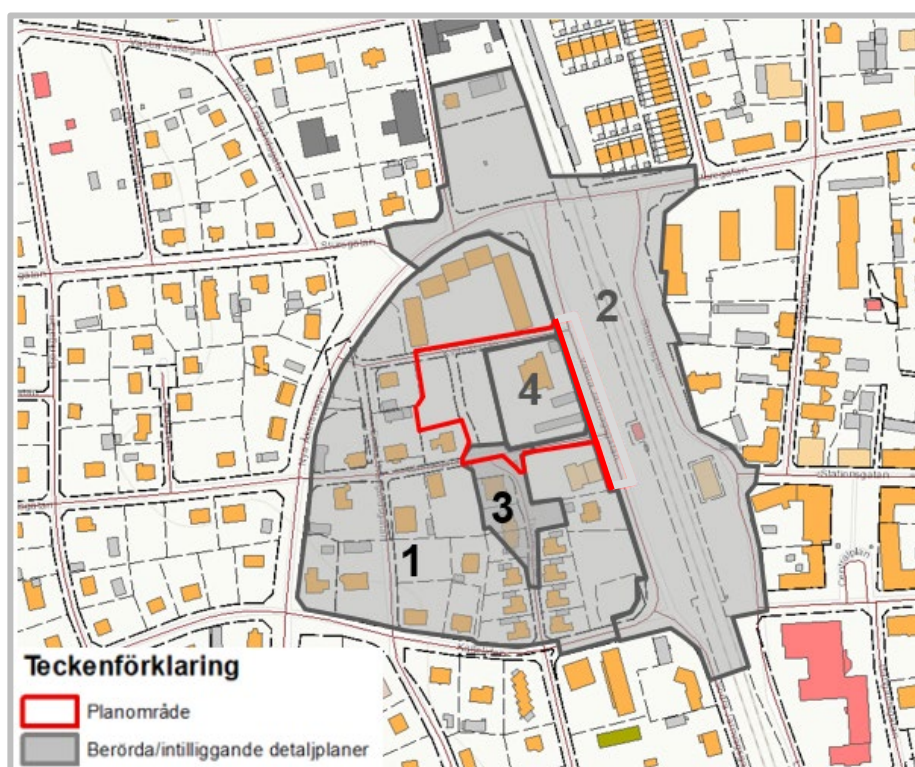
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad i gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2012 och fick laga kraft 2014. Tomaten 8 som angränsar till planområdet är utpekad som kommunal kulturmiljö. Översiktsplanen pekar därutöver ut den kommunala kulturmiljön Kv. Smultronet, vilket också angränsar till planområdet. De kommunala kulturmiljöerna beskrivs vidare i kulturhistorisk utredning för Vaggeryds kommun från 1988, vilken upprättats av Jönköpings Länsmuseum. Planförslaget går i linje med den allmänna intentionen om förtätning inom sammanhållen bebyggelse. Förtätning med hänsyn till att skapa goda boendemiljöer ger bland annat förutsättningar till en mer resurseffektiv markanvändning och ökat nyttjande av befintlig infrastruktur.

Detaljplaner

Bilden nedan illustrerar gällande detaljplaner som berörs av planförslaget, vilka redovisas utifrån siffrorna 1-4. Planområdet för ny föreslagen detaljplan redovisas med röd linje i bilden nedan. När denna detaljplan får laga kraft ersätter den del av 1. *Detaljplan för kv. Tomaten och Smultronet*, laga kraft 2002-09-04, del av 2. *Detaljplan för planskilda korsningar*, laga kraft 2005-01-10, del av 3. *Detaljplan för Tomaten 5,22 m.fl.*, laga kraft 2006-02-27 samt 4. *Ändring av detaljplan för del av kv. Tomaten och Smultronet*, laga kraft 2007-04-25.



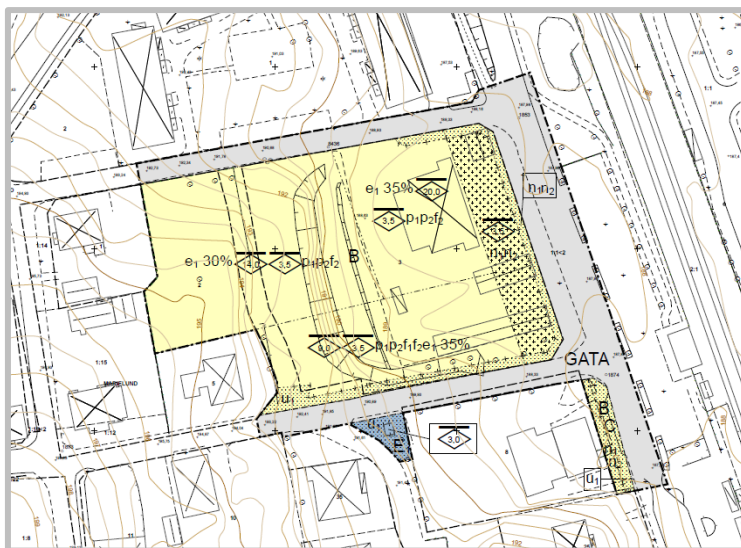
Figur 3: Berörda detaljplaner.

1. *Detaljplan för kv. Tomaten och Smultronet, Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun* som fick laga kraft 2002-09-04 reglerar i huvudsak bostadsändamål om högst två våningar.
2. *Detaljplan för planskilda korsningar* som fick laga kraft 2005-01-10 anger användningen lokalgata.
3. *Detaljplan för Tomaten 5, 22 m. fl.* laga kraft 2006-02-27 anger i huvudsak användningarna parkering, gårdsgata, lokalgata, natur samt gång- och cykeltrafik.
4. *Ändring av detaljplan för del av kv. Tomaten och Smultronet*, vilken fick laga kraft 2007-04-25 reglerar i huvudsak bostadsändamål om högst fem våningar.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet för Vaggeryds kommun från 2021 förväntas Skillingaryds tätort, om man ser till kommunens fortsatta befolkningsutveckling, inneha en fortsatt stark tillväxtpotential. Det här under förutsättningarna att Vaggeryds kommun fortsättningsvis kan erbjuda attraktiva och tilltalande bostäder för olika samhällsgrupper i Skillingaryd. Bostadsförsörjningsprogrammet lyfter även att det råder brist på bostäder i centralorterna, vilket inkluderar Skillingaryds tätort, och att ett fortsatt behov av olika bostadstyper består. Sett till Bostadsförsörjningsprogrammet finns det ett bestående behov av blandad bebyggelse, vilket innebär att Skillingaryds tätort förväntas kunna erbjuda en god boendemiljö med blandade hustyper och upplåtelseformer för alla livets skeden.

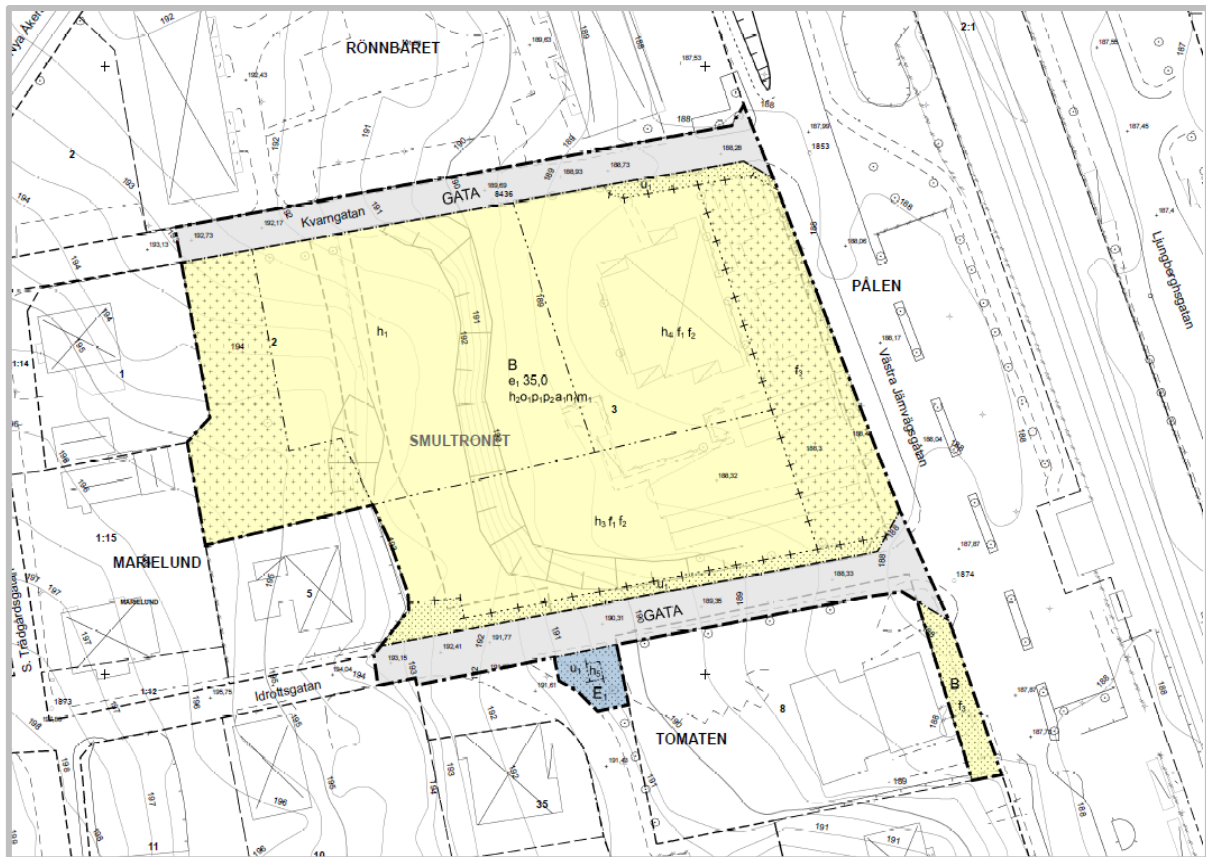
Kommunens beslut i övrigt



Figur 4: Dåvarande plankarta inför samrådet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2021-03-24 § 57 att skicka ut detaljplanen för samråd. Planförslaget har varit på samråd under perioden 2021-04-06 till och med 2021-05-14.

Planförslaget har uppdaterats efter samrådsremissen, med nya tillägg och ändringar. Utöver dessa ändringar och tillägg som skett, har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.



Figur 5: Uppdaterad plankarta inför granskningen.

För mer information om tillägg och ändringar som förekommit, se samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är delvis bebyggt. Smultronet 3 rymmer ett punkthus med tillhörande komplementbyggnader. Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 är obebyggda och har ett gräsbelagt marktäck. Del av fastigheten Pålen 1:1 utgör även gatumark och mark som nyttjas av fastighetsägaren till Tomaten 8. Området är öppet med inslag av träd från björksläktet.

Marken består av vittringsjord och isälvsediment, sand. Genomsläppligheten är hög och uppskattat jorddjup varierar mellan 10 meter ner till 1 meter. Berg kan ligga nära markytan och sprängning kan bli aktuellt vid byggnation. Enligt gällande detaljplan (vilken omfattar ett större område än det som omfattas av pågående detaljplan) utgörs berggrunden av yngre syenit och jorden är sandig och grusig morän. I mitten delen av området påfinns berg.

Geotekniska förhållanden

I samband med byggnationen av befintligt punkthus på fastigheten Smultronet 3 gjordes en geoteknisk undersökning. Enligt laboratorieresultatet består jorden uppifrån räknat av:

- Fyllningar av mull, silt, sand, grus och byggrester
- Sand
- Morän
- Berg

Av sonderingsresultaten framgår att jordens relativa fasthet är varierande från mycket låg till mycket hög. Detta och varierande material i fyllningarna tyder på att de är okontrollerat utlagda. Därunder i den naturligt lagrade jorden är totaltrycksmotståndet högt med värden på 8 till 16 kN vilket innebär att jordens relativa fasthet är hög eller mycket hög. Sten, block och berg har påträffats på 1,3 till 3,8 meters djup. Eftersom det funnits byggnader på tomten sedan en tid tillbaka, kan sondstoppen vara eventuellt mot grundrester. Berg kan förekomma på andra nivåer mellan punkterna.

Grundvattenrör med filterspets installerades i en punkt. Någon mätning av grundvattennivån gjordes inte vid undersökningstillfället då vattennivån ej hunnit stabiliseras. Grundvatten har konstaterats cirka 1,5 meter under markytan i skruvborrhålet samt i vattenmättade jordprover. Erforderlig hänsyn måste tas till att vattennivåer kan variera i samband med olika väderleksförhållanden.

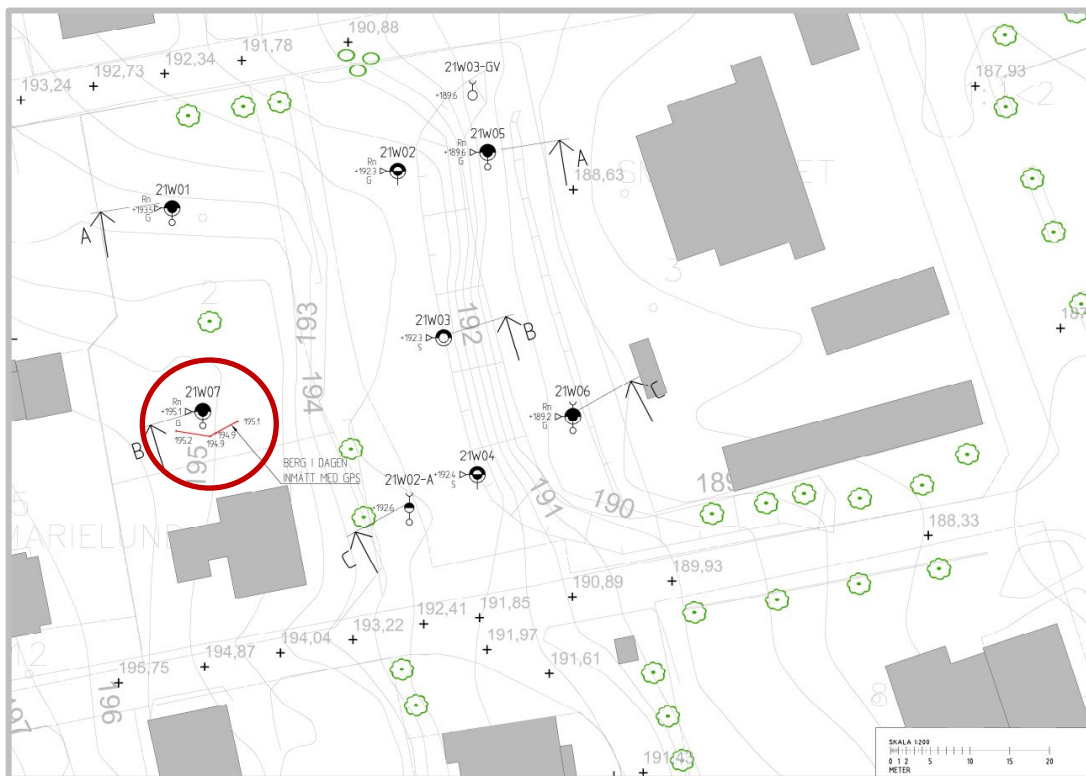
Mot bakgrund av varierande lagringsfastighet och materielinnehåll i fyllningarna krävs att utgrävning av dessa sker och kontrollerad packad fyllning utförs. Grundläggning kan därefter utföras med utbredda plattor eller erforderligt kantförstyvat golv på packad fyllning.

Därutöver har en ny geoteknisk undersökning daterad 2021-11-05 genomförts av WSP i samband med framtagandet av den här detaljplanen. Den påvisar att jorden efter utskiftning av all organisk jord och fyllnadsjord inom området huvudsakligen består av mineraljord och djupet till berg är grunt på sina håll, men är som djupast inom de sydöstra delarna.

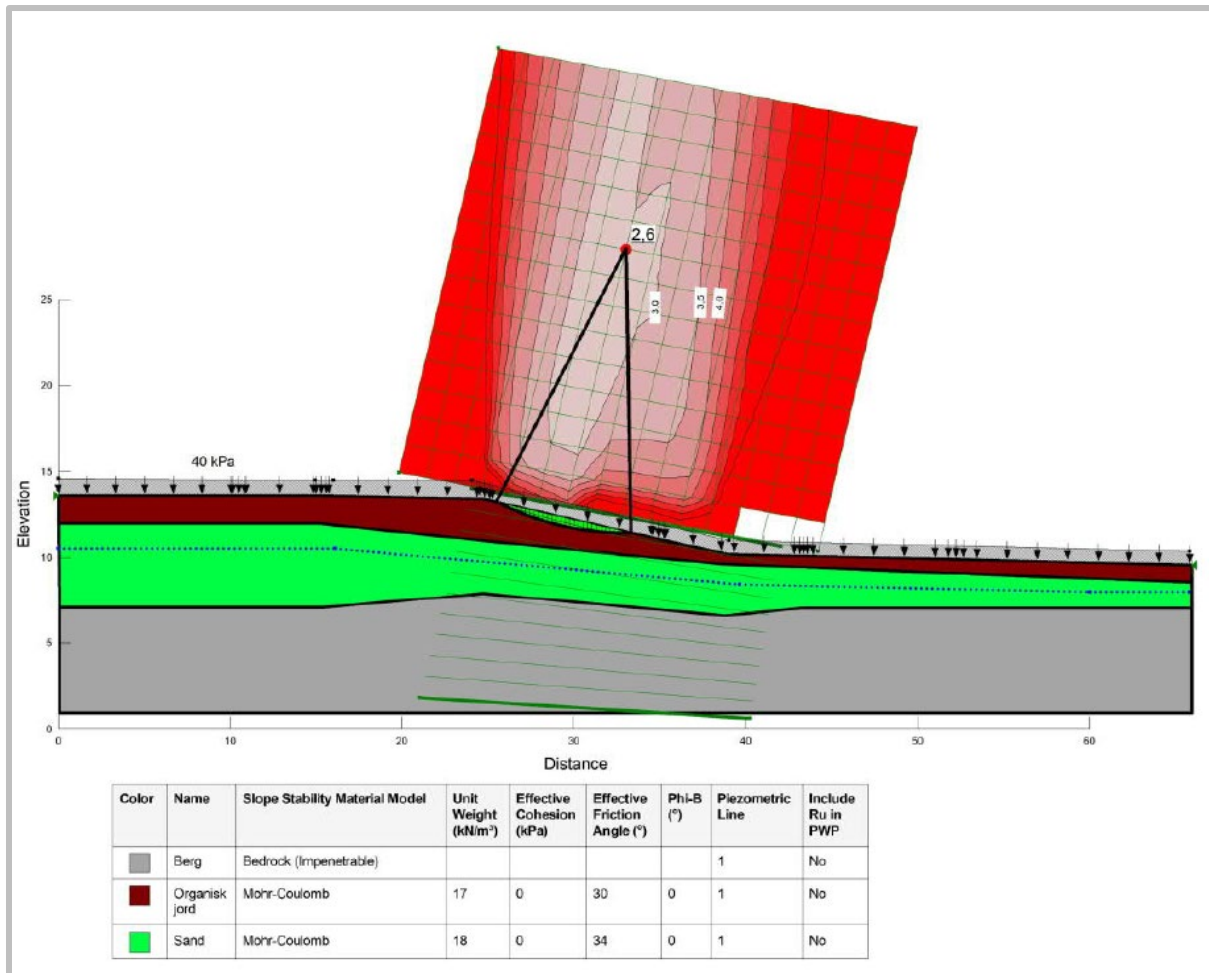
Marken består generellt av cirka 1,0 till 3,0 meter fyllning för mellersta området och 0 till 1,0 meter organisk yttjord för övriga området. Därefter består jorden av cirka 0,6 till 3,5 meter mäktigt lager av naturligt avsatta sediment av mineraljord över berg. Mera specifikt:

- **Fyllning** har påträffats i varierande tjocklek, karaktär och sammansättning inom det mellersta området. Den består av mullhaltig grusig sand med lokala inslag av glas, växtdelar samt silt- och tegelrester. Fyllningen bedöms ha lös – fast lagringstäthet.
- **Mullhaltig jord** förekommer inom hela undersökningsområdet i upp till cirka 0,6 till 3,0 meter mäktighet. Mullens lagringstäthet bedöms vara mycket lös, men inom området är den sandblandad och bedöms ha lös – fast lagringstäthet. Den organiska mulljorden skall dock alltid betraktas som att vara mycket kompressibel.

- **Naturligt avsatta sediment**, som förekommer under den organiska jorden och fyllningen, är främst grusig siltig sand. Lagringstäthet bedöms vara minst medelfast.
- **Berg** har undersökt i ett antal punkter inom området och djup till berg varierar mellan cirka 0,4 till 6,5 meter under markytan. Övriga utförda sonderingar har avbrutits cirka 1,3 till 5,5 meter under markytan, vilket således motsvarar minsta bergfria djup. Även SGUs jorddjupskarta anger djupet till berg vara begränsat, cirka 1 till 10 meter. Berg i dagen har påträffats inom området (Se figur 4).



Figur 6: Berg i dagen har påträffats inom området i närheten av undersökningspunkt 21W07 (röd markering).



Figur 7: Överslagsmässig stabilitetsberäkning.

Planområdet sluttar även mot öster med en höjdskillnad på cirka fem meter. En överslagsmässig stabilitetsberäkning har utförts. Vid beräkningen har en utbredd last motsvarande 40 kPa eller en byggnad i 4 våningsplan använts. Beräkningsresultaten påvisar en säkerhetsfaktor mot skred överstigande 2,5 (Se figur 6). Med ledning av erhållna beräkningsresultat i den nya geotekniska undersökningen samt områdets topografi och jordlagerförhållanden bedöms totalstabiliteten som god både inom och i anslutning till området.

I enlighet med den geotekniska undersökningen är god grundläggning för flerbostadshus upp till fyra våningar möjligt att åstadkomma inom planområdet och det är viktigt att det utförs frostfritt och att schaktbotten skyddas mot frysning och uppluckring. Källare är dessutom möjligt att anordna inom planområdet, men bör i sådana fall utföras vattentätt och bergschakt kan i det här fallet komma till att bli aktuellt. Erhållna värden för hållfasthets- och deformationsegenskaper anses vara normala. Vid genomförandet ska eventuell sprängning, pålning, spontning och packning riskbedömas och sprickbesiktning ska genomföras, så att markarbetet vid byggnationen inte påverkar grannfastigheterna. Bedömningen är att planområdet lämpar sig för föreslagen markanvändning och exploateringsgrad. Kompletterande geoteknisk undersökning kan vara aktuellt vid bygglov.

Bebyggelseområden

Vaggeryds kommun har, enligt överenskommelse med Jönköpings kommun, som mål att färdigställa 1 500 bostäder fram till år 2035. Detta för att uppfylla målen avseende bostadsproduktion i samband med utbyggnad av höghastighetsjärnväg och stationsutbyggnad i Jönköpings kommun. Med nya bostäder följer inflyttning och befolkningsökning.

Genomförandet av planförslaget bidrar till en förtätning av Skillingaryds tätort, vilket går i linje med det nationella miljömålet om en god bebyggd miljö. För att skapa ett mer heterogent område föreslås en variation av bostadsformer. Det här möjliggör för fler personer, av olika socioekonomiska status och med olika livssituationer, att bosätta sig inom området.



Figur 8: Befintligt punkthus och tillhörande komplementbyggnader.



Figur 9: Angränsande byggnad på fastigheten Tomaten 8 som ingår i den kommunala kulturmiljön.

Inom planområdet finns ett befintligt punkthus i fem våningar med inredd vind och tillhörande komplementbyggnader samt en transformatorstation. Punkthusets fasad utgörs av tegel och tillhörande komplementbyggnaders fasader utgörs även de främst av tegel. Ytterligare bostadsbebyggelse finns söder, väster och norr om planområdet. I södergående riktning finns friliggande bostäder i en våning, samtliga utförda i faluröd träpanel.

På fastigheten Tomaten 8, söder om planområdet, finns även en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Denna byggnad utgörs av vitputsad fasad och är uppförd i två våningar. Väster om planområdet finns kvarteret Smultronet, vilket består av bebyggelse uppförd i sekelskiftesstil med liggande panel i kombination med locklistpanel. Utmärkande för bebyggelsen är de asymmetriska utbyggnaderna med exempelvis hörntorn. I norrgående riktning vid Kvarngatan återfinns dessutom ett flerbostadshuskvarter, med bebyggelse uppförd i två respektive tre våningar, med tegelfasad.

Planområdets omgivning består av en viss bebyggelsekaraktär och en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Planområdet innehåller redan ett befintligt femvåningsbostadshus med tillhörande garage som avviker i skala och karaktär jämfört med befintlig småskalig bebyggelse i omgivningen. Viktigt då att tillkommande bebyggelse inom flerbostadskvarteret Smultronet innehar bland annat ett fasaduttryck och detaljer som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Arkitektoniska detaljer bevakas i bygglovsskedet.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvarets militära del och omfattas av påverkansområden gällande stoppområde för höga objekt samt område med särskilt behov av hinderfrihet. Det här innebär att objekt högre än 45 meter bedöms kunna utgöra hinder för flygsäkerheten och begränsa den verksamhet som riksintresset avser skydda. Regleringen av bebyggelsens höjd i planförslaget kommer tillgodose kravet. Inom planområdet finns inga övriga riksintressen. I angränsning till planområdet finns riksintresse för kommunikation, mera specifikt järnväg. Närmaste reglerad byggrätt ligger om 48 meter från närmaste järnvägsspår, vilket bedöms vara lämpligt säkerhetsavstånd.

Det finns inga kända lämningar inom eller i anslutning till planområdet, enligt Riksantikvarieämbetets Fornminnesregister (2020-10-06).

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till fastigheten Tomaten 8, vilken ingår i den kommunala kulturmiljön *Stationsgatan och Stationsområdet*. Byggnaden på fastigheten är uppförd 1910 och har vitputsad fasad, däremot var den ursprungligen uppförd i tegel. Huvudbyggnaden är senare om- och tillbyggd utmed baksidan mot innergården, dessa delar omfattas inte av samma värden som huvudbyggnaden. När planen har fått laga kraft är avsikten att reglera del av fastigheten Pålen 1:1 vid Västra Järnvägsgatan till Tomaten 8. Denna del inrymmer ingen bebyggelse och bedöms därmed inte påverka den kommunala kulturmiljön.



Figur 10: Angränsande byggnad på fastigheten Tomaten 8 som ingår i den kommunala kulturmiljön.

Byggnaden på fastigheten Tomaten 8 beskrivs även i kulturhistorisk utredningen upprättad av Jönköpings läns museum 1988; *Bostads- och verksamhetshus, före detta järnvägshotell. Uppfört 1910 av tegel i två våningar. Fasaden är vitputsad med spritputs i den nedre och slätputs i den övre våningen samt hörnkedjor, fönsteromfattningar, lister och mönstermurad takfris i kontrasterande rött tegel. Mot järnvägen volutprydd fronton samt balkong. Sadeltag med tvåkupigt rött tegel.*

I anslutning till planområdet finns även den kommunala kulturmiljön Kv. Smultronet, Tomaten. Bebyggelsen är uppförd i sekelskiftesstil med liggande panel i kombination med locklistpanel. Utmärkande för bebyggelse är de asymmetriska utbyggnaderna med exempelvis hörntorn. Tillkommande bebyggelse bör ges utformning som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret.

I Länsstyrelsens databas finns det inom fastigheten Smultronet 3 markering för industrimiljö. Anläggningen ligger väster om järnvägen centralt i Skillingaryds tätort. Kvarnen omges i övrigt av bostadsbebyggelse. Skillingaryds Kvarn och Träförädling grundades 1911/12. Bolaget bildades 1928 och drevs fram till 1960-talet. Då kvarnen inte finns kvar bedöms inte fastigheten ha något kulturhistoriskt värde.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Skillingaryds tätort. Både offentlig och kommersiell service i form av bland annat skola, barnomsorg, äldreomsorg, järnvägsstation, affärer och restauranger finns inom gång- och cykelavstånd.

Gator och trafik



Figur 11: Planområdets omkringliggande vägar.

Pendlingsmöjligheterna till och från Skillingaryd är goda. Stationsområdet med anknäpning till regionbuss och tåg finns cirka 50 meter öster om planområdet. Tåg avgår i huvudsak en gång per timme/varannan timme under dagtid. Bussar mot Jönköping respektive Värnamo avgår varje halvtimme under vardagar samt varje timme under helger. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms därmed vara mycket god. Europaväg 4 sträcker sig därtill öster om Skillingaryds tätort, vilket innebär att boende inom planområdet har en god tillgänglighet till det nationella vägnätet.

Smultronet 3 angörs i dagsläget via Västra Järnvägsgatan och Tomaten 8 via Idrottsgatan. Hastigheten utmed planområdet är i dagsläget 50 km/h. Angöring till det nya föreslagna kvarteret sker från Idrottsgatan. Infart från Västra Järnvägsgatan bör undvikas av säkerhetsskäl, med tanken på gång- och cykeltrafikanter.

Den planerade nya bebyggelsen möjliggör i enlighet med detaljplanen ett flerbostadshus på fyra respektive två våningar. Trafikverkets trafikstringsverktyg (version 1.0) uppskattar att den tillkomna bebyggelsen generera cirka 26 bilresor per dygn och ett årligt genomsnittligt

trafikflöde per dygn på cirka 19 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar cirka 21 ÅDVT (årsvardagsdygn). Ingen nyttotrafik ingår i beräkningen, såsom post- och sopbil med mera. Den totala andelen resor som ny bebyggelse uppskattas generera, beräknas till 24 procent ske med bil, 7 procent kollektivt, 13 procent med cykel, 54 procent med gång samt 2 procent med övriga transportmedel. Detaljplanen bedöms innebära ett tillskott av trafikflödet med ytterligare 26 bilresor/dygn. Trafikökningen, med ytterligare 26 bilresor per dygn, bedöms vara marginell och förväntas inte ge upphov till någon avsevärd ökning av utsläpp eller buller.

I anslutning till planområdet finns befintliga gång- och cykelvägar (bland annat utmed Västra Järnväggsgatan) som knyter an till tätortens övriga områden. Utöver det är det även vanligt förekommande med gång- och cykeltrafik utmed Idrottsgatan. En gång- och cykeltunnel som går under järnvägen finns i anslutning till stationen, vilken binder samman den västra och östra delen av Skillingaryds tätort för gång- och cykeltrafik. Vid utformningen av tillkommande in- och utfarter inom planområdet är det av stor vikt att ta hänsyn till gång- och cykeltrafiken. Ny bebyggelse kan därtill även med fördel kompletteras med laddstolpar och bilpool.



Figur 12: Befintlig gång- och cykelväg utmed Västra Järnväggsgatan.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Planområdet finns beläget i den västra delen av Skillingaryds tätort och har god anknytning till Trollberget vilket nyttjas för spontana fritids- och rekreationsändamål då det består av promenadstigar såväl som längre motionsstråk. Det är ett område med många kvalitéer för rörelse och rekreation med tydlig skogskaraktär. Lek- och rekreationsmöjligheter finns därmed på gång- och cykelavstånd. Det finns även möjlighet till att anordna utemiljöer för planerad lek på kvartersmarken inom planområdet. Väster om befintligt flerbostadshus inom planområdet förekommer dessutom en slänt, vilken kan nyttjas för kortvarig och spontan lekvistelse.

Området samt dess bebyggelse skall i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler vad gäller tillgänglighet. Befintlig gång- och cykelanslutning inom och i anslutning till planområdet medför att gång- och cykelanslutningen från planområdet till omkringliggande

skolor i Skillingaryds tätort bedöms som relativt god. Befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen binder samman den östa och västra delen av tätorten och underlättar ytterligare framkomlighet. Planområdet har även öppen karaktär med omkringliggande vägar som skapar god tillgänglighet avseende räddningstjänstens fordon och servicebilar. Tillgänglighetsfrågorna bevakas ytterligare i samband med bygglovsprövning.

Barnperspektivet

FNs konvention om barns rättigheter (Barnkonventionen) antogs 1989, men det var först den 1 januari 2020 som den blev svensk lag. Det innebär att barns rättigheter skall beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser som berör målgruppen barn.

Planområdet är lokaliserat i den västra delen av tätorten och det finns goda möjligheter i att nå området för målgruppen. Yngre barn kan däremot uppleva viss svårighet i att ha en obehindrad rörelsefrihet till och från området, helt utan vuxet sällskap, då omkringliggande huvud- och lokalgator kan upplevas som barriärer. Det här kan eventuellt motverkas med blomlådor eller andra sorts hastighetsdämpande medel utmed strategiska lägen. Undertiden äldre barn har väldigt goda förutsättningar att obehindrat ta sig fram. Utöver det finns det i dagsläget inte några direkta funktioner inom planområdet som är till för barn, förutom befintliga bostadsmöjligheter.

Befintlig gång- och cykelanslutning inom och i anslutning till planområdet medför både trygghet och säker gång- och cykelväg som ökar barns tillgänglighet och rörelsefrihet inom såväl som utanför området. Det här möjliggör socialt utforskande av omgivningen och närmiljön, vilket är en rättighet enligt Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar enbart barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt. Planförslaget stärker barns självständighet och möjligheten till säkrare och tryggare skolväg.

Klimatanpassning

Klimatförändringarna medför att klimatet framöver kan bli alltmer blött, torrt och varmt. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka ökar under sommaren. I kommunens grönstrukturplan från 2020 presenteras en värmekartering som synliggör att temperaturen inom planområdet kan hamna på 33-35 grader under ett dygns förmiddag. Då planområdet vid ytterligare bebyggelse riskerar förhöjda lokala temperaturer föreslås träd, buskar med mera bevaras i högsta möjliga mål samt att ny vegetation uppförs inom planområdet. Det är väsentligt att tillskapa svalkande grönstruktur inom planområdet för att bibehålla luftfuktigheten och möjliggöra till svalka för boende såväl som besökare

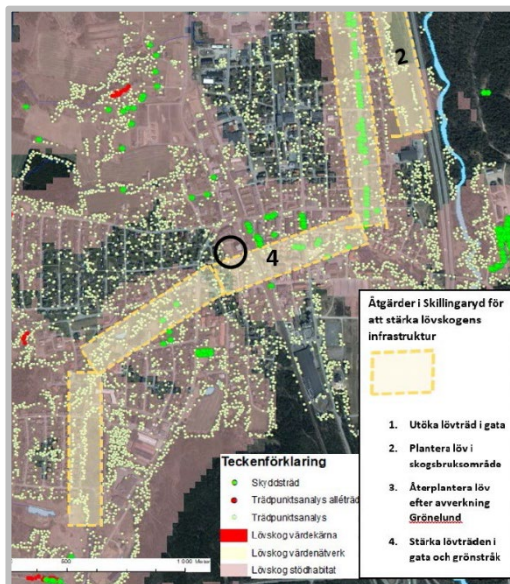
Avseende klimatanpassningen är det viktigt att inom planområdet bevara så mycket mark som möjligt för god genomsläpplighet och värmereglering. För att kunna erhålla en god klimatanpassning kompletteras plankartan med bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Träd ska bibehållas och vid behov ska träd ersättas genom nyplantering av samma art.

Naturvärden och ekosystemtjänster

En naturvärdesinventering utfördes sommaren 2021 och den sammanfattande bedömningen är att planområdet utgörs av gräsmark som tidigare troligen varit trädgårdsmiljöer. Utöver det förekommer en mångfald av arter, men ingen av de påträffade arterna indikerar att planområdet hyser högt naturvärde. Under inventeringen har inte några fridlysta eller hotade arter, naturvårdsarter eller andra biologiskt värdefulla arter påträffats. Däremot finns två äldre och grova björkar i den norra änden av planområdet som inte bör fällas, då de har ett värde i form av livsmiljö för andra arter och bedöms viktiga för ekosystemtjänsterna såväl som tidigare nämnd klimatanpassning. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Träd ska bibehållas och vid behov ska träd ersättas genom nyplantering av samma art.



Figur 13: Ortofoto över planområdet, befintliga lövträd syns inom grönområdet.



Figur 14: Utdrag ur Grönstrukturplanen. Den svarta ringen visar Smultronet 2 med flera. Området ligger i ett utvecklingsstråk för lövträdens infrastruktur i Skillingaryd.

I enlighet med grönstrukturplanen från 2020 berörs planområdet främst av det stråk som är relevant vad gäller förstärkandet av lövskogens infrastruktur i Skillingaryds tätort. Inom planområdet finns det i dagsläget ett tiotal lövträd, vilka kan kompletteras med ytterligare då tillförandet av lövträd är positivt för den gröna infrastrukturen.

Teknisk försörjning

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till VA-nätet via befintliga ledningar som finns förlagda i gatorna. Det finns även ledningar för gatubelysning. Därtill kan planområdet

anslutas till fjärrvärme samt fiber genom befintliga ledningar och Vattenfall Eldistribution AB har elnätkoncession inom området.

I den nya detaljplanen skapas ett E-område för befintlig transformatorstation vid Idrottsgatan, vilken tillhör Vattenfall Eldistribution AB. En del befintliga ledningar ligger dessutom inom eller i direkt anslutning till planerad kvartersmark, för dessa införs u-område på plankartan för att säkerställa att ledningarna fortsatt ska vara tillgängliga.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten, inom den egna fastigheten, sker på det sätt som lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen anger. Enligt dagvattenstrategin skall dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt skall förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand skall avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention skall beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd.

Då detaljplanen enbart skapar förutsättningar för bostäder i form av flerbostadshus och radhus, bedöms förtätningen inte medföra några större föroreningshalter. Recipienten för planområdet är Lagan: Lillån – Stödstorpaån, vilken enligt dagvattenstrategin klassas som medel sett till skyddsvärde och känslighet och den bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. I enlighet med skyfallskarteringen finns det ingen risk för att vattensamlingar ska bildas inom planområdet och kommunen bedömer att översvämningar vid normala flöden inte är att vänta. Däremot bör kvartersmarken utformas så att genomsläppliga ytor bevaras i största möjliga mån. För att kunna erhålla en god genomsläpplighet kompletteras plankartan med bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Enligt Vaggeryds kommuns översiktliga markradonsundersökning (2006) föreligger däremot planområdet inom ett normalriskområde.

Vilken grundläggning som används för ny bebyggelse beror på radonavgångens nivå från marken. Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inomhus inte överskrids. 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 överstiger 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Buller från väg- och spårtrafik

Buller är ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dBA". Buller beräknat i genomsnitt per dygn kallas för ekvivalenta bullernivåer och decibelskalan är logaritmisk.

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

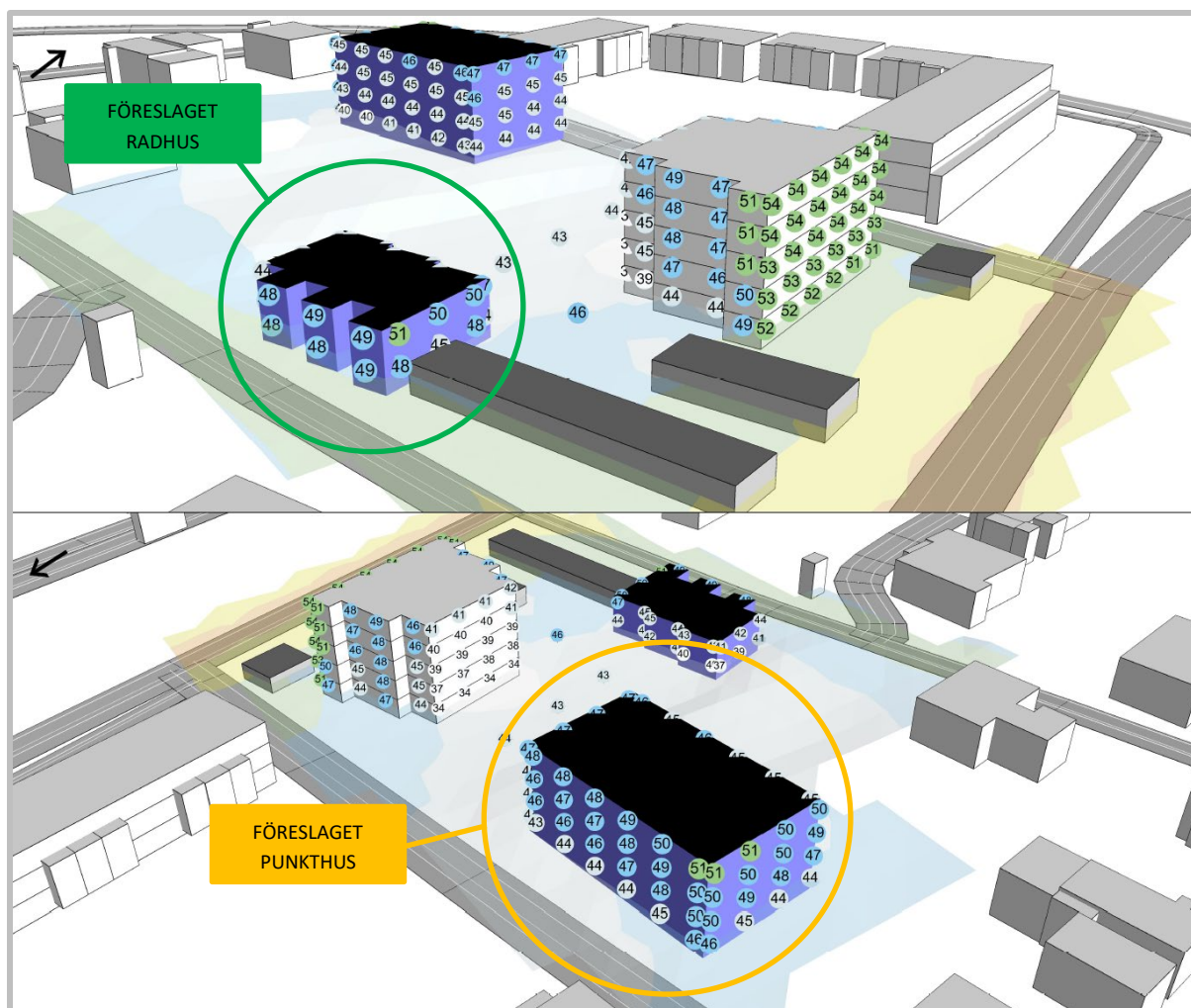
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden, om en sådan ska anordnas
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högs 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent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

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för en bostad som är större än 35 kvadratmeter bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot den sidan där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden (Trafikbullerförordning SFS 2015:216).

Buller från omgivande väg- och spårtrafik bedöms inte ha en negativ påverkan för markens lämplighet för bostadsändamål. Inför granskningen genomförde Sweco Sverige AB (2022-03-08) en bullerutredning som redovisar beräkningar vilka visar att både bostäder och uteplats uppfyller riktvärden. Bullerutredningens omfattning avser beräkning och analys av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats från väg- och spårtrafik för scenariona:

- **Nuläge:** Vilket inkluderar trafikdata för nuläget och befintlig bebyggelse
- **Prognosåret 2040:** Vilket inkluderar trafikdata för år 2040 samt planerad bebyggelse.

Beräkningarna redogör för att dygnskvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids för planerad bebyggelse vid prognosåret 2040. Ekvivalent ljudnivå uppgår som högst till 51 dBA på föreslaget punkthus västra fasad och på föreslaget radhus längst till öster. Den gemensamma uteplatsen, vilken är befintlig och kommer kvarstå, uppfyller riktvärdena för ekvivalent ljudnivå med en högsta ljudnivå på 46 dBA.



Figur 15: Utdrag ur bullerutredningen, för ekvivalent ljudnivå. Gul ring visar föreslaget punkthus och grön ring föreslaget radhus.

Den maximala ljudnivån överskrider riktvärdet med som högst 8 dBA, från spårtrafik, men den maximala ljudnivån beräknas inte överskrida 80 dBA. Utifrån inhämtad trafikdata göra bedömningen att det kommer vara färre än fem tågpassager i timmen mellan klockan 06:00-22:00 för prognosåret 2040. För planerad bebyggelse uppfylls därmed riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och vid uteplats.

Förorenad mark

På fastigheten Smultronet 3 har det tidigare bedrivits betning av säd samt ytbehandling av trä. Vid betningen har Panogen som innehöll kvicksilver använts. Under 2012 genomfördes en MIFO fas 1-inventering vilken resulterade i att objektet bedömdes ha riskklass 4 i EBH-stödet. Riskklassen innebär att objektet bedöms ha liten risk för människors hälsa och miljön. Enligt upprättad inventering bedöms föroreningsnivåerna i mark och spridningsförutsättningarna från mark till byggnader som små, vilket motiveras av den mängd kvicksilver som använts samt att marken inom området har schaktats och gammalt byggnadsmaterial har bortforslats.

Det finns uppgift om att det kan ha använts trikloreten (tri) på fastigheten Tomaten 10 som ligger sydväst om planområdet. Triföreningar har påträffats väster om planområdet, vilket skulle kunna sträcka sig till planområdet.

Förekomsten av föreningar i mark har utretts av WSP Sverige AB genom miljötekniska markundersökningar 2021 och 2022. Undersökningarna visade låga halter av klorerade alifater (trikloreten och cis-1,2-dikloreten) i grundvattenrör som installerades närmast Tomaten 10. Påvisade halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet är så låga att de inte bedöms innebära några förhöjda risker för människors hälsa eller miljön inom planområdet.

Porluft och luften i pannrummet i befintligt bostadshus på Smultronet 3 undersöktes med avseende på klorerade alifater. Inga halter av klorerade alifater eller nedbrytningsprodukter har påvisats i halter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns vad gäller porluft. En låg halt av tetraklormetan, under jämförelsevärden, uppmättes i inomhusluften men inga övriga ämnen i gruppen klorerade lösningsmedel uppmättes. Tetraklormetan är ett ämne som ofta påvisas i bakgrundshalter vid provtagning av inomhusluft i urbana miljöer, ämnet är inte någon nedbrytningsprodukt av tetra- eller trikloreten. Det bedöms därmed inte föreligga oacceptabla eller betydande risker för inomhusluften i befintliga eller framtida byggnader i området sett till hälsa.

I mark har det påträffats halter av kadmium, barium och PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Uppmätta halter kvicksilver ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning och även under halten för ringa risk vid återvinning (MRR) i anläggningsarbeten. De styrande exponeringsvägarna för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning för PAH-H och kadmium är intaget av växter och för barium är det skyddet av markmiljön. Vid en platsspecifik bedömning av potentiella exponeringsvägar bedöms "intag av dricksvatten" kunna uteslutas helt då inget uttag av grundvatten för dricksvattenförbrukning görs inom området. I det generella scenariot för Naturvårdsverkets riktvärden antas att människor som bor inom området får 10% av sitt totala intag av växter (grönsaker etc.) från växtodlingar i marken. Vid en mer realistisk bedömning - att andelen odlade växter av det totala intaget är 5 % eller 0 % (att eventuell odling exempelvis sker i pallkrage) underskrids det hälsoriskbaserade riktvärdet. Det bedöms därmed inte föreligga någon risk för människors hälsa avseende föreningar i jord av PAH-H och metaller vid en förändrad markanvändning med bostäder inom planområdet om antingen den förorenade marken saneras eller att odling av ätbara växter i befintlig mark kraftigt begränsas eller förbjuds.

Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering då det påvisats föreningar ovan naturliga bakgrunds nivåer.

Sett till planförslagets utformning och ändamål för bostadsetablering, är en rekommendation att anordning av exempelvis kolonilotter med syftet matproduktion inte får förekomma. Det går däremot inte att utesluta boendes eventuella intresse av att odla i exempelvis pallkrage, men vid

sådan odlingsmetod tillkommer som ovan nämnt inga förhöjda hälsorisker. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att förbjuda direktodling av ätbara växter i befintlig mark.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på järnvägen, öster om planområdet. Där järnvägen passerar planområdet är det en raksträcka. Del av planområdet i väster är även beläget upp till 6 meters högre höjd än vad järnvägen är, framför allt där ny bebyggelse kommer uppföras.

Enligt rapporten Säkra järnvägstransporter av farligt gods av Banverket (nuvarande Trafikverket) från 2007, hamnar godsvagnar i princip alltid inom en vagnslängd från spåret vid urspärning. Sannolikheten för att en vagn ska hamna på längre avstånd än 15 meter ifrån spåret är mycket liten, oavsett hastighet. Länsstyrelsen i Halland har tagit fram riktlinjer för hantering av farligt gods i planeringen, den så kallade Hallandsmodellen vilken redogör för avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län. Utgångspunkten är att avståndet är det primära instrumentet för att uppnå god säkerhetsnivå. Området utmed transportleden delas in i olika zoner:

- **Yttre gräns för riskbedömning:** Inom 150 meter från transportled ska risker med farligt gods beaktas.
- **Basavstånd:** Rekommenderat avstånd mellan transportled och olika användningsområden. Om basavståndet klaras behöver inga ytterligare åtgärder vidtas. Dock ska vissa baskrav vara uppfyllda.
- **Bebyggelsefritt avstånd:** Minimivstånd som bör hållas. Om avståndet ska frångås behövs särskild riskanalys.

Beroende på typ av transportled varierar avstånden i de olika zonerna. För en järnväg som Halmstad - Nässjö (vilken kan likställas med *Väg-Låg* enligt Hallandsmodellen) är basavståndet satt till minst 60 meter och det reducerade avståndet till minst 30 meter för planering av tätort.

Typområdet tätort är avgränsat till lägenhetsbebyggelse med tre våningar eller mer och av stads- eller tätortskaraktär, även centrumbebyggelse, vård, kultur, skola, hotell och konferens infaller. Planförslaget möjliggör även bebyggelse av exempelvis radhus men då användningen tätort har högre krav och innebär en högre persontäthet, än användningen småhus, har denna användning bedömts som tillämplig för aktuell detaljplan.

Minsta avstånd mellan kvartersmarken och järnvägen är cirka 35 meter. Då basavståndet inte uppfylls ska säkerhetshöjande åtgärder vidtas i kombination med avståndet för bebyggelsefritt område. Däremot ligger närmast bostadshusfasad inom cirka 50 meters avstånd från närmaste järnvägsspår, vilket innebär att det inte finns något krav på obrännbar fasad på bostadsbyggnad utöver de krav som Boverkets byggregler (BBR) sätter på bostadsbebyggelse. Erforderlig omfattning och utformning av säkerhetsåtgärder beror på platsspecifika förhållanden. Förslag på åtgärder för aktuell detaljplan är:

- För de delar av kvartersmarken inom fastigheten Smultronet 3, som ligger närmast järnvägen, förses plankartan med bestämmelsen f₁ - *balkong får inte finnas på bostadsfasad som vetter mot järnvägen i öster* samt bestämmelsen f₂ - *utrymningsvägar får inte placeras på bostadsfasad som vetter mot järnvägen i öster.*
- För den del av kvartersmarken inom fastigheten Smultronet 3, som ligger närmast järnvägen, förses plankartan med korsmark - *endast komplementbyggnad får placeras* och bestämmelsen f₃ - *utformning av marken får inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.*
- För den del av fastigheten Pålen 1:1 vid fastigheten Tomaten 8 som planläggs med bestämmelsen B, förses plankartan med punktprickad mark – *Marken får inte förses med byggnad* och bestämmelsen f₃ - *utformning av marken får inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.*

Med hänsynstagandet och införandet av ovan angivna planbestämmelser som grundar sig i långsiktigt skyddshöjande åtgärder, bedöms föreslagen markanvändning som lämplig.

Sol- och skuggförhållanden

För att bedöma om en bostad och närmiljö är väl solbelyst, framgår det i enlighet med Boverkets informationsskrift ”Solklart, att lämpa företräde för sol” (1991) att riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning skall tillämpas.

Byggnadernas orientering och placering samt den varierande mängden vegetation är redskap för att tillskapa goda sol- och skuggförhållanden. Detaljplanen reglerar att komplementbyggnad placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och huvudbyggnad minst 4,5 meter. Dessutom regleras närmaste område till grannfastigheterna i väster med korsmark på 12 meters bred markyta. Planförslaget säkerställer i plankarta minst 16,5 meter (12 + 4,5 meter) mellan närmaste möjlig huvudbyggnad på grannfastighet och närmaste möjlig placering för nytt föreslaget fyravåningsbostadshus. Detta för att utforma planområdet med goda ljusförhållanden för boende inom och i anslutning till fastigheten. Med en sådan reglering i plankartan görs bedömningen att slagskuggan från den föreslagna förtätningen inte kommer medföra en betydande olägenhet för grannfastigheterna och att minst 5 timmars soltimmar kvarstår.

Vibrationer från spårtrafik

Det finns inte något nationellt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Utifrån markens beskaffenhet anses det inte föreligga några problem med vibrationer från järnvägen.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Inom planområdet, på fastigheten Smultronet 3, finns befintliga byggnader. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Smultronet 2 och 3 samt del av Pålen 1:1 och medför att viss byggnation kan uppföras med högre byggnadshöjd än vad som medges i gällande plan. Det innebär även att delar i den tidigare detaljplanen som varit planlagt som allmän platsmark överförs till kvartersmark, för att kunna utöka bostadsfastighetens areal för att bland annat rymma bostäder med tillhörande infart, parkering och komplementbyggnader.

Nybyggnation enligt planförslaget innebär en förtätning av befintligt bebyggelseområde och det finns därmed möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur såsom gator, VA-ledningar med mera. Förtätningen förväntas bidra till större reseunderlag för kollektivtrafik, vilket främjar miljömålet om en god bebyggd miljö. Den ökade förtätningen av befintligt kvarter bedöms innebära relativt begränsad påverkan på stadsbilden, då området redan är ianspråktagit för flerbostads-husbebyggelse. Planförslaget säkrar en godtagbar förtättningsnivå inom kvarteret genom bland andra reglering av högsta byggnadsarea och största byggnadshöjd.

Kommunen bedömer sammantaget att inga miljö kvalitetsnormer överskrids och att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande daterat 2021-05-06 (beteckning 402-3761-2021) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen som föreslås inom planområdet är fyrvåningshus. Planområdets omgivning består av en viss bebyggelsekaraktär och en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Planområdet innehåller redan ett befintligt femvåningsbostadshus med tillhörande garage som avviker i skala och karaktär jämfört med befintlig småskalig bebyggelse i omgivningen. Viktigt då att tillkommande bebyggelse inom flerbostadskvarteret innehar bland annat ett fasaduttryck, färgsättning och detaljer som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Arkitektoniska detaljer bevakas i bygglovsskedet.

Angöring och parkering

Anslutning till flerbostadskvarteret Smultronet föreslås ske via Idrottsgatan. Befintliga bostäder inom Smultronet 3 angörs via Västra Järnväggsgatan i dagsläget, även dessa rekommenderas ha angöring från Idrottsgatan med tanke på tillkommande gång- och cykelväg som kommer korsa infarten. Behovet av parkeringsplatser som bostäderna genererar skall lösas inom fastigheten. Möjlighet bedöms finnas till att anordna garage inom kvartersmark för bostäder. I nordsydlig riktning finns ett cykelstråk som är utbyggt fram till Kvartsgatan, den bör fortsätta ned i linje med stationshuset och leda till cykelförrådet som finns i anslutning till stationsområdet.

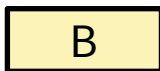
Planbestämmelser

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och tillgängliga för allmänheten:

*Gata.*

Bestämmelsen anger markanvändning GATA för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa sträckning av gata och att kommunen är huvudman för gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

Kvartersmark:

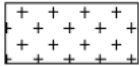
*Bostäder.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

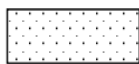
*Transformatorstation.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av transformatorstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

*Begränsning av markens utnyttjande.*

Korsmark, marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad och byggnadsverk får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.



Prickmark, marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad och byggnadsverk får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Höjd på byggnadsverk.

h_1

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 13,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta höjd och säkerställer att omfattningen av ny bebyggelse inte överstiger 4 våningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.

h_2

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta höjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.

- h₃** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta höjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.
- h₄** Högstanockhöjd för huvudbyggnad är 20,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.
- h₅** Högsta nockhöjd på byggnad är 3,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.
- e₁ 35 %** *Utnyttjandegrad.*
Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL.
- p₁** *Placering.*
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkra godtagbart avstånd till bebyggelsen inom grannfastigheterna samt få kvalitativ gatuutformning och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.
- p₂** Komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkra godtagbart avstånd till bebyggelsen inom grannfastigheterna samt få kvalitativ gatuutformning och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.
- f₁** *Utformning.*
Balkong får inte finnas på bostadsfasad som vetter mot järnvägen i öster. Syftet med bestämmelsen är att minimera riskerna avseende närheten till järnvägen genom att undvika anordnande av balkong respektive uteplats mot riskkällan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.
- f₂** Utrymningsvägar får inte placeras på bostadsfasad som vetter mot järnvägen i öster. Syftet med bestämmelsen är att minimera riskerna avseende närheten till järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

- f₃** Utformning av marken får inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt minimera riskerna avseende närheten till järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Takvinkel

- o₁** Största takvinkel är 30,0 grader. Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken lutning taket ska ha med hänsyn till att få anpassad utformning, skala på byggnad samt minimera skuggning inom både egen fastighet och grannfastighet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Ändrad lovplikt

- a₁** Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marklov krävs för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning samt bemöta klimatförändringseffekterna vid exempelvis ökade skyfall. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § PBL.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Träd ska bibehållas och vid behov av att fälla träd ska träd ersättas genom nyplanering av samma art. Syftet med bestämmelsen är att skapa god boendekvalitet och behålla en viss karaktär i området samt att bevara träd som utgör del av grönstrukturen inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.

Skydd mot störningar

- m₁** Ätbara växter får inte odlas direkt i befintlig mark. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig. Samt eliminera risken av att inta ätbara växter som kan innehålla höga halter av PAH-H och metaller. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § PBL.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunstyrelsen.

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rättighet att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte heller ändras utan att särskilda anledningar föreligger. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden, har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas.

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, fram tills att kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande. Men ändras eller upphävs detaljplanen efter genomförandetiden finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade i den ursprungliga planen.

Vid genomförandet ska eventuell sprängning, pålning, spontning och packning riskbedömas och sprickbesiktning ska genomföras, så att markarbetet vid byggnationen inte påverkar grannfastigheterna.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom allmän platsmark. I aktuell detaljplan är allmän platsmark GATA. Trafikrummet utmed gatan blir väghållarens ansvar, precis som kommunal VA-huvudman blir ansvarig för allmänna VA-anläggningar.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för överföringen av el inom aktuellt område. Därtill har Växjö Energi AB (VEAB), Skanova och Vattenfall Eldistribution ledningar inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark och att parkering anordnas på ett varaktigt sätt inom egen mark.

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Avtal

Nyttjanderättsavtal finns i dagsläget mellan kommunen och fastighetsägaren för Tomaten 8, avseende nyttjande av mark. När detaljplanen fått laga kraft finns möjlighet att genomföra fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detaljplanen och intentionen med avtalet.

Befintligt nyttjanderättsavtal med ägaren till Tomaten 8 upphör att gälla i och med att marken istället överläts enligt tabellen nedan, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor.

Överenskommelser om fastighetsreglering ska tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatörerna när detaljplanen vunnit laga kraft. Avtalen ska reglera marköverlåtelse.

Markupplåtelseavtal behöver upprättas för att säkra transformatorstationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar fastigheterna Smultronet 2 och 3 samt del av Pålen 1:1 och del av Tomaten 8. Smultronet 3 ägs av VSBo och Smultronet 2 samt del av Pålen 1:1 av Vaggeryds kommun. Tomaten 8 ägs av Restaurang Järnvägshotellet i Skillingaryd AB. När detaljplanen fått laga kraft ska fastighetsrättsliga åtgärder ansökas enligt tabellen nedan:

Från	Till	Yta. m ²	Notering
Smultronet 3	Pålen 1:1. Idrottsgatan	Ca. 6	Bostäder till Gata. Smal remsa i söder
Pålen 1:1	Smultronet 3	Ca. 129	Gata till Bostäder. Utmed Västra Järnvägsgratan
Pålen 1:1	Smultronet 3	Ca. 498	Gata i detaljplan, mellan Smultronet 2 och 3.
Tomaten 8	Pålen 1:1	Ca. 102	Bostäder till Gata. Norra delen av fastigheten
Pålen 1:1	Tomaten 8	Ca. 130	Gata till Bostäder. Utmed Västra Järnvägsgratan
Pålen 1:1	Ny fastighet	Ca. 88	"E". Teknisk anläggning, transformatorstation
Smultronet 2	Smultronet 3	Ca. 1108	Bostäder till bostäder. Skapa större kvarter.

I detaljplanen är områdena för allmännyttiga underjordiska ledningar, inom kvartersmark, markerade med u₁. Aktuella ledningar kan med stöd av detta markreservat säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar markupplåtelseavtal.

Det är en fördel att reglera flera delfastigheter till ett större fastighetsbostadskvarter, underlättar genomförandet av planförslaget. Särskilt vid bygglovshantering.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av iordningställande av allmän platsmark. Plankostnadsavtal finns upprättat med fastighetsägarna för Smultronet 3 och Tomaten 8, vilket reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för framtagande av detaljplan. Kommunens intäkter består av plankostnadsavgifter, bygglovsavgifter, försäljning av mark samt anslutningsavgifter.

Skanova har teleanläggningar och rättigheter som sträcker sig genom planområdet. Eventuella undanflyttningsåtgärder bekostas av exploatören.

Eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar inom planområdet utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Därtill ska befintlig markkabel vid den

nya infarten till fastigheten förläggas i rör och även denna bekostad av exploatören. Det här beställs i samband med beställningen av el-serviser.

Tillkommande anslutningspunkter för kommunalt vatten och avlopp görs i samråd med Vaggeryd kommuns VA-enhet. Kommunen får intäkter för nerlagd kostnad genom anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Granskningshandlingar har upprättats av planarkitekt Viktorija Ackar.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun
2022-06-03

Viktorija Ackar
Planarkitekt
Vaggeryds kommun

Behnam Sharo
Stadsarkitekt
Vaggeryds kommun

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef, Bitr. kommundirektör
Vaggeryds kommun