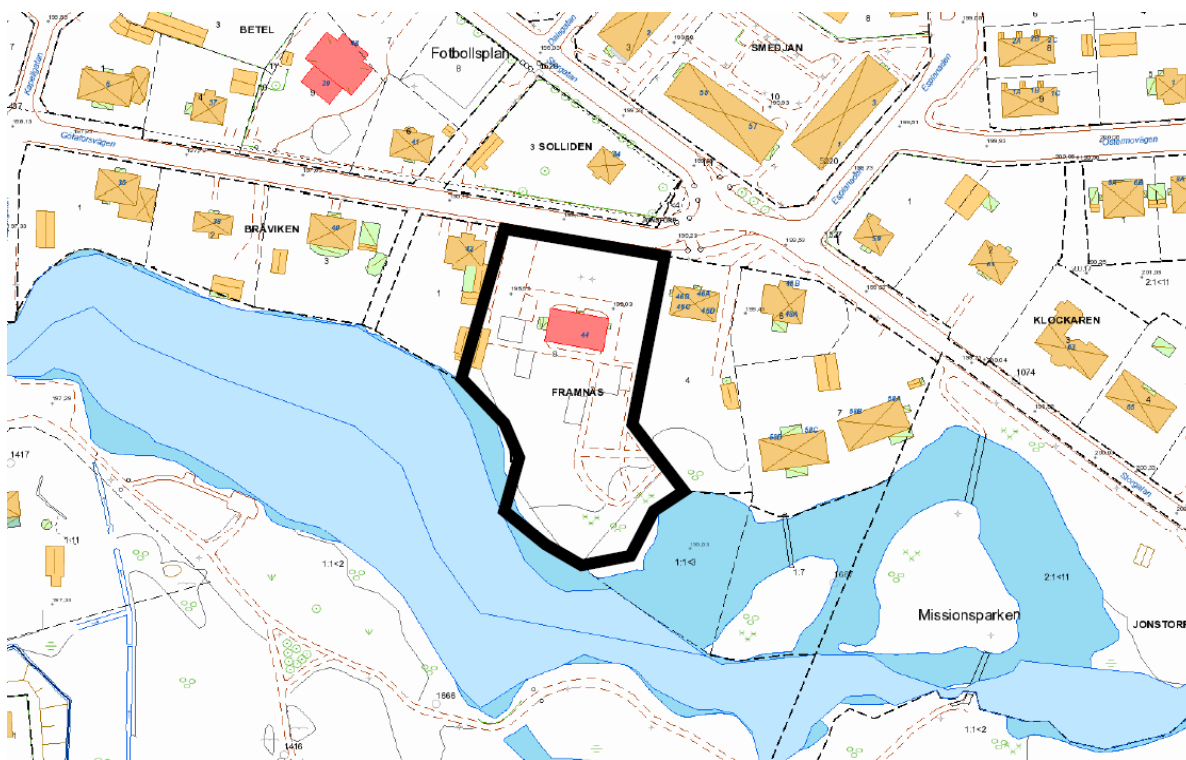




Utredning om planbesked

Fastigheten Framnäs 8 med flera, Fritidens förskola,
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Upprättad av kommunledningskontoret 2023-10-26
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

PLANBESKED

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. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

Meningen med planbeskedet är att den 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 §§).

Begäran om planbesked

Syfte

Begäran om planbeskedet avser en ändring av befintlig detaljplan för fastigheten Framnäs 8 med flera, då nuvarande markanvändning och planerad framtida markanvändning inte är förenlig med gällande detaljplan. En ändring av befintlig detaljplan ska möjliggöra etablering av förskola och tillhörande utegård.

Sökande

Vaggeryds kommun.

Fastighet

Fastigheten Framnäs 8, del av fastigheten Götastrand 1:1, Vaggeryds kommun.

Fastighetsägare

Marken är kommunägd.

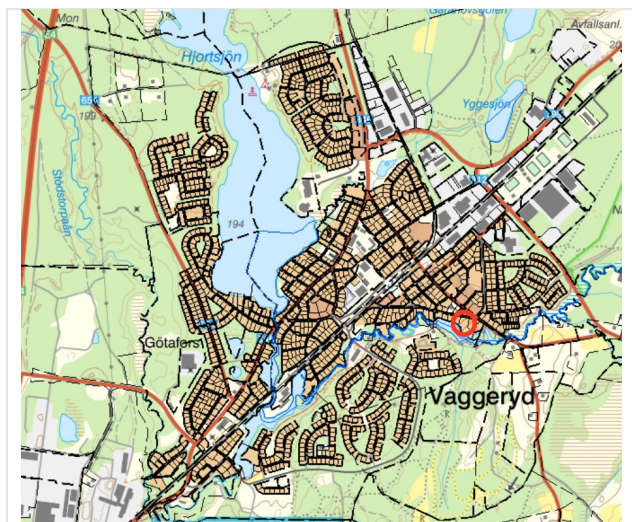
Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser fastigheten Framnäs 8, vilken är belägen i den centrala delen av Vaggeryds tätort och i anslutning till Lagan. Föreslaget planbeskedsområde angörs via Götaforsvägen och i västlig, östlig och norrgående riktning omges det av bostadskvarter samt skol- och serviceverksamhet.

Del av Götaforsvägen (del av fastigheten Götastrand 1:1) kan med fördel föreslås ingå i planområdet. Detta utreds vidare i detaljplanbeskedet.

Areal

Föreslaget planbeskedsområde utgör sammanlagt cirka 6 000 kvm och omfattar fastigheten Framnäs 8 och del av fastigheten Götastrand 1:1.



Figur 1. Orienteringskarta som visar läge för planbeskedsområdet i Vaggeryds tätort.

BAKGRUND

Budgetberedningen i Vaggeryds kommun beslutade den 12 april 2023 att uppdra kommunstyrelsen att besluta om ett detaljplaneuppdrag för fastigheten Farmnäs 8, Fritidens förskola i Vaggeryds tätort. En förskola på Fritiden är ur Barn- och utbildningsnämndens perspektiv viktig för Vaggeryds centrum. Detta kräver ny detaljplan.

Fastighetsägaren, Vaggeryds kommun, har lämnat in begäran om planbesked 2023-05-08. Begäran avser etablering av förskola och tillhörande utegård.

Under en planprocess kommer omfattningen av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom planbeskedsområdet att utredas vidare och prövas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Föreslaget planbeskedsområde är inte utpekad för skoländamål i gällande översiktsplan. I granskningsförslag till ny översiktsplan, hösten 2023, ingår föreslaget planbeskedsområde i ett utvecklingsområde för mångfunktionell bebyggelse, vilket inkluderar skoländamål. Effektiv markanvändning och tätbebyggelse förespråkas.

Detaljplan

Föreslaget planbeskedsområde omfattas av *Stadsplan för Södra Parkområdet mm. i Vaggeryds köping* från 1968. Markanvändningen avser BF, bostadsändamål med fristående hus.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av gällande detaljplan.

Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör föreslaget planbeskedsområde:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägarna till och från skola och fritidsaktiviteter.
- Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité så att människor hälsa och miljön inte skadas samt att minska påverkan från kemiska ämnen på människors hälsa och miljön.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Det ska finnas skugga vid alla förskolgårdar, skolgårdar, kommunala äldreboenden, kommunala bostadsområden, kommunala idrottsplatser och offentliga platser senast år 2025.
- I utformningen av utemiljöer vid skolgårdar, kommunala bostäder, äldreboenden, gruppboendestäder, daglig aktivitet samt offentliga platser tas stor hänsyn till grön infrastruktur och ekosystemtjänster.
- Kommunen utformar gröna skolgårdar och gröna utemiljöer vid våra äldreboenden, gruppboendestäder, daglig verksamhet, kommunala bostadsområden samt gröna offentliga miljöer. Grönyrtorna ska vara generösa och välkomnande kring husen med plana gångvägar, odlingsmöjligheter, fruktträd och bärbuskar.

- Träd i stadsmiljön ska sparas där så är möjligt. Särskilt vikt ligger på att spara och värna om skyddsvärda träd.
- Återplantering av träd ska utföras i våra samhällen. Vid exploatering i våra samhällen ska nedtagna träd alltid ersättas.
- Vi ska stärka och gynna miljöer för vilda pollinatörer.
- Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.
- Den biologiska mångfalden och blå infrastrukturen ska stärkas och etableringen av vattenlevande invasiva arter ska motverkas.
- Utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras i samhällsplaneringen för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. Värdefulla våtmarkerna (klass 1 och 2) bör undantas från exploatering.
- Vaggeryds kommun prioriterar fjärrvärme som uppvärmningslösning i kommunens bebyggelseutveckling.

BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

Vaggeryds karaktär

Vaggeryds tätort har en tydlig stadskaraktär. Gällande karaktär bör beaktas vid framtagandet av planförslaget i ett detaljplaneskede, då bevarandet av helhetsintrycket är viktigt.

Befintlig bebyggelse

Föreslaget planbeskedsområde ligger inom centrumnära bebyggelse. Området omges av småskalig bostadsbebyggelse i form av fristående villor men även flerbostadshus finns i direkt närhet. Viktigt att ny bebyggelse ta hänsyn till kringliggande bostadsbebyggelse och anpassa sig till det i form, skala och byggnadsplacering.

Ny bebyggelse

Vid etablering av en ny förskolbebyggelse är det fortsättningsvis viktigt att hänsyn tas till den gällande karaktären utmed Götaforsvägen och de närmsta grannfastigheterna. Genom att ha en ny förskola som lokaliseras närmast Götaforsvägen anpassas bebyggelsen till topografin och på så vis bryts inte heller karaktären utan den utvecklas i samma naturliga anda. Genom att bevara den gröna karaktären, skapas även tilltalande utblick ned mot Lagan och en klimatanpassad men rekreativ utegård.

Platsbildning och landskapsgestaltning

Vid en förskoletablering ges föreslaget planbeskedsområde ny funktion och den naturliga terrängen ned mot Lagan kan med fördel bevaras då den alstrar en spännande utomhusmiljö för barn att utforska och nyttja för framtida rekreationsändamål.

Det är dessutom viktigt att skapa en god förskolemiljö med fria siktlinjer, för en god uppsikt, både ut mot Götaforsvägen såväl som ned till Lagan.

Det finns i dagsläget en stor andel träd inom och i anslutning till föreslaget planbeskedsområde, särskilt ned mot Lagan. Dikt an Götaforsvägen finns 4 stycken träd och dessa bör bevaras i största möjliga mån för att både ge skugga och rena luften mot vägen. Genom en noggrann gestaltning av utegården såväl som den nya förskolbebyggelsen, bör merparten av lövträden kunna bevaras för att under sommarmånader skugga både utegård och byggnad samtidigt som det blir ett bra ljusinsläpp under vintermånaderna. Detta bidrar till att spara energi för nedkylning respektive uppvärmning och bidrar till att det finns en klimatreglerande temperatur.



Figur 2. Ortofoto över planbeskedsområdet med omgivningen.

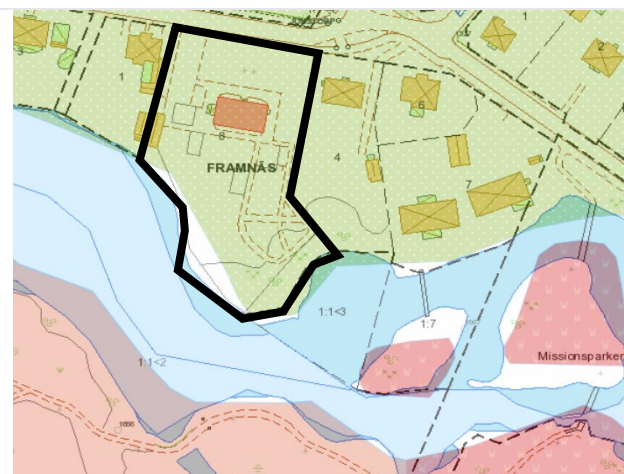
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskarta består föreslaget planbeskedsområde till övervägande del av isälvsediment och har hög genomsläpplighet. I övrigt är marken inom föreslaget planbeskedsområde relativt plan med tydliga sluttningar mot Lagan i sydlig riktning. Områdets geotekniska förutsättningar behöver undersökas vidare i en planprocess för att säkerställa markens lämplighet för en förskola. Provtagning kan med fördel samordnas med markprover för att säkerställa eventuell förekomst av föroreningar.

Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området. Vid upprättande av ny detaljplan ska en naturvärdesinventering genomföras för att säkerställa att det inte finns några höga bevarandevärden inom föreslaget planbeskedsområde.



Figur 3: Jordartskarta. Grön färg: isälvsediment. Röd färg: berg och torv. Svart kontur: föreslaget planområde.

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Föreslaget planbeskedsområde utmärks ha bland annat reglerande ekosystemtjänster, vilket innebär att det finns värmereglerande grönytor inom befintlig utomhusmiljö. Dessa grönytor är viktiga att bevara då barn är en riskgrupp när det kommer till värmeöar. Denna utomhusmiljö omnämns även i den sociotopkartering som gjordes i Grönstrukturplanen, avseende god nåbarhet och tillgänglighet.

Det finns kulturella ekosystemtjänster och utvecklingsförslag avseende vattennära mötesplatser och naturvård vid Lagan, då det är ett av de viktigaste sociala, reglerande och ekologiska stråken i Vaggeryds tätort och bör förvaltas väl. Strandzonen bör i största möjliga utsträckning lämnas orörd.

Det kan finnas en ras- och skredrisk utmed Lagan som är ett riskområde vid skyfall. Utöver detta är sträckan utmed Lagan, i väst - östlig riktning, del av vattnets blåa infrastruktur och tillför stödjande ekosystemtjänster.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet.
- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem.
- Närheten till Lagan och Missionsparken kan tillföra en utveckling av vattennära utomhuspedagogik.

Barn- och äldreperspektiv

Föreslaget planbeskedsområde är lokaliserat i den centrala delen av Vaggeryds tätort intill bostadskvarter såväl som naturområde och det finns god möjlighet att nå området för målgrupperna barn och äldre. Föreslaget planbeskedsområde har relativt god försörjning av gång- och cykelvägar kopplade till Vaggeryds gång- och cykelvägsnät som passerar utmed Götaforsvägen, vilket medför att barn och sina föräldrar kan ta sig till planbeskedsområdet något enkelt. Vid en detaljplaneplanprocess behöver överfartsvägar för gång- och cykeltrafik utmed Götaforsvägen utredas för att skapa en säker framkomlighet. Ytor för cykelställ behöver arbetas in i en planprocess för att få till en god tillgänglighet.

Skolområdet bör utformas i dialog med barn varav det rekommenderas att involvera dessa i en detaljplaneplanprocess. Det behövs även säkerställa att skolytan blir tillräckligt tilltagen för att skapa en god utemiljö.

Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde är lokaliserat i närheten av god kollektivtrafik och det finns befintlig gång- och cykelväg utmed Götaforsvägen. Detta skapar möjlighet till en effektivare, bättre och mer utnyttjad kollektivtrafik som främjar hållbara transportsätt.

Föreslaget planbeskedsområde angörs via Götaforsvägen. Angöring och gata ska utformas så att det finns god tillgänglighet avseende servicefordon, men det bör även säkerställas att det finns en säker trafiklösning för oskyddade trafikanter då det är en förskola som planeras och många kan färdas tills fots eller cykel.

Parkeringsbehovet ska ske på egen tomtmark. Alternativa parkeringslösningar som kan användas för personalparkering för att täcka behoven ska utredas och beaktas i en planprocess.

Riksintressen

Planbeskedets syfte har ingen negativ påverkan på gällande två riksintresseområden. Området ligger inom följande riksintresseområden:

- Föreslaget planbeskedsområde omfattas av riksintresse för kommunikation, *MSA-yta för Jönköpings flygplats*, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. En så kallad MSA-yta (Minimum Sector Altitude) utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer räknat från flygplatsen landningshjälpmedel. Inom dessa ytor kan nya hinder ha inverkan på flygtrafiken.
- Det omfattas även av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – *Påverkansområde, Område med särskilt behov av hinderfrihet och Påverkansområde, MSA-område luftrum*. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA-områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Kulturmiljö

Inom föreslaget planbeskedsområde förekommer inga registrerade kulturlämningar och det finns inte heller någon utpekad kommunal kulturmiljö.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Initialt bedöms trafiken utmed Götaforsvägen inte medföra någon skadlig bullerstörning, frågan kommer att utredas vidare i en detaljplanprocess.

Markföroreningar

Inom föreslaget planbeskedsområde finns inga registrerade markföroreningar. I nära anslutning finns det däremot ett garveri där föroreningar upptäckts. För att säkerställa att inga föroreningar förekommer inom det föreslagna planbeskedsområdet behöver en utredning tas fram i samband med framtagandet av en detaljplan.

Översvämningsrisk

Planbeskedsområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde. Vid högt stigande vattennivåer i Lagan kan det däremot påverka föreslaget planbeskedsområde, detta bör utredas och beaktas i en planprocess.

Strandskydd

Lagan är belägen dikt an föreslaget planbeskedsområde. Aktuellt område omfattas av strandskyddsområde av land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Då ändring eller ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. För att verkställa ändring/ny detaljplan behöver strandskyddet åter upphävas i en detaljplanprocess.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar (VA) med tillhörande ledningar

inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planbeskedsområde ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Det kan eventuellt finnas behov av en lokal pumpstation, detta behöver beaktas vid framtagandet av planförslag i en detaljplaneprocess.

Dagvattenhantering

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras.

Etableringen av en förskola kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planbeskedsområde, i jämförelse med nuläget. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar, översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare i ett detaljplaneskede för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Fjärrvärmeledningar, el och fiber finns inom eller i anslutning till föreslaget planbeskedsområde och kan anslutas till området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är kommunägd. Andra eventuella fastighetsrättsliga frågor behöver beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområde innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning eller indikation på huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

Utredningar

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning och grundkarta samt ev. kontroll av gränser

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under en planprocess bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis VA eller gator.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att ny detaljplan ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom förskola frångår gällande detaljplans huvudsyfte (Bostäder) samt för att området inte finns utpekat i Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande, vilket betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet, och därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

Planens preliminära tidplan

Arbetet med detaljplanen bör prioriteras och kan påbörjas under första kvartalet 2024. Planförslaget beräknas kunna antas tidigast under tredje kvartalet 2025. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under en planprocess gång inte föranleder omfattande revideringsarbete eller att detaljplanen överklagas.

Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av Vaggeryds kommun.

SLUTSATS

Inkommen begäran om planbesked anger ändring av detaljplan. Kommunledningskontoret bedömer att åtgärden kräver ny detaljplan då en ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Syftet med begäran om planbesked är att möjliggöra en förskoleverksamhet. Gällande detaljplan medger bostäder.

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende skoländamål är lämpligt att pröva i en planprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra förskola inom fastigheten Framnäs 8, i enlighet med 5 kap. PBL.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat markförhållanden. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i en ny detaljplan och föreslagen markanvändning.

Hanna Grönlund
Översiktsplanerare

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör