



Kommunledningskontoret

Dnr KS 2023/184

Till Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Beslut om utökat planområde samt ny markanvändning för del av kvarteret Lämmeln i Skillingaryd

Förslag till beslut

- att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att utöka planområdet för del av kvarteret Lämmeln i Skillingaryd inom befintligt planuppdrag KS 2023/184.
- att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att utöka markanvändning till kontor, handel, service och bostäder inom befintligt planuppdrag KS 2023/184.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 14 juni 2023 (§93) att inleda planläggning för fastigheterna Lämmeln 9 och Lämmeln 14 i Skillingaryd i syfte att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus om fyra våningar.

Efter att ett positivt planbesked har lämnats, har Vaggeryd–Skillingaryds Bostads AB inkommit med ett önskemål om att utöka planuppdragets syfte. Förslaget innebär att detaljplanen, utöver bostäder, även ska möjliggöra verksamheter inom kontor, handel och service i byggnadens två nedersta våningsplan och byggnadshöjden ska provas till sex våningar i planprocessen.

I samband med arbetet med det reviderade planuppdraget har kommunledningskontoret uppmärksammat en felaktighet i den gällande detaljplanen för kvarteret Lämmeln. Planen anger i dagsläget markanvändningen som småindustri samt kvartersmark med prickmark (mark som inte får bebyggas) i kvarterets västra, östra och norra delar. Detta står i direkt strid med befintlig bebyggelse, då området i praktiken sedan länge används för bostadsändamål. Om de befintliga byggnaderna skulle rivas, drabbas av skada eller behöva ersättas, kan nya bygglov för bostäder inte beviljas enligt nuvarande planbestämmelser. Den föreslagna planändringen syftar därför även till att långsiktigt trygga den befintliga bostadsmiljön och anpassa planen efter rådande förhållanden.

Med hänsyn till den uppmärksammade planstridigheten bedömer kommunledningskontoret det som mest ändamålsenligt att utöka det pågående planuppdraget till att omfatta hela kvarteret Lämmeln, med undantag för fastigheten Lämmeln 12. Lämmeln 12 har redan i dag en korrekt markanvändning som överensstämmer med verksamheten. Att inkludera resterande delar av kvarteret i planarbete ger kommunen möjlighet att i ett sammanhang korrigera felaktiga planbestämmelser.



Planarbetet föreslås genomföras där plankostnadsavtal reglerar ansvar och kostnader mellan Vaggeryds kommun och Vaggeryd–Skillingaryds Bostads AB.

Ärende

1. Bakgrund: Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 14 juni 2023 (§ 93) att inleda ett planarbete samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Lämmeln 9 och Lämmeln 14 i Skillingaryd (KS 2023/184). Syftet var då att pröva möjligheten för flerbostadshus på begäran av sökanden Vaggeryd–Skillingaryds Bostads AB.

Med anledning av sökandes ändrade behov och en önskan om att även inrymma nya kontorsytor har sökanden inkommit med en begäran om att utöka detaljplanens markanvändning. Förslaget innebär att planen, utöver bostäder också pröva markanvändningen kontor, handel och service i byggnadens två nedersta våningsplan. Vidare önskas att den högsta tillåtna byggnadshöjden provas för att medge upp till sex våningar, i stället för de fyra våningar som det tidigare planbeskedet avsåg att pröva.

I samband med framtagandet av det reviderade planuppdraget har kommunledningskontoret dessutom uppmärksammat en felaktighet i den gällande detaljplanen från 1957. Planen anger i dagsläget markanvändningen småindustri samt kvartersmark med prickmark i kvarterets västra, östra och norra delar, trots att området i praktiken sedan länge används för bostadsändamål. Denna planstridighet innebär att bygglov för bostäder inte kan beviljas enligt nuvarande planbestämmelser om befintliga byggnader rivs eller behöver ersättas.

För att undersöka möjligheten att utöka planområdet och markanvändningen i planuppdraget har kommunledningskontoret upprättat en utredning om utökat planområde samt utökad markanvändning.

2. Ekonomiska konsekvenser: Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan Vaggeryds kommun och sökanden för att reglera kostnaderna för planarbetet. I dagsläget finns ingen samlad kalkyl över intäkter och utgifter för framtagandet av detaljplanen.

För att kunna bedöma markens lämplighet för markanvändningarna bostäder, kontor, handel och service bedöms det i nuläget finnas behov av att genomföra ett flertal tekniska utredningar. Detta avser bland annat geotekniska undersökningar och miljöteknisk markundersökning. Finansieringen av utredningarna, samt vem som ska bära kostnaderna för dessa, kommer att regleras i det kommande plankostnadsavtalet mellan Vaggeryds kommun och Vaggeryd–Skillingaryds bostads AB.

3. Politiska mål och beslut kopplade till ärendet: Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 14 juni 2023 § 93 positivt planuppdrag för Lämmen 9 och Lämmeln 14

4. Agenda 2030: Målen i Agenda 2030 ska beaktas vid framtagande av detaljplanen.



5. Samråd: Bifogad handling har framtagits genom förvaltningsövergripande samtal med berörda kompetenser inom kommunen.
6. Uppföljning och utvärdering: Efter beslut om utöka planområdet och markanvändning kan arbetet med detaljplanen inledas. Plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och Vaggeryd-Skillingaryds bostads AB, vilket reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för framtagande av detaljplanen.
7. Förvaltningens helhetsbedömning: Kommunledningskontoret bedömer att markens lämplighet för det angivna syftet bör prövas inom ramen för gällande planuppdrag.
8. Bilagor: Inga bilagor till ärendet.

Beslutet ska skickas till

Handläggande planarkitekt

Handläggare

Tilda Vesterlund Kocsis

Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr. kommundirektör