

Kommunledningskontoret

Upprättat augusti 2022

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Skänkelund 1 med flera Vaggeryds tätort och kommun



Sammanställning, inkomna synpunkter inom granskningstiden

Remissinstans	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länstyrelsen i Jönköpings län	2022-01-18		X
Lantmäterimyndigheten	2022-01-21	X	
Miljö- och byggnämnden	2022-01-25	X	
Tekniska nämnden	2022-01-25		X
Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB	2022-02-28	X	
PHL Fastigheter	2022-01-17	X	
Hyresgästföreningen	2022-01-31		X
Sakägare	2022-01-10	X	

Inkomna synpunkter efter granskningstiden

Remissinstans	Datum	Med erinran	Utan erinran
Kultur- och fritidsnämnden	2022-02-03	X	

Om granskningen

Planförslaget för fastigheten Skänkelund 1 med flera har varit utställt för granskning under perioden 2021-12-13 till och med 2022-01-31. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras enligt följande:

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras enligt följande:

Länsstyrelsen i Jönköpings län 2022-01-18

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar: Yttrande noteras

Lantmäteriet 2022-01-21

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-11-17) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen **måste förbättras**
KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Del av gräns inom planområdet är inlagd i den digitala registerkartan med lägesosäkerhet (0,025 meter) och denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av positionspodden från geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Delar av planen som **bör förbättras**

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN I PLANKARTAN

På plankartan anges endast att genomförandetiden är ”5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft”. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde framgå av skrivningen på plankartan. Detta bör även förtydligas i planbeskrivning, s. 23.

Delar av planen som **skulle kunna förbättras**

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”höjd på byggnadsverk” i PBL kunskapsbanken. I boverkets föreskrifter bfs 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

Kommentar: Yttrande noteras

- Inför antagandet av detaljplanen har kommunen uppdaterat grundkartan samt kontrollerat fastighetsgränserna inom planområdet. Del av fastighetsgränser kunde dock inte kontrolleras noggrant eftersom några av mätpunkter (rör) inte kunde hittas. Detta gäller huvudsakligen fastighetsgränsen mellan fastigheten Dalhem 1 och Dalhem 2. En gränsbestämning har sökts för denna gräns hos lantmäteriet. En dialog med lantmäteriet har skett angående hantering av fastighetsgränsen efter antagande. Om gränsbestämningen visar att fastighetsgräns i förhållande till grundkartan måste flyttas åt något håll, görs då justering av plangränsen i efterhand med motsvarande skillnad.
- Detaljplanen för Skänkelund 1 med flera är en helt ny detaljplan som kommer att ersätta nuvarande gällande planer för det aktuella planområdet. Därmed gäller genomförandetiden hela planområdet och alla frågor och bestämmelser som ingår i detaljplanen. Text om genomförandetiden på plankartan förtydligas med att den gäller över hela planområdet.
- Det är olika aspekter som gör att just byggnadshöjden som används i planförslaget. En volymstudie som har tagits fram i samband med detaljplanen har visat att kombination av byggnadshöjd och högsta takvinkel kan säkra önskad kvalitet och resultat på planerade bebyggelse inom området samt kan säkra minimala negativa effekt på grannfastigheter.

Miljö- och byggnämnden 2022-01-25

Miljö- och byggnämnden inleder sitt yttrande med sammanfattning om flera planfrågor. Sammanfattningen är i princip den texten som finns i planbeskrivningen om dessa aktuella frågor och därför tas inte upp här i granskningsutlåtande. Det som står här är nämndens bedömning om dessa frågor och enligt nedan:

Miljö- och byggnämnden anser att ett parkeringstal på 0,63 är för litet. Har det analyserats vilken form av boende det ska vara inom detaljplanen samt vilken demografi som dessa lägenheter är avsedda för?

Miljö- och byggnämnden har vid tidigare bygglovsprövningar haft krav på 1 parkeringsplats per lägenhet.

Som exempel finns kv. Tor som har fått uppföra fler parkeringsplatser än 1 per lägenhet för att kunna tillmötesgå behoven av parkeringsplatser. Värt att notera är att kv. Tor har ca 200 meter till tåg samt busshållplats, dvs ca 100 meter närmre än aktuell detaljplan.

Miljö – och byggnämnden bedömer att föreslagen detaljplan och dess parkeringstal gör att tillämpning av PBL 8 kap. 9 § 4 pkt kommer att påverka möjligheten att bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

PBL 8 kap. 9 § 4 pkt:

”Tomten ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering”

Miljö- och byggnämnden anser att det ska utredas vidare i detaljplanen om ett parkeringstal på 0,63 är lämpligt.

Kommentar: Yttrande noteras

Enligt statistiken är det i genomsnitt 0,63 bilinnehav per lägenhet i Vagge-ryds tätort. I det ingår inte behov till besöksparkering. Bilinnehav kan variera från ena område till det andra inom orten. Det tillkommer ofta behov till cykelparkering som också ytkrävande. Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation om att lämpligen säkra en större parkeringstal eller att kombinera med mobila lösningar liksom bilpool samt erbjuda bekväma cykelförrådsmöjligheter. En noggrannare bedömning om parkeringsbehov behöver göras i bygglovsskedet.

Tekniska nämnden 2022-01-25

Tekniska nämnden lämnar inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Yttrande noteras

Kultur- och fritidsnämnden 2022-02-03

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att inte yttra sig i ärendet eftersom nämnden haft för kort remisstid för beredningen eller möjlighet till att ha haft något sammanträde under satta remisstiden.

Nämnden föreslår till kommunledningskontoret att vara mer tydliga med att skriva ner adressen i detaljplanen för att kunna lokalisera fastigheten på ett bra sätt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Remisstiden kommer att ses över inför kommande detaljplaneärenden. Möjligheten finns även för att få förlängd svarstid, om så önskas.

Gatunamn och vissa kvartersnamn har av tekniskt fel fallits bort från plankartan i granskningsförslaget. Plankartan inför antagandet har kompletterats med Gatu- och kvartersnamn.

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB

Vi har en in/utfart från Torggatan 9 till området markerat med U1. Denna utfart måste få vara kvar.

Torggatan måste fortsätta till vår tomtgräns och gång och cykelvägen till Ekgatan bör finnas kvar.

Kommentar: Yttrande noteras

In- och utfarten från Torggatan till bostadskvarterets parkering på Heimdal 1 finns kvar och påverkas inte av planförslaget. Däremot utgår en del av Torggatan som är utmed torget i norr till att vara en del av torget med ”Torg” som markanvändning. Detta för att få en sammanhängande torgyta från Storgatan i söder till bostadskvarteret Heimdal 1 i norr. Markanvändningen ”Torg” tillåter biltrafik om det finns särskilt behov till att köra genom torget. Det rekommenderas dock att torget i vanligt fall ska vara bilfritt.

Cykelvägen, som finns mellan bostadskvarteret Heimdal 1 och fastigheten Skänkelund 1, ansluter torget med Ekgatan. Ytan där cykelvägen finns idag kommer att regleras till fastigheten Skänkelund 1 för att skapa goda möjligheter för fastigheten att utvecklas och förtätas. Bedömningen görs att området är fortfarande väldigt tillgängligt genom det stora öppna torget, även när denna anslutning tas bort.

PHL Fastigheter 2022-01-17

För att kunna möjliggöra för fler parkeringsplatser inom fastigheten Dalhem, är vårt önskemål att en förskjutning av byggrätten görs mot torget, ca 0,5 m. (Se ritning). Huset är smalare än tidigare, och placerat lite närmre torget, vilket skapar bättre parkeringsmöjligheter bakom fastigheten. Den låga delen är i en våning men med takterrass ovanpå. Första våningen är upphöjd 600mm ovan mark.

Vi önskar ett förtydligande gällande parkering på prickmark. Gäller n1 (att marken inte får användas för parkering) enbart mot storgatan? Vi behöver använda prickmark mot Dalhem 2 för parkering.

Vi vill att ni ser över möjligheten att ta med ytterligare en bokstav i detaljplanen som inrymmer vård som ex vårdcentral på fastigheten Skänkelund 1.

Kommentar: Yttrande noteras

Planförslaget har justerats enligt önskemålet. Gränsen för blivande kvarter där fastigheten Dalhem 1 finns idag justeras i genomsnitt cirka en meter ut mot torget så att kvarteret blir något större i yta. Samtidigt justeras gränsen för blivande kvarter, där fastigheten Skänkelund finns idag, någon meter in så att kvarteret blir något mindre i yta.

Plankartan och dess bestämmelse ”n1” förtydligas angående parkeringsförbudet på punktprickad mark utmed Storgatan.

Frågan om att detaljplanen även möjliggör för en vårdverksamhet exempelvis vårdcentral har utredds. Bedömnings görs att planområdet saknar tillräcklig yta för att även inkludera vårdverksamhet. Vid sådan etablering behöver man se över det som planförslaget redan tillåter, det vill säga bostäder samt centrumverksamhet i bottenvåning. I markanvändning Centrum ingår ändå lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård.

Hyresgästföreningen i Vaggeryd 2022-01-31

Hyresgästföreningen i Vaggeryd har genom Hyresgästföreningen Region Sydost blivit tillsänt underlagen för granskning av den nya detaljplanen för Skänkelund 1 och Dalhem 1 i Vaggeryd. Information om detta har utdelats till samtliga hyresgäster i fastigheten Heimdal 1, med adress Torggatan 9. Resultatet blev att ingen av hyresgästerna har haft några synpunkter på den nya detaljplanen.

Kommentar: Yttrande noteras

Sakägare 2022-01-10

Jag är fastighetsägare för fastigheten [REDACTED] i Vaggeryd kommer att få en del olägenheter i samband med utförande av den nya detaljplanen. Vår fastighet och bostad kommer att påverkas negativt både kortsiktigt och långsiktigt.

Här nedan listar jag ett antal punkter som påverkar min fastighet negativt.

1. Skuggning.
2. Insyn.
3. Trafik via Torggatan.
4. Byggarbetsplats en tid fram över.
5. Närliggande komplementbyggnader.
6. Bostadsvärde.

1. Skuggning

En stor del av vår fastighet kommer att påverkas av skuggning, delar som påverkas är vinteraltan, trädgård samt garagebyggnaden. Vinteraltan ligger i fastighetens nordöstra sida. Den byggnadsdelen kommer att få en nedsatt funktion när den skuggas och bli mörk.

Skuggning av trädgård och garagebyggnad kommer att vara en direkt anledning till trivsel av mossor och alger som i sin tur innebär utökad underhållsarbete. Underhållsarbete kommer att vara en utökad kostnad som påverkar min fastighet långsiktigt.

Förutom skuggning som orsakas av fler våningshus så kommer vi att ha en komplementbyggnad nära vår fastighetsgräns vilket också påverkar ljuset.

2. Insyn

Insyn från fyra våningshus med lägenheter längs min fastighet sydöstra sidan kommer att insyna min bostad och min trädgård. Fyra våningshuset med lägenheter kommer att ha insyn i mitt vardagsrum, matplats, vinteraltan och sovrum på andra våningen. Min trädgård kommer inte vara så privat då så många kan se in.

3. Trafik via Torggatan

Trafiken via Torggatan måste gå via Smedjegatan. Smedjegatan är en smal vilket gör det svårt att möta en annan bil. Situationen kommer att förvärras vid utökad trafik. Det påverkar min fastighet negativt då fler bilar kommer att köra på Smedjegatan och Torggatan sedan parkera söder om min fastighet.

4. Byggarbetsplats

En av anledning till att man väljer att bosätta sig i ett befintligt område är att det är redan färdigbyggt. Vi kommer i princip att bo på en byggarbetsplats

en tid framöver. Störningar från byggarbetsplats med allt vad det innebär kommer att minska vår trivsel och påverka mina små barn dagliga rutiner.

5. Bostandsvärde

Skuggning, insyn, utökad trafik runt huset och byggarbetsplatsen en tid framöver kommer att påverka mitt bostandsvärde negativt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Skuggning.

Planförslaget har tagit hänsyn till bebyggelsen på grannfastigheten och justerats därför till lägre tillåten byggnadshöjd jämfört med samrådsförslaget. En sol-och skuggstudie har tagits fram och studerat påverkan vid en maximal nyttjande av byggrätten. Utefter studien har planen efter samråd uppdaterats och flera bestämmelser har justerats bland annat högsta tillåtna takvinkel samt högsta byggnadshöjd så att planförslaget minimera påverkan på grannfastigheten.

Enligt beräknade avskärningsvinklar finns förutsättning för befintlig omgivande bebyggelse att uppnå kraven på dagsljus, då detaljplanen byggs ut och byggrätter utnyttjas helt. Bedömningen är att den påverkan på ljusförhållanden som ny bebyggelse har på befintlig omgivande bebyggelse är rimligt avvägd i relation till det mervärde som planförslaget ger för det allmänna intresset att skapa förutsättning för nya bostadslägenheter centralt i tätorten.

Byggrätten enligt planförslaget ger upphov till viss skuggning av omgivande bebyggelse. Omgivande bebyggelse bedöms däremot har förutsättningar för att uppnå krav på direkt solljus vilket bidrar till bedömningen att den påverkan gällande ljusförhållanden för omgivande bebyggelse är i rimlig proportion till det mervärde som planförslaget ger. Se även avsnitt "dagsljus" och "Solljus" i planbeskrivningen.

Insyn

Det finns redan ett hus på fastigheten Dalhem 1. Planen medger byggrätt där huset står till en maximal byggnadshöjd 4 meter, vilket inte är högre än befintlig byggnad idag. Planförslaget innebär även större och högre byggnad på upp till fyra våningar. Den delen av byggrätten ligger 12 meter till grannfastigheten och cirka 16,5 meter till närmaste husfasad på grannfastigheten.

Bedömningen är att den påverkan som ny bebyggelse har på befintlig omgivande bebyggelse är rimligt avvägd i relation till det mervärde som planförslaget ger för det allmänna intresset att skapa förutsättning för nya bostadslägenheter centralt i tätorten.

Trafik via Torggatan

Smedjegatan är en smalgata på cirka 4 meter asfalterad väg. Denna ska breddas maximalt till cirka fem meter bred, från fastighetsgräns på Dalhem 2 till fastighetsgräns på Sandhem 1. Fem meter bred gata är fortfarande något under standard mått, dock bedöms fungera för personbil till begränsat område. Smedjegatan trafikeras även från norrifrån genom Torsgatan och därmed kan del av trafik som ska till Dalhem 1 angöras från norr utan att belasta den sträckan av gatan mot Storgatan. Andra trafikåtgärder kan genomföras vid behov för att ännu mer förbättra trafiksituationen såsom tillämpa parkeringsförbud på Smedjegatan utmed planområdet. Dessa åtgärder regleras dock inte i detaljplan utan genom särskilda trafikföreskrifter. Planbeskrivningen kompletteras med föreslagna trafikåtgärder och rekommendationer för att nå en välfungerande trafikläge.

Byggarbetsplats

Det är en naturlig utveckling att bebyggelsen i centrumnäraområdena förtätas och kompletteras med hänsyn till hushållning med mark, byggnadsekonomi samt efterfrågan på ett varierat lägenhetsbestånd i centrala och stationsnära lägen. I samband med byggperioden kommer störningar att uppstå och påverka de närmaste omgivningarna. De miljöregler som gäller för nybyggnation ska följas med hänsyn till de boende i närområdet. Byggnationen sker under en begränsad tid och bedöms inte utgöra en betydande påverkan.

Närliggande komplementbyggnader

Det saknas text under synpunkten ”Närliggande komplementbyggnader” som nämns på punktlistan i början av yttrandet. Potentiella komplementbyggnader inom planområdet såsom garage, miljöhus och förråd har inte beaktats i sol- och skuggstudien då dessa regleras till en maximal nockhöjd på fyra meter, vilket inte bedöms påverka skuggbildning nämnvärt för omgivande bebyggelse. Även störningen från dessa byggnader, om de utföras, bedöms inte medföra olägenheter för grannfastigheten.

Bostandsvärde

Planen möjliggör förtätning av bebyggelse i aktuellt område. Detta kan snarast medföra att kringområdet kan få bättre förutsättningar för en eventuell förtätning och därmed kan fastigheten få mer värde.

Bedömningen är att den påverkan som ny bebyggelse har på befintlig omgivande bebyggelse är rimligt avvägd i relation till det mervärde som planförslaget ger för det allmänna intresset att skapa förutsättning för nya bostadslägenheter centralt i tätorten.

Övriga ändringar

- Bestämmelserna i plankartan uppdateras utefter senaste uppdatering av Boverkets planbestämmelsekatalog. Detta innebär dock inga ändringar av planförslaget utan att plankartan ska kunna digitaliseras och leverera till Nationella geodataplattformen
- Plusmarkområdet på plankartan närmast huvudbyggnad på fastigheten Dalhem 2 har tagits bort och ersätts med punktprickad mark. Detta för att säkra större byggnadsfriavstånd till grannfastighet.
- Utöver dessa ändringar och kompletteringar som har skett, har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun
Augusti 2022

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör