



Kommunledningskontoret

Dnr KS 2016/084

Till Kommunstyrelsen

Antagande – Detaljplan för fastigheten Gärhov 2:1 med flera, Östra strand, Vaggeryds kommun

Förslag till beslut

-att Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingar inklusive granskningsutlåtandet tillhörande förslag till detaljplan för fastigheten Gärhov 2:1 med flera, Östra strand

-att Kommunstyrelsen godkänner upprättat gestaltungsprogram till planförslaget, Gestaltungsprogram, Östra strand (bilaga 9) som planeringsunderlag inför projektering av området

-att Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för fastigheten Gärhov 2:1 med flera, Östra strand, enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 27 §

Sammanfattning av ärendet

Under 2018 beslutades uppdrag om att ta fram förslag till detaljplan för området Östra strand. Planförslaget har haft utgångspunkt i det vinnande bidraget i arkitekttävlingen för området, Östra strand – Vaggeryd, gestaltungsprogram (Kragh & Berglund, 2018), bilaga 10.

Planförslaget var utställt för samråd under 2021 (beslut om samråd KS 2021-04-07 §83) och för granskning under 2023 (beslut om granskning 2023-04-05 §90). Syftet med planförslaget är att möjliggöra för nytt bebyggelseområde i ett skogslandskap med livsmiljöer som underlättar för en mer hållbar livsstil. Efter genomförd granskningsutställning har planförslagets reviderats och förslag till antagandehandlingar har framarbetats.

Ärende

1. Bakgrund: Kommunfullmäktige beslutade under 2016 (2016-05-30 § 055) att området skulle exploateras för bostadsbyggnation. En arkitekttävling genomfördes under 2017 och under 2018 beslutade Kommunstyrelsen att gå vidare med alternativet ”Bo med skogen” (2018-01-10 § 005). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag, att ta fram förslag till detaljplan för området under 2018 och beslutet reviderades under 2020 avseende att inkludera hela området i en detaljplan (2020-10-21 § 195). Planförslaget var utställt för samråd under 2021 (beslut om samråd KS 2021-04-07 §83) och för granskning under 2023 (beslut om granskning 2023-04-05 §90).

Gestaltungsprogram framarbetat av Krag & Berglund Landskapsarkitekter har legat som grund för planförslaget med visionen ”Bo med skogen”. Syftet med detaljplanen är att



möjliggöra för nytt bebyggelseområde i ett skogslandskap med livsmiljöer som underlättar för en mer hållbar livsstil. Planförslaget har utformats utefter principen att spara befintlig vegetation så långt det går samt att få exploateringen att harmoniera med det befintliga landskapet. För att tydliggöra planförslagets intentioner avseende gestaltning har ett gestaltungsprogram tillhörande detta planförslag framarbetats, se vidare Gestaltungsprogram, Östra strand, bilaga 9. Gestaltungsprogrammet väntas bidra till att Östra strand bibehåller sin identitet och grönbåa karaktär.

Under detaljplaneprocessen har planförslaget justerats och omarbetats, däremot har huvudstrukturen från det vinnande bidraget i arkitektävlingen bibehållits och anpassats utefter bedöma förutsättningar för projektet. Planförslaget innebär att ett nytt bebyggelseområde bestående av både lägenheter, rad- och parhus, kedjehus samt fristående villor kan uppföras i ett naturnära område. Preliminärt bedöms 280 nya bostäder kunna skapas fördelat på 200 lägenheter, 60 radhuslägenheter samt 20 småhus. Därtill skapas förutsättning för en förskola om cirka 110 barn fördelat på 6 avdelningar. Planförslaget bidrar också till att komplettera friluftslivet runt Hjortsjön genom Den gröna kilen vilken väntas få funktion för skogslikt friluftsliv för både kortvarig och långvarig rekreation och motion. Den gröna kilen ska vara tillgänglig för allmänheten såväl som de boende i området. Planförslaget reglerar inte utformning eller användning av strandskyddat område intill Hjortsjön. Vid eventuell framtida arbete kring utformning av strandområdet ska karaktär och funktion bevaras, däremot ska vattennära platsbildningar kunna anläggas utmed skogsspåren för att öka tillgängligheten.

Flertalet utredningar och omarbetningar av planförslaget har format förslag till ny detaljplan. Allmänna och enskilda intressen har genom processen hanterats och avvägs. Kommunledningskontoret gör bedömningen utefter detaljplaneprocessen, att förslagen markanvändning är lämplig i enlighet Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap.

2. Ekonomiska konsekvenser: Kommunens kostnader består av framtagande av detaljplan inom befintlig verksamhet, utredningar, projektering av området, utbyggnad av allmän platsmark såsom gator och Den gröna kilen, drift och skötsel, annonsering och kommunikation. Intäkter kommer bestå av försäljning av mark och anslutningsavgifter. Framtagande av ekonomisk kalkyl för området pågår men ännu finns ingen samlad kalkyl för kostnad och intäkter.

Kostnader för framtagande av förslag till detaljplan har utöver ordinarie verksamhet, bedömts uppgå till cirka 700 tkr. Slutgiltig fakturering för detaljplanens utredningar har i nuläget inte inkommit vilket kan justera kostnaden.

Framarbetat gestaltungsprogram till detaljplanen har uppskattat kostnader för iordningställning av Den gröna kilen, reglerad som allmän platsmark Park i detaljplanen. Översiktliga kostnadsuppskattningar är cirka 700 tkr för att iordningställa Den gröna kilen avseende borttagning av granskog, nyplantering av tallskog, iordningställning entré med cykelservice, lek-, gym-, grill- och utsiktsyta. Utbyggnad av gång- och cykelväg,



Dnr KS 2016/084

mångfunktionell översvämningsyta, plantering av grönstruktur ingår inte i kostnadsuppskattningen. Den ekonomiska prognosen för Den gröna kilen hanteras i separata ekonomiska kalkyler som berör respektive nämnds ansvarsområde. Kostnadsuppskattning från gestaltungsprogrammet är enbart en grov prognos.

3. Politiska mål och beslut kopplade till ärendet: Tidigare beslut/ställningstagande i ärendet, Dnr. KS 2016/084, gällande Översiktsplan, utställningshandling 2023 ny Översiktsplan, Grönstrukturplan med flera.

4. Agenda 2030: Ärendet kopplar främst till mål nummer 11 – Hållbara städer och samhällen.

5. Samråd: Under framtagande av förslag till antagandehandlingar har kompetenser från Kommunledningskontoret och Miljö- och byggförvaltningen medverkat. Tidigare har andra förvaltningar såsom Tekniska kontoret och Kultur- och fritidsförvaltningen deltagit, liksom ledningsägare i området.

6. Uppföljning och utvärdering: Efter antagandebeslut av förslag till detaljplan i Kommunfullmäktige får detaljplanen laga kraft tidigast 3 veckor efter att antagandebeslutet har publicerats, förutsatt att beslutet inte överklagas. Detaljplanen börjar först gälla vid datum för laga kraft.

Arbete med projektering och utbyggnad och iordningställning av planområdet kan påbörjas liksom arbete med markanvisning för att överlåta mark för byggnation inom kvartersmarken.

7. Förvaltningens helhetsbedömning: Bedömningen är att planförslaget medger en för området lämplig användning av mark, enligt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. Flertalet utredningar och omarbetningar av planförslaget har format förslag till ny detaljplan. Allmänna och enskilda intressen har genom processen hanterats och avvägts.

8. Handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 - Korsningsutredning
- Bilaga 3 - Naturvärdesinventering
- Bilaga 4 – Arkeologisk utredning
- Bilaga 5 – Geoteknisk markundersökning, PM
- Bilaga 6 – Geoteknisk markundersökning, MUR
- Bilaga 7 - Dagvattenutredning
- Bilaga 8 - Bullerutredning



- Bilaga 9 – Gestaltningsprogram, Östra strand - Vaggeryds kommun, 2023
- Bilaga 10 – Östra strand – Vaggeryd, Gestaltningsprogram, Kragh & Berglund, 2018

Beslutet ska skickas till

Handläggande planarkitekt
Tekniska kontoret

Handläggare

Andreas Lindberg
Planarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör