



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Planbesked för Skänkelund 1 m.fl.
Dnr. KS 2018/294

Underlag för planbesked
Skänkelund 1 m.fl.
Vaggeryds kommun



Upprättat av kanslienheten
Datum 2019-02-07
Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Ärende.....	4
Tidigare ställningstagande.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	5
Platsens förutsättningar.....	5
Mark och vegetation.....	5
Naturvärden.....	5
Strandskydd.....	5
Infrastruktur.....	6
Riksintressen.....	6
Människors hälsa och säkerhet.....	6
Teknisk försörjning.....	6
Vatten och avlopp.....	6
Dagvattenhantering.....	6
Energi, el, tele, fiber.....	6
Genomförande.....	7
Utredningsbehov.....	7
Förslag till process och tidplan.....	7
Slutsats.....	7

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.

Meningen med planbeskedet är att alla 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 §§).

Ansökan

Sökande

PHL Fastigheter AB

Fastighet

Skänkelund 1, Vaggeryds tätort.

Fastighetsägare

PHL Fastigheter AB

Syfte

Syftet är att framta en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbyggnation av flerbostadshus om 18 lägenheter. Efter möte med sökande framkom intentioner om att göra ett helhetsgrepp för området.

Avgränsning

Planområdet ligger centralt i Vaggeryds tätort i närhet till centrum. Ansökan avser fastigheten Skänkelund 1, vilken har en areal på 1 320 kvadratmeter. Helhetsgreppet innebär att området kring östra torget berörs vilket innefattar bland annat fastigheterna del av Götastrand 1:1, Dalhem 1 och Heimdal 1.

Figur 1: Förslaget planområde på fastigheten Skänkelund 1 samt tillhörande helhetsgrepp.



Bakgrund

Ärende

2018-11-15 inkom ansökan om planbesked. Ansökan syftar till att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Skänkelund 1.

Tidigare ställningstagande

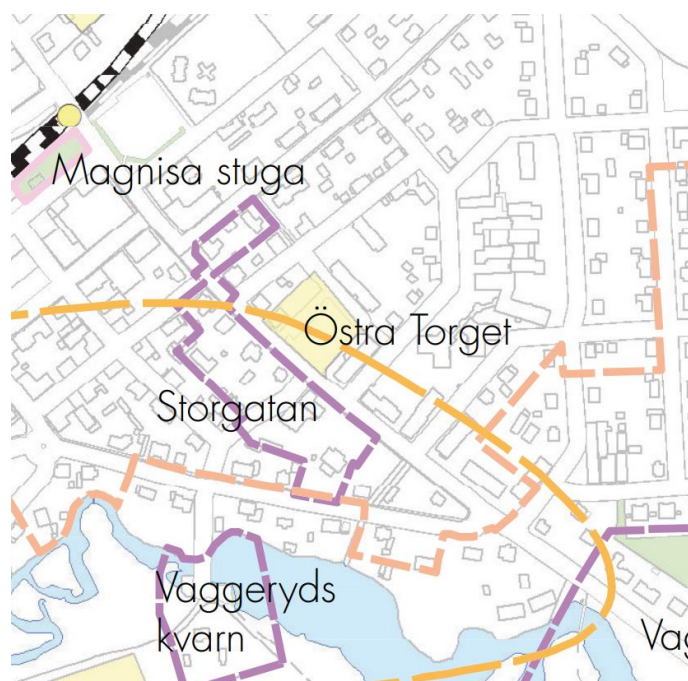
Översiktsplan

Del av föreslaget planområde finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. Nedan följer utdrag från översiktsplanen:

Östra Torget

Torget vid Skänkelund används uteslutande till parkering och ger ett i övrigt ödsligt intryck. Marken ägs av kommunen som föreslår att torgytan görs mindre och att parkeringen flyttas närmre Skänkelund så att den nya torgytan blir fri från bilar. Gatumarken och fastigheten på torgets västra sida bebyggs med ett flerbostadshus i 3-5 våningar för att skapa en mer stadsmässig känsla vid torget. Kommunen föreslår dessutom att en mindre park anläggs, en så kallad pocketpark. Planförslaget innebär att parkeringen effektiviseras med samma antal parkeringsplatser på tre uppdelade ytor. Parkeringen för de nya bostäderna sker inom kvartersmark för bostäder. En byggnation vid Östra Torget skall inte inskränka på den befintliga torgmiljön.

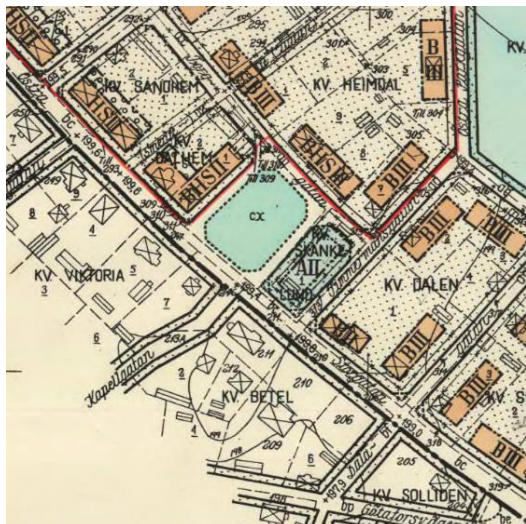
Konsekvenser - Planen innebär att byggrätten på kvarteret Dalhem (fastigheten i öster) utökas med intilliggande gatu- och parkeringsytor. Torgytan blir fri från bilar och ny grönska tillförs i form av en pocketpark. Förslaget innebär att torget bryts upp från att vara en stor ödlig yta till att få mindre ytor och fler funktioner. Detta skulle kunna bidra till att stärka torget som mötesplats och parken skulle kunna ge möjligheter till rekreation för boende runt området.



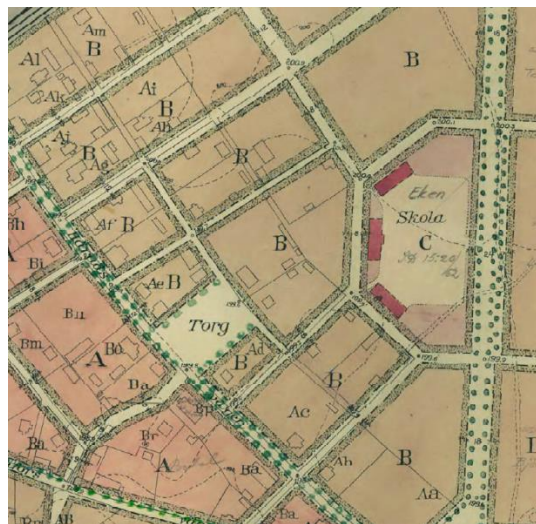
Vaggeryds kommuns översiktsplan. Laga kraft 2014-04-28.

Detaljplan

I området finns tidigare detaljplaner:



1. Ändring och utvidgning av stadsplanen för Östermoområdet mm. Laga kraft 1965-06-15.



2. Stadsplan för Vaggeryds Municipalsamhälle. Laga kraft 1916-07-28.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av 1. Ändring och utvidgning av stadsplanen för Östermoområdet mm. samt del av 2. Stadsplan för Vaggeryds municipalsamhälle.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken i området består av isälvs sediment och har en hög genomsläpplighet. Delar av området ingår i utbredningsområde Udden – Lyckorna, vilken finns utpekad i översiktsplanen. Området anger i vilka områden stabilitetsförhållanden särskilt behöver beaktas vid planering, baserad på en översiktlig stabilitetskartering som genomfördes på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Därmed kan en geoteknisk utredning behöva göras.

Torgytan är hårdgjord och större delen av kvartersmarken är bebyggd. Området är plant och befaras inte vara i riskzonen för översvämning.

Naturvärden

Enligt Skogsstyrelsens samt länsstyrelsens underlag föreligger inget naturvärde inom området. Därmed görs bedömningen att inga naturvärden föreligger.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddsområde.

Infrastruktur

Planområdet ligger centralt i Vaggeryds tätort, i närhet till centrum och kollektivtrafikknypunkter. Avståndet till Vaggeryds station är cirka 400 meter, där både tåg- och bussanknytning finns. Närmsta anslutning till E4 sker genom trafikplats 89 eller 90. Därifrån nås Jönköping och Värnamo på runt 20 minuters bilfärd. Området ligger i god anslutning till gång- och cykelvägnätet.

I planarbetet behöver infrastrukturen i området utredas vidare för att uppnå en god trafiksituation. Parkeringsmöjligheter och infart till området behöver lösas.

Riksintressen

I området finns inga riksintressen.

Människors hälsa och säkerhet

I området finns ingen misstanke om förorenad mark. En bullerutredning behövs för att säkerställa en god ljudmiljö. Buller förekommer främst från vägtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Aktuell område ligger därmed inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och anslutning kan tillgodoses.

Dagvattenhantering

Kommunalt avledningsnät för dagvatten finns i gator i området. Planen bör även verka för naturlig infiltration genom att skapa genomsläppliga ytor.

Energi, el, tele, fiber

Vaggeryds energi ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Området försörjs med fjärrvärme och tilltänkt byggnation kan med fördel ansluta sig till fjärrvärmenätet. Elnätet bedöms påverkas av planerad byggnation och elledningar i området och anslutningar behöver ses över. Området försörjs idag av fiber och tillbyggnad inom området kan med fördel anslutas till fibernätet, varmed utbyggnad och komplettering av nuvarande fibernät kan behövas.

Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses följande utredningar krävas i dagsläget:

Utredning	Ungefärlig kostnad
Bullerutredning	45 000
Geoteknisk utredning	180 000
Fastighetsförteckning	5 000
Grundkarta	6 000
Totalt	236 000

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i dagsläget inte går att förutse. Detta underlag innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av t.ex. VA eller gator.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom hela området inte finns utpekad i Vaggeryd kommuns Översiktsplan antagen 2012. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det 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 där med planen vinner laga kraft om det inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen förväntas påbörjas under mars 2019 och beräknas ta ca 1,5-2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål och park är lämpligt att pröva i en planprocess och kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bl.a. markstabilitet och buller.