



**VAGGERYDS
KOMMUN**

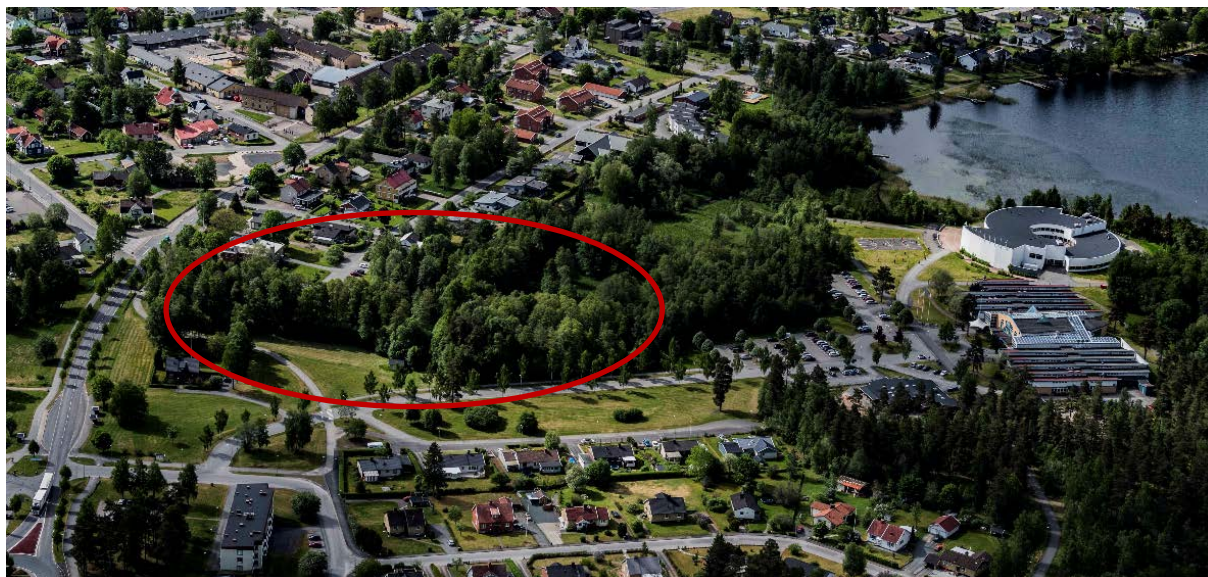
Kommunledningskontoret

Planbesked för Fridhem 1 m.fl.
Dnr. KS 2019/013

Underlag för planbesked

FRIDHEM 1 m.fl.

Vaggeryds kommun



Upprättat av kanslienheten

Datum 2019-03-28

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Ärende.....	4
Ärendegång.....	4
Tidigare ställningstagande.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Grönplan för Vaggeryd.....	5
Platsens förutsättningar.....	6
Mark och vegetation.....	6
Naturvärden.....	6
Strandskydd.....	6
Infrastruktur.....	6
Riksintressen.....	7
Människors hälsa och säkerhet.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvattenhantering.....	7
Energi, el, tele, fiber.....	7
Idéskiss.....	7
Genomförande.....	9
Utredningsbehov.....	9
Förslag till process och tidplan.....	9
Slutsats.....	9

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

Fastighetsenheten och Barn- och utbildningsförvaltningen, Vaggeryds kommun

Fastighet

Fridhem 1 och del av Götastrand 1:1 m.fl., Vaggeryds tätort

Fastighetsägare

Vaggeryds kommun

Syfte

Syftet är att möjliggöra för en F-3 skola på fastigheten Fridhem 1. Ansökan avser även trafikanslutning via Vernes Malmstens väg.

Avgränsning

Föreslaget område för skolbyggnad ligger väster om Jönköpingsvägen, i närhet till Fenix kultur- och kunskapscentrum. Fastigheten Fridhem 1 är cirka 9 700 kvadratmeter och avgränsas i norr och väster av Linnarbäcken. Ansökan avser detaljplaneläggning av Fridhem 1 samt del av Götastrand 1:1. I samband med detaljplaneprocessen behöver samfälligheten Torsbo S:1, som avgränsar Fridhem 1 och Götastrand 1:1 undersökas vidare.

För att möjliggöra byggnation av skola på fastigheten Fridhem 1 föreslås planläggning av Fridhem 1 samt en del av fastigheten Götastrand 1:1, för att uppnå tillräcklig friyta enligt Boverkets rekommendationer. Söder om Fridhem 1 ligger fastigheterna Fridhem 2 och 3 samt Götastrand 1:10. Fastigheterna föreslås också planläggas då nuvarande användning inte överensstämmer med gällande detaljplan, som anger hälso- och socialvårdsändamål. Fastigheten Torsbo 1:2 i nordöstra delen av föreslaget planområde ligger enligt befintlig detaljplan på allmän platsmark och eventuell planläggning av fastigheten behöver utredas vidare i planprocessen. Likaså behöver lämplig planområdesgräns utredas vidare.

Figur 1: Föreslaget planområde



Bakgrund

Ärende

Fastighetsenheten och Barn- och utbildningsförvaltningen i Vaggeryds kommun har 2018-12-28 skickat in en ansökan om planbesked med syfte att möjliggöra skolverksamhet på fastigheten Fridhem 1.

Ärendegång

Hösten 2017 förvärvade kommunen Fridhem 1 mot bakgrund av att fastigheten har stor, strategisk potential för framtida samhällsnyttiga ändamål som exempelvis skolverksamhet, eller annan kommunal samhällsviktig verksamhet. Fastigheten ligger i centralt läge och är närmre 1 hektar stor.

Utdrag från plankommittén

Plankommittén 2018-04-04

Central tomt och inköpt av strategiska skäl. Förbereda detta område för skolverksamhet. Barn- och utbildningsförvaltningen håller på med en revidering av lokalplanen som blir klar i maj. Ett eventuellt uppdrag ska samsynkas med resultatet av den. Socialnämnden har intresse av att ha den befintliga bestämmelsen c (hälsa- och sjukvårdsändamål) kvar men det krävs ett tillägg (s) i detaljplanen för att kunna tillåta skoländamål.

Plankommittén 2018-10-03

Fridhem- ändring av detaljplan för skoländamål

Ny detaljplan behöver upprättas. Inväntar uppdrag och mer information från barn- och utbildningsförvaltningen innan uppstratmöte kan planeras in. Önskemål om att planarbetet får högsta prioritet.

Plankommittén 2019-02-06

Ansökan om planbesked har inkommit för Fridhem 1. Området ligger i anslutning till Linnarbäcken som är utpekad i gällande grönstrukturplan samt i pågående Grönstrukturplan. Skolan ska ta hänsyn till naturvärden i området. Plankommittén föreslår att planuppdrag kan ges och att varsamhet och hänsyn tas till naturen i området.

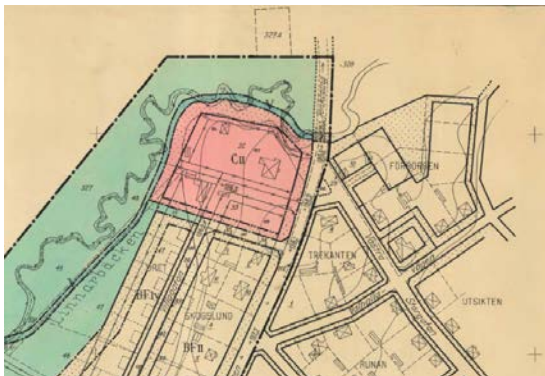
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området är inte utpekad i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28.

Detaljplan

I området finns tidigare detaljplaner.



1. Ändring av stadsplanen för kv. Ankaret m.fl.
Laga kraft 1961-11-11.



2. Ändring av stadsplanen för kv. Rödingen m.m.
Å Torsboområdet. Laga kraft 1967-04-14.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av 1. Ändring av stadsplanen för kv. Ankaret m.fl. samt del av 2. Ändring av stadsplanen för kv. Rödingen m.m Å torsboområdet.

Grönplan för Vaggeryd

Linnarbäcken och dess närområde nämns som områden värda att bevara, i grönplan för Vaggeryd. Kvalitéer som välbevarade våtmarker och ett rikt fågelliv lyfts fram. Grönplanen förespråkar varsam hantering av området för att bevara den våtmarkskaraktär som finns. Enligt grönplan för Vaggeryd föreslås att området mellan Hjortsjöns strand och Linnarsjön knyts samman till ett grönt stråk genom gångstigar längs med och i närheten till Linnarbäcken.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant men sluttar från norr respektive söder, nedåt mot Linnarbäcken. Marken består av isälvsediment och har en hög genomsläpplighet. Tre hus och ett par komplementbyggnader finns på fastigheten Fridhem 1. Delar av marken är asfalterad medan resterande är gräsbeklädd med blandskog. I utkanten av Fridhem 1 rinner Linnarbäcken. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering riskeras Linnarbäcken samt våtmarksområdet väster om föreslaget planområde att översvämmas vid skyfall.

Naturvärden

I närhet till föreslaget planområde har flertalet fågelarter observerats vilket vittnar om ett rikt fågelliv. Observationerna har främst gjorts i och i närheten till det intilliggande våtmarksområdet. En fågelinventering behöver därmed genomföras.

Strandskydd

Kring Linnarbäcken föreligger inget strandskydd. Strandskyddsområde finns däremot runt Linnarsjön, som ligger nordöst om fastigheten Fridhem 1. Nordöstra delen av föreslaget planområde omfattas till viss del av strandskyddet.

Figur 2: Strandskyddsområde runt Linnarsjön



Infrastruktur

Området ligger i anslutning till Jönköpingsvägen, som kommunen är väghållare för. Jönköpingsvägen ansluter till E4 ca 1 km norrut och varifrån Jönköping och Värnamo nås inom 20-30 minuter. Strax norr om föreslaget planområde finns bussanknytning och avståndet till Vaggeryds station är cirka 600 meter. Området ligger i god anslutning till gång- och cykelvägnätet.

Trafikanslutning till skolområdet behöver vidare utredas i en planprocess. Hänsyn behöver tas till naturen inom och i planområdets närhet när anslutning för bil- respektive gång- och cykeltrafik planeras. En trafikmätning kan behöva göras på vägnätet runt den tilltänka skolan för att bedöma trafikmiljöns påverkan på området.

Riksintressen

I området finns inga riksintressen.

Människors hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns av Länsstyrelsen ingen utpekad förorenad mark. På Fastigheten Fridhem 1 har tandläkarmottagning bedrivits, och en mottagning är även aktuell idag. Avloppsrör från tandläkarmottagningar innehåller sannolikhet höga mängder kvicksilver. Om verksamheten som bedrivs idag upphör behöver sanering av avloppsrör ske. Omfattningen av saneringsbehovet beror på verksamhetens tidigare omfattning och utförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Aktuellt område ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och anslutning kan ske till nätet. Genom området går vattenledningar och spillvattenledning där möjlighet till skötsel och underhåll behöver säkerställas i detaljplanen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering ska utredas i planprocessen och lokalt omhändertagande med avrinning till Linnarbäcken behöver undersökas. Detaljplanen bör verka för att skapa och bevara genomsläppliga markytor.

Energi, el, tele, fiber

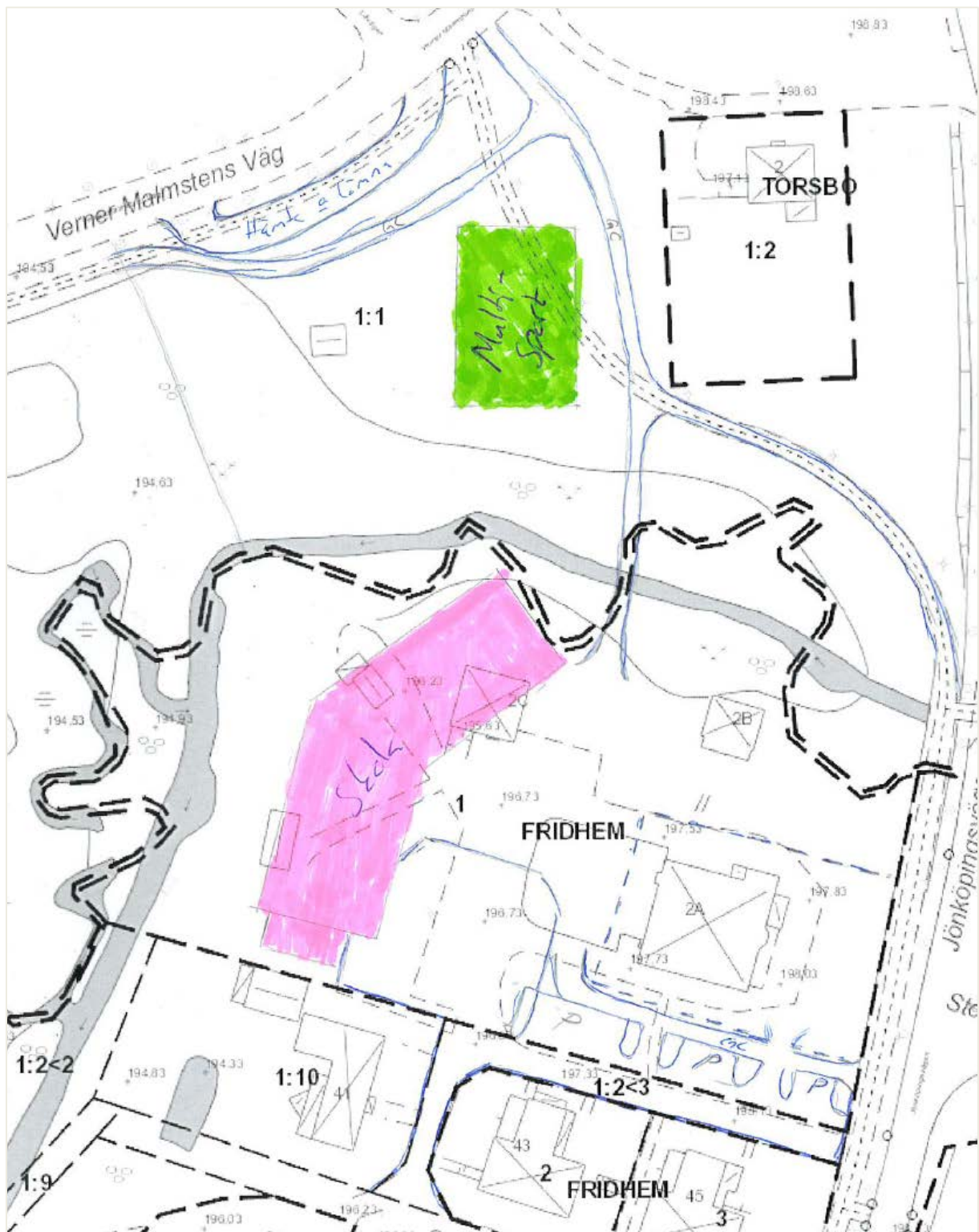
Vaggeryds energi ansvarar för energi, fjärrvärme, el och fiber. Genom området går ledningar för fjärrvärme och fiber. Ledningarna försörjer Torsbo och möjlighet till underhåll behöver säkerställas i detaljplanen. När ny bebyggelse och användning av området uppkommer, berörs elnätet som behöver byggas ut för ökad kapacitet. Möjlighet finns för anslutning till el, fiber och fjärrvärme.

Idéskiss

Bilden nedan visar en idé kring utformning av området där skolbyggnad i två plan, dimensionerad för cirka 200 elever placeras på Fridhem 1. Mark kring befintlig byggnad i den sydöstra delen av Fridhem 1 föreslås avstyckas till ny fastighet. Friyta för skoländamål återfinns dels på Fridhem 1 men även på del av Götastrand 1:1, inom och runt om yta för multi-sport. Yta för multi-sport skulle kunna vara en utomhusanläggning för olika idrottsaktiviteter. Trafikanknytning för godsmottagning och viss personalparkering föreslås anordnas söder ifrån. Yta för att hämta och lämna skulle kunna anläggas via Verner Malmstens väg, där gång- och cykelväg anknyter vidare mot skolområdet.

Idéskissens genomförande är inte säkerställt avseende bland annat trafiklösningar och skolbyggnadens utformning utan ger en initial bild av områdets möjligheter.

Figur 3: Idéskiss



Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses följande utredningar krävas i dagsläget:

Utredning	Ungefärlig kostnad
Fågelinventering	25 000
Fastighetsförteckning	5 000
Grundkarta	6 000
Totalt	36 000

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 området inte finns utpekad i Vaggeryd kommun Översiktsplan antagen 2012 samt att området kring Linnarbäcken har värdefull natur. Planen handläggs enligt reglerna i den nya 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.

Detaljplanen förväntas påbörjas under andra kvartalet 2019 och beräknas ta ca 1,5-2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att skola 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. naturvärden och trafiklösning.