

Underlag för planbesked

Smultronet 2 m.fl., Skillingaryds tätort



Upprättat av kanslienheten

Datum 2020-04-30

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Ansökan..... | 3 |
| Sökande..... | 3 |
| Fastighet..... | 3 |
| Fastighetsägare..... | 3 |
| Syfte..... | 3 |
| Avgränsning..... | 3 |
| Bakgrund..... | 4 |
| Tidigare ställningstagande..... | 4 |
| Översiktsplan..... | 4 |
| Detaljplan..... | 4 |
| Platsens förutsättningar..... | 5 |
| Mark och vegetation..... | 5 |
| Naturvärden..... | 5 |
| Ekosystemtjänster..... | 6 |
| Infrastruktur..... | 8 |
| Riksintressen..... | 8 |
| Kulturmiljö..... | 8 |
| Människors hälsa och säkerhet..... | 8 |
| Teknisk försörjning..... | 9 |
| Vatten och avlopp..... | 9 |
| Dagvattenhantering..... | 9 |
| Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber..... | 9 |
| Fastighetsrättsligt..... | 9 |
| Upprättande av detaljplan..... | 10 |
| Utredningsbehov..... | 10 |
| Förslag till process och tidplan..... | 10 |
| Slutsats..... | 10 |

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.

Syftet med planbesked 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 planlägningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2, 5 §§).

Ansökan

Sökande

Vaggeryd – Skillingaryds Bostads AB (VSBo)

Fastighet

Smultronet 2 m.fl., Skillingaryds tätort

Fastighetsägare

VSBo, Vaggeryds kommun, Restaurang Järnvägshotellet i Skillingaryd AB.

Syfte

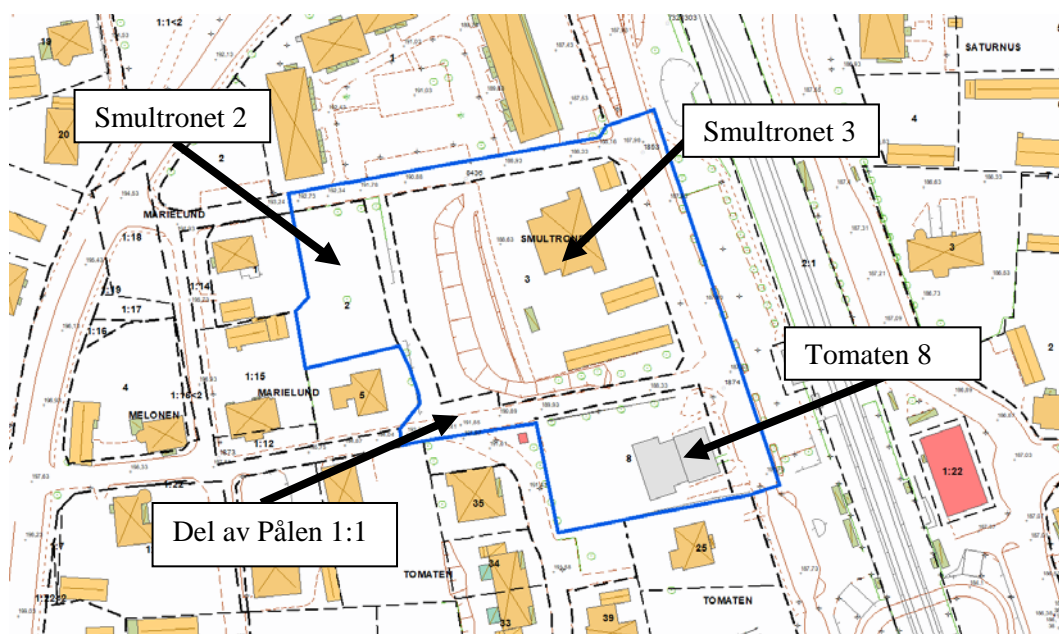
Inskickad ansökan syftar till att möjliggöra byggnation av 16 lägenheter i ett flerbostadshus om 4 våningar.

Avgränsning

Nybyggnation föreslås enligt ansökan inom fastigheterna Smultronet 2, del av Smultronet 3 och del av Pålen 1:1.

Föreslaget planområde omfattar fastigheterna Smultronet 2 och 3, del av Pålen 1:1 samt Tomaten 8. Gatumark kring Smultronet 2 och 3 föreslås ingå i ny detaljplan då marken i befintliga detaljplaner anges som GC-väg, parkering samt kvartersmark för bostadsändamål vilket inte stämmer överens med dagens markanvändning. Tomaten 8 föreslås ingå i ny detaljplan då fastighetsgränser och gällande detaljplan inte stämmer överens med dagens utformning avseende kvartersmark och allmän platsmark. Planområdets utbredning behöver utredas vidare i en planprocess och förslaget kan därmed förändras.

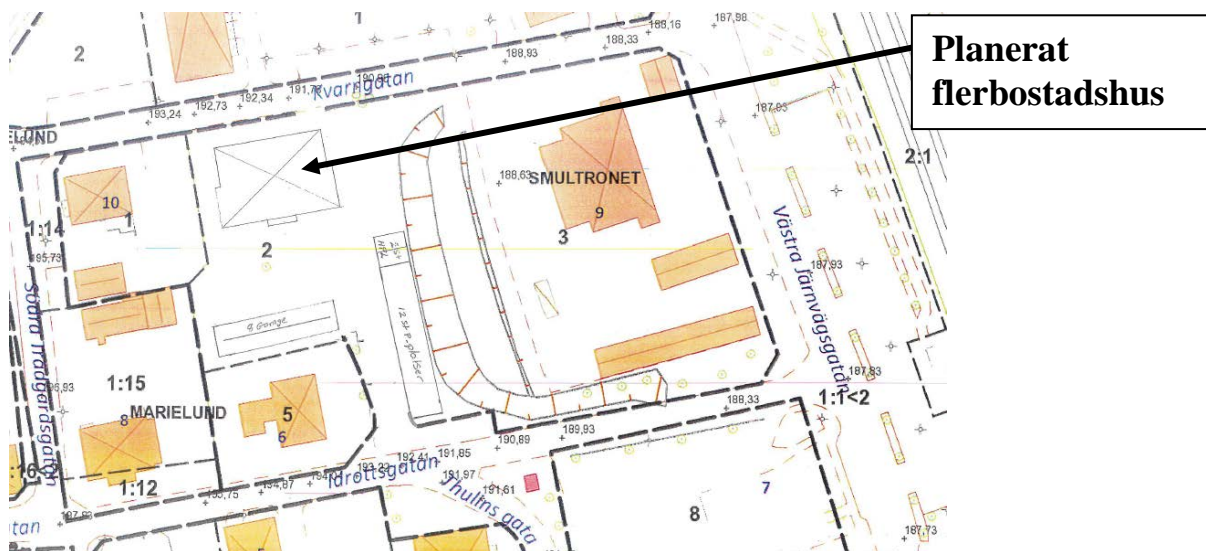
Figur 1: Föreslaget planområde inringat med blå linje.



Bakgrund

VSBo inkom 2020-02-06 med ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus inom fastigheterna Smultronet 2 och del av Smultronet 3. Flerbostadshuset planeras i fyra våningar bestående av cirka 16 lägenheter. VSBo äger Smultronet 3 och smultronet 2 ägs av Vaggeryds kommun. Mellan fastigheterna finns en planlagd gata i befintlig detaljplan, vilken inte är utbyggd. Planlagd gata föreslås planläggas som bostadsmark, kvartersmark. Utdrag ur bifogad skiss till ansökan finns i bild nedan.

Figur 2: Skiss ansökan om planbesked.



Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

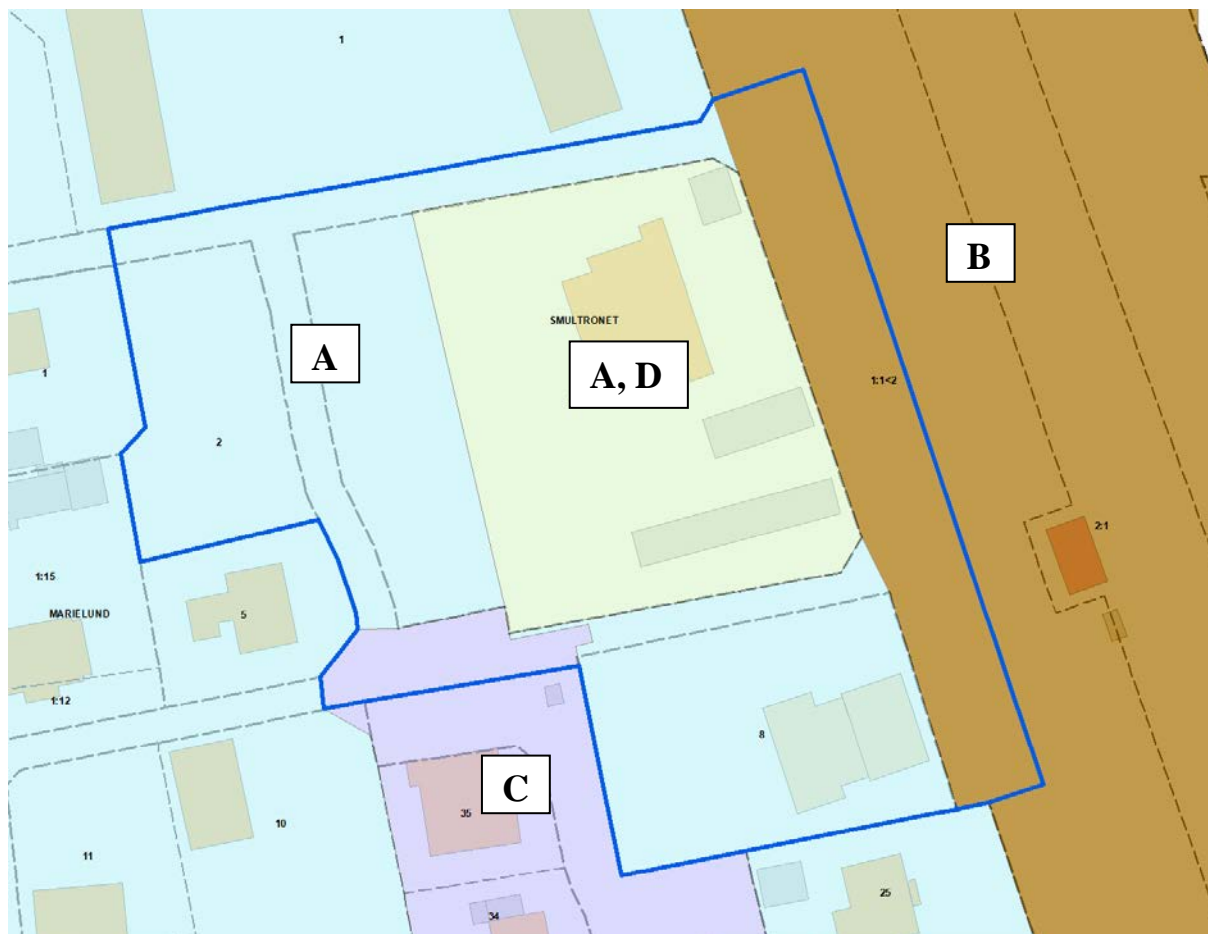
Planområdet är inte utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28, bortsett från Tomaten 8 vilken är utpekad som kommunal kulturmiljö. Översiktsplanen pekar därutöver ut den kommunala kulturmiljön Kv. Smultronet, vilket angränsar till planområdet. De kommunala kulturmiljöerna beskrivs vidare i kulturhistorisk utredning för Vaggeryds kommun från 1987, vilken upprättats av Jönköpings Länsmuseum.

Detaljplan

Utbredning av befintliga detaljplaner inom och intill föreslaget planområde redovisas i figur 3.

- Plan A – Detaljplan för kv. Tomaten och Smultronet, Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun. Laga kraft 2002-09-04
- Plan B – Detaljplan för planskilda korsningar. Laga kraft 2005-01-10
- Plan C – Detaljplan för Tomaten 5, 22 m.fl.. Laga kraft 2006-02-27
- Plan D – Ändring av detaljplan för del av kv. Tomaten och Smultronet. Laga kraft 2007-04-25

Figur 3: Befintliga detaljplaner. Föreslaget planområde enligt blå linje.



Ny detaljplan ersätter del av planerna betecknade A, B och C samt ersätter ändringen av detaljplan, betecknad D.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken i området består av vittringsjord och isälvs sediment, sand. Genomsläppligheten är hög och uppskattat jorddjup varierar mellan 10 meter ner till 1 meter. Berg kan ligga nära markytan och sprängning kan bli aktuellt vid byggnation. Planområdet sluttar mot Öster med en höjdskillnad på cirka fem meter.

Planområdet är delvis bebyggt. Smultronet 3 rymmer flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 är obebbyggda och har ett gräsbelagt marktäckte. Området är öppet med inslag av träd från björksläktet. Tomaten 8 är bebyggd.

Naturvärden

Inom planområdet finns en alm som är en rödlistad trädart (klassas som starkt hotad art). Stor hänsyn bör tas till trädet. En översiktlig naturinventering kan behövas för att säkerställa att inga fler hotade arter finns inom området.

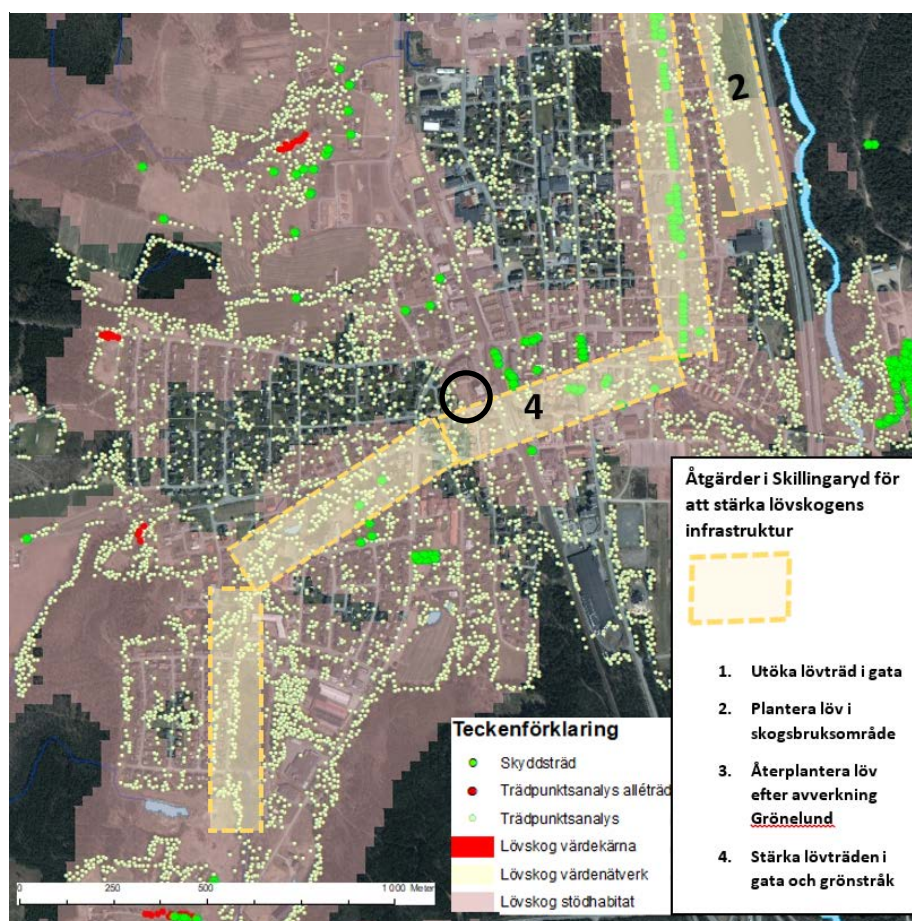
Ekosystemtjänster

Grönstrukturplan

I *Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun* berörs området främst av det stråk som är relevant för att stärka lövskogens infrastruktur i Skillingaryd. Inom Smultronet 2 m.fl. finns idag ett tiotal lövträd. Det finns alm i området, vilket är en av våra mest hotade lövträd i Sverige samt finns med på rödlistan. Trädet är därmed extra relevant för den biologiska mångfalden. Det vore positivt för den gröna infrastrukturen att tillföra lövträd i området och spara almen.

Området har idag en grönytefaktor (GYF) på ca. 50%. Grönytorna består bland annat av mindre buskage, en rad med björkar längs med Kvarngatan, en alm och högvuxet gräs.

Figur 4: Utdrag ur Grönstrukturplan. Den svarta ringen visar Smultronet 2 m.fl. Området ligger i ett utvecklingsstråk för lövträdens infrastruktur i Skillingaryd tätort.



ESTER

En analys kring områdets tillgång till ekosystemtjänster har genomförts genom verktyget ESTER. Verktyg är framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i t.ex. detaljplanesammanhang. Analysen har utgått ifrån det förslag som presenteras i denna rapport.

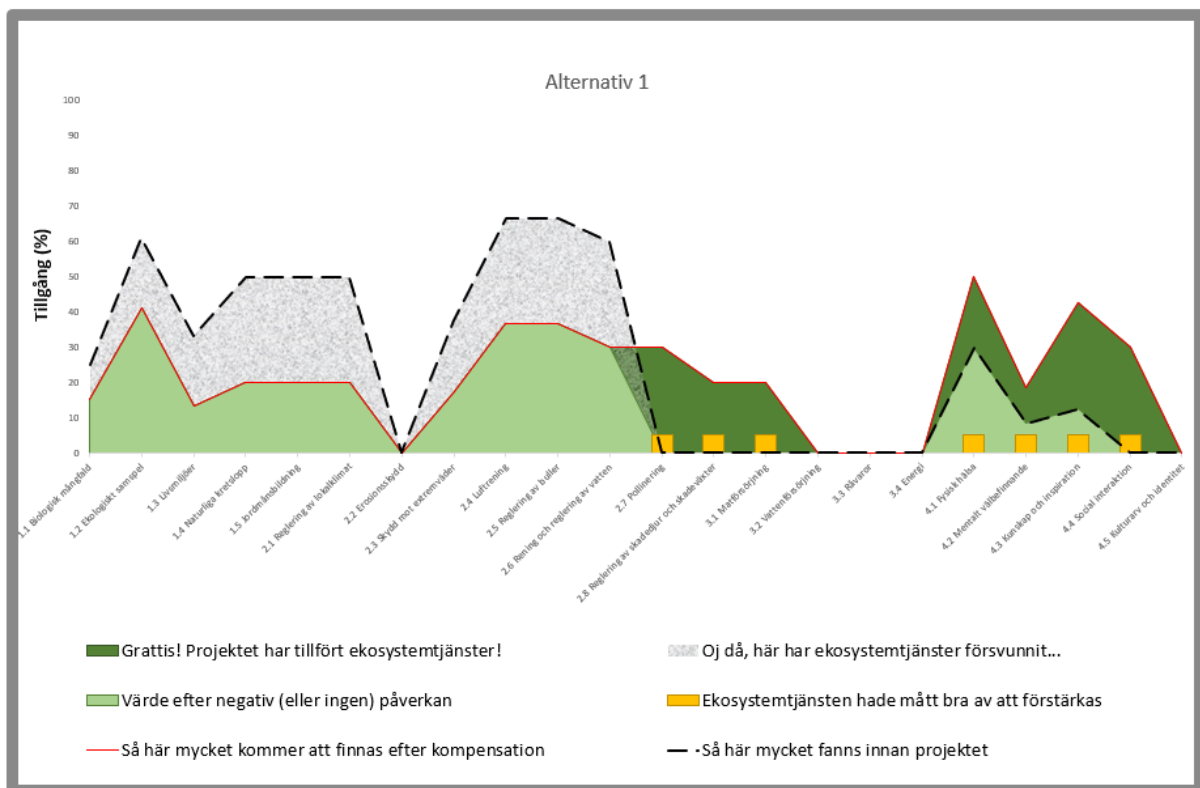
Tillgången på olika ekosystemtjänster efter exploatering

Området har i dagsläget inte en omfattande tillgång på ekosystemtjänster. Analysen visar främst på tillgång av reglerande ekosystemtjänster. Detta beror på att det idag är en relativt stor grönyta i ett centralt läge som har hög andel hårdgjorda ytor. Vi exploatering av fastigheten är de främsta ekosystemtjänster som drabbas negativt luftrening och skydd mot extremväder (värmebölja, skyfall). Det finns en risk att områdets värmekänslighet kommer öka i samband med exploatering, vilket motiverar gräsarmering av parkeringar, gröna fasader, gröna tak på parkeringshusen och skuggande träd.

Tillgången till försörjande ekosystemtjänster (mat-, vatten-, material- och energiproduktion) är i princip obefintlig inom området idag, men med exempelvis odlingslådor och tillskott av fruktträd och bärbuskar skulle ekosystemtjänsten gynnas i och med att bostadsnära miljöer utformas.

Området har ett syfte i den gröna infrastrukturen för löv. Området ligger i ett utvecklingsstråk för löv i Grönstrukturplanen, vilket innebär att tillskott av lövträd, framförallt ädellöv, inom området skulle stärka en större struktur. Det finns alm i området, vilket är en av våra mest hotade lövträd i Sverige.

Avseende kulturella ekosystemtjänster finns goda möjligheter att skapa fina miljöer för de boende i befintligt och tillkommande flerbostadshus.



Figur 4: Grafen visar tillgången på ekosystemtjänster och hur tillgången förändras enligt förslaget för Smultronet 2 m.fl. Det finns goda möjligheter att försörjande och kulturella ekosystemtjänster tillförs i området, samtidigt som reglerande och stödjande ekosystemtjänster väntas att försvagas.

Figur 5: Tillgång ekosystemtjänster i nuläget samt efter exploatering.

Infrastruktur

Området ligger centralt med närhet till offentlig och kommersiell service. Stationsområdet med anknäytning till tåg och buss finns cirka 50-100 meter från planområdet. Området lämpar sig väl för förtätning avseende det stationsnära läget. I planområdets närhet finns gång- och cykelvägar som knyter an till tätortens övriga områden. Ny bebyggelse kan med fördel kompletteras med laddstolpar och bilpool. Anslutning till Smultronet 2 föreslås från Idrottsgatan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvarets militära del och omfattas av påverkansområden gällande stoppområde för höga objekt samt område med särskilt behov av hinderfrihet. Det innebär att objekt högre än 45 meter bedöms kunna utgöra hinder för flygsäkerheten och begränsa den verksamhet som riksintresset avser skydda. Regling av bebyggelsens höjd enligt ny detaljplanen kommer tillgodose kravet. Inom planområdet finns inga övriga kända riksintressen.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns fastigheten Tomaten 8, vilket är utpekad som kommunal kulturmiljö. Byggnaden på fastigheten är uppfört 1910 och har vitputsad fasad. Byggnaden var ursprungligen uppförd av tegel.

I anslutning till planområdet finns den kommunala kulturmiljö Kv. Smultronet, Tomaten. Bebyggelsen är uppförd i sekelskiftesstil med liggande panel i kombination med locklistpanel. Utmärkande för bebyggelsen är de asymmetriska utbyggnaderna med exempelvis hörntorn.

Utpekade kulturmiljöer behöver beaktas i ny planläggning. Det finns inga kända lämningar i eller i anslutning till planområdet, enligt Riksantikvarieämbetets fornsök 2020-04-30.

Människors hälsa och säkerhet

På fastigheten Smultronet 3 har det tidigare bedrivits betning av säd samt ytbehandling av trä. Panogen har använts, vilken är en metylkvicksilverförening. Under 2012 genomfördes en MIFO fas 1-inventering vilken resulterade i att objektet bedömdes med riskklass 4 i EBH-stödet. Riskklassen innebär att objektet bedöms inneha en liten risk för människors hälsa och miljön. Enligt upprättad inventering bedöms föroreningsnivåerna i mark och spridningsförutsättningarna från mark till byggnader som små vilket motiveras av den mängd kvicksilver som använts samt att marken i området har schaktats och gammalt byggmaterial har bortforslats. Det finns övriga potentiellt förorenade områden i planområdets kringland vilka i nuläget inte bedöms påverka planområdets lämplighet för bostadsändamål.

Buller från omgivande gator bedöms inte ha negativ påverkan för markens lämplighet för bostäder. Buller från järnvägen kan behöva utredas vidare i en planprocess. En bullerutredning kan behövas.

Planområdet bedöms inte vara i riskzonen för översvämning vid skyfall, enligt skyfallskarteringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för Vatten och avlopp (VA). Befintliga VA-ledningar finns förlagda i befintliga gator och området kan anslutas till VA-nätet. Det kan uppkomma behov av förstärkning av ledningar i närområdet då ny bebyggelse uppförs inom planområdet.

Dagvattenhantering

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Ny detaljplan behöver verka för lokalt omhändertagande av dagvatten och främja möjligheter till så stora genomsläppliga ytor som möjligt. Förstahandsalternativet för dagvattenlösning ska vara lokalt omhändertagande.

Dagvattenledningar finns i befintliga gator, vilka området kan anslutas till i andrahand. Den tillkommande bebyggelsen som detaljplanen möjliggör bedöms inte ha en negativ påverkan på recipienten. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och fiber genom befintliga ledningar i området. Vattenfall Eldistribution AB har elnätskoncession i området.

Fastighetsrättsligt

Vaggeryds kommun äger Smultronet 2 och Pålen 1:1. VSBo äger smultronet 3. Restaurang Järnvägshotellet i Skillingaryd AB äger Tomaten 8.

Nyttjanderättsavtal kan tecknas med VSBo avseende projektering/planering inför förvärv av Smultronet 2 och del av Pålen 1:1. Förvärv kan ske när ny detaljplan fått laga kraft. Fastighetsbildningsåtgärd avseende Tomaten 8 kan ske när ny detaljplan fått laga kraft.

Det finns bestämmelser om tomtindelningar för samtliga fastigheter inom planområdet, vilka gäller som bestämmelser i befintliga detaljplaner. När ny detaljplan får lag kraft upphävs tomtindelningsbestämmelserna vilket möjliggör fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med då gällande detaljplaner.

Upprättande av detaljplan

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagande av detaljplanen.

| Utredning | Ungefärlig kostnad |
|-----------------------|---------------------------|
| Bullerutredning | 40 000 kr |
| Fastighetsförteckning | Ca 10 000 kr |
| Grundkarta | Ca 10 000 kr |
| Totalt | Ca 60 000 kr |

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare utredningar som i dagsläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar samt åtgärder och tillkommande kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Detta underlag innehåller inte kostnader för utbyggnation av området med t.ex. VA eller gator, inte heller intäkter. Under samrådsskedet kommer ekonomiska kalkyler att påbörjas för genomförandet av området.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande. Planområdet är inte utpekad i översiktsplanen men går i linje med den allmänna intentionen om förtätning inom sammanhållen bebyggelse. Förtätning med hänsyn till att skapa goda boendemiljöer ger bland annat förutsättningar till en mer resurseffektiv markanvändning och ökat nyttjande av befintlig infrastruktur. Planläggning bedöms därtill inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen förväntas påbörjas under tredje kvartalet 2020 och beräknas ta cirka 2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål mm. 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 bland annat dagvattenhantering och buller. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.