



Underlag för planbesked

Del av Götastrand 1:1 m.fl., Vaggeryds tätort



Upprättat av kanslienheten

Datum 2020-10-08

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.....	5
Platsens förutsättningar.....	5
Mark och vegetation.....	5
Naturvärden.....	5
Ekosystemtjänster.....	6
Infrastruktur.....	6
Riksintressen.....	6
Strandskydd.....	6
Människors hälsa och säkerhet.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvattenhantering.....	7
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber.....	7
Fastighetsrättsligt.....	7
Övrigt.....	8
Upprättande av detaljplan.....	8
Utredningsbehov.....	8
Förslag till process och tidplan.....	8
Slutsats.....	8

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 planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2, 5 §§).

Ansökan

Sökande

Vaggeryds kommun

Fastighet

Del av Götastrand 1:1 m.fl., Vaggeryds tätort

Fastighetsägare

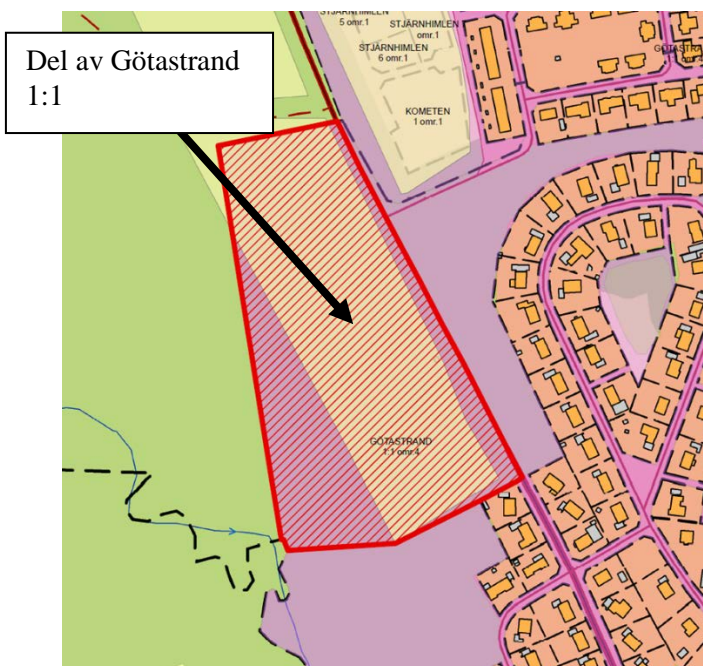
Vaggeryds kommun

Syfte

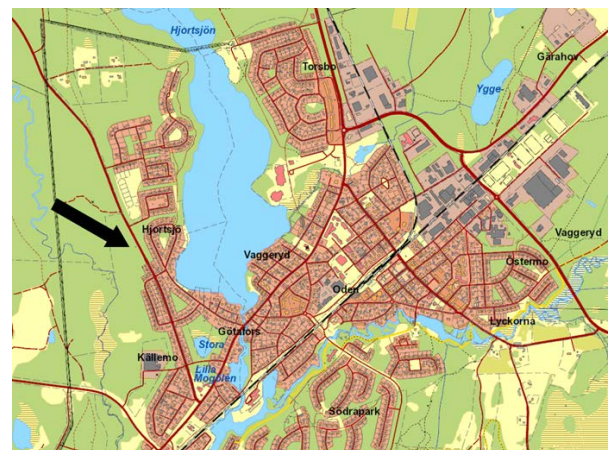
Syftet är att utreda förutsättningar för bland annat bostadsändamål inom området.

Avgränsning

Området omfattar del av fastigheten Götastrand 1:1, vilken ägs av Vaggeryds kommun. Området är cirka 5 hektar.



Figur 1: Potentiellt planområde.



Figur 2: Områdets lokalisering.

Förslaget planområde omfattar del av fastigheten Götastrand 1.1, enligt rödmarkerat område i bild ovan. Planområdets utbredning behöver utredas vidare i en planprocess och förslaget kan därmed förändras.

Bakgrund

Ansökan inkom 2020-09-07 och syftar till att framta detaljplan för att pröva områdets lämplighet för bland annat bostadsbebyggelse. Området har diskuterats på plankommitténs möte i februari och maj 2020. Plankommittén beslutade 2020-05-06 att föreslå ksau att ge planuppdrag för ny detaljplan för området väster om Bondstorpsvägen, avseende kommunägd mark.

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

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Del av föreslaget planområdet är utpekad i översiktsplanen för bostadsändamål. I översiktsplanen framgår:

Västra Strand

I västra Vaggeryd föreslår kommunen att markområden mellan Västra Strand och Bondstorpsvägen och mellan Bondstorpsvägen och Stödstorpaån förtätas med bostäder. Marken ägs av kommunen och områdena ligger nära vacker natur och nära befintliga bostadsområden. Kommunen föreslår även att en förskola byggs utmed vägen eftersom det är en plats som många åker förbi, till och från jobbet. På denna plats har Stödstorpsån 100 m strandskydd. Viss bebyggelse kan komma att hamna närmre Stödstorpsån än 100 m. Med bebyggelse på båda sidor Bondstorpsvägen ändrar gatan karaktär från infartsled till lokalgata. Hastighetsreducerande åtgärder och bebyggelse närmare vägen kommer att bli nödvändiga för att gatan inte skall uppfattas som en landsväg. Området är även intressant att studera ytterligare för en ny vattentäkt.

Konsekvenser - Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Att bygga mer på Västra Strand är att bygga vidare på en befintlig struktur och det leder inte till en utglesning av samhället. Området är lätt att ansluta till befintlig infrastruktur. Att strandskyddet delvis upphävs innebär att markzonen närmast vattnet fortfarande kommer att ha strandskydd men att bebyggelsen hamnar närmare vattnet än 100 m.

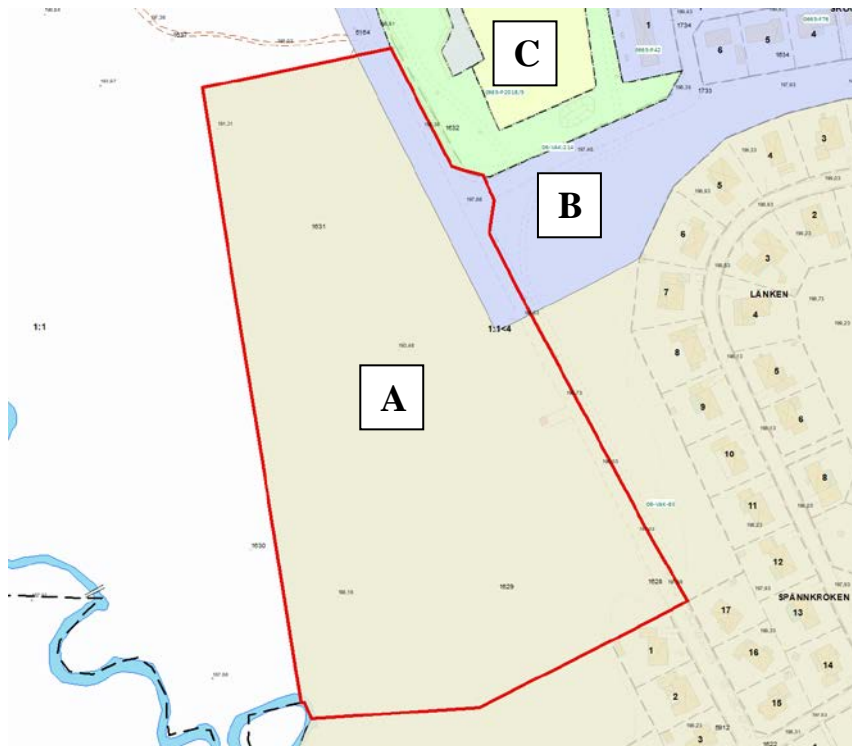


Figur 3: Utdrag ur översiktsplanen, området i rött.

Detaljplan

Utbredning av befintliga detaljplaner inom och intill föreslaget planområde i rött.

- Plan A – Stadsplan för Götaforsområdet, Laga kraft 1961-11-11.
- Plan B – Ändring av stadsplan för del av stadsäga 503 A m.fl., Laga kraft 1978-06-16
- Plan C – Detaljplan för del av Stödstorp 2:1 m.fl., laga kraft 2018-07-05



Figur 4: befintliga detaljplaner. Föreslaget planområde enligt röd linje.

Ny detaljplan ersätter del av planerna betecknade A och B.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Området ligger i den västra delen av Vaggeryds tätort, ca 2,5 km från centrum och drygt 2 km från järnvägsstationen i Vaggeryd. Området består av blandskog med övervägande barrträd. Markskiktet består av isälvsediment, sand, och marken sluttar från Bondstorp svägen västerut med totalt cirka 5 meters nivåskillnad vid områdets västra gräns. Marken har hög genomsläpplighet och ett uppskattat jorddjup mellan 30-50 meter. Området är inte bebyggt men ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Naturvärden

I områdets sydvästra hörn finns nyckelbiotop för blandsumpskog, vilken är bestående av 50 procent glasbjörk, 30 procent klibbal, 20 procent gran. Nyckelbiotopen är källpåverkad och ansluter till Stödstorpaån. Exploatering behöver ta hänsyn till nyckelbiotopens funktion och värden.

Det finns rapporter gällande flera rödlistade arter inom och i närhet till Stödstorpaån. Fågellivet riskerar att påverkas av exploatering. Även utter har rapporterats i ån.

Det behövs en översiktlig naturvärdesinventering för att klargöra naturvärden i området. En fågelinventering kan därtill behövas för att klargöra fågellivet i området och eventuell påverkan till följd av exploatering.

Ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster

En översiktlig naturvärdesinventering behövs för att klargöra om rödlistade arter finns i området eller om andra ekologiska strukturer behöver uppmärksammas. De högsta ekologiska värdena är kopplade till ån, våtmarkerna och strandzonerna i området. Exploatering kan riskera stor negativ påverkan på nyckelbiotoper, område för naturskydd i skogsbruksplan och strandzon om inte hänsyn tas. I Grönstrukturplanen finns området utmed Stödstorpaån utpekade som ett klimatreglerande stråk.

Försörjande ekosystemtjänster

De försörjande ekosystemtjänsterna bedöms inte påverkas avsevärt. Skog med funktion inom skogsbruket påverkas.

Reglerande ekosystemtjänster

Området ligger i anslutning till Stödstorpaåns vattendrag och våtmarker. Stråket är ett klimatreglerande stråk som sträcker sig längs Lagan in i Vaggeryd och vidare söderut mot Fågelforsdammen. Hänsyn till stråket behöver tas vid exploatering.

Infrastruktur

Området kan anslutas via Bondstorpsvägen. Tågstation ligger drygt 2 km från området. Starka gång- och cykelstråk skulle kunna förbättra läget och möjliggöra hållbar pendling. Bro över Hjortsjön och busshållplats i samband med Östra strand skulle vara mycket fördelaktigt för områdets tillgänglighet.

En säker passage för gång- och cykeltrafik behöver anordnas över Bondstorpsvägen om området exploateras.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde, förutom försvarsmaktens riksintresse för totalförsvaret avseende påverkansområde för särskilt behov av hinderfrihet. Det innebär att höga objekt, högre än 45 meter, kan påverka möjligheterna att nyttja riksintresseområdet. Bebyggelse inom området bedöms inte påverka riksintresset, då den regleras till lägre höjd. Exploatering av området bedöms inte påverka riksintresset. Inom området finns två kända fornlämningar (övrig kulturhistorisk lämning) enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2020-10-08) och torplämning från medeltid, nyare tid, enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (2020-10-08). En arkeologisk utredning kan behövas inför exploatering för att utreda fornlämningsbilden.

Strandskydd

Längs med Stödstorpaån föreligger strandskydd om 100 meter från strandlinjen.

Människors hälsa och säkerhet

Det finns ingen misstanke om förorenad mark (Länsstyrelsens webbGIS 2020-10-08) i eller i närhet till området vilken bedöms påverka lämpligheten för bostäder. E4:an går drygt 750 meter från området. Enligt Boverkets mall "hur mycket bullrar vägtrafiken" beräknas buller från E4:an utefter angivna trafikflöden och hastigheter understiga riktvärden för bostäder i området. Vägbuller från Bondstorpsvägen behöver utredas vidare. Det finns möjlighet att anlägga bebyggelse så att tyst sida uppkommer vid behov.

Norr om området ligger fastigheter där det är tillåtet med djurhållning. Uppskattat avstånd mellan befintliga fastigheter och området är drygt 500 meter, vilket bedöms vara tillräckligt avstånd utifrån eventuell påverkan av allergena ämnen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Det finns vatten och avlopp i anslutning till området och kan anslutas. Det finns en befintlig pumpstation som hanterar avlopp från Västra strand och det finns även utloppsledning, bräddlopp i området. Exploateras området bedöms det uppkomma behov av en till pumpstation för att hantera spillvattnet. Behov av släckvatten behöver beaktas vid utbyggnad av VA.

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.

Det finns nivåskillnader i området, vilket även sluttar väster ut. Vissa delar av området riskerar enligt skyfallskarteringen att översvämmas vid skyfall, dels längs med ån men även i norra delen. Bebyggelsen behöver anpassas alternativt kan det uppkomma behov av fyllning i vissa delar av området. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Planområdet kan anslutas till fiber genom kanalisation under Bondstorpsvägen. En ny transformatorstation behövs i området för exploatering. Det finns i nuläget inte möjlighet att försörja området med fjärrvärme. Närmaste fjärrvärmenät ligger 1 km ifrån området och det krävs flera anslutningar på vägen för att uppnå ekonomisk genomförbarhet.

Fastighetsrättsligt

Området består av del av fastigheten Götastrand 1:1, vilken ägs av Vaggeryds kommun.

Övrigt

Det har tidigare inkommit klagomål om crosskörning i området. Inga klagomål har inkommit på senaste tiden.

Barn- och utbildningsförvaltningen förde vid uppstartsmötet fram behovet av att lösa lokaler för skola innan expansion av nya bostadsområden kan ske i Vaggeryd. Det bedöms i dagsläget inte kunna gå att svara upp med skollokaler gentemot en expansion av nya bostäder.

Upprättande av detaljplan

Utredningsbehov

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

Utredning	Ungefärlig kostnad
Fågelinventering	Ca 20 000 kr
Arkeologisk utredning	Ca 70 000 kr
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 10 000 kr
Totalt	Ca 110 000 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. Området är utpekad i översiktsplanen. 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 andra kvartalet 2021 och beräknas ta cirka 1,5 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 naturvärden och arkeologi. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande i enlighet med inskickad ansökan.