

Detaljplan för Smultronet 2 m.fl.,
Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Planområdet, Detaljplan för Smultronet 2 m.fl.
Samrådshandling 2021-03-12

Innehåll

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut.....	4
Tidplan	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer	5
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA.....	6
Detaljplaner	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Bebyggelseområden	9
Riksintresse och fornlämningar	9
Kulturmiljö	9
Offentlig och kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv.....	11
Klimatanpassning	11
Naturvärden	12
Ekosystemjänster	13
ESTER	13
Teknisk försörjning	14
Dagvatten	15
Hälsa, säkerhet och risker för människors säkerhet	15
Radon.....	15
Buller från väg- och spårtrafik.....	15
Förorenad mark.....	16
Farligt gods	16
Sol- och skuggförhållanden	17
Vibrationer från spårtrafik.....	17
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	17
Förslag och illustration	18
Bebyggelse.....	18

Angöring och parkering	18
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19
Genomförandetid	19
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap för allmän platsmark	19
Avtal.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	20

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra förtätning av bostäder i Skillingaryd på fastigheterna Smultronet 2, Smultronet 3 och del av Pålen 1:1, Vaggeryds kommun. Detaljplanen möjliggör även fastighetsreglering för fastigheten Tomaten 8.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

VSBo har tidigare inkommit med ansökan om planbesked för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus inom fastigheterna Smultronet 2 och del av Smultronet 3.

Detaljplanen ska pröva lämpligheten med bostadsändamål genom förtätning i de centrala delarna av Skillingaryd. Fastigheterna är sedan tidigare planlagda för bostäder, parkering gång- och cykelväg samt gatumark. För att möjliggöra högre bebyggelse än vad gällande detaljplan medger samt för att möjliggöra fastighetsreglering för Tomaten 8, utefter dagens utformning behöver en ny detaljplan upprättas.

Planen handläggs i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande. Planområdet är inte utpekade 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. Planläggningen bedöms därtill inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Standardförfarande innebär 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.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att upprätta detaljplan för Smultronet 2 med flera, för att möjliggöra bostadsbebyggelse mm. i samband med att Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2020-05-19, §104.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 2, 2021	Samråd
Kvartal 2/3, 2021	Sammanställning av inkomna yttranden, eventuella revideringar
Kvartal 3, 2021	Granskning
Kvartal 4, 2021	Antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Bedömningen baseras bland annat på att platsen till stor del redan är ianspråktagen och planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen.

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

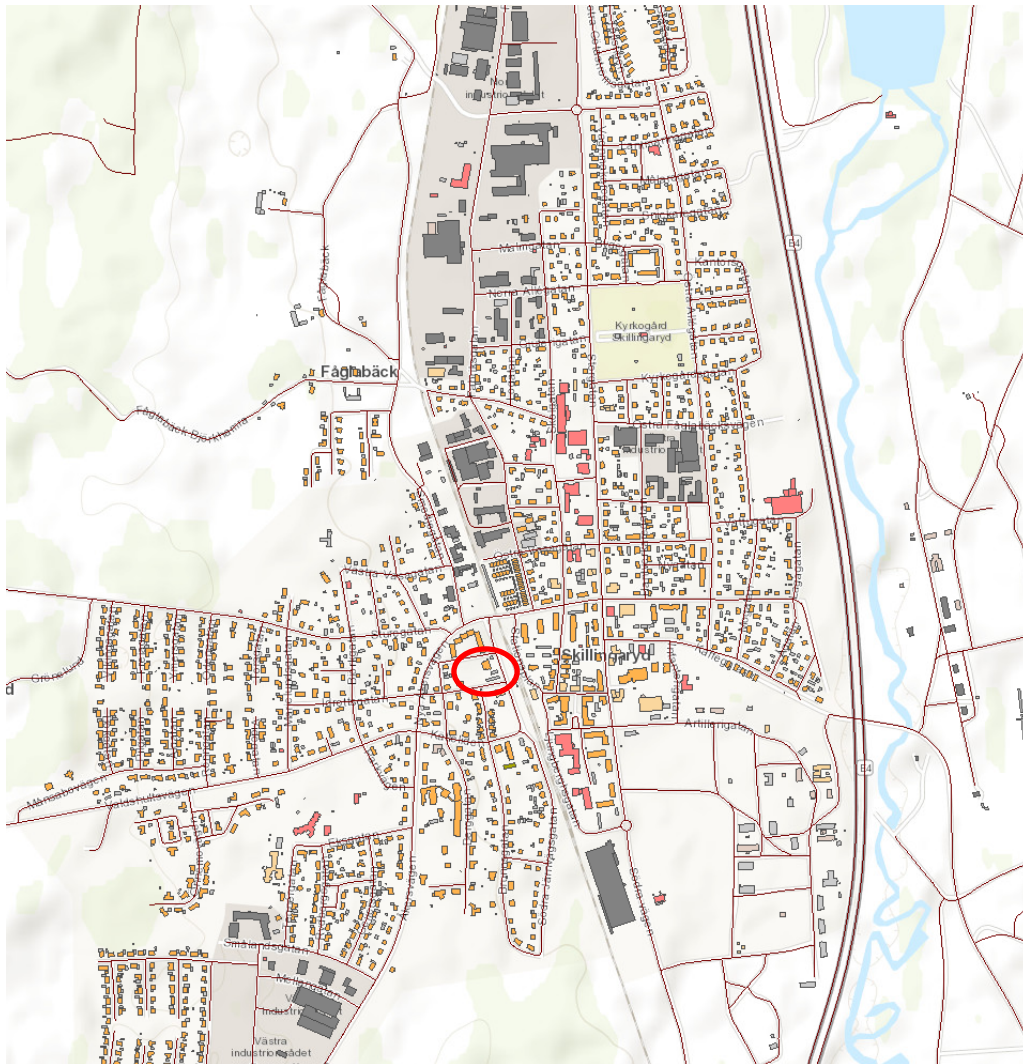
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Efter genomfört samråd, vilket syftar till att hämta synpunkter som har betydelse för bedömningen om betydande miljöpåverkan kommer kommunen fatta beslut i frågan.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljö kvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen kan utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljö kvalitetsnormer kommer överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Figur 1: Planområdets lokalisering i Skillingaryds tätort.

Läge och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Skillingaryds tätort, i nära anslutning till järnvägsstationen. Området som planläggs är fastigheterna Smultronet 2 och 3, del av Pålen 1:1 samt del av Tomaten 8. Planområdet är till viss del bebyggt idag. På Smultronet 3 finns ett flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Tomaten 8 inrymmer restaurangverksamhet och bostäder. Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 är obebyggda. I norr, söder och väster angränsar planområdet till bostäder och i öster till Västra Järnvägsgatan med den bakomliggande järnvägen. Planområdet omfattar cirka 9 500 m². Kvartersmarken i detaljplanen uppgår till cirka 6 750 m².

Markägoförhållanden

Smultronet 3 ägs av VSBo, Smultronet 2 och Pålen 1:1 av Vaggeryds kommun samt Tomaten 8 av Järnvägshotellet i Skillingaryd AB.

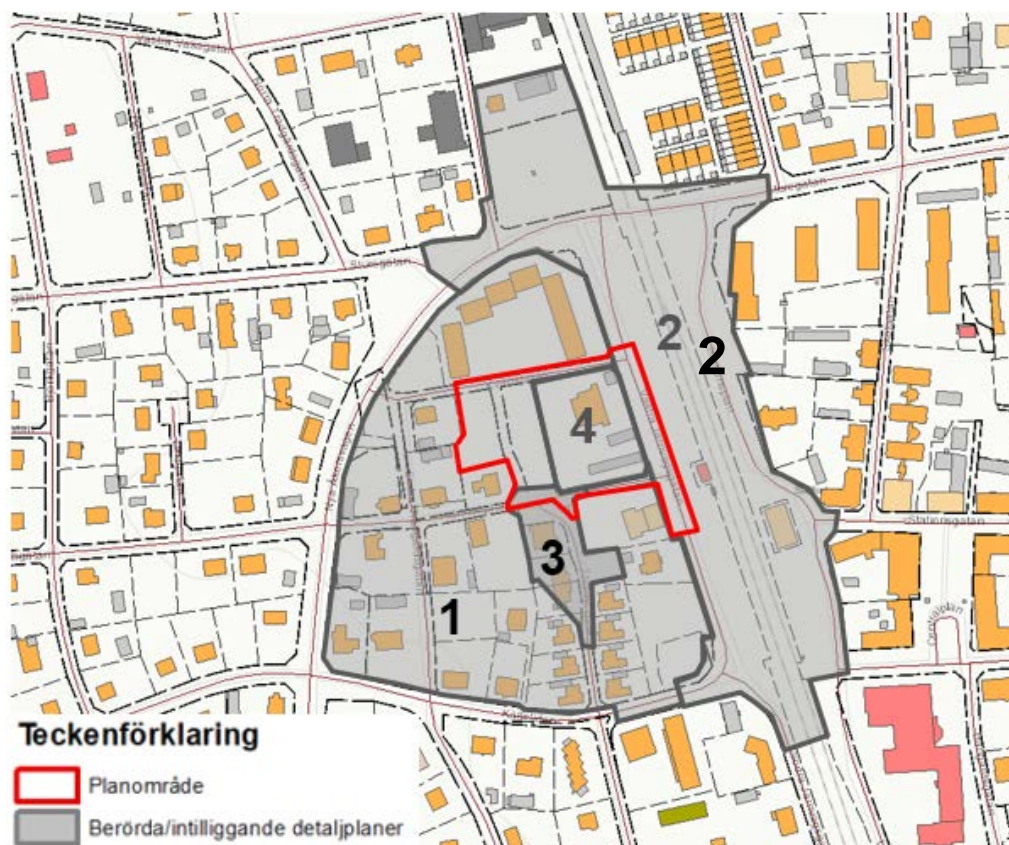
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad i gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2012 och fick laga kraft 2014, bortsett från Tomaten 8 som är utpekad som kommunal kulturmiljö. Översiktsplanen pekar därutöver ut den kommunala kulturmiljön Kv. Smultronet, vilken angränsar till planområdet. De kommunala kulturmiljöerna beskrivs vidare i kulturhistorisk utredning för Vaggeryds kommun från 1988, vilken upprättats av Jönköpings Länsmuseum. Planförslaget 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.

Detaljplaner

Bilden nedan illustrerar gällande detaljplaner inom samt dikt an planområdet, vilket redovisas utifrån siffrorna 1-4. Planområdet för ny föreslagen detaljplan redovisas med röd linje i bilden nedan. När denna detaljplan får laga kraft ersätter den del av 1. *Detaljplan för kv. Tomaten och Smultronet*, laga kraft 2002-09-08, del av 2. *Detaljplan för planskilda korsningar*, laga kraft 2005-01-10, del av 3. *Detaljplan för Tomaten 5,22 m.fl.*, laga kraft 2006-02-27 samt 4. *Ändring av detaljplan för del av kv. Tomaten och Smultronet*, laga kraft 2007-04-25.



Figur 2: Berörda och intilliggande detaljplaner.

- 1. *Detaljplan för kv. Tomaten och Smultronet, Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun* som fick laga kraft 2002-09-08 reglerar i huvudsak bostadsändamål om högst två våningar.
- 2. *Detaljplan för planskilda korsningar* som fick laga kraft 2005-01-10 anger användningen lokalgata.
- 3. *Detaljplan för Tomaten 5, 22 m. fl.* laga kraft 2006-02-27 anger i huvudsak användningarna parkering, gårdsgata, lokalgata, natur samt gång- och cykeltrafik.
- 4. *Ändring av detaljplan för del av kv. Tomaten och Smultronet*, vilken fick laga kraft 2007-04-25 reglerar i huvudsak bostadsändamål om högst fem våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är delvis bebyggt. Smultronet 3 rymmer ett punkthus med tillhörande komplementbyggnader. Den del av Tomaten 8 som ingår inom planområdet är obebyggt. Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 är obebyggda och har ett gräsbelagt marktäckte. Området är öppet med inslag av träd från björksläktet. Planområdet sluttar mot öster med en höjdskillnad på cirka fem meter.

Marken i området består av vittringsjord och isälvsediment, 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. Enligt gällande detaljplan (vilken omfattar ett större område än det som omfattas av pågående detaljplan) utgörs berggrunden av yngre syenit och jorden är sandig och grusig morän. I mittersta delen av området påfinns berg i dagen.

I samband med byggnationen av punkthuset på fastigheten Smultronet 3 gjordes en geoteknisk undersökning. Enligt laboratorieresultatet består jorden uppifrån räknat av:

- Fyllningar av mull, silt, sand, grus och byggrester
- Sand
- Morän
- Berg

Av sonderingsresultaten framgår att jordens relativa fasthet är varierande från mycket låg till mycket hög. Detta och varierande material i fyllningarna tyder på att de är okontrollerat utlagda. Därunder i den naturligt lagrade jorden är totaltrycksmotståndet högt med värden på 8 till 16 kN vilket innebär att jordens relativa fasthet är hög eller mycket hög. Sten, block och berg har påträffats på 1,3 till 3,8 meters djup. Eftersom det funnits byggnader på tomten sen en lång tid tillbaka, så kan sondstoppen vara ev. mot grundrester. Berg kan förekomma på andra nivåer mellan punkterna.

Grundvattenrör med filterspets installerades i en punkt. Någon mätning av grundvattennivån gjordes inte vid undersökningstillfället då vattennivån ej hunnit stabiliseras. Grundvatten har konstaterats ca 1,5 meter under markytan i skruvborrhålet samt i vattenmättade jordprover. Erforderlig hänsyn måste tas till att vattennivåer kan variera i samband med olika väderleksförhållanden.

Mot bakgrund av varierande lagringsfastighet och materielinnehåll i fyllningarna krävs att utgrävning av dessa sker och kontrollerad packad fyllning utförs. Grundläggning kan därefter utföras med utbredda plattor eller erforderligt kantförstytvat golv på packad fyllning.

De geotekniska förutsättningarna vid planerad byggnation inom fastigheten Smultronet 2 och eventuellt till viss del inom fastigheten Smultronet 3 kommer undersökas vidare inför granskning.

Bebyggelseområden

Bostadsbebyggelse finns söder, väster och norr om planområdet. Söder om planområdet finns friliggande bostäder i ett plan, samtligt utförda i faluröd träpanel. Väster om planområdet finns kvarteret Smultronet. Bebyggelsen är uppförd i sekelskiftesstil med liggande panel i kombination med locklistpanel. Utmärkande för bebyggelsen är de asymmetriska utbyggnaderna med exempelvis hörntorn. Norr om planområdet finns ett flerbostadshusområde, med bebyggelse uppförd i två respektive tre plan, med tegelfasad.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av ett punkthus i fem våningar med inredd vind och tillhörande komplementbyggnader samt en transformatorstation. Punkthusets fasad utgörs av tegel, även tillhörande komplementbyggnaders fasader utgörs främst av tegel.

Riksintresse och fornlämningar

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. Reglering av bebyggelsens höjd kommer tillgodose kravet. Inom planområdet finns inga övriga kända riksintressen.

Det finns inga kända lämningar inom eller i anslutning till planområdet, enligt Riksantikvarieämbetets fornsök (2020-10-06).

Kulturmiljö

Inom planområdet finns del av fastigheten Tomaten 8, vilken ingår i den kommunala kulturmiljön *Stationsgatan och Stationsområdet*. Byggnaden på fastigheten är uppförd 1910 och har vitputsad fasad. Byggnaden var ursprungligen uppförd i tegel. Huvudbyggnaden är senare om- och tillbyggd på baksidan mot innergården, dessa delar omfattas inte av samma

värden som huvudbyggnaden. Då den del av fastigheten Tomaten 8 som inrymmer bebyggelse inte ingår i planområdet bedöms planens genomförande inte påverka den kommunala kulturmiljön.

Byggnaden på fastigheten Tomaten 8 beskrivs även i kulturhistorisk utredningen upprättad av Jönköpings läns museum 1988; *Bostads- och verksamhetshus, före detta järnvägshotell. Uppfört 1910 av tegel på två våningar. Fasaden är vitputsad med spritputs i den nedre och slätputs i den övre våningen samt hörnkedjor, fönsteromfattningar, lister och möstermurad takfris i kontrasterande rött tegel. Mot järnvägen volutprydd fronton samt balkong. Sadeltak med tvåkupigt rött tegel.*

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

I Länsstyrelsens databas finns det inom fastigheten Smultronet 3 markering för industrimiljö. Anläggningen ligger alldeles väster om järnvägen centralt i Skillingaryd. Kvarnen omges i övrigt av bostadsbebyggelse. Skillingaryds Kvarn och Träförädling grundades 1911/12. Bolaget bildades 1928 och drevs fram till 1960-talet. Då kvarnen inte finns kvar idag bedöms inte fastigheten ha något kulturhistoriskt värde.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Skillingaryds tätort. Både offentlig och kommersiell service i form av bland annat skola, barnomsorg, äldrevard, järnvägsstation, affärer och restauranger finns på gångavstånd från planområdet.

Gator och trafik

Pendlingsmöjligheterna till och från Skillingaryd är goda. Stationsområdet med anknytning till regionbuss och tåg finns cirka 50 meter öster om planområdet. Tåg avgår i huvudsak en gång per timme/varannan timme under dagtid. Bussar mot Jönköping respektive Värnamo avgår varje halvtimme under vardagar samt timme under helger. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms därmed vara mycket god.

Motorvägen E4:an går förbi öster om Skillingaryds tätort vilket innebär att boende i planområdet har en god tillgänglighet till det nationella vägnätet.

Smultronet 3 angörs idag via Västra Järnvägsgatan och Tomaten 8 via Idrottsgatan. Hastigheten utmed planområdet är idag 50 km/h.

Den planerade nya bebyggelsen som enligt detaljplanen möjliggörs är cirka 20 bostäder. Enligt Trafikverkets Trafikalstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 26 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 19 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar cirka 21 ÅDVT (årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på byggnation om

cirka 20 bostäder och gäller enbart personresor, nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som ny bebyggelse uppskattas generera, beräknas ske till 24 % med bil, 7 % kollektivt, 13 % med cykel, 54 % men gång samt 2 % med övrigt. Detaljplanen bedöms innebära ett tillskott av trafikflödet med ytterligare 26 bilresor/dygn.

I planområdets närhet finns gång- och cykelvägar (bland annat utmed Västra Järnvägsgatan) som knyter an till tätortens övriga områden. Även på Idrottsgatan är det vanligt förekommande med gång- och cykeltrafik. Vid utformning av tillkommande in- och utfarter inom planområdet är det av stor vikt att ta hänsyn till gång- och cykeltrafiken. En gång- och cykeltunnel som går under järnvägen finns i anslutning till stationen, vilken binder samman den västra och östra delen av Skillingaryds tätort för gång- och cykeltrafik. Ny bebyggelse kan med fördel kompletteras med laddstolpar och bilpool.

Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv

Väster om befintligt flerbostadshus finns en slänt. Hänsyn måste tas till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem, såsom bland annat entréer. Gång- och cykelanslutning finns inom samt i anslutning till planområdet, gång- och cykelanslutningarna från planområdet till skolorna i Skillingaryds tätort bedöms som relativt goda. Befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen binder samman den östra och västra delen på ett tryggt sätt.

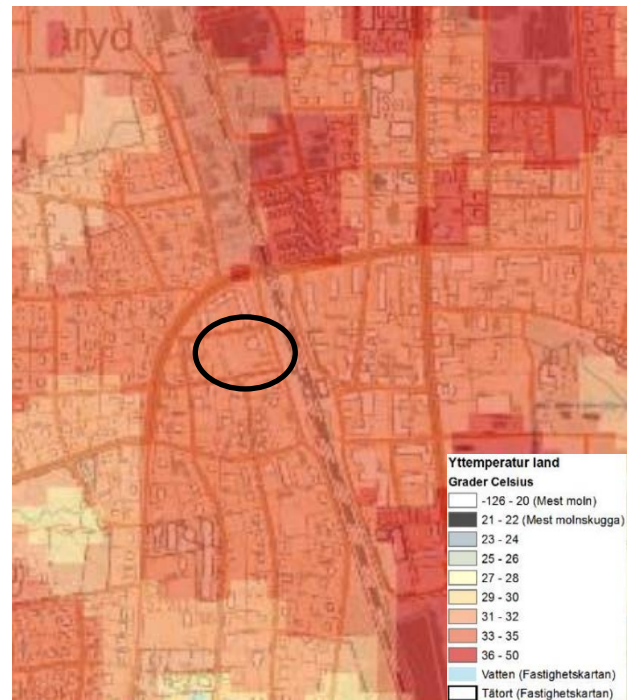
Lek- och rekreativsmöjligheter finns på gångavstånd från planområdet. Det finns även möjlighet till att anordna utemiljöer på kvartersmarken inom planområdet.

Klimatanpassning

Klimatförändringar gör att klimatet framöver blir alltmer blötare, torrare och varmare. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka ökar under sommaren.

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* presenteras en värmekartering som genomfördes den 3 juni 2018 kl. 10 på förmiddagen.

Temperaturen inom planområdet låg vid tillfället mellan 33 och 35 grader. Då planområdet riskerar förhöjda lokala temperaturer föreslås träd, buskar med mera bevaras i den mån det går samt att ny vegetation uppförs inom planområdet. Det är av stor vikt att tillskapa svalkande grönstruktur inom planområdet för att behålla kvar fukt i luften, för att skapa möjlighet till svalka för boende och besökare i området.



Figur 3: Utdrag ur grönstrukturplanen, värmekartering. Planområdet placering markerad med svart.

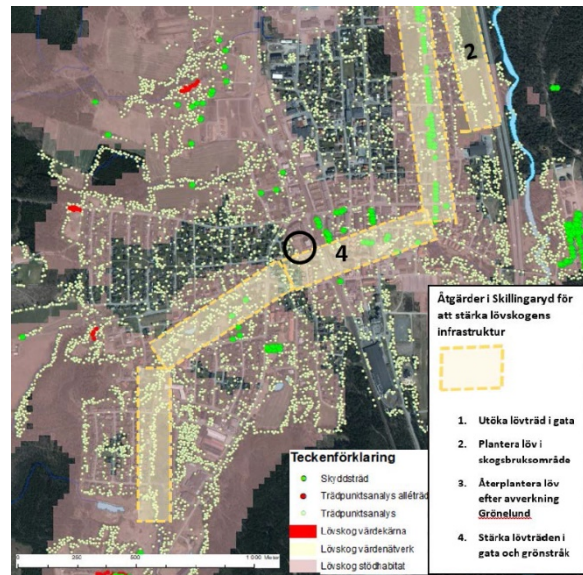
Naturvärden

Befintliga träd inom planområdet bör bevaras i möjligaste mån för att bidra till en trevlig utemiljö för de boende i området. En översiktlig naturvärdesinventering ska göras inför granskning för att säkerställa att inga 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. För den gröna infrastrukturen är det positivt att tillföra lövträd i området.



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. Verktyget är framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i till exempel detaljplanesammanhang. Analysen har utgått ifrån det förslag som presenteras i denna rapport.

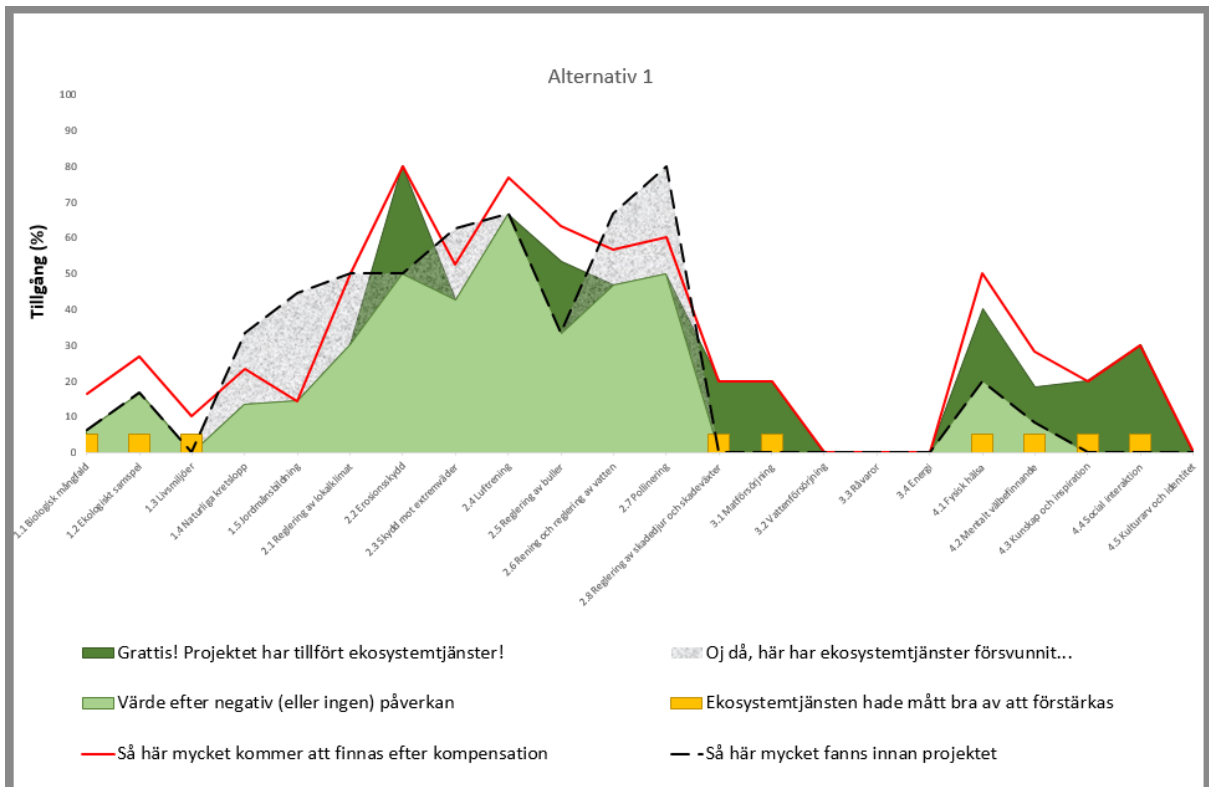
Tillgången på olika ekosystemtjänster efter exploatering

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. Vid exploatering av fastigheterna är de främsta ekosystemtjänster som påverkas pollinering, rening och reglering av vatten, 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 ädelöv, inom området skulle stärka en större struktur.

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



Figur 5: 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.

Teknisk försörjning

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 finns även ledningar för gatubelysning.

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och fiber genom befintliga ledningar i området.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätkoncession i området.

I detaljplanen skapas ett E-område för befintlig transformatorstation, vilken tillhör Vattenfall Eldistribution AB.

En del befintliga ledningar ligger inom/i direkt anslutning till planerad kvartersmark i detaljplanen, för dessa införs u-områden på plankartan för att säkerställa att ledningarna ska vara tillgängliga.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering inom den egna fastigheten sker på det sätt som anges i lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen. Dagvattenstrategin visar på intentionen att i första hand omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten, genom så kallat lokalt omhändertagande. Dagvattenledningar finns i befintliga gator, vilka området kan anslutas till i andra hand.

I Vaggeryd kommuns dagvattenstrategi Del 2 – Handlingsplan, finns tabeller för klassificering av dagvatten, genom att ta reda på recipientens bedömda känslighet samt att ta reda på den förväntade föroreningshalten får man fram vilken grad av reningskrav som gäller för att inte recipienten ska påverkas negativt.

Enligt tabell 1 uppskattas föroreningshalterna som låga för småhusområden, lokala gator, glesa grupphusområden och grönområden. Recipientens (Lagan: Lillån – Stördstorpaån) bedömda känslighet är medel. Detta tillsammans medför enkel rening. I tabell 3 visas olika reningsmetoder. För enkel rening är de redovisade typerna av anläggning diken och övsilning (grönytor). Vidtas någon av dessa åtgärder bedöms den tillkommande bebyggelsen enligt planförslaget inte påverka recipienten negativt.

Marken riskerar inte att översvämmas vid skyfall, enligt skyfallskarteringen. Kvartersmarken bör utformas så att genomsläppliga ytor bevaras och skapas i möjligaste mån.

Hälsa, säkerhet och risker för människors säkerhet

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Vilken konstruktion som väljs beror på nivån på radonavgången från marken. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m^3). Byggnader skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger $200 Bq/m^3$ och gammastrålningsnivån inte överskrider $0,3 \mu Sv/h$ i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Buller från väg- och spårtrafik

Buller är ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dBA". Buller beräknat i genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent

Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för en bostad som är större än 35 kvadratmeter bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Buller från omgivande gator bedöms inte ha negativ påverkan för markens lämplighet för bostäder. I samband med upprättande av ändring av detaljplan för Smultronet 3 utfördes en tågbullerutredning 2006. Enligt resultatet från utredningen översteg den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ej 50 dBA. Buller från järnvägen kommer hanteras vidare och ska vara klart inför granskning.

Förorenad mark

På fastigheten Smultronet 3 har det tidigare bedrivits betning av säd samt ytbehandling av trä. Panogen har använts, vilket 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 byggnadsmaterial har bortforslats. Det finns uppgift om att det kan ha använts tri på Tomaten 10 som ligger sydväst om planområdet. Triföroreningar har påträffats väster om planområdet, vilket skulle kunna sträcka sig till planområdet. Frågan gällande förorenad mark ska utredas vidare och vara klart innan planen ställs ut för granskning.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på järnvägen, öster om planområdet. Länsstyrelsen i Halland har tagit fram riktlinjer för hantering av farligt gods i planeringen, den så kallade Hallandsmodellen (Avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län). Utgångspunkten är att avståndet är det primära instrumentet för att uppnå god säkerhetsnivå. Området utmed transportleden delas in i olika zoner:

- Yttre gräns för riskbedömning: inom 150 meter från transportled ska risker med farligt gods beaktas.
- Basavstånd: rekommenderat avstånd mellan transportled och olika användningsområden. Om basavståndet klaras behöver inga ytterligare åtgärder vidtas. Dock ska vissa baskrav vara uppfyllda.

- Bebyggelsefritt avstånd: minimiavstånd som bör hållas. Om avståndet ska frångås behövs särskild riskanalys.

Beroende på typ av transportled varierar avstånden i de olika zonerna. För en järnväg som Halmstad-Nässjö Järnväg (vilken kan likställas med *Väg-Låg* enligt Hallandsmodellen) är basavståndet satt till minst 60 meter och det reducerade avståndet till minst 30 meter för planering av *tätort* (lägenhetsbebyggelse med tre våningar eller mer och av stads- eller tätortskaraktär, även centrumbebyggelse, vård, kultur, skola, hotell och konferens). För *småhus* (villor, parhus, radhus, storvillor och liknande) är basavståndet satt till minst 60 meter och det reducerade avståndet till minst 40 meter.

Minsta avstånd mellan kvartersmark och järnvägen är cirka 35 meter. Då basavståndet inte uppfylls ska säkerhetshöjande åtgärder vidtas. För den del av kvartersmarken som hamnar inom 50 meter från järnvägen förses plankartan med bestämmelserna n_1 – *Uteplats får inte anordnas* och n_2 – *Lekplats får inte anordnas*.

Där järnvägen passerar förbi planområdet är det en raksträcka. Del av planområdet är även belägen på en högra höjd än vad järnvägen är, framförallt där ny bebyggelse kommer uppföras. Tomaten 8 förses med prickmark, syftet till att denna del av fastigheten ingår i planen är för att möjliggöra fastighetsreglering. Bedömningen görs att föreslagen markanvändning är lämplig då ovan angivna planbestämmelser har införts på plankartan.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Sol- och skuggstudier ska tas fram innan planen ställs ut för granskning.

Vibrationer från spårtrafik

Det finns inte något nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Utifrån markens beskaffenhet anses det inte föreligga några större problem med vibrationer från järnvägen.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Inom planområdet finns befintliga byggnader på fastigheten Smultronet 3. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Smultronet 2 och 3 samt del av Pålen 1:1. Denna detaljplan innebär att viss byggnation kan uppföras med högre byggnadshöjd än vad som medges i gällande plan. Denna detaljplan innebär att delar av sedan tidigare detaljplan planlagd allmän platsmark överförs till kvartersmark, för att kunna utöka bostadsfastighetens areal för att bland annat rymma bostäder med tillhörande infart, parkering

och komplementbyggnader. Nybyggnation enligt planförslaget innebär en förtätning av befintligt bebyggelseområde och det finns därmed möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur såsom gator, va-ledningar mm. Förtätningen bidrar till större reseunderlag för kollektivtrafik, vilket bidrar till att miljömålet *God bebyggd miljö*. Bebyggelsen kommer ha viss påverkan på stadsbilden då planen till viss del möjliggör för något högre bebyggelse. Området är till viss del redan bebyggt, påverkan på stadsbilden blir därmed inte lika markant.

Frågor gällande buller och eventuell förorenad mark kommer hanteras vidare inför granskning.

Kommunen bedömer sammantaget att inga miljö kvalitetsnormer överskrids och att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

Förslag och illustration

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen som föreslås inom planområdet är flerbostadshus i upp till fyra våningar. Antalet lägenheter uppskattas i detta skede till cirka 16 stycken. Även radhus föreslås i detaljplanen, i detta skede uppskattas antalet radhus till cirka sex stycken.

Angöring och parkering

Anslutning till fastigheten Smultronet 2 och Tomaten 8 föreslås ske via Idrottsgatan. Smultronet 3 angörs via Västra järnvägs-gatan. Behovet av parkeringsplatser som bostäderna genererar ska lösas inom fastigheten. Möjlighet finns till att anordna garage inom kvartersmark för bostäder.

Planbestämmelser

GATA reglerar allmän platsmark. Inom GATA finns möjlighet att anlägga gång- och cykelbanor. Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B som reglerar att marken endast ska användas för bostadsändamål. En liten del för Tomaten 8 är även planlagd som C, vilket reglerar centrumändamål, syftet med att en del av fastigheten planläggs är för att möjliggöra fastighetsreglering. Ett E-område är utpekad i planen för att göra befintlig transformatorstation inom planområdet planlig. För att reglera bebyggelsens höjd sätts en högsta nockhöjd om 14 meter, vilket motsvarar fyra våningar, för den delen där flerbostadshus möjliggörs och nio meter, vilket motsvarar två våningar där radhus möjliggörs. Transformatorstationen ges en högsta nockhöjd om tre meter och komplementbyggnader ges en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Bestämmelserna f_1 och f_2 anger att endast radhus och flerbostadshus får upprättas. Bestämmelsen p_1 anger minsta avstånd från fastighetsgräns för huvudbyggnad och p_2 anger minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnad. Största byggnadsarean regleras till 30 respektive 35 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad och mark som omfattas av korsmark får endast förses med komplementbyggnad. För att minimera

riskerna avseende närheten till järnvägen förses plankartan med bestämmelserna n_1 och n_2 , vilka reglerar att uteplats och lekplats inte får anordnas, för den delen av kvartersmarken som hamnar inom 50 meter från järnvägen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar u_1 – omfattar det område där lov inte får beviljas för åtgärder som hindrar underhåll samt bildande av rättigheter för allmännyttiga underjordiska ledningar. Genomförandetiden är 5 år och huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap för allmän platsmark

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. I aktuell detaljplan är allmän platsmark GATA.

Gatans trafikrum blir väghållarens ansvar liksom att kommunal VA-huvudman blir ansvarig för allmänna VA-anläggningar. Vattenfall eldistribution ansvarar för överföring av el inom aktuellt område.

VEAB, Skanova och Vattenfall Eldistribution har ledningar inom planområdet.

Kommunens intäkter består av plankostnadsavgift, bygglovsavgifter samt anslutningsavgifter. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark och att parkering anordnas på ett varaktigt sätt.

Avtal

Nyttjanderättsavtal finns idag mellan kommunen och fastighetsägaren för Tomaten 8, avseende nyttjande av mark. När detaljplanen fått laga kraft finns möjlighet att genomföra fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar fastigheterna Smultronet 2 och 3, del av Pålen 1:1 samt del av Tomaten 8. Smultronet 3 ägs av VSBo, Smultronet 2 och del av Pålen 1:1 av Vaggeryds kommun samt

Tomaten 8 av Järnvägshotellet i Skillingaryd AB. När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för detaljplanen påbörjas, vilket innebär

- Utökning av fastighetsarealen för fastigheterna Smultronet 2, del av Pålen 1:1 och Tomaten 8, vilket sker genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd.
- Del av fastigheten Pålen 1:1 kan styckas av till en ny fastighet för transformatorstationen.

I detaljplanen är områdena för allmännyttiga underjordiska ledningar, inom kvartersmark, markerade med u₁. Aktuella ledningar kan med stöd av detta markreservat säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal/nyttjanderättsavtal eller att Lantmäteriet efter yrkande eller överenskommelse bildar ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av iordningställande av allmän platsmark. Plankostnadsavtal finns upprättat med fastighetsägarna till Smultronet 3 och Tomaten 8, vilket reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för framtagande av detaljplan. Kommunens intäkter består av planavgift, bygglovsavgifter samt anslutningsavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom kanslienheten, miljö- och byggförvaltningen samt Tekniska kontoret i Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet. Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Sofie Finnander med stöd av planarkitekt Andreas Lindberg.

Sofie Finnander	Andreas Lindberg	Torbjörn Åkerblad
Planeringsarkitekt	Planarkitekt	Kanslichef
Konsult	Vaggeryds kommun	Vaggeryds kommun