

Detaljplan för fastigheterna Skänkelund 1 m.fl.,
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Granskningshandling 2021-11-17

Innehåll

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut.....	4
Tidplan	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer	5
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA.....	6
Läge och areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
Mark och vegetation	9
Bebyggelseområden.....	9
Riksintresse och fornlämningar.....	9
Kulturmiljö	10
Offentlig och kommersiell service.....	10
Gator och trafik	10
Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv.....	11
Klimatanpassning	11
Teknisk försörjning	11
Dagvatten	12
Ljusförhållanden.....	12
Dagsljus.....	13
Solljus.....	14
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	16
Radon.....	16
Buller från väg- och spårtrafik.....	16

Förmåga räddningsinsats	17
Förorenad mark.....	17
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	18
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	18
Bebyggelse.....	18
Angöring och parkering	20
PLANBESTÄMMELSER.....	22
Användning av mark och vatten Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	22
Kvartersmark	22
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark Utformning.....	22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	22
Utformning	22
Placering	23
Mark	23
Användning.....	23
Administrativa bestämmelser	23
Genomförandetid.....	23
Befintlig byggnad på fastigheten Skänkelund 1	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	24
Genomförandetid.....	24
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap för allmän platsmark.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Markanvisning fastigheten Dalhem 1.....	24
Ekonomiska frågor.....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	25

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, inkl. grundkarta (grundkarta framtagen av Metria AB)
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd), framtagen av Metria AB
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Utdrag ur Översiktlig stabilitetskartering, framtagen av Sweco
- Bilaga 3: Miljöteknisk undersökning, framtagen av Sweco
- Bilaga 4: Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning av bebyggelse i centrala Vaggeryds tätort genom bostadsbebyggelse i upp till fyra våningar vid östra torget. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet såsom butik, kontor eller föreningslokal i bottenplan, samt att bevara och utveckla torgmiljön och tillskapa området rekreativsmöjligheter och mötesplatser i centrumnära läge.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren till Skänkelund 1 har inkommit med ansökan om planbesked för att möjliggöra påbyggnad av en våning på befintlig byggnad samt att omvandla byggnaden till bostadsändamål. Östra torget samt fastigheten Dalhem 1 ägs av Vaggeryds kommun och är i översiktsplanen utpekad som område för ny bostadsbebyggelse. Sammantaget finns flera planer på att utveckla bebyggelsen kring Östra torget. Detaljplanen ska pröva lämpligheten för bostads- och centrumändamål.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Bedömningen grundas på att området anses ha ett allmänintresse avseende Östra torget som mötesplats. Utökat förfarande innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Detaljplanen får därefter laga kraft om den inte överklagas.

Utökat förfarande



Figur 1: Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2019-02-20 § 32 om positivt planbesked samt att ge i uppdrag att framarbete förslag till ny detaljplan för fastigheterna Skänkelund 1 m.fl., i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 2020-10-06 t.o.m. 2020-11-17.. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2021-xx-xx § xxx att godkänna granskningshandlingarna och ställa ut detaljplanen på granskning. Granskning pågår under perioden 20xx-xx-xx t.o.m. 20xx-xx-xx.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 4, 2020	Samråd
Kvartal 1-4, 2021	Sammanställning av inkomna yttranden, revidering planförslag

Kvartal 4, 2021
Kvartal 1, 2022

Granskning
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 redan är i anspråkstagen och detaljplanen bidrar till effektivare marknyttjande genom att möjliggöra nya bostäder i centrumnära läge. Detaljplanen bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

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.

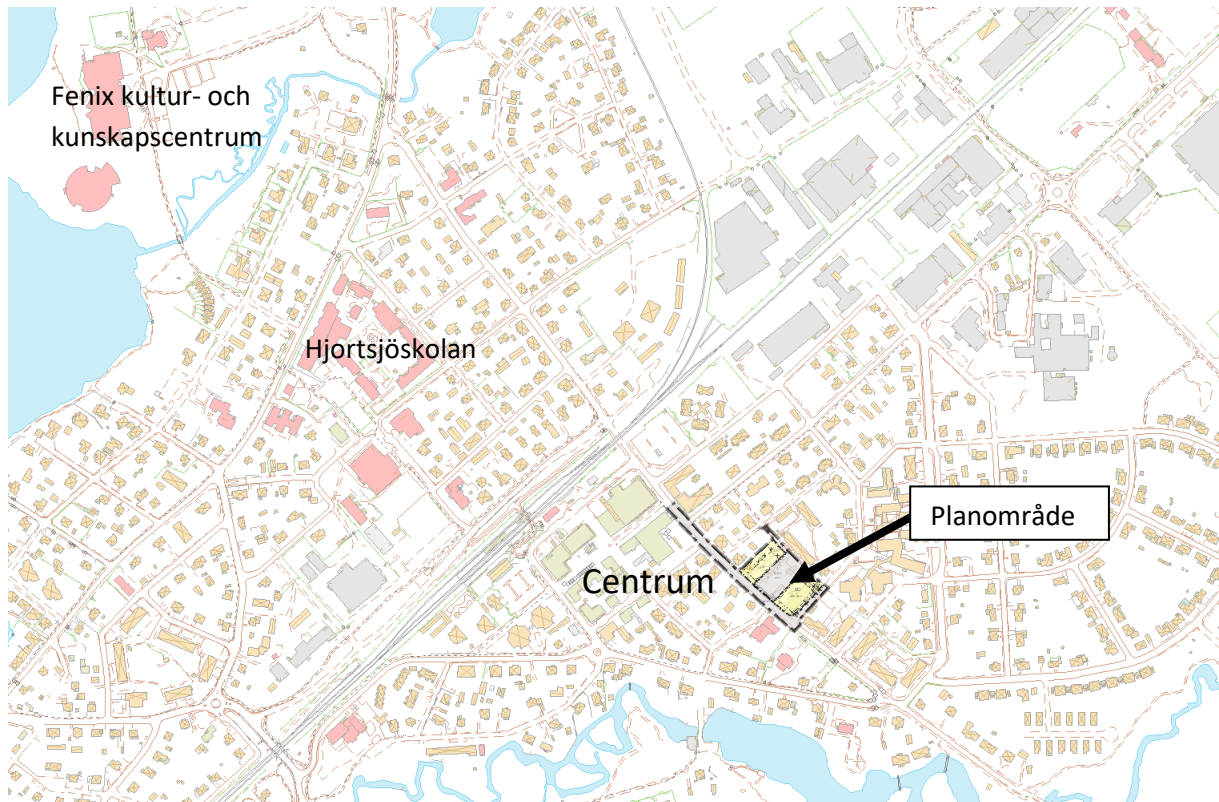
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 bedöms kunna 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 miljö påverkan 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 2: Planområdets lokalisering i Vaggeryds tätort.

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Vaggeryds tätort med närhet till centrum och anslutning till kollektivtrafik. Planområdet omfattar cirka 9 000 m² och omgärdas huvudsakligen av bostäder. Kvartermarken i detaljplanen uppgår till drygt 3 600 m². Kvartermarken planläggs med en kombination av användningsbestämmelserna Bostäder och Centrum, samt en egenskapsbestämmelse som anger att centrumändamål enbart är tillåtet i bottenplan, vilket skapar förutsättning för bland annat levande centrum såsom butiksverksamhet i bottenplan etc.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fem fastigheter. Götastrand 1:1 och Dalhem 1 ägs av Vaggeryds kommun, Skänkelund 1 ägs av PHL Fastigheter AB. Dalhem 1 är privatägd och Heimdal 1 ägs av det kommunala bostadsbolaget Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB (VSBo).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Del av planområdet finns utpekade i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. Nedan finns utdrag från översiktsplanen:

Östra Torget

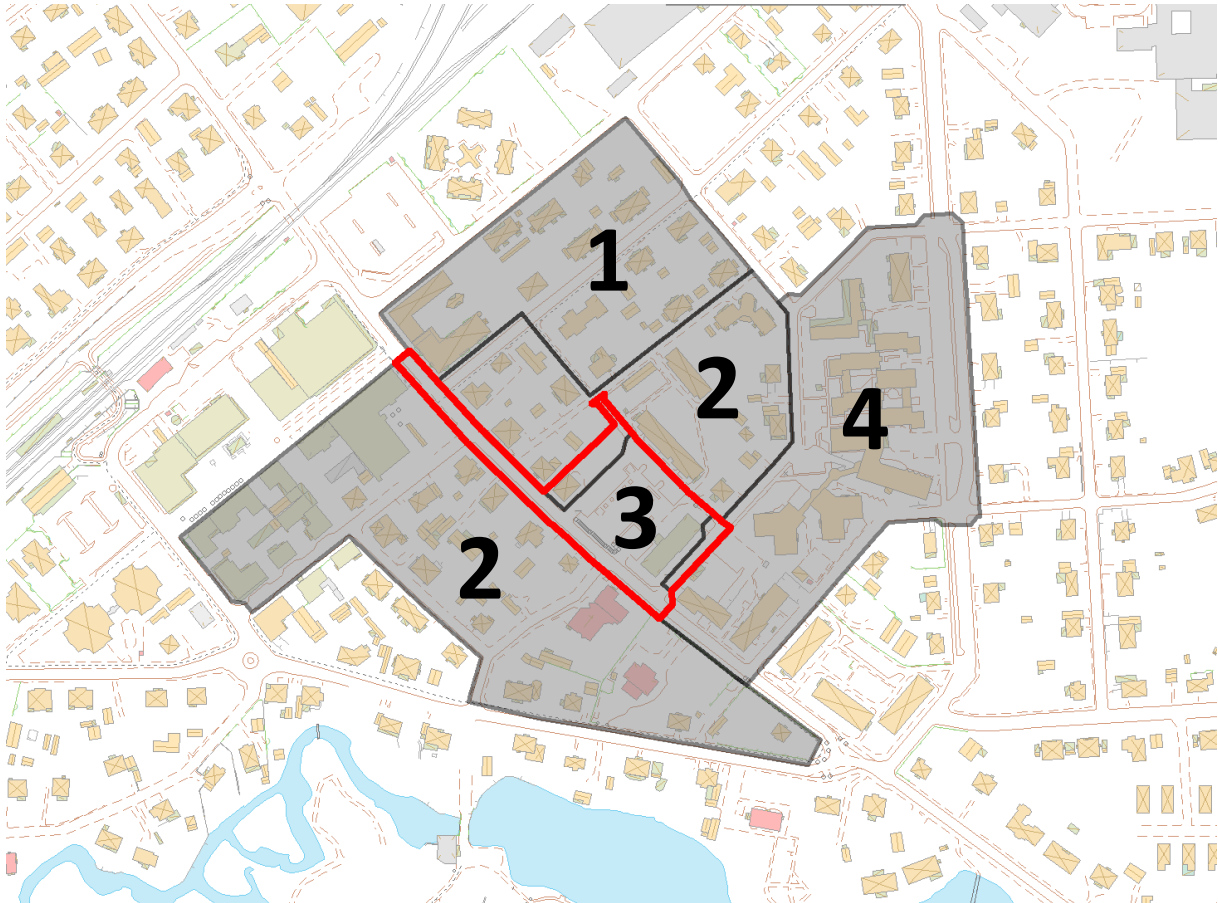
Torget vid Skänkelund används uteslutande till parkering och ger ett i övrigt ödsligt intryck. Marken ägs av kommunen som föreslår att torgytan görs mindre och att parkeringen flyttas närmre Skänkelund så att den nya torgytan blir fri från bilar. Gatumarken och fastigheten på torgets västra sida bebyggs 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 ödslig 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, s. 77)



Figur 3: Utpekade område, översiktsplan laga kraft 2014-04-28

Detaljplaner

Bilden nedan illustrerar gällande detaljplaner inom samt dikt an planområdet, vilka redovisas utifrån siffrorna 1-4. Planområdet för denna detaljplan redovisas genom röd linje i bilden nedan. Då detaljplanen får laga kraft ersätter den del av 2. *Stadsplan för Vaggeryds Municipalsamhälle, laga kraft 1916-07-28*. Detaljplanen ersätter också del av 3. *Ändring och utvidgning av stadsplanen för Östermoområdet mm., laga kraft 1965-06-15* samt del av 4. *Detaljplan Kv. Dalen och Kv. Eken, laga kraft 1992-12-30 (0665-P56)*.



Figur 4: Berörda och intilliggande detaljplaner. Röd linje illustrerar planområdesgräns för denna detaljplan.

1. Gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Fridensborg, Kv. Berghem (0665-P2)* som fick laga kraft 1988-03-18 reglerar i huvudsak bostadsändamål dels för fristående men också för sammankopplade huskroppar. Utöver det är användningen även avsatt för gator, gång- och cykelväg mm.

2. *Stadsplan för Vaggeryds municipalsamhälle (06-VAK-11)* som fick laga kraft 1916-07-28. Detaljplanen reglerar i huvudsak bostadsändamål om högst två våningar samt vindsvåning.

3. *Ändring och utvidgning av stadsplanen för Östermoområdet mm. (06-VAK-94)* som fick laga kraft 1965-06-15. Detaljplanen anger bland annat allmänt ändamål för Skänkelund 1.

4. *Detaljplan Kv. Dalen och Kv. Eken (0665-P56)* som fick laga kraft 1992-12-30. Planen anger i huvudsak bostadsändamål. Utöver det är användning avsatt för gata, plantering, parkering mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Östra torget är kullerstensbelagt med inslag av träd och planteringar. Övriga fastigheter inom planområdet är mestadels gräsbeklädda utöver den yta som befintliga byggnader upptar. Planområdet är plant med få nivåskillnader.

Marken i området består av isälvsediment och sand. En översiktlig stabilitetskartering har genomförts på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Karteringen syftade till att identifiera områden längs med Lagan där det finns behov av uppföljande detaljerade geotekniska utredningar. Den södra delen av planområdet innefattades i utredningsområdet och analysen visade på att området har tillfredställande stabilitet under rådande förhållanden (vitt område), se vidare kartan i bilaga 2.

Bebyggelseområden

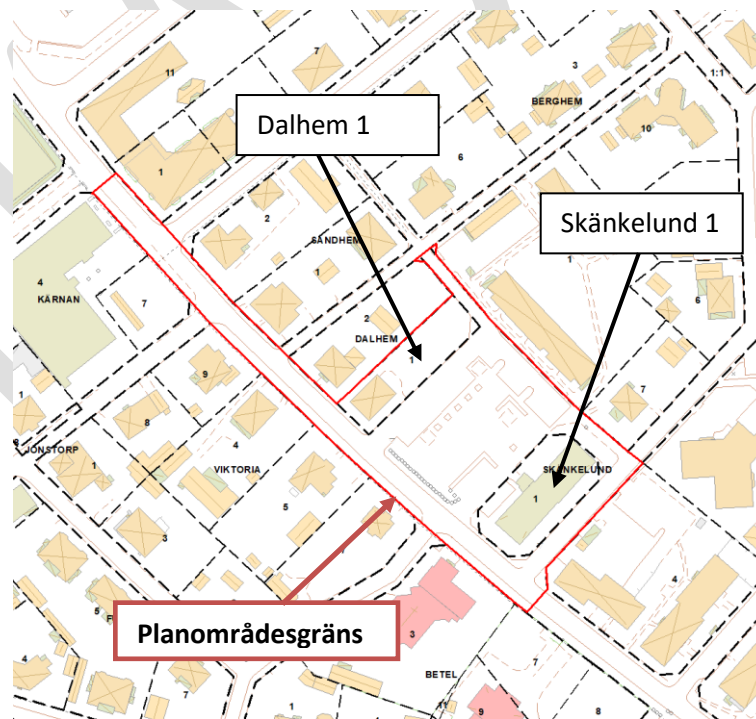
Inom planområdet finns bland annat lägenheter och kontorslokaler. Fastigheten Skänkelund 1 är bebyggd med en byggnad i två våningar samt källare. Byggnaden inrymmer kontorslokaler. Fastigheten Dalhem 1, väster om Östra torget, är bebyggd med en byggnad i två våningar. I angränsning till planområdet är bebyggelsen i gällande detaljplaner reglerad och uppförd i två till fyra våningar bestående av både friliggande villor och flerbostadshus.

Torgytan uppgår i dagsläget till drygt 1000 m² och i detaljplanen bevaras arealen. Fastigheterna Skänkelund 1 samt Dalhem 1 utökas arealmässigt genom att gatumark och befintlig infart till Skänkelund 1 planläggs som kvartersmark. Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i fyra våningar. Ny bebyggelse runt Östra torget tillför området en tydligare torgmiljö och stadskaraktär.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några riksintressen förutom påverkansområde för riksintresse för Skillingaryds skjutfält,

avseende totalförsvarets militära del (Länsstyrelsens WebbGIS 2021-11-01). Inom påverkansområdet riskerar byggnadsobjekt högre än 45 meter att påverka funktionen av och möjligheten att nyttja riksintresset. Planförslaget påverkar inte riksintresset då bebyggelse regleras till lägre höjd. Inga kända fornlämningar finns registrerade i Riksantikvarieämbetets fornsök (2021-11-01).



Figur 5: Bebyggelseområden - befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Längs med Storgatan har den första bebyggelsen efter järnvägens framdragande vuxit fram. Storgatan är därmed en kulturhistorisk värdefull miljö med flertalet speciellt värdefulla byggnader utpekade i den kulturhistoriska utredningen för Vaggeryds kommun från 1988. Byggnaderna är lokaliserade i ett stråk utmed Storgatan strax sydväst om planområdet. De utpekade byggnaderna är uppförda runt år 1900 och uppförda i huvudsak i 1,5 till 2 våningsplan. Söder om planområdet finns Ekumeniakyrkan vars ursprungliga byggnad uppförde 1882, med ett högt brant takfall. Söder om planområdet finns även tidigare skolbyggnad, Östra skolan, uppförd 1915 med fasad av faluröd locklistpanel.

Byggrätter i detaljplan innebär att redan befintliga byggnadsstrukturer förstärks genom att tydligare rama in torgmiljön. Då byggrätterna innebär en ökad volym och höjdregering kommer detta förändra den befintliga stadsbilden och förhållandet mellan den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen söder om planområdet vilken har en lägre volym och gestaltningsmässigt uttryck. Ny bebyggelse enligt planförslaget bedöms upplevas mer dominerade i stadsbilden utmed Storgatan än bebyggelsen söder om Storgatan. Kulturmiljön bedöms påverkas genom att känslan och upplevelsen av tidsandan som bebyggelsen är uppförd vid, kommer försvagas. Däremot visar den kulturhistoriska bebyggelsen på den tid då stråket uppkom, genom sin tidstypiska utformning.

Planområdet är redan exploaterad och dessa byggnadsstrukturer förstärks av byggrätter i detaljplanen. Bedömningen är att den påverkan på kulturmiljön som planförslaget skapar inte är av betydande storlek och att kulturmiljön söder om planområdet beaktas i skälig utsträckning i relation till planförslagets mervärden såsom nya bostadslägenheter, centralt i tätorten. Planförslaget innebär inte heller att kulturmiljöns stråk påverkas söder om Storgatan.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt med ett avstånd på cirka 300 meter till järnvägsstation och centrumkärna. I närhet till planområdet finns såväl offentlig som kommersiell service i form av bland annat affärer, apotek och förskola.

Gator och trafik

Den planerade bebyggelsen som detaljplanen möjliggör är totalt cirka 60 lägenheter. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 67 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 49 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar 55 bilresor under ett ÅDVT (årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på byggnation om cirka 60 lägenheter och gäller enbart personresor, nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som ny bebyggelse uppskattas generera, beräknas ske till 21 % med bil och 13 % med cykel samt 57 % med gång. Detaljplanens genomförande bedöms innebära ett tillskott av trafikflödet med ytterligare cirka 70 bilresor/dygn. Beräkningen baseras på enbart bebyggelse av lägenheter. Tillkommer centrumverksamhet i bottenplanet minskar antalet lägenheter samtidigt som centrumverksamhet genererar ökning av trafikflödet. Bedömningen är att den eventuella ökningen inte är betydande.

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryds tätort är goda. Stationsområdet med anknytning till regionbuss och tåg finns 300 meter från planområdet. Tåg avgår i huvudsak en gång per timma under dagtid. Bussar mot Jönköping respektive Värnamo avgår varje halvtimme under vardagar samt varje timme under helger. Tillgängligheten till regional kollektivtrafik anses därmed vara god.

Utmed Storgatan finns gång- och cykelväg som vidare ansluter mot centrumkärnan och stationsområdet med anknötning för buss- och tågtrafik.

Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv

Planområdet är plant med få höjdskillnader. Det finns därmed goda möjligheter för ny bebyggelse med tillhörande ytor samt torgytan att utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem, såsom entréer etc.

Torgytan nås genom befintlig gång- och cykelväg utmed Storgatan, vilken ansluter till centrum. I gång- och cykelvägsplanen 2020-10-20 är sträckan från Stationsgatan och Jönköpingsvägen utpekad som prio 1 att förbättra, vilket skapar en säkrare gång- och cykelväg mellan planområdet, centrum och skolområdena vid Hjortsjöskolan samt Fenix, vilka är målpunkter för barn. En trafiksäker passage över Storgatan behövs för att göra det attraktivt att ta sig till torget via gång eller cykel.

Detaljplanen reglerar inte torgytans utformning i detalj. Därmed är det av vikt att vid eventuell ombyggnation av torgytan utforma området så att det är lämpligt och skapar möjlighet för barn att uppehålla sig i på ett säkert vis.

Klimatanpassning

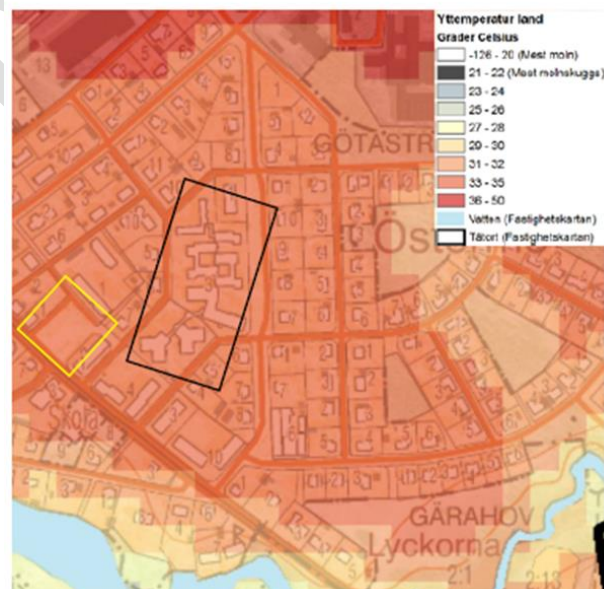
Klimatförändringar gör att klimatet framöver blir alltmer blötare, torrare och varmare. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka under sommaren ökar.

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* är Östra torget utpekad som område där svalkande grönstruktur bör tillföras. I grönstrukturplanen presenteras en värmekartering som genomfördes under sommaren 2018. Temperaturen inom planområdet låg vid tillfället mellan 33-35 grader. Då torget riskerar förhöjda lokala temperaturer föreslås att träd, buskar och mobila gröna väggar uppförs. Klätterväxter utmed fasader är också viktiga för temperaturregulering.

Äldre tillhör riskgrupp avseende värmebölja. I planområdets närhet finns Furugårdens vård- och omsorgsboende. Det är av stor vikt att tillskapa svalkande grönstruktur inom torgmiljön för att behålla kvar fukt i luften, för att skapa möjlighet till svalka för boende och besökare i området.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Ny bebyggelse kan anslutas till VA-nätet via befintliga ledningar i området. Planområdet är idag anslutet till fjärrvärme och ny bebyggelse kan



Figur 6: Utdrag ur grönstrukturplanen, värmekartering. Östra torget inom gul ram och Furugården inom svart ram.

anslutat vid behov. Vaggeryds elverk har nätkoncession i området och anslutning till elnätet är möjligt. Likaså finns möjlighet för anslutning till fiber. Elnätet och fibernätet kan behöva förstärkas vid nybyggnad enligt detaljplanen. Däremot bedöms särskild mark för detta inte behövas avsättas i detaljplanen.

En del befintliga ledningar ligger inom kvartersmark i detaljplanen, varmed ett u-område införts i planområdets östra del, vilken även sträcker sig utmed Ekgatan inom fastigheten Skänkelund 1. Därutöver ligger en befintlig dagvattenledning samt dagvattenbrunn inom kvartersmark avseende fastigheten Dalhem 1. Ledningen samt brunnen kan tas bort vid byggnation alternativt proppas, vilket medför att inget u-område krävs.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten 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. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand ska avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd.

Marken består av isälvsediment, sand och har hög genomsläpplighet. Planområdet riskerar inte att översvämmas vid skyfall, enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering beaktat flöden där ledningsnätets kapacitet är uppnådd. Kvartersmarken bör utformas så att genomsläppliga ytor skapas till så stor del som möjligt. Det finns vid behov möjlighet för anslutning till dagvattennätet. Torgytan är hårdbelagd och planen syftar till att bevara denna torgkänsla. Däremot kan vissa fasta planteringar anordnas som kan fördröja en begränsad del av nederbörd.

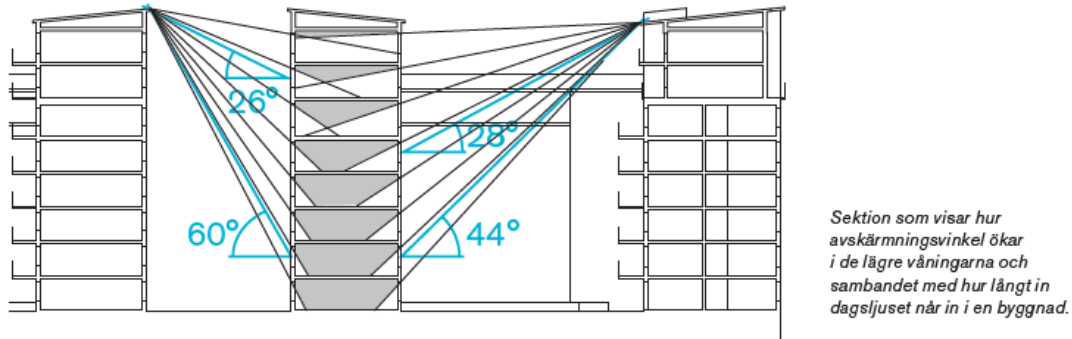
Ljusförhållanden

En tredimensionell illustration har framtagits som visar ett av flera möjliga utbyggnadsalternativ enligt planförslaget. Illustrationsmodellen beskrivs mer utförligt under rubriken *Förslag och illustration*.

Ny bebyggelse enligt planförslaget påverkar stadsbilden och ljusförhållanden. För att utforma planförslaget så att goda ljusförhållanden skapas har avskärningsvinklar mellan ny bebyggelse och omgivande befintlig bebyggelse beräknats. Därtill har fasaders solexponering beaktats. Detta för att ny bebyggelse enligt detaljplanen och omgivande befintlig bebyggelse ska ha goda förutsättningar att uppfylla kraven på dagsljus och solljus gällande bostadsenheter enligt Boverkets byggregler (2011:6), *BBR*.

Dagsljus

I *Dagsljus i stadsplanering*¹ framtagen av White Arkitekter AB, redogörs förutsättningar för att uppnå BBR:s krav på dagsljus för bostäder i relation till avskärningsvinklar.



Avskärningsvinklar och fönsterstorlekar kopplat till BBR-kravet för dagsljus:

- <30° Under 30 grader räcker ofta konventionella fönsterstorlekar, kring 15% glasarea i relation till innergolvarean för vanliga treglas- energiglasfönster
- 30°–45° De lägre våningarnas fönsterstorlekar måste öka för att få tillräckligt med dagsljus för att uppnå lagkravet om 1% dagsljusfaktor.
- 45°–60° Ytterligare ökade fönsterytor krävs för att uppnå krav i BBR för standardrum.
- >60° Komplext att uppnå krav i BBR, krävs nya strategier som tar tillvara det reflekterade ljuset och där fasaderna utformas både med hänsyn till det egna dagsljusintaget och till grannens dagsljusintag.

Figur 7: sektionsskiss, hämtad från *Dagsljus i stadsplanering*, White Arkitekter AB.

Avskärningsvinklar för omgivande bebyggelse runt planområdet har beräknats till mellan 35 och 44 grader. Beräkningarna baseras på att byggrätt enligt planförslaget maximeras och att byggnad placeras så nära det är möjligt intilliggande fastigheter, enligt planförslaget. Beräkningarna beaktar därtill att byggrätter maximeras på omkringliggande fastigheter enligt gällande detaljplaner. Det innebär att beräknade avskärningsvinklar i verkligheten kan vara lägre, då befintlig omgivande bebyggelse i vissa fall inte utnyttjar respektive byggrätt maximalt.

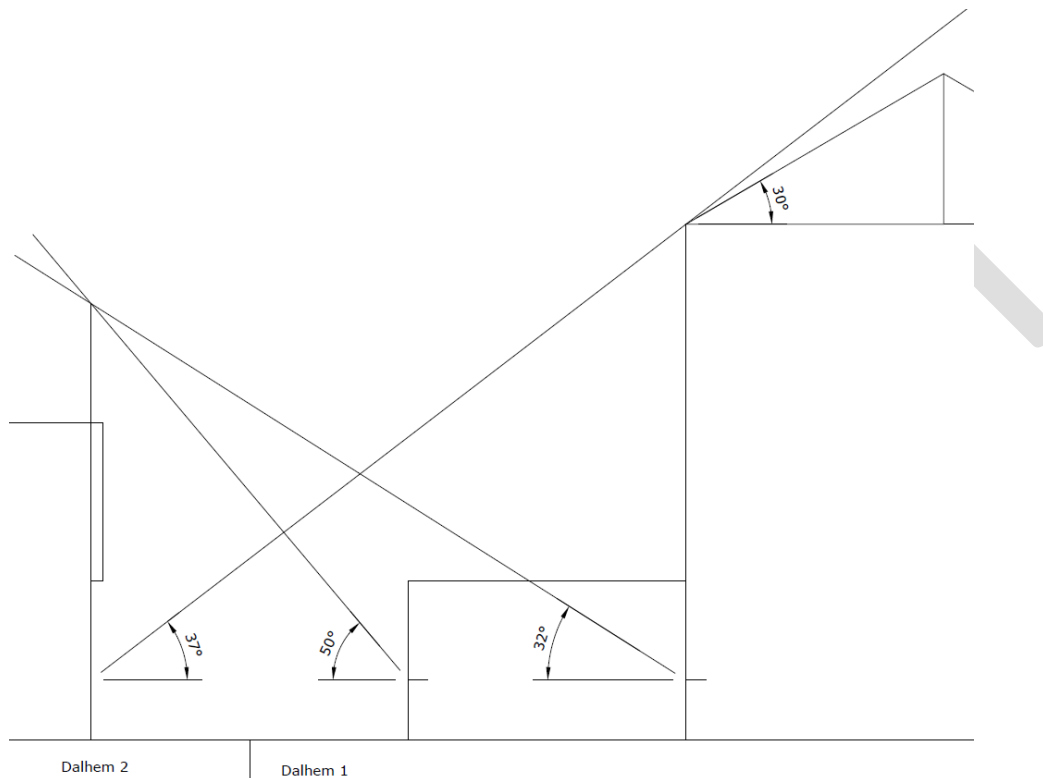
Enligt beräknade avskärningsvinklar finns förutsättning för befintlig omgivande bebyggelse att uppnå kraven på dagsljus, då detaljplanen byggs ut och byggrätter utnyttjas helt. Bedömningen är att den påverkan på ljusförhållanden som ny bebyggelse har på befintlig omgivande bebyggelse är rimligt

¹ [20190408_WRL_Dagsljus-i-Stadsplanering-1.pdf \(whitearkitekter.com\)](#)

avvägd i relation till det mervärde som planförslaget ger för det allmänna intresset att skapa förutsättning för nya bostadslägenheter centralt i tätorten.

Avseende avskärningsvinklar för potentiell ny bebyggelse enligt planförslaget beräknas dessa till mellan 25 och 50 grader. Bedömningen är att det föreligger goda förutsättningar för att ny bebyggelse enligt planförslaget ska kunna uppnå krav på dagsljus för bostadsenheter.

Bilden nedan illustrerar beräkning av avskärningsvinklar avseende fastigheten Dalhem 1 och fastigheten Dalhem 2. Avskärningsvinklar har på samma vis beräknats för övrig befintlig omgivande bebyggelse och potentiell bebyggelse enligt planförslaget.



Figur 8: Sektionsskiss Dalhem 1 - Dalhem 2.

Solljus

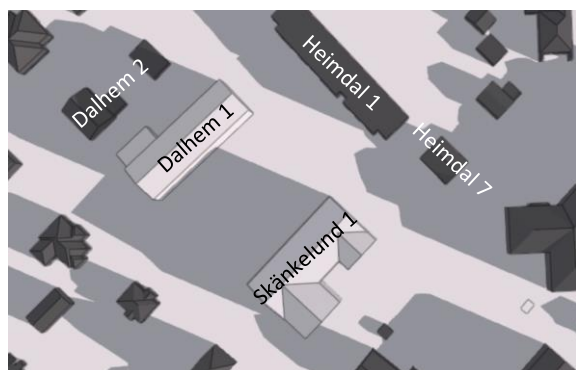
Boverkets byggregler anger att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Praxis visar på ungefärligt riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning, mellan klockan 9 och 17, enligt Boverkets skrift Solklart (1991, s. 17).

Byggrätter enligt planförslaget ger upphov till skuggbildning i huvudsak mot nordväst respektive nordöst. Byggrätten på fastigheten Dalhem 1 skuggar någon gång under dagen byggnader på fastigheterna Dalhem 2 samt Heimdal 1 mellan klockan 9 och 17, vårdagjämning. Byggrätten på fastigheten Skänkelund 1 skuggar någon gång under dagen potentiell byggnad på Dalhem 1 samt torgytan och Heimdal 7, under samma tidpunkter. Analysen av skuggor och solexponering har tagit hänsyn till befintliga byggnadsvolymer omkring planområdet, ny potentiell bebyggelse enligt planförslaget samt höjddata för marknivån. Analysen beaktar inte väderlek utan bedömer förutsättningar för solljus. Potentiella komplementbyggnader inom planområdet såsom garage,

miljöhus och förråd har inte beaktats i analysen då de regleras till en maximal nockhöjd på 4 meter, vilket inte bedöms påverka skuggbildning nämnvärt för omgivande bebyggelse.

Nedan illustreras skuggor vid vårdagjämning 2021, den 20 mars. Höstdagjämning skapar lika långa skuggor och illustreras därmed inte. Skuggor och solexponering har analyserats i programmet ArcGis Pro med höjdmodell RH2000.

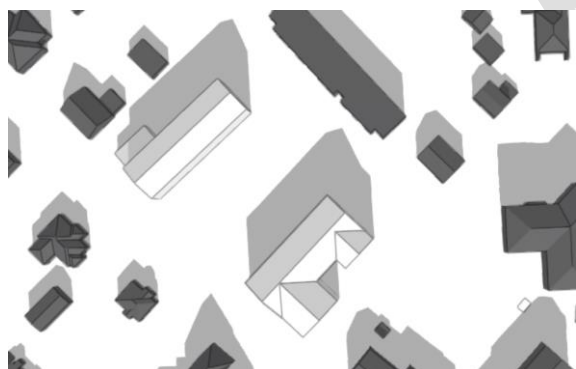
Figur 9: kl. 09:00.



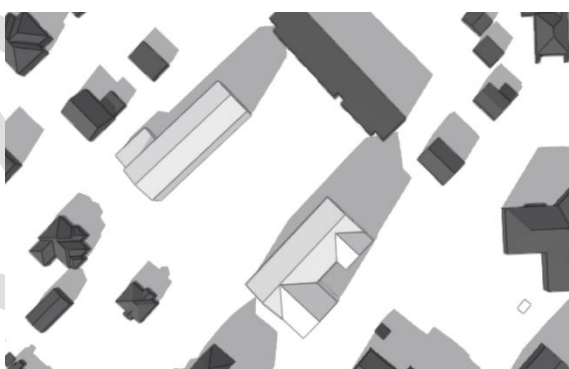
Figur 10: kl. 11:00.



Figur 11: kl. 13:00.



Figur 12: kl. 15:00.



Figur 13: kl. 17:00.



Befintlig bostadsbyggnad på Dalhem 2 skuggas i huvudsak fram till klockan 12. Därefter skuggar byggrätt enligt detaljplanen inte bostadsbyggnaden. Bostadsbyggnadens sydöstra fasad är solexponerad fram till klockan 16. Därefter är bostadsbyggnadens sydvästra fasad solexponerad fram till 17, innan omgivande bebyggelse skapar skugga. Bostadsbyggnaden är därmed solexponerad cirka 5 timmar.

Befintlig bostadsbyggnad på Heimdal 1 skuggas inte av byggrätter i detaljplanen innan klockan 15. Mellan klockan 15 och 17 skuggas en viss del av bostadsbyggandens sydvästra fasad av byggrätten i detaljplanen. Bostadsbyggnaden sydvästra fasad solexponeras mellan klockan 11 och 15. Mellan klockan 15 och 17 skuggas delar av fasaden. Sydvästra fasaden, fasaden mot torget, solexponeras i huvudsak cirka 5 timmar.

Befintlig bostadsbyggnad på Heimdal 7 skuggas inte av byggrätter från detaljplanen innan 15:30. Mellan 15:30 och 17:00 skuggar byggrätter i detaljplanen bostadsbyggnaden. Den sydvästra och sydöstra fasaden på bostadsbyggnaden på Heimdal 7 är tillsammans solexponerad i huvudsak mellan klockan 11 och 16, vilket uppgår till 5 timmar.

Potentiell ny byggnad på Dalhem 1 skuggas av byggrätt från Skänkelund 1 fram till klockan 10. Mellan klockan 10 och 16 är fasaden mot torget solexponerad. Byggnadens södra sida är solexponerad från klockan 12 och fram till 17. Den nordvästra fasaden i huvudsak från 16 till 18. Norra fasaden från 8 till 10.

Östra fasaden på potentiell byggnad på Skänkelund 1 är solexponerad mellan klockan 9 och 15. Södra fasaden är solexponerad mellan klockan 12 och 18. Fasaden mot torget är solexponerad från klockan 16 till 18. Norra fasaden från 8:30 till 10.

Byggrätter enligt planförslaget ger upphov till skuggning av omgivande bebyggelse. Omgivande bebyggelse bedöms däremot ha förutsättningar för att uppnå krav på direkt solljus vilket bidrar till bedömningen att den påverkan gällande ljusförhållanden som omgivande bebyggelse får är i rimlig proportion till det mervärde som planförslaget ger.

Bostäder i potentiell ny bebyggelse bedöms ha tillräckligt solexponering på fasad för att ha förutsättningar att uppfylla kraven på direkt solljus enligt BBR. Det är främst de nordvästra och nordöstra fasaderna som inte uppnår 5 timmars solljus inom tidsspannet. Däremot är de solexponerade cirka 2 timmar över dygnet vilket bedöms tillräckligt då övriga fasader är väl solexponerade. Genomgående lägenheter kan i viss del vara lämpligt avseende tillgång till solexponerad fasad. Övrig omgivande bebyggelse än nämnda ovan skuggas inte nämnvärt av byggrätten i detaljplanen under tidpunkten klockan 9 till 17.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inom planområdet är markradonrisken inom det normala. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Buller från väg- och spårtrafik

Ny bebyggelse enligt detaljplanen bedöms innebära en ökning av fordonstrafiken med cirka 70 bilresor/dygn, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. En trafikmätning har genomförts för Storgatan vilken visade på en genomsnittlig trafikmängd på 1 250 ÅDT. Den totala trafikmängden utmed Storgatan uppskattas efter detaljplanens genomförande uppgå till cirka 1 320 resor ÅDT.

Nyttotrafik ingår inte i uppskattningen vilket innebär att trafik för exempelvis sophämtning inte medräknas.

Den totala trafikökningen bedöms vara marginell och inte ge upphov till någon avsevärd ökning av buller eller utsläpp. Bostadsfastigheternas placering regleras minst 10 meter från Storgatans vägmitt. Enligt Boverkets mall *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* beräknas trafikbuller uppgå till 57 dBA vid närmaste fasad. Uppskattningen baseras på beräkning om 1 500 resor per ÅDT med en hastighet på 50 km/timme. Beräkningen utgår ifrån en högre trafikmängd än den som uppskattas på Storgatan efter detaljplanens genomförande. Om verksamhet i bottenplan uppförs kommer antalet lägenheter minska och därmed trafikmängd med koppling till boende. Däremot kommer verksamheten att tillföra trafik. Trafikmängd med koppling till verksamheter i bottenplan bedöms rymmas inom trafiknivån för bullerberäkningen, 1 500 ÅDT. Under vardagar mellan 7-18 är hastigheten därtill begränsad till 30 km/timme, vilket bidrar till en minskad genomsnittlig bullernivå. Bedömningen är att gällande bullerriktvärden för bostadsbyggnads fasad inte överskrids.

Bullernivåer beräknas enligt nämnd modell ovanför till strax under 50 dBA vid ett avstånd på 50 meter från vägmitt. Beräkningen utgår ifrån att inga byggnader finns mellan Storgatan och avsett område för gemensam uteplats (bestämmelse f₂). Avseende Dalhem 1 skapar detaljplanen förutsättning för gemensam uteplats 50 meter från vägmitt, vid korsmarken i plankartan. Avseende Skänkelund 1 finns likaså möjlighet att anordna gemensam uteplats på detta avstånd från vägmitt, vid korsmark i plankartan. Bestämmelsen f₂ anger att gemensam uteplats ska anordnas. Detaljplanen skapar därmed förutsättning och reglerar att gemensam uteplats anordnas på ett avstånd från vägmitt som innebär att gällande bullernivåer för uteplats säkerställs. Vid dessa platser avskärmas Storgatan därtill även av byggrätt enligt detaljplanen, vilket skulle innebära att bullernivån blir lägre i områden för gemensam uteplats i jämförelse med bullerberäkningar vilka förutsatte att inga byggnader fanns som skärm mot Storgatan.

Buller från vägtrafik på angränsande gator bedöms inte överstiga riktlinjer för bullernivåer. Järnvägen ligger cirka 270 meter från planområdet och buller från järnvägstrafiken bedöms inte överskrida riktlinjer med motivering till avståndet och befintlig bebyggelse däremellan.

Förmåga räddningsinsats

Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd om 13 meter, vilket motsvarar fyra våningar. Vid händelse av räddningsinsats finns det möjlighet att nyttja räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Förutsättningar för detta finns då byggnation utförs på så vis att högsta avstånd mellan marknivån och balkongräckes överkant eller fönstrets karmunderstycke maximalt uppgår till 11 meter. Om dessa avstånd överskrids behövs vissa byggtekniska lösningar genomföras gällande exempelvis trapphusens utformning. Detta ska följas upp i kommande bygglovsprövning.

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2021-11-01). Sydväst om planområdet har det tidigare funnits en kemitvätt, vilken är utpekad i EBH-stödet med risknivå 2, stor risk. En miljöteknisk undersökning har genomförts inom planområdet för att kartlägga potentiella föroreningar, se bilaga 3. Undersökningen bestod av passiv provtagning av inomhusluft i befintliga byggnader inom planområdet, porgasundersökning genom

pumpad provtagning av porgas i mark samt dricksvattenprov. Analyser genomfördes avseende klorerade lösningsmedel och flyktiga organiska ämnen, se bilaga 3.

Analysresultaten avseende inomhusluft visade på värden av klorerade lösningsmedel strax över laboratoriets rapporteringsgräns. I två av tre porgasprover noterades vardera ett ämne över laboratoriets rapporteringsgräns, avseende aceton och triklorfluormetan. I dricksvatten förekom inga klorerade lösningsmedel som kan kopplas till kemtvättsverksamhet. Inga halter överstiger något rikt- eller gränsvärde, där sådana finns. Proverna av luft och porgas från mark jämfördes med Naturvårdsverkets referenskoncentrationer (RfC) och riskbaserade koncentrationer (RISKinh). För dricksvatten användes Livsmedelsverkets dricksvattenkriterier.

Genomförd miljöteknisk undersökning påvisar inga halter överstigande något rikt- eller gränsvärde. Bedömningen är att föreslagen markanvändning är lämplig.

Övriga potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagen bebyggelses lämplighet inom planområdet.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Inom planområdet finns befintliga byggnader på fastigheterna Skänkelund 1 och Dalhem 1. Detaljplanen möjliggör för nya flerbostadshus. Detaljplan innebär att delar av sedan tidigare planlagd allmän platsmark blir till kvartersmark, för att kunna utöka bostadsfastigheternas arealer för att rymma infarter och plats för komplementbyggnader och parkeringar. Området finns utpekad i översiktsplanen och har därmed stöd i denna. Nybyggnation enligt detaljplanen innebär en förtätning av befintligt bebyggelseområde och det finns då möjlighet för anslutning till befintlig infrastruktur såsom gator, va- ledningar etc. Förtätningen bidrar till större reseunderlag för kollektivtrafik vilket bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö*. Då planområdet redan är bebyggt bedöms upplevelsen av området förändras gällande stads- och landskapsbild. Uppförande av nya högre byggnadsvolymer enligt planförslaget, i relation till befintlig omgivande bebyggelse kommer förändra stadsbilden.

Bedömningen avseende buller från vägtrafik är att bostadsbyggnader tillåts inom områden där buller bedöms ligga inom riktvärden. Detaljplanen skapar därtill förutsättningar för anordnande av gemensam uteplats i områden som bedöms uppfylla nivåer för tillåtet vägtrafikbuller.

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

Bebyggelsen som föreslås inom planområdet är flerbostadshus i upp till 4 våningar. Antalet lägenheter uppskattas till cirka 60 stycken i varierande storlek. Detaljplanen möjliggör även för exempelvis butiksverksamhet och föreningslokaler genom att kvartersmark för bostäder planläggs i kombination med C-centrum. Centrumverksamheter tillåts i bottenplan/markplan. Klättrväxter och gröna väggar kan med fördel uppföras på fasader, som svalkande grönstrukturer.

Byggrätter i detaljplanen syftar till att förstärka den befintliga byggnadsstrukturen runt Östra torget genom att skapa förutsättning för lamellhus längs med torgets sydöstra och nordvästra sida. Tillsammans med befintlig byggnad på fastigheten Heimdal 1 ramar denna byggnadsstruktur tydligare in torget, vilket skapar en stärkare stadskarakter. Detaljplanen syftar till att bebyggelse uppförs mot Storgatan för att tydligare markera kvarteren runt torgmiljön. Balkonger som vetter mot torget samt verksamhet i bottenplan bidrar till att ge området liv och rörelse. Genom att uppföra bostadsbebyggelse och verksamheter runt torget skapas även förutsättning för ökad trygghetskänsla, då området får rörelse av människor större delen av dygnet.

Torgytan ska utformas så att det uppmuntras att ta sig dit till fots eller med cykel. En säker överfart från befintlig gång och cykelväg utmed Storgatan till torgytan behövs. Torgytan enligt detaljplanen ska utformas så att området upplevs som en sammanhängande torgyta trots att viss fordonstrafik förekommer. Detta kan uppnås genom en enhetlig markbeläggning. Det finns möjlighet att anordna skärmtak och övriga installationer inom torgytan, vilka kan bidra till torgytans funktion som mötesplats. Grönytor och gröna installationer bör tillskapas inom torgytan för att skapa möjlighet till rekreation vilka även kan verka klimatreglerande. Träd bör uppföras för att uppnå svalkande effekt och skugga.

Grönstrukturplanens föreslagna åtgärd 75, *Skapa och stärk gröna oaser i centrala Vaggeryd* lyder ”Skapa och stärk gröna oaser/ miljö i centrala Vaggeryd, exempelvis genom mobila planteringar i pallkragar eller på skärmväggar”. Planförslaget skapar möjlighet att anordna gröna oaser centra i tätorten, inom torgmiljön, exempelvis genom mobila installationer.

Genom mobila gröna installationer såsom gröna väggar och planteringar uppnås en större flexibilitet för torgets utformning. Genom flyttbara installationer kan exempelvis torgytans utformning och användning anpassa efter olika aktiviteter och allmänna parkeringsplatser temporärt minskas eller utökas vid behov.

Syftet med torgytan är att den i huvudsak ska bevaras gällande upplevelsen av torg som mötesplats och plats för olika evenemang, bland annat där torghandel möjliggörs. Ytan syftar att i huvudsak bevaras hårdbelagd vilket bidrar till torgkänslan men att det finns möjlighet att uppföra mobila gröna installationer som tillför torget mervärden såsom svalkande egenskaper och rekreation. Torgytan ska vara en mötesplats där människor kan mötas men också stanna till för avkoppling. Ytan ska utformas med hänsyn till gång- och cykeltrafik primärt men ska också innehålla allmänna parkeringsplatser, förslagsvis i torgets nordöstra del i anslutning till Torggatan.

Följande illustrationer visar på ett möjligt utfall av detaljplanen. Fullständiga byggrätter gällande byggnadsyta och byggnadshöjd illustreras avseende huvudbyggnad. Potentiella komplementbyggnader illustreras inte. Illustrerade volymer för huvudbyggnad kan utformas och placeras på ett annat vis än enligt illustrationen.



Figur 14: Illustration.



Figur 15: Illustration.

Angöring och parkering

Anslutning till fastigheten Skänkelund 1 ska ske via Ekgatan och anslutning till fastigheten Dalhem 1 ska ske från Smedjegatan och Torggatan. In- och utfart till bostadsfastigheterna ska inte ske via torggatan. Behovet av parkeringsplatser som ny bebyggelse inom detaljplanen genererar ska lösas inom den egna fastigheten. Möjlighet att anordna carport/garage finns inom den egna fastigheten. Parkering

kan med fördel anordnas under markytan för att minska markparkering och därmed ge mer utrymme för utemiljöer.

Bil innehav per lägenhet i Vaggeryds tätort har beräknats. Beräkningen baseras på underlag från statistiska centralbyrån och visar på att boende i lägenheter i Vaggeryds tätort i genomsnitt har 0,63 bilar per lägenhet. Planförslaget har genom reglering av markens nyttjande utformats så att parkering ovan mark inom den egna fastigheten möjliggörs motsvarande beräkning av bil innehav. Planförslaget skapar även förutsättning för att parkering kan anordnas under mark, vilket bland annat skapar mer yta för utemiljöer inom fastigheterna. Bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättning för tillräcklig yta för parkering. Uppförs centrumverksamhet i bottenplan istället för bostäder minskar behovet av parkering för boende men parkering för verksamhet i bottenplan uppkommer. Bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättning för att lösa parkeringsbehov som uppstår av byggrätten. Inom torgytan kan allmänna parkeringsplatser uppföras, för bland annat tillfälliga besök till verksamheter i bottenplan, såsom exempelvis frisör, apotek, föreningslokal etc.

Avseende Skänkelund 1 syftar detaljplanen till att parkering lokaliseras till fastighetens norra delar, på kors- och prickmark. Denna yta rymmer cirka 24 parkeringsplatser. Utöver det kan vissa besöksparkeringar anordnas parallellt med Ekgatan inom kvarteretsmark, som fickparkering. Avseende Dalhem 1 syftar detaljplanen till att parkering lokaliseras till fastighetens norra del samt längs med gräns mot Dalhem 2. Denna yta rymmer cirka 19 parkeringsplatser. Utöver det kan enstaka besöksparkering anordnas parallellt med Torggatan inom kvarteretsmark som fickparkering.



Figur 16: Illustration.

Anslutning till torgytan kan ske via Torggatan. Gång- och cykeltrafik över Storgatan till torgytan bör prioriteras. Det finns möjlighet att anordna allmänna parkeringar inom torgytan. Torgytan bör utformas så att större fordon såsom räddningsfordon vid behov, kan ansluta via Storgatan.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA och TORG reglerar allmän platsmark. Inom allmänna platser finns möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar. Inom TORG finns möjlighet att anlägga planteringar, rekreationsplatser, parkering etc. Bestämmelsen TORG syftar till att bevara och utveckla den befintliga torgmiljön och karaktären på platsen så att platsen fortsatt kan användas för såväl evenemang som mötesplats där syftet ska vara att området ska användas som mötesplats där gångtrafikanter ska prioriteras före fordonstrafik.

Kvartersmark

Kvartersmarken i detaljplanen är reglerad med BC som innebär att marken tillåts användas för bostadsändamål samt för funktioner som bör placeras centralt och rymms inom beteckningen *Centrum*, såsom kontor, apotek, föreningslokal etc.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning

För användningsytan TORG finns en utformningsbestämmelse om plantering/ej hårdgjord yta. Bestämmelsen syftar till att det vid anläggning av torgmiljön som minst ska uppföras en viss andel, 20 procent, av markytan som ej hårdgörs. Planteringar och gröna växtinstallationer såsom gröna väggar, kan bidra till rekreativa värden. Däremot ska torgmiljöns karaktär som mestadels hårdgjord markyta fortsatt behållas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Byggnader inom kvartersmark regleras avseende största takvinkel, vilken varierar för olika områden mellan 20-30 grader i syfte att begränsa byggnationen till det våningsantal som byggnadshöjden för samma område syftar till.

Inom vissa egenskapsområden är största byggnadsarea reglerad till en viss nivå, för att rymma plats för parkering och privata utemiljöer samt att uppnå en med omgivningen harmonierande volym av byggnadskroppar.

Utformning

Byggnader inom kvartersmark regleras till en högsta byggnadshöjd mellan 4 till 13 meter. Där byggnadshöjden regleras till högst 13 meter syftar detta till att möjliggöra som högst 4 våningar. Där byggnadshöjd regleras till 4 meter syftar det till att möjliggöra 1 våning. Inom korsmark regleras bebyggelse till en högsta nockhöjd om 4 meter, vilket syftar till att bebyggelsen inte blir högre än motsvarande 1 våning.

Bestämmelsen f_1 syftar till att balkonger och burspråk ska kunna kraga ut från fasad över prickmark med som mest 1,5 meter med en fri höjd till mark om minst tre meter. Bestämmelsen f_2 syftar till att

minst en gemensam uteplats anordnas inom berört egenskapsområde, för att skapa plats för gemensam uteplats vilken tillgodoser krav på omgivningsbuller från vägtrafiken.

Placering

Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad, däremot kan parkering anordnas. Komplementbyggnader såsom garage, carport, miljöhus får placeras inom korsmark samt att underjordisk byggnad får placeras, såsom parkeringsgarage under mark eller källare.

Mark

Bestämmelsen n_1 syftar till att parkering inte ska anordnas utmed Storgatan på kvartersmark, i syfte att dessa områden inte ska bli infarter till fastigheter eller hårdgjorda parkeringsytor, av trafikmässiga och gestaltningsmässiga skäl.

Användning

Bestämmelsen e_2 syftar till att reglera att centrumändamål enbart är tillåtet i bottenplan, samma våning som markplan och torgytan. Däremot är bostadsändamål tillåtet i samtliga våningar.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

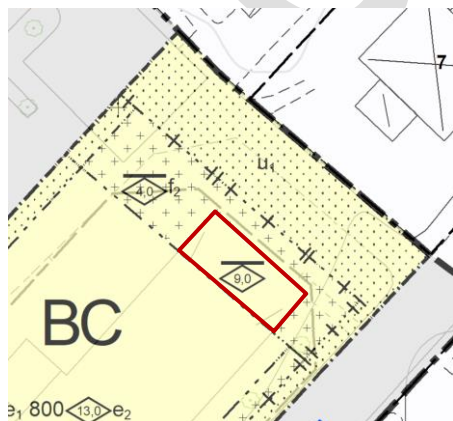
Markreservat för allmännyttiga ledningar u_1 omfattar det område där lov inte får beviljas för åtgärder som hindrar underhåll samt bildande av rättigheter för allmännyttiga underjordiska ledningar inom u_1 -området.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Befintlig byggnad på fastigheten Skänkelund 1

För att norra delen av befintlig byggnad på fastigheten Skänkelund 1 inte ska bli planstridig då denna detaljplan får laga kraft har detaljplanen tagit hänsyn till befintlig byggnadsvolym genom att kraga ut byggrätt för huvudbyggnad, se röd markering i bild nedan. Detaljplanens mening är att denna utkragande del av byggrätten vid ombyggnation inte ska användas för huvudbyggnad, utan användas för parkeringsändamål eller som utemiljö vid en byggnation på fastigheten. Reglerad nockhöjd i den utkragade delen syftar till att inrymma den befintliga byggnadens volym.



Figur 17: Utkragad byggrätt för befintlig byggnad, Skänkelund 1.

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 och huvudmannaskap för allmän platsmark

Allmän platsmark är GATA och TORG. Vaggeryds kommun är huvudman och ansvarig för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar fastigheterna Skänkelund 1, Dalhem 1, del av Götastrand 1:1, del av Dalhem 2 samt del av Heimdal 1. Skänkelund 1 ägs av PHL fastigheter AB. Dalhem 1 och Götastrand 1:1 ägs av Vaggeryds kommun. Dalhem 2 är privatägd och Heimdal 1 ägs av Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB (VSBo). Detaljplanen möjliggör utökning av fastighetsarealerna för Skänkelund 1 samt Dalhem 1. Utökning av fastighetsareal sker genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd. Fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras när denna detaljplan fått laga kraft. Detaljplanen möjliggör därtill för utökning av fastigheten Götastrand 1:1, för att utöka gatuområdet med svängradier avseende korsningen Torggatan/Smedjegatan. Utökning av fastighetsareal sker genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd, då detaljplanen medger rättighet för att mark tillhörande Dalhem 2 och Heimdal 1 som ligger inom planområdet kan överföras till kommunens fastighet Götastrand 1:1.

Fastigheten Dalhem 1 omfattas i befintlig stadsplan av en bestämmelse om tomtindelning. När denna detaljplan får laga kraft ersätts befintlig stadsplan avseende fastigheten Dalhem 1 och därmed upphävs bestämmelsen om tomtindelning. Tomtindelningsbestämmelser för fastigheterna Skänkelund 1 och Götastrand 1:1 är upphävda sedan tidigare.

Avtal för att säkra ledningarna ska upprättas för de ledningar som ligger inom eller ska förläggas inom U₁ – området. Initiativ att upprätta rättigheter tas av ledningsägaren.

Markanvisning fastigheten Dalhem 1

Ett markanvisningsbeslut om direktanvisning är beslutat av kommunstyrelsen enligt protokoll 2021-09-08 § 164 som innebär att byggherren, PHL fastigheter AB, får under en viss tid ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse av fastigheten Dalhem 1.

Arbete med framtagande av markanvisningsavtal har påbörjats. Avtalet reglerar i huvudsak vilken tid som markanvisningen pågår d.v.s. den period som byggherren har ensamrätt om att förhandla om överlåtelse av fastigheten Dalhem 1. Markanvisningsavtalets reglerar därtill frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet som berör genomförandet av detaljplanen. Det kan handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris. Markanvisningsavtalets intention är att markförvärv av fastigheten Dalhem 1 ska ske samt att byggherren ska uppföra byggnation av flerbostadshus på fastigheten.

Kommunen beslutar efter att detaljplanen fått laga kraft om överlåtelse av Dalhem 1, enligt markanvisningsbeslut. Det innebär att försäljning och överlåtelse av marken sker när detaljplanen fått

laga kraft. Markanvisningsavtalet följs då av ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och den utvalda exploatörerna. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av upprättandet av ny detaljplan samt iordningställande av allmän platsmark. Planavtal finns upprättat med fastighetsägaren till Skänkelund 1 som bär sin del av kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut av fastighetsägaren till Skänkelund 1 vid försäljning av mark, enligt denna detaljplan. Kommunens intäkter består av försäljning av Dalhem 1, planavgift, bygglovsavgifter samt anslutningsavgifter för VA.

Befintliga dagvattenledningar inom kvartersmark för Dalhem 1 kan tas bort vid byggnation, vilket bekostas av exploatören/markägaren. Flytt av elledningar för torgmiljön bekostas av kommunen. Uppkommer behov att flytta elledningar från kvartersmark innan kommunen eventuellt bygger om torgmiljön bekostar exploatören flytten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Andreas Lindberg.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2021-11-17

Andreas Lindberg
Planarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef