



Underlag för planbesked **Fridhem 1 m.fl.**



Upprättat av kanslienheten
Datum 2021-11-18
Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehåll

Ansökan	3
Sökande	3
Fastighet	3
Fastighetsägare	3
Syfte	3
Avgränsning	4
Bakgrund	4
Tidigare ställningstagande	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	5
Platsens förutsättningar	6
Mark och vegetation	6
Naturvärden	7
Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster	7
Infrastruktur	9
Parkering	10
Riksintressen	10
Människors hälsa och säkerhet	10
Strandskydd	10
Teknisk försörjning	10
Vatten och avlopp	10
Dagvattenhantering	10
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber	10
Fastighetsrättsligt	11
Betydande miljöpåverkan	11
Genomförande	11
Utredningsbehov	11
Förslag till process och tidplan	11
Slutsats	12

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

PHL Fastigheter.

Fastighet

Fridhem 1. Vaggeryd.

Fastighetsägare

Vaggeryds kommun.

Syfte

Inskickad ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för fastigheten Fridhem 1 för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med 110 lägenheter inom fastigheten Fridhem 1. Tillhörande ansökan har en förstudie bifogats (se figur 1) gällande utformning av bebyggelse och bostadsmiljö. I ansökan beskrivs att förslaget möjliggör för blandade lägenhetsstorlekar. I förstudien presenteras ett förslag på tre punkthus om sex till sju våningar i områdets norra del med en BTA på cirka 2440-2899 m². Förslaget inkluderar även av två radhuslängor i väst samt öst med om fem radhus per länga. Entrén till området samt gårdsområdet utgörs av markparkering.

Inlämnat förslag till ny bebyggelse får endast betraktas som illustration om det som kan vara möjligt att pröva. Under planprocessen kommer utformning och gestaltning av ny bebyggelse i området att utredas vidare.

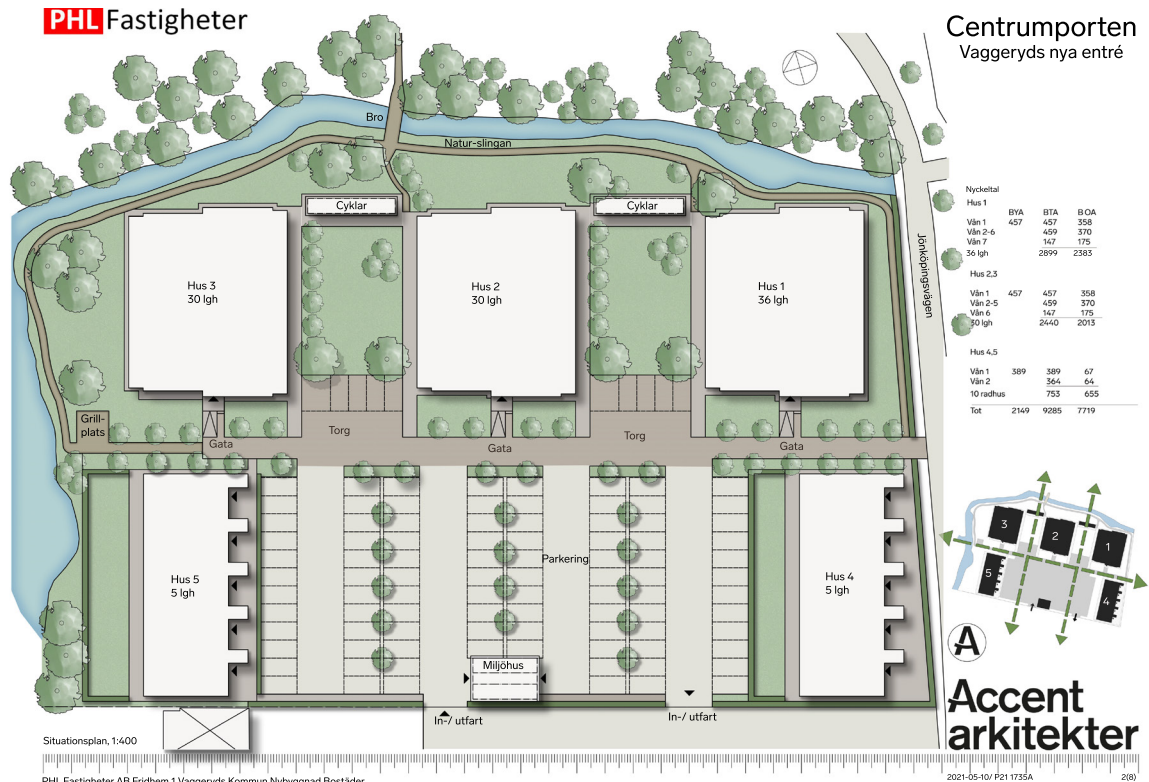


Fig. 1. Illustration från sökande.

Avgränsning

Ett underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av projektet. Befintlig detaljplan från år 1960 omfattar området samt befintlig detaljplan från år 1966 omfattar delar av området, markanvändningen i dessa detaljplaner överensstämmer inte med ansökt planbesked. Befintlig detaljplan från år 1960 föreslås därmed delvis ersättas med ny i samband med planläggning avseende fastigheten Fridhem 1. Planområdet omfattar cirka 1 hektar. Söder om ansökt område finns tre bostadsfastigheter, Götastrand 1:10, Fridhem 2 samt Fridhem 3 (se figur 2), för vilka markanvändning inte stämmer överens med befintlig detaljplan. Planområdet föreslås även inkludera dessa fastigheter i framtagandet av en ny detaljplan.



Fig. 2. Till höger; områdets lokalisering i Vaggeryd. Till vänster; område för planbesked samt förslag på utökat planområde (i rött) för inkludering av intilliggande bostadsfastigheter.

Bakgrund

2021-09-14 inkom ansökan om planbesked i syfte att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Fridhem 1.

Sökande har även inkommit med förslag till hur föreslaget planområde kan utformas omfattande 110 lägenheter. Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Beslut om planuppdrag avser området som helhet markerat i figur 2. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för bland annat bostadsändamål och exploateringsgrad. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Föreslaget planområde finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fjärrvärmeområde, i övrigt är planområde inte utpekad i gällande översiktsplan för bostadsändamål. Översiktsplanen visar i övrigt på den generella inriktningen att förtäta inom Vaggeryds tätorter avseende bostadsändamål.

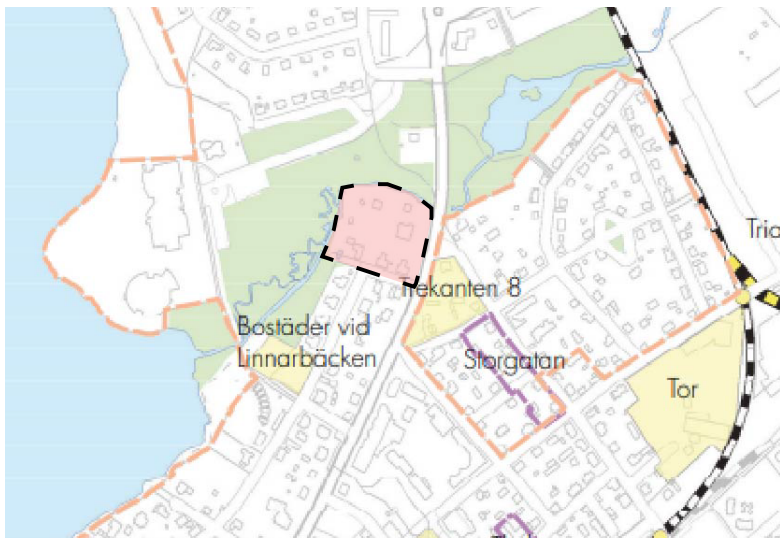


Fig. 3. Utdrag ur gällande översiktsplan från 2012.

Detaljplan

Ansökt planområde omfattas idag av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ankaret m.fl. i Vaggeryds köping 06-VAK-72* som fick laga kraft 1960. Befintlig detaljplan anger bostadsändamål samt hälso- och socialvårdsändamål. Ansökt område för planbesked omfattas av markanvändning för hälso- och socialvårdsändamål.

Ur beskrivningen för gällande plan från 1960 står följande för detaljplanens norra del *"I den norra delen finnes ett hem för barn med särskilda behov och området kring detta har redovisats för hälso- och socialvård"*. Ny föreslagen bostadsbebyggelse enligt ansökt planbesked innebär en ändring av markanvändning inom planområdet varav en ny detaljplan behöver upprättas och ersätta del av befintlig detaljplan.

Delar av fastigheten Fridhem 1 omfattas även i nord och västlig riktning av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rödingen m.m. Å Torsboområdet i Vaggeryds köping 06-VAK-116* som fick laga kraft 1966. Detaljplanen anger Vattenområde längst med Linnarbäcken samt Allmän plats; park eller plantering.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av gällande detaljplan. Befintlig detaljplan för kvarteret Ankaret medger ej bostadsbebyggelse samt föreslagen byggnadshöjd som beskrivs i tillhörande illustrationsplan och föreslås därmed att ersättas av ny detaljplan.

I samband med att ny detaljplan upprättas för Fridhem 1 bör de angränsande fastigheterna Götastrand 1:10, Götastrand 1:2, Fridhem 2 samt Fridhem 3 (se figur 2) inkluderas då dagens markanvändning inte stämmer överens med befintlig detaljplan. Del av befintlig detaljplan stämmer inte överens med dagens markanvändning och upphävs därmed.

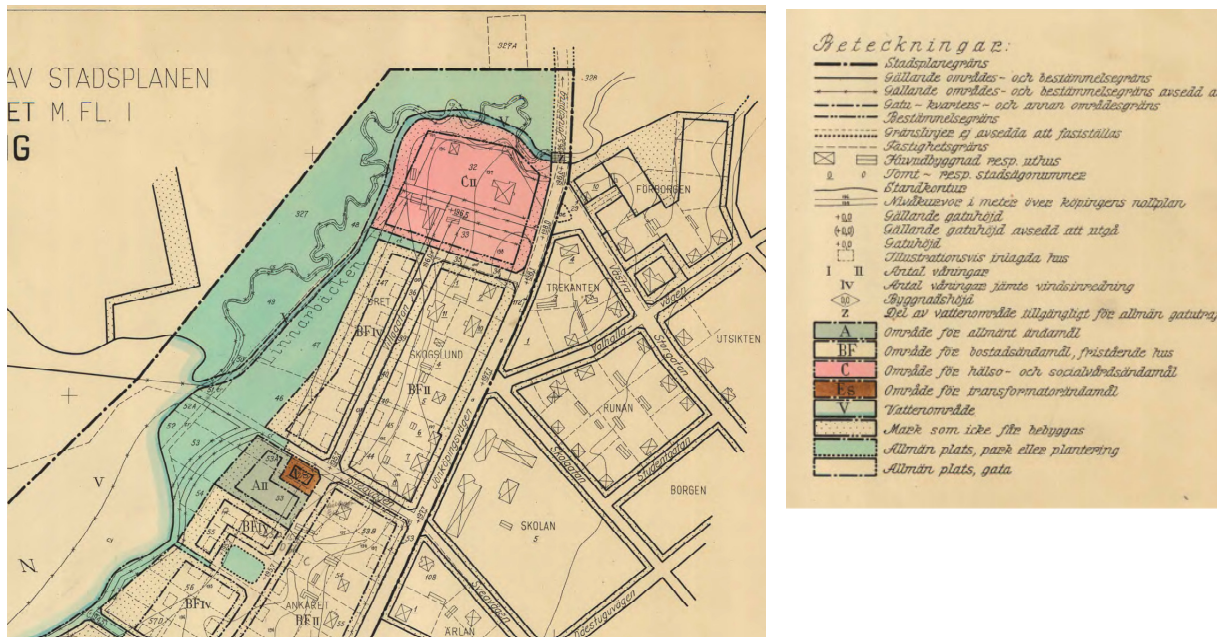


Fig. 4. Befintlig detaljplan från år 1960 Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ankaret m.fl. i Vaggeryds köping 06-VAK-72.

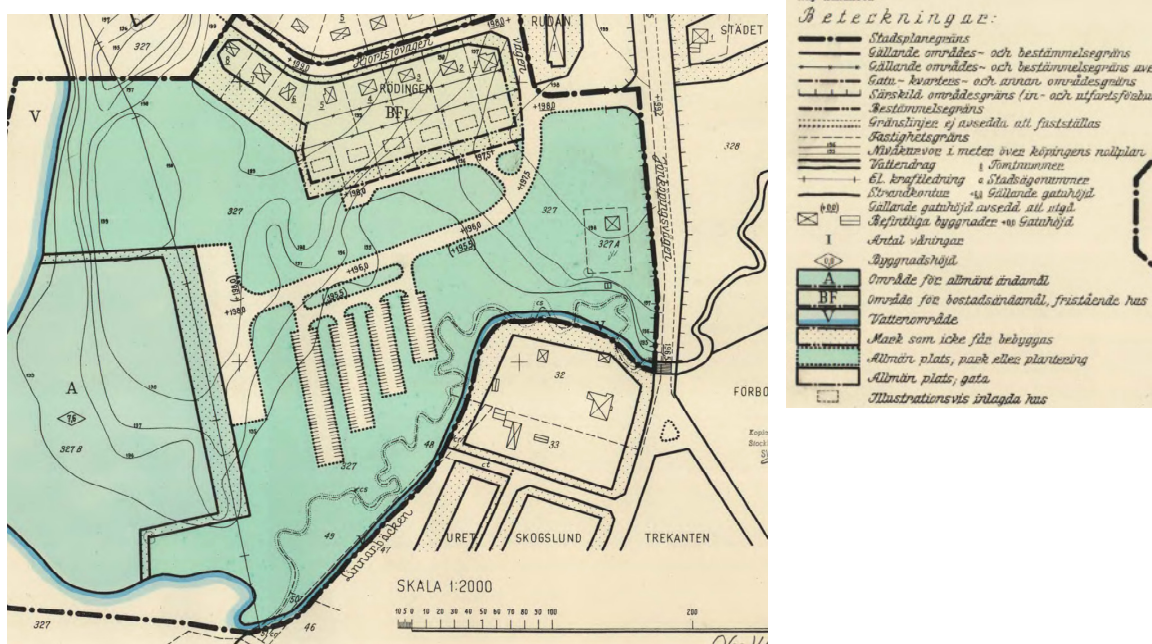


Fig. 5. Befintlig detaljplan från år 1966 Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rödningen m.m. Å Torsboområdet i Vaggeryds köping 06-VAK-116.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Geologiska förutsättningar

Planområdet består av isälvsediment med en hög genomsläpplighet. Området är relativt plant men sluttar norr samt väst mot Linnarbäcken. Området är bebyggt med tre hus samt ett par komplementbyggnader, förslaget till ett utökad planområde omfattar även tre fastigheter med

bostadshus. Området angränsar i norr och väst till Linnarbäcken samt ett våtmarksområde vilka enligt Länsstyrelsens skyfallskartering riskeras att översvämmas vid skyfall. En geoteknisk utredning behöver därmed genomföras i planprocessen för att säkerställa planområdet för bostäder.

Marktucket

Planområdet består till större del av bebyggd mark med hårdgjorda ytor, gräsmattor, planteringar och träd. Angränsande till planområdet i norr och väst går Linnarbäcken samt Linnarkilen med ett våtmarksområde.

Naturvärden

Rödlistade arter

Inga rödlistade arter förekommer inom planområdet, dock har i närhet till föreslaget planområde flertalet fågelarter observerats vilket vittnar om ett rikt fågelliv. Observationerna har främst gjorts i och i närheten till det intilliggande våtmarksområdet. En fågelinventering behöver därmed genomföras.

Biotopskydd

Ingen biotopsskyddad struktur är påträffad.

Skyddsvärda träd

Inga skyddsvärda träd har påträffats inom området. Träd inom området kan dock vara av högt skyddsvärde genom att bedriva reglerande ekosystemtjänster i upptagning av vatten samt agera temperatursänkande.

Behov av ytterligare inventering

En naturvärdesinventering behöver genomföras i samband med framtagande av ny detaljplan för att exempelvis kartlägga eventuella rödlistade arter, nyckelfaktorer eller biotopsskyddade strukturer i angränsande grönområde i Linnarviken.

Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun framgår att Linnarkilen som angränsar diktan samt utgör en del av fastigheten Fridhem 1 ska sparas och stärkas. Linnarkilen utgörs av våtmark, Linnarbäcken och Linnarsjön/parken och har en stor positiv klimatanpassningseffekt på intilliggande områden samt utgör ett sammanhängande grönstråk genom samhället. I grönstrukturplanens underlagsrapport 6 omnämns vikten med att bevara våtmarker, dels för dess riskreducerande infrastruktur i omhändertagande av dagvatten men även klimatanpassning, där våtmarken har en tydlig kylande effekt på skola och bostäder i området. Våtmarken har en vattenhushållande och flödesreglerande egenskap och är anpassad för att samla upp samt reglera vattenflöden och agerar som en naturlig dagvattenhanterare. I underlagsrapport 7 lyfts även att tätortsnära våtmarker, som Linnarkilen, har höga reglerande och/eller biologiska värden, stödhabitat samt att Linnarkilen är en av tätortens viktigaste grönkilar. Ekosystemtjänster som gynnas av att bevara och stärka Linnarkilen är hälsa, sinnlig upplevelse, skydd mot extremt väder, klimatanpassning, luftrening, vattenrening, livsmiljö, ekologiskt samspel och habitat

ESTER

En tidig analys kring områdets tillgång till ekosystemtjänster har genomförts genom verktyget ESTER. Verktøy är framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i detaljplanesammanhang. Analysen har utgått ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras utifrån det skissförslag som inkom med ansökan och visar tillgången på ekosystemtjänster i nuläget och tillgången på ekosystemtjänster efter exploatering, vilket presenteras i figur 6. I analysen har området utökats till att även omfatta Linnarkilen. Anledning till detta är att en exploatering som inskicka ansökan föreslår kommer med stor sannolikhet att påverka det våtmarksområde och grönområde som går diktan planområdet.

I nuläget utgörs Fridhem 1 av cirka 25% bebyggd/hårdgjord yta, övrig mark består av gräsytor och lövträd. Intill planområdets angränsar Linnarbäcken och våtmarksområde i Linnarkilen med ett större grönområde. Sammanfattningsvis kan sägas att då området, med Linnarkilen inkluderat, i nuläget består av en stor del mark som inte är exploaterad samt består av en variationsrik marktyp, visar verktyget på en påverkansgrad som klassas som mycket negativ avseende flertalet kategorier rörande ekosystemtjänster. Planläggning behöver därmed integreras med ekosystemtjänster för att uppnå en hållbar samhällsplanering.

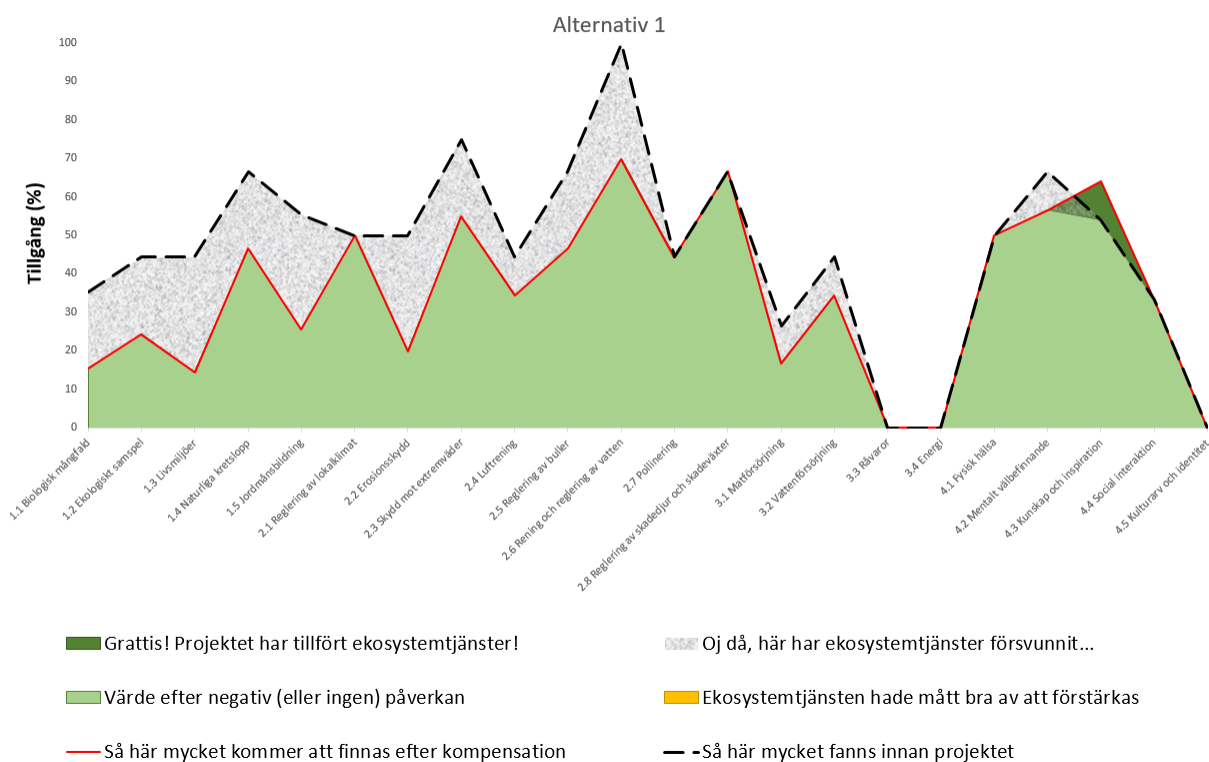


Fig. 6. Figuren visar tillgången på ekosystemtjänster idag (grått område) och tillgången efter exploatering av området enligt alternativ 1. Kompensationsåtgärder har inte tagits i beaktning.

Figur 6 visar på hur tillgången till ekosystemtjänster påverkas av exploatering. Analysen har utgått ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras vilket innebär att en förändrad exploateringsgrad skulle påvisa ett annorlunda resultat. Streckad linje i figur visar på tillgång i nuläget och rött streck visar på tillgång efter exploatering. Analysen visar på en preliminär påverkan och behöver i samband med planläggning uppdateras under processen för att bedöma påverkan på ekosystemtjänster. Resultatet blir således mer tillförlitligt då en föreslagen struktur och exploateringsgrad finns framtagen.

Infrastruktur

Området är lokaliserat i centrala delarna av Vaggeryd och ligger i anslutning till befintlig väg- samt gång- och cykelväg. Området lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg längs med Jönköpingsvägen och vidare kopplingar genom Vaggeryds gång- och cykelvägsnät.

Området ansluter till Jönköpingsvägen via Skogsvägen vilken är den befintliga infarten till planområdet. Via Jönköpingsvägen som är belägen dicht an planområdet nås Europaväg 4 och vidare Värnamo i söder och Jönköping i norr, vilka nås inom cirka 30 minuter med utgångspunkt från planområdet. Samtliga vägar i anslutning till området har kommunalt huvudmannaskap.

Cirka 200 meter norr om planområdet finns befintlig busstation med länsbuss- 500 (Värnamo-Jönköping), 133 (Torsvik - Vaggeryd – Värnamo) samt 136 (Hestra - Gnosjö - Vaggeryd). Länsbuss 133 och 136 stannar även cirka 80 meter öst om planområdet. Vaggeryds station ligger cirka 600 meter sydöst om planområdet med tåg- och bussförbindelser.

En trafikmätning genomfördes för Jönköpingsvägen år 2019 inför planprogrammet för Yggen, denna mätning skedde cirka 80 meter från planområdet. I Mätningen framgår Årsdygnstrafiken (ÅDT) till 5273 fordon/dygn. Den genomsnittliga trafikmängden per timme är beräknad till 600 och antalet fordon i kategorin tung trafik är 1938 stycken per dygn.

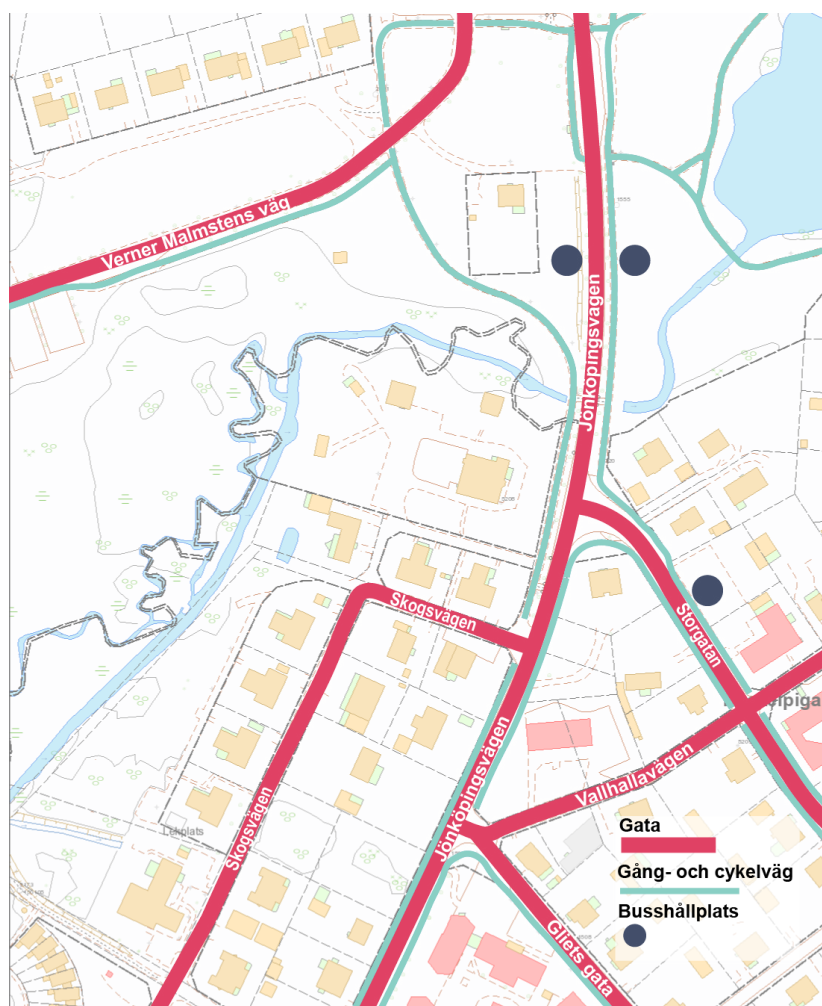


Fig. 7. Befintlig infrastruktur

In- och utfart till planområdet behöver utredas vidare i planprocessen med möjlighet till att ansluta direkt till Jönköpingsvägen då Skogsvägen bedöms bli högre belastad som infartsväg till planområdet

samt en breddning krävs för att hantera ökad trafik till och från föreslagen bebyggelse.

Parkering

Parkeringsituationen behöver utredas och prövas för att säkerställa behovet utifrån exploateringen med utgångspunkt i att parkering sker inom fastigheten. I Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi krävs även att oljeavskiljare anläggs vid större parkeringsplatser, något som behöver beaktas i planarbetet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Forsvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet, föreslagen exploatering antas inte påverka riksintresset.

Människors hälsa och säkerhet

Inom planområdet har det bedrivits tandvård under en längre tid vilket medför att kvicksilver kan förekomma i ledningar och eventuellt mark. För att säkerställa planområdets lämplighet för bostäder behöver en utredning kring eventuella föroreningar av kvicksilver genomföras vidare i planprocessen.

Vägbuller från Jönköpingsvägen bedöms initialt inte överstiga riktvärdena och påverka möjligheterna för bostadsändamål men behöver utredas vidare i planprocessen.

Strandskydd

Inget strandskydd föreligger inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Området anses kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Dricksvattentrycket behöver vidare utredas för området. Genom planområdet går en huvudvattenledning i planområdets södra samt östra del.

Dagvattenhantering

I dagsläget omges området i väst och norr av våtmark och Linnarbäcken vilket kan agera som ett naturligt omhändertagande av dagvatten. Planområdets östra och norra del och området vid och kring befintlig våtmark riskeras även att översvämmas vid skyfall, enligt Länsstyrelsens skyfallskartering. Den exploateringsgrad som inkom med ansökan kommer tillföra en betydligt större andel hårdgjord yta inom planområdet varav våtmarken kommer bli högre belastad varav dagvattenhanteringen behöver utredas vidare i planprocessen. Ny detaljplan behöver utreda förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar, översilningsytor (grönytor).

En dagvattenutredning behöver genomföras för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten, samt säkerställa planerad bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Inom planområdet finns fjärrvärmledning fiberledning. Ledningarna stäcker sig i en nord-sydlig riktning. Fjärrvärmeledningen förser Torsbo, norr om området, och behöver säkras i detaljplanen.

Möjlighet finns till att ansluta ny bebyggelse till befintliga ledningar, transformatorstation behöver säkras inom planområdet.

Fastighetsrättsligt

Marken i planområdet är delvis kommunägd, i det förslagna utökade planområdet ingår tre privata bostadsfastigheter. Diktan Fridhem 1 finns samfälligheten Torsbo S:1 som sträcker sig Linnarparken och vidare längst med planområdet till Hjortsjön. Inom planområdet finns servitut för ledningar

Betydande miljöpåverkan

Planområdet innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar kunna behövas för framtagandet av detaljplanen. Ungefärlig kostnad är en uppskattning i grova drag. Nämnade utredningar är svåra att kostnadsuppskatta.

Utredning	Ungefärlig kostnad
Dagvattenutredning	Ej uppskattad
Naturvärdesinventering	Ej uppskattad
Geoteknisk utredning	Ej uppskattad
Föroreningar	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 10 000 kr

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

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

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekad i Vaggeryd kommun Översiktsplan för bostadsändamål. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras

och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och där med detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen förväntas påbörjas under våren 2022 och beräknas vara klar tidigast hösten 2023.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås att inleda en planläggning samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av bostadslägenheter och radhus inom fastigheten Fridhem 1 med flera i Vaggeryds tätort, enligt 5 kap. PBL. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat naturvärden, ekosystemtjänster, samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i ny detaljplan och föreslagen markanvändning.