

Kommunledningskontoret

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Smultronet 2 med flera Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län

Upprättat maj 2022

Sammanställning

Inkomna synpunkter inom granskningstiden

Namn	Datum	Med erinring	Utan erinring
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2021-05-06	X	
Luftfartsverket	2021-04-09		X
Lantmäteriet	2021-04-13		X
Trafikverket	2021-05-11		X
Skanova (Telia Company) AB	2021-04-13		X
Vattenfall Eldistribution AB	2021-04-22	X	
PostNord	2021-04-28	X	
Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun	2021-04-28		X
Vaggeryds SOK (VSOK)	2021-04-06		X
Miljö- och byggnämnden	2021-05-03	X	
Barn- och utbildningsnämnden	2021-05-12		X
Sakägare 1	2021-05-12	X	
Sakägare 2	2021-05-12	X	
Sakägare 3	2021-05-14	X	
Sakägare 4	2021-05-12	X	

Om samrådet

Planförslaget har varit på samrådsremiss under tiden 2021-04-06 till och med 2021-05-14. På Vaggeryds kommuns hemsida kunde intresserade under samrådet titta på en digital presentation om planförslaget och läsa alla handlingar.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras enligt följande:

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

HÄLSA OCH SÄKERHET, BULLER

Då planområdet ligger i nära anslutning till järnvägen är det viktigt att planen säkerställer att byggrätterna som planen medger uppfyller riktvärden för buller. Planbeskrivningen ska, i enlighet med 4 kap. § 33 PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad, och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kommentar: En bullerutredning har inför granskning av detaljplanen genomförts av Sweco Sverige AB mars 2022. Utredningen redovisar att planerad och befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet uppfyller riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och vid uteplats. Maximal ljudnivå från spårtrafik överskrider riktvärdet för del av möjlig uteplats men överskrider inte mer än 80 dBA och det bedöms att färre än fem tågpassager kommer att ske i timmen mellan klockan 06:00 och 22:00 under prognosåret 2040. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och slutsats från den genomförda bullerutredningen.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Liksom kommunen anger i planbeskrivningen så finns det både inom samt i anslutning till föreslaget planområde, potentiellt förorenade områden i form av EBH-objekt 152124 och 152148. Länsstyrelsen är enig med kommunens bedömning om att frågan gällande förorenad mark behöver utredas vidare innan planen ställs ut för granskning. Länsstyrelsen känner inte till vilken information som finns gällande förekomsten av tri (klorerade lösningsmedel) i området väster om planområdet då det saknas information om det i EBH-stödet. Om tri upptäckts i nära anslutning till planområdet så är det en indikator på att man behöver undersöka detta innan detaljplanen antas. Vid förekomst av förorenade områden i närheten av detaljplaner som medger känslig markanvändning (ex bostäder) är det viktigt att det framgår av planen att riskerna för människors hälsa/säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Innan planen kan antas behöver kommunen säkerställa att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska dessa säkerställas genom planbestämmelser alternativt åtgärdas innan planen antas.

Kommentar: Förekomsten av föroreningar i mark har utredds vidare inför granskning av detaljplanen av WSP Sverige AB februari 2022, genom en kompletterande miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Utefter kompletterande miljöteknisk markundersökningen görs bedömningen att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning bostäder. Planbeskrivningen kompletterats med slutsatser och rekommendationer enligt genomförd kompletterande miljöteknisk markundersökning. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att förbjuda direktodling av ätbara växter i befintlig mark.

RISKER – FARLIGT GODS

Det är positivt att kommunen beaktat risken för olyckor med farligt gods på järnvägen och tillämpat Hallands Läns riktlinjer, och det är positivt att mer omfattande bebyggelse närmast järnvägen inte tillåts. Dock bör det förtydligas vilket av typområdena i Hallands Läns riktlinjer som kommunen bedömer är tillämplbart i planområdet (både tätort och småhus nämns). Vidare bör det framgå att alla krav på åtgärder enligt riktlinjerna har beaktats, samt att de åtgärder som är aktuella inom planområdet säkerställs. Exempelvis har riktlinjerna krav på obrännbar fasad, utrymningsvägars och balkongers lokalisering som planhandlingarna inte tar ställning till.

Då syftet med bestämmelserna om förbud mot uteplats och lekplats är att säkerställa att marken inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse kan detta med fördel tydliggöras. Ett alternativ kan vara en bestämmelse som anger att ”Utformning av marken får inte uppmuntra till stadigvarande vistelse”.

Kommentar: Då detaljplanen möjliggör för närmast bostadshusfasad inom minst 48 meters avstånd från närmaste järnvägsspåret, bedöms inte krav på obrännbar fasad på bostadsbyggnad behöva ställas utöver det krav som BBR sätter på bostadsbebyggelse. Plankartan och planbeskrivningen har däremot kompletterats med tydliggjorda krav och åtgärder för aktuell detaljplan. Skyddsbestämmelser för utrymningsvägar och balkong som inte får finnas på bostadsfasad som vetter mot järnvägen i öster har lagts till för att säkra långsiktigt säkerhetshöjande åtgärder. Även bestämmelsen om att utformning av marken inte får uppmuntra till stadigvarande vistelse inom kvarterets del, som ligger närmast till järnvägen, har lagts till på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

GEOTEKNIK

Planbeskrivningen anger att de geotekniska förutsättningarna vid planerad byggnation inom planområdet kommer undersökas vidare inför granskning. Länsstyrelsen vill i sammanhanget skicka med att det i detaljplaneskedet främst är stabilitetsfrågan och inte grundläggningsförhållandena som ska undersökas.

Kommentar: I samband med byggnationen av befintligt punkthus på fastigheten Smultronet 3 gjordes en geoteknisk undersökning. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från denna geotekniska undersökning.

En ny geoteknisk undersökning daterad 2021-11-05 har genomförts av WSP i samband med framtagandet av den här detaljplanen. Planområdet sluttar mot öster med en höjdskillnad på cirka fem meter. Med ledning av erhållna beräkningsresultat i den nya geotekniska

undersökningen samt områdets topografi och jordlagerförhållanden bedöms totalstabiliteten som god både inom och i anslutning till området. Planbeskrivning kompletteras med resultat från denna geotekniska undersökning.

I enlighet med den nya geotekniska undersökningen är god grundläggning för punkthus och radhus möjligt att åstadkomma inom planområdet och det är viktigt att det utförs frostfritt och att schaktbotten skyddas mot frysning och uppluckring. Källare är dessutom möjligt att anordna inom planområdet, men bör i sådana fall utföras vattentätt och bergschakt kan i det här fallet komma till att bli aktuellt. Erhållna värden för hållfasthets- och deformationsegenskaper anses vara normala. Vid genomförandet ska eventuell sprängning, pålning, spontning och packning riskbedömas och sprickbesiktning ska genomföras, så att markarbetet vid byggnationen inte påverkar grannfastigheterna. Bedömningen är att planområdet lämpar sig för föreslagen markanvändning.

KULTURMILJÖ

Tillkommande byggnader bör ges utformning som bidrar till en god helhetsverkan i relation till omgivande äldre bebyggelse.

Kommentar: Planområdets omgivning består av en viss bebyggelsekaraktär och en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Planområdet innehåller redan ett befintligt femvåningsbostadshus med tillhörande garage som avviker i skala och karaktär jämfört med befintlig småskalig bebyggelse i omgivningen. Viktigt då att tillkommande bebyggelse inom flerbostadskvarteret innehar bland annat ett fasaduttryck och detaljer som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Planbeskrivning kompletteras med texten ovan. Arkitektoniska detaljer bevakas i bygglovsskedet.

KLIMATANPASSNING

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat och ser mycket positivt på att kommunen har uppmärksammat detta i planbeskrivningen. Det framgår av planbeskrivningen att det är av stor vikt att tillskapa svalkande grönstruktur inom planområdet, att befintliga träd inom planområdet bör bevaras i möjligaste mån för att bidra till en trevlig utemiljö samt att risken för att områdets värmekänslighet ökar i samband med exploatering motiverar gräsarmering av parkeringar, gröna fasader, gröna tak på parkeringshusen och skuggande träd. Planbeskrivningen uttrycker även att kvartersmarken bör utformas så att genomsläppliga ytor bevaras och skapas i möjligaste mån. Ovanstående punkter är alla viktiga i klimatanpassningsarbetet och det vore därför värdefullt om intentionerna kring klimatanpassning och grönstruktur tydligare kunde kopplas till regleringar i detaljplanen. I dagsläget tolkar Länsstyrelsen det som att ansvaret för att uppfylla dessa värden läggs på enskilda fastighetsägare/exploatörer vilket enligt Länsstyrelsens erfarenhet tyvärr sällan brukar fungera särskilt väl.

Kommentar: Plankartan kompletteras med bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Träd ska bibehållas och vid behov ska träd ersättas genom nyplantering av samma art.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte höjd på byggnadsverk som överstiger 20 meter inom planområdet. Bedömning görs därmed i att någon lokaliseringsbedömning av Luftfartsverket inte krävs i samband med detaljplanen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Lantmäteriet har ingen erinran.

Kommentar: Yttrande noteras.

Trafikverket

Förutsatt att gällande bullerriktvärden inte överskrids har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: En bullerutredning har inför granskning av detaljplanen genomförts av Sweco Sverige AB mars 2022. Utredningen redovisar att planerad och befintlig bostadsbebyggelse

inom planområdet uppfyller riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och vid uteplats. Maximal ljudnivå från spårtrafik överskrider riktvärdet för del av möjlig uteplats men överskrider inte mer än 80 dBA och det bedöms att färre än fem tågpassager kommer att ske i timmen mellan klockan 06:00 och 22:00 under prognosåret 2040. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och slutsats från den genomförda bullerutredningen.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vx1): 020 – 50 50 00

Kommentar: Yttrande noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om att eventuell ledningsflytt bekostas av exploitören i enlighet med inlämnade synpunkter.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, återkommer med svar på remiss ”Samråd Detaljplan Bostäder Smultronet 2 m.fl. Skillingaryd Dnr KS 2020/039 Vaggeryds Kommun” och lämnar följande yttrade.



Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. Vattenfall Eldistribution noterar att det i framtagna planhandling bl.a. står följande:

”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."

Vattenfall Eldistribution har i dialog med Planeringsarkitekten svarat följande avseende E-område för befintlig transformatorstation:

- Vattenfall vill att stationen placeras centralt i ett E-område med areal 10*10 meter. Sen får inga brännbara byggnader placeras närmare än 5 meter till stationen. Icke brännbara ska ha ett avstånd på minst 2 meter.
- Sen ska inga gata/väg placeras för nära stationen.
- För att säkerställa säkerhetsavstånd så bör det kompletteras med prickmark runt E-området.

Vattenfall Eldistribution noterar att önskemål ovan är uppfyllt i framtagna planhandlingar.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- Flytt av anläggning:
<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flyttaanlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar: Yttrande noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om att eventuell flytt/förändring bekostas av exploatören men utförs av Vattenfall Eldistribution. Befintlig markkabel vid ny infart ska förläggas i rör och även det bekostas av exploatören.

Punktprickad mark behöver inte förläggas på allmän platsmark GATA, då gatan redan är tillgänglig mark och inte får bebyggas. Förutom där transformatorstationen ligger är hela E-området punktprickad.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbilshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Planförslaget möjliggör för flerbostadshus inom aktuellt område. Postlådor för boende i flerbostadshus brukar förekomma inom gemensamma ytor inom kvarteret. Däremot regleras inte denna fråga i detaljplaneskedet. Möjligheten finns att samordna frågan med bostadsbolaget.

Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun

Naturskyddsföreningen har tagit del av planförslaget för Smultronet 2 m.fl och vi har inget att invända vad det gäller natur och miljödelen.

Centralt placerad mark att bebygga är ju tacksamt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vaggeryds skid- och orienteringsklubb (VSOK)

VSOK har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden anser att alla fastigheter inom Smultronet och Tomaten borde tagits med i planändringen. Detta för att parkeringarna på fastigheterna Tomaten 5 och Tomaten 28 ska kunna bli planenliga. I tidigare bygglovsansökan för Tomaten 12 önskade fastighetsägaren till Marielund 1:21 att ägarförhållandena för Södra Trädgårdsgatan skulle utredas, detta bör tas med i denna planändring.

I övrigt har nämnden inga synpunkter.

Kommentar: I enlighet med 4 kap. § 32 PBL ska en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra förtätning av bostäder i Skillingaryd inom fastigheterna Smultronet 2, Smultronet 3 och del av Pålen 1:1. Detaljplanen möjliggör även fastighetsreglering för fastigheten Tomaten 8, i avsikt att bredda på lokalgatan och därmed förbättra trafiksituationen genom att reglera del av fastigheten Tomaten 8, utmed Idrottsgatan, till allmän platsmark GATA.

Behov av en fastighetsreglering i enlighet med miljö- och byggnämndens yttrande ovan anses finnas. För att kunna fastighetsreglera flera angränsande fastigheter till planområdet, föreslås att detta sker i ett annat planuppdrag.

Barn- och utbildningsnämnden

Svar på samråd - detaljplan för Smultronet 2 m.fl.

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB har inkommit med ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på fastigheterna Smultronet 2 och del av Pålen 1:1, Skillingaryds tätort. Ett samrådsförslag har tagits fram som möjliggör nybyggnation av flerbostadshus i fyra våningar samt skapar förutsättning för byggnation av radhus.

Detaljplanen är ute för samråd under perioden 2021-04-06 t.o.m. 2021-05-14.

Enligt detaljplanen planeras en utökning av området smultronet, pålen och tomaten i Skillingaryd (Västra Järnvägsgatan 9, Kvarngatan, Södra Trädgårdsgatan, Idrottsgatan). Planen är att det ska byggas flerbostadshus utmed Kvarngatan (16 lgh) och radhus utmed Idrottsgatan (ca 6 st).

Barn- och utbildningsförvaltningen har två utgångspunkter när vi granskar detaljplanen: den första är antalet skolplatser för de barn som kan tänkas flytta in i de nybyggda bostäderna; den andra utgångspunkten är gång- och cykelvägar till och från skolan.

Området smultronet och pålen tillhör upptagningsområdet Sörgårdsskolan och förskolan Bullerbyn. Sörgårdsskolan är under ombyggnation för att till hösten 2021 bli en tvåparallellig skola. Förskolan Bullerbyn är en av våra större förskolor i Skillingaryds tätort med 6 avdelningar och plats för 99 barn i förskoleålder.

Eftersom området tillhör skolor med högre kapacitet har barn- och utbildningsförvaltningen inga synpunkter på att detta skulle medföra platsbrist. I dagsläget kan vi dock enbart utgå ifrån en prognos och därmed inte försäkra oss om att vi inte står i ett annat läge om det skulle flytta in fler elever än förväntat den dagen bostäderna står klara för inflyttning. Sett utifrån den andra viktiga aspekten så finns det redan idag gång- och cykelväg till skolan för de barn som på egen hand tar sig mellan hemmet och skolan.

Barn – och utbildningsförvaltningen kan därmed ställa sig positivt till detaljplanen.

Barn- och utbildningsförvaltningens förvaltningschef Per-Erik Lorentzon har delegation att lämna yttrande i detaljplanfrågor, enligt Barn- och utbildningsnämndens Delegationsordning (bun2020/004, Fastställd av Barn- och utbildningsnämnden 2020-10-28 § 91) ärendegrupp DEL P – ÖVRIGA ÄRENDEN: P12.

Kommentar: Yttrande noteras.

Sakägare 1 (2021-05-12)

Synpunkter som är specifika för [REDACTED]

För vår fastighet, [REDACTED], befarar vi att byggnation av flerbostadshus med fyra våningar på det område som anges i förslaget till detaljplan skulle öka insynen i vår trädgård

kraftigt. Enligt det förslag till placering av punkthus som redovisas i den digitala presentationen av förslaget ligger punkthuset på samma nivå upp i backen som vår fastighet och lägenheterna på tredje och fjärde våningen i punkthuset skulle därmed ha direkt insyn i vår trädgård uppifrån. Detta skulle uppfattas som avsevärt störande/jobbigt och eventuellt också påverka värdet på vår fastighet negativt. Denna typ av insyn är svår att förebygga med exempelvis en häck eller liknande och kan endast mildras av väl uppvuxna träd, som i vilket fall bara ger insynsskydd under den gröna perioden av året.

Placeringen av punkthusets garage i enlighet med förslaget i den digitala presentationen skulle också medföra ökad trafik omkring, och på ytterligare en sida av vår fastighet jämfört med idag. Infarter till eventuella nya byggnader bör placeras så att genomfartstrafiken på Södra Trädgårdsgatan och Idrottsgatan (Västra Järnvägsgatan till Åkersvägen) inte ökar. Ingen av dessa gator har någon ordentlig trottoar och är därmed inte anpassade för mer trafik.

Placering av punkthusets garage som i förslaget i den digitala presentationen med endast två meter till tomtgräns medför att det kommer mycket nära befintliga boningshus, framför allt på Smultronet 5, men även vår fastighet. På ett sätt som vanligen inte förekommer i äldre områden.

Sammanfattningsvis anser vi därmed att byggnation av flerbostadshus på den plats som anvisas i förslaget till ny detaljplan skulle ha avsevärd negativ påverkan på vår fastighet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Detaljplanen uppdateras så att komplementbyggnad placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och huvudbyggnad minst 4,5 meter. Dessutom regleras närmaste område till fastigheterna Marielund 1 och Smultronet 5 med korsmark på 12 meters bred markyta. Huvudbyggnad/bostadshus får inte byggas på korsmark. Komplementbyggnad får däremot finnas, dock om minst 3 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad på grannfastighet får byggas inom närmast 4,5 meter från fastighetsgräns. Med andra ord säkrar planförslaget minst 16,5 meter (12 + 4,5) mellan närmaste möjlig huvudbyggnad på grannfastighet och närmaste möjlig placering för nytt föreslaget fyravåningsbostadshuset, vilket bedöms vara rimligt och acceptabelt avstånd med hänsyn till insynsskyddsaspekten.

En förtätning i det centrala stationsläget förväntas bland annat bidra till större reseunderlag för kollektivtrafik, vilket bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö*. Förtätning av befintligt kvarter bedöms innebära relativt begränsad påverkan på stadsbilden, då området redan är ianspråktagit för flerbostadshusbebyggelse. Planförslaget säkrar en godtagbar förtättningsnivå inom kvarteret främst genom reglering av största byggnadsarea, högsta byggnadshöjd och största möjliga takvinkel.

Tillkommande bebyggelse inom kvarteret förväntas tillföra flera hyreslägenheter. Detta förväntas generera en trafikökning till och från området. Trafikökningen bedöms däremot vara acceptabel i förhållande till befintlig gatustruktur och dess kapacitet. Att föreslaget planområdet dessutom är lokaliserat i anslutning till stationsområdet och dess kollektivtrafikförbindelser såsom järnväg och buss, möjliggör för användandet av olika transportslag och skapandet av en hållbar mobilitet där gång- och cykeltrafik gynnas.

Sakägare 2 (2021-05-12)

Synpunkter på förslaget till ny detaljplan för Smultronet 2 m.fl. Dnr KS 2020/039

Vår åsikt är att detaljplanen inte ska ändras. Detta eftersom:

- Flerbostadshus med fler än två våningar skulle skilja sig väsentligt från den bebyggelse som finns i området idag. Inga befintliga hus som ligger på samma nivå upp i backen som Smultronet 1, Smultronet 5 och Marielund 1:15 har fler än två våningar. Det övre flerbostadshuset vid Kvarngatan har två våningar, liksom de flerbostadshus som ligger utmed Källeliden. De senare har dessutom träfasad och en utformning som mer liknar en villa.
- Skillingaryd är känt för sina många äldre trähus. Detta är något som ska värnas, och ny bebyggelse bör därför utformas så att områdets karaktär bevaras. De nyare husen i området är i enlighet med detta just villor med träfasad. Ett eventuellt flerbostadshus med fler än två våningar och en mer modern typ av fasad skulle sticka ut och avsevärt störa områdets karaktär. Den nuvarande detaljplanen värnar området på flera sätt, bland annat genom att begränsa nybyggnation till två våningar och specificera att rött taktegel och träfasad ska användas.
- En villa har redan byggts på Smultronet 5 i enlighet med nuvarande detaljplan. Möjligheterna att genomföra andra typer av bebyggelse inom området på ett tillfredställande sätt är därmed avsevärt mindre än om hela området hade varit obebyggt. Eventuell nybyggnation inom området bör därför fortsätta i enlighet med nuvarande detaljplan.

Skulle detaljplanen ändras och medge bostäder med så många som fyra våningar anser vi att:

- Kommunen bör utreda möjligheten att placera ett eventuellt flerbostadshus så långt öster ut i området som möjligt, närmare Smultronet 3 och därmed längre ner i backen. Ett hus med fler våningar än två skulle då kunna upplevas som mindre störande och smälta in bättre. Villor eller radhus med maximalt två våningar skulle då kunna placeras högre upp i backen och smälta in bland befintlig bebyggelse. På detta sätt skulle också områdets karaktär kunna bevaras.
- Den skrivning som finns i nuvarande detaljplan och som specificerar att "Ny bebyggelse ska utformas med traditionell utformning med rött taktegel och träfasad med locklistpanel" ska kvarstå i en eventuell ny detaljplan, för att behålla och värna om områdets karaktär, oberoende av vilken typ av bebyggelse som sedan tillåts.
- Beteckningen f1 och f2 som finns i förslaget till ny detaljplan ska tas bort. Beteckningarna specificerar att endast radhus och flerbostadshus får byggas inom området. Den ursprungliga ansökan från VSBo avser endast ett flerbostadshus, varför hela området i dagsläget inte bör låsas upp till flerbostads- eller radhus.

Områdets lövträd

Inom området finns flera väl uppvuxna lövträd, vilket också nämns i dokumentet Underlag för planbesked Smultronet 2 m.fl., Skillingaryds tätort (Dnr. KS 2020/039). Där skrivs följande "Det finns alm i området, vilket är en av våra mest hotade lövträd i Sverige samt finns med på

rödlistan. Trädet är därmed extra relevant för den biologiska mångfalden. Det vore positivt för den gröna infrastrukturen att tillföra lövträd i området och spara almen”. Utifrån denna skrivning vill vi lyfta två punkter:

1. Den alm som nämns i dokumentet togs ner vid byggnation av stödmuren runt Smultronet 5. Den information vi fått är att kommunen gav muntligt samtycke till att ta ner almen i samband med byggnation av stödmuren och att denna byggnation dessutom var bekostad av kommunen. Att kommunen inte tog hänsyn till informationen i ovan nämnda dokument vid arbete på intilliggande fastighet finner vi anmärkningsvärt. [REDACTED] har tidigare kontaktat kommunen i denna fråga (mail 201215) men trots påstötning (mail 201222) inte fått något svar. Vi anser att kommunen bör ersätta den väl uppvuxna almen med ett stort planterat träd för att återställa den biologiska mångfald som fanns inom området. Ett annat alternativ kan vara att undersöka om några av de yngre träd som finns i området är almar och i så fall se till att dessa tas fram och bevaras.
2. Dokumentet talar också om att ”Det vore positivt för den gröna infrastrukturen att tillföra lövträd i området” vilket stämmer väl överens med den grönstrukturplan som godkändes av kommunen under 2020. I grönstrukturplanen har ett så kallat ”strategiskt stråk för löv” identifierats i Skillingaryd. Den del av den föreslagna detaljplanen där byggnation av flerbostadshus om fyra våningar tillåts ligger inom detta stråk. Samtidigt är detta den del av Smultronet där det finns flest uppvuxna lövträd – i området i övrigt är det mest sly/buske och gräs. Att ta ner de uppvuxna träden rimmar dåligt med den av kommunen godkända grönstrukturplanen, enligt vilken ytterligare lövträd istället borde planteras i området.

Sammanfattningsvis anser vi därmed att:

1. Detaljplanen inte ska ändras. Nuvarande detaljplan ska kvarstå och hänsyn tas till kommunens grönstrukturplan vid nybyggnation.

Om detaljplanen ändras för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus anser vi att:

2. Flerbostadshus som byggs på samma nivå upp i backen som Smultronet 1, Smultronet 5 och Marielund 1:15 ska ha maximalt två våningar och utformas med träfasad och locklistpanel i enlighet med den skrivning som finns i nuvarande detaljplan.
3. Om bebyggelse med fler än två våningar tillåts ska den placeras längre ner i backen, närmare Smultronet 3.
4. En ny detaljplan ska inte läsas till att endast tillåta flerbostadshus och/eller radhus.

Oberoende av vad detaljplanen specificerar bör kommunen ersätta den rödlistade almen för att återställa den biologiska mångfalden i området.

Kommentar: Det finns i dagsläget inget intresse för att bygga ett nytt flerbostadshus i två våningar. Sökanden har begärt och beviljats prövning av sitt önskemål om ett fyrvåningshus i en detaljplaneprocess.

Planområdets omgivning består av en viss bebyggelsekaraktär och en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Planområdet innehåller redan ett befintligt femvåningsbostadshus med tillhörande garage som avviker i skala och karaktär jämfört med

befintlig småskalig bebyggelse i omgivningen. Viktigt då att tillkommande bebyggelse inom flerbostadskvarteret innehar bland annat ett fasaduttryck och detaljer som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Planbeskrivning kompletteras med texten ovan. Arkitektoniska detaljer bevakas i bygglovsskedet.

Den eventuella negativa omgivningspåverkan som kan bli till följd av genomförandet av planförslaget bedöms vara acceptabel med hänsyn till hushållning med mark, byggnadsekonomi samt efterfrågan på ett varierat lägenhetsbestånd i centrala och stationsnära lägen.

Beteckningen f1 och f2 som finns i samrådsförslaget till ny detaljplan och som innebär att endast radhus och flerbostadshus får byggas inom ett visst område har tagits bort. Detta för att planen ska ha god flexibilitet att anpassa sig över tid. Omfattning av det som tillåts byggas regleras genom begränsning av högsta byggnadshöjd och största byggnadsarea.

Planförslaget kompletteras med krav på att träd ska bibehållas och vid behov ska träd ersättas genom nyplantering av samma art. Detta för att ersätta de träd som behöver fällas vid byggnation av aktuellt område.

Sakägare 3 (2021-05-12)

Synpunkter på förslaget om ny detaljplan för Smultronet 2 m.f.l

- Med stöd av plan- och bygglagen, se nedan, anser vi att man borde ta större hänsyn till den estetiska utformningen för området Smultronet 2 m.f.l.
- Skulle kommunen ändra detaljplanen önskar vi att kommunen överväger att följa den estetiska karaktären. Många fastigheter i området har äldre karaktär och kommunen borde ta hänsyn till hur bebyggelsemiljön i området ser ut idag och förhåller sig till den.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

Synpunkter på detaljplanen Smultronet 2 m.f.l och inverkan på vår fastighet, [REDACTED].

Vår fastighet, [REDACTED], ligger utmed [REDACTED] samt [REDACTED] och [REDACTED].

- Vi önskar att utfarten från Idrottsgatan mot Nya åkersvägen stängs av helt och görs om till cykel och gångväg med soptunnor längs vägen. För att begränsa trafiken till endast infart för bil för boende på Melonen 4 samt Marielund 1:8.
- Begränsa trafiken från Idrottsgatan samt Södra Trädgårdsgatan och ner till Västra Järnvägsgatan, då detaljplanen visar att ett garage ska byggas behöver inte den trafiken passera Idrottsgatan eller Södra Trädgårdsgatan.
- I vår fastighet bor det mindre barn som dagligen korsar Södra Trädgårdsgatan samt Idrottsgatan. Trafikens hastighet är ofta hög och tung trafik kör här dagligen. Vi skulle önska vägskyltar med låg hastighet samt någon form av väghinder; blomlådor, för att få ner hög trafikhastighet på Idrottsgatan samt Södra Trädgårdsgatan.
- Skulle kommunen ändra detaljplanen kommer trafiken öka så vi ser att kommunen tar hänsyn till våra barns säkerhet.

Kommentar: Planområdets omgivning består av en viss bebyggelsekaraktär och en byggnad som ingår i den kommunala kulturmiljön. Planområdet innehåller redan ett befintligt femvåningsbostadshus med tillhörande garage som avviker i skala och karaktär jämfört med befintlig småskalig bebyggelse i omgivningen. Viktigt då att tillkommande bebyggelse inom flerbostadskvarteret innehar bland annat ett fasaduttryck och detaljer som bidrar till en god helhetsverkan i relation till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Planbeskrivning kompletteras med texten ovan. Arkitektoniska detaljer bevakas i bygglovsskedet.

En förtätning i det centrala stationsläget förväntas bland annat bidra till större reseunderlag för kollektivtrafik, vilket bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö*. Tillkommande bebyggelse inom kvarteret förväntas tillföra flera hyreslägenheter. Detta förväntas generera trafikökning till och från området. Trafikökningen bedöms däremot vara acceptabelt i förhållande till befintlig gatustruktur och rådande kapacitet. Att föreslaget planområdet dessutom är lokaliserat i anslutning till stationsområdet och dess kollektivtrafikförbindelser såsom järnväg och buss, möjliggör för användandet av olika transportslag och skapandet av en hållbar mobilitet där gång- och cykeltrafik gynnas.

Den negativa omgivningspåverkan som blir följden bedöms vara acceptabel med hänsyn till hushållning med mark, byggnadsekonomi samt efterfrågan på ett varierat lägenhetsbestånd.

Kommunen instämmer med att trafiksäkerhetsläget inom bostadsområdet bör ses över och vissa trafiksäkerhetsåtgärder kan vara aktuella att genomföra. Dessa åtgärder regleras dock inte i denna detaljplan utan i en annan process genom framtagandet av trafikföreskrifter. I gällande detaljplan som även gäller för eran fastighet regleras utfartsförbud från Idrottsgatan mot Nya Åkersvägen. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om utfartsförbud i gällande detaljplan från 2002 mot Nya Åkersvägen, samt med rekommendationer om att angöring till kvarteret Smultronet bör ske genom Södra Järnvägsgatan – Idrottsgatan.

Sakägare 4 (2021-05-14)

Synpunkter på samrådshandling Dnr. KS 2020/039 med hänvisning till kommunens grönstrukturplan.

Enligt den grönstrukturplan som godkändes av kommunstyrelsen den 4 mars 2020 samt av kommunfullmäktige den 22 juni 2020 ska lövskogens infrastruktur stärkas i Skillingaryd. Detta ska framför allt ske i ett "strategiskt stråk för löv" till vilket Smultronet hör.

Vaggeryds kommun bör inom området bidra till detta genom att skapa en plats vilken tätortens innevånare kan besöka för att njuta av den miljö som bevisligen är hälsosam och rogivande att vistas i.

Mitt förslag är, med hänvisning till grönstrukturplanen, att plantera flera lövsorter och bärgivande buskar inom området. Undertecknad är skogsutbildad och har i mitt yrke arbetat med biologisk mångfald. Jag är villig att bidra med mina kunskaper för att skapa en löv-oas inom området. Jag kommer också att planerat ett nytt lövträd på min tomt för att ersätta det som togs ned av misstag.

Vaggeryds kommun kan på detta sätt visa att det finns ett miljötänk som är positivt.

Den stora björk som finns på Smultronet idag klarar inte den exploatering som sker vid en eventuell byggnation. Dessutom bor en stor grupp hyresgäster i angränsande hyreshus vilka skulle kunna njuta av en grön oas.

Med hänvisning till ovanstående hävdar undertecknad att byggnation inom området är direkt olämpligt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Det finns i dagsläget inget intresse för att bygga ett flerbostadshus i två våningar. Sökanden har begärt och beviljats prövning av sitt önskemål om ett fyravåningshus i en detaljplaneprocess.

Den eventuella negativa omgivningspåverkan som kan bli till följd av genomförandet av planförslaget bedöms vara acceptabel med hänsyn till hushållning med mark, byggnadsekonomi samt efterfrågan på ett varierat lägenhetsbestånd i centrum- och stationsnära läge.

Planförslaget kompletteras med krav på att träd ska bibehållas och vid behov ska träd ersättas genom nyplantering av samma art. Detta för att ersätta de träd som behöver fällas vid byggnation av aktuellt område.

Utöver föreslagna ändringar och tillägg som redovisas ovan, har detaljplanen uppdaterats enligt nedan:

- Ny planbestämmelse har lagts in på plankartan som reglerar högsta tillåtna takvinkel med 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att få till en rimlig skala och lämplig utformning för bebyggelsen inom kvarteret.
- Planbestämmelsen m - *högsta taknockhöjd för nya byggnader* ersätts av bestämmelse om högsta byggnadshöjd. Detta för att ny byggnad ska hålla sig till högsta tänkta antal våningar inom kvarteret. För huvudbyggnad blir högsta tillåtna byggnadshöjd 13 meter i kombination med högsta takvinkel på 30 grader. För komplementbyggnad får högsta byggnadshöjd vara 3,5 meter i kombination med högsta takvinkel på 30 grader.
- Del av punktprickad mark inom fastigheten Smultronet 3, vid Södra Järnvägsgatan, har plockats bort och ersatts av plusmark.
- Området E - *Teknisk anläggning för transformatorstation* har minskats något. Detta för att få möjlighet till svängyta inom angränsande gata, Idrottsgatan.
- Detaljplaneområdet har minskats jämfört med det i samrådsförslaget. Del av planområdet som inkluderade del av angränsande Västra Järnvägsgatan har plockats bort. Anledningen är att denna del inte är av betydelse i genomförandet av den nya detaljplanen och redan är reglerad i gällande detaljplan från 2005 till "GATA" i markanvändning.

Utöver dessa ändringar och kompletteringar som har skett, har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun
2022-05-31

Viktorija Ackar
Planarkitekt
Vaggeryds kommun

Behnam Sharo
Stadsarkitekt
Vaggeryds kommun

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef, Bitr. kommundirektör
Vaggeryds kommun