

Utredning om planbesked för
Fastigheten Lämmeln 9 med flera
Skillingaryd tätort



Upprättad av kommunledningskontoret 2023-06-02

Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

PLANBESKED

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. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

Meningen med planbeskedet är att den 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

Syfte

Inskickade begäran om planbesked avser att, genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Lämmeln 9 och 14, möjliggöra förtätning av central tomt i Skillingaryds tätort med fyravåningshus och cirka 32 stycken nya lägenheter.

Sökande

Vaggeryds- Skillingaryds Bostads AB (VSBo)

Fastighet

Fastigheterna Lämmeln 9 och 14

Fastighetsägare

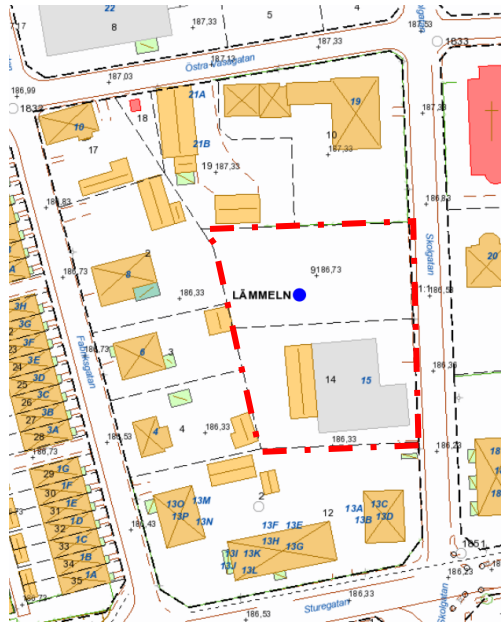
Lämmeln 9 ägs av Vaggeryds kommun, Lämmeln 14 ägs av sökande.

Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser fastigheterna Lämmeln 9 och Lämmeln 14 i centrala Skillingaryd och föreslaget planområde angränsar till Skolgatan i öster.

Areal

Föreslaget område enligt begäran om planbesked avser cirka 2 620 kvadratmeter mark som utgörs av fastigheterna Lämmeln 9 och Lämmeln 14.



Aktuellt område för planbesked är markerad med röd linje.

BAKGRUND

Sökanden har lämnat in begäran om planbesked 2023-02-13.

Förslag till nya bostäder, enligt ansökan.

Vaggeryds- Skillingaryds Bostads AB avser att genom ny detaljplan möjliggöra för förtätning av centrala fastigheter i Skillingaryds tätort med flerbostadshus. Förtätningen möjliggör för cirka 32 stycken nya lägenheter i centralt läge. För att uppnå planerat antal nya lägenheter inom fastigheterna för ansökt planbesked avser sökande att uppföra ett flerbostadshus om fyra våningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2012

Föreslaget planbeskedsområdet är inte utpekad i gällande översiktsplan, antagen 2012.

Samrådsförslag till kommunens nya översiktsplan (inför utställning för granskning)

Föreslaget planbeskedsområde är utpekat i samrådsförslaget för ny översiktsplan som *Mångfunktionell bebyggelseyta*.

Mångfunktionell bebyggelseyta: *Skillingaryds centrum med delar av Storgatan inkluderad är ett utvecklingsområde för förtätning av bostäder, handel och service. Effektiv markanvändning och tätbebyggelse förespråkas. Kommunen bör ta fram ett centrumutvecklingsprogram som beskriver möjligheterna för en fortsatt utveckling av orten.*

Viktiga aspekter att ta hänsyn till är näringslivets fortsatta utveckling i samspel med bebyggelse. Infrastruktur och förbättrade gång- och cykelstårk. Fler mötesplatser samt mer grönstruktur i de centrummiljöer och inom centrala bostadsområden.

Inskickat planbesked med syfte att förtäta central fastighet stämmer överens med de intentioner som beskrivs i kommunens samrådsförslag för ny översiktsplan.

Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen är ett planerings- och kunskapsunderlag som godkänns av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun i juni 2020. Grönstrukturplanen pekar ut viktiga området sett ur grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Planbeskedsområdet ligger centralt med kringliggande kvarter redan exploaterade av varierad bebyggelse, inom 200 meter från planbeskedsområdet finns bostadsnära park.

Grönytor som förekommer runt planbeskedsområdet består till stor del av privata tomter bestående av mesta del gräsmattor och varierande grönska.



Utdrag ur förslag till ny översiktsplan som har varit på samråd 2022 och är inför utställning för granskning. Planbeskedsområdet är markerat med blåfärgad yta.



Utdrag ur Grönstrukturplan, Vaggeryds kommun 2020. Bilden visar värmereglerande grönytor (gröna områden) och riskområde för värme (orangea områden).

Skyfallskartering

Vid exploatering av området förväntas utökad dagvatten som kan samlas vid lågpunkter. Skyfallskarteringen visar på att kvarteret lämmeln har ett högt maximalt flöde vid skyfall i kvarterets södra och västra delar. Planbeskedsområdet påverkas delvis vid höga flöden i söder och väster.

Dagvattenutredning behöver tas fram under en detaljplaneprocess för att visa effekten och konsekvenserna av exploatering av aktuellt område och vilka åtgärder som kan vara viktiga att genomföra för att undvika negativa påverkan på bland annat kringliggande bebyggelse och infrastruktur.

Detaljplan

Aktuellt område för planbesked är tidigare detaljplanelagt. Planbeskedsområdet omfattas av gällande

detaljplan *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Lemmeln, Skillingaryds Köping* från 1959. I gällande detaljplan tillåts bostäder inom en mindre del av fastigheterna Lämmeln 9 och 14, övrig yta regleras med mark som ej får bebyggas. Detaljplanen reglerar våningsantalet till högst två våningar. Kvarterets västra del är reglerat i gällande detaljplan till småindustri.

Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

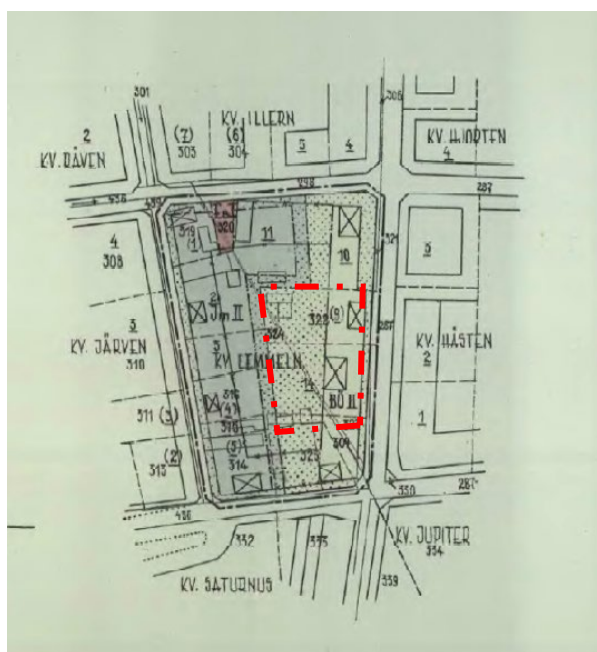
Vaggeryds kommuns miljöprogram är antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29. Miljöprogrammet innehåller mål och strategier som berör fysisk planering. De mål och strategier som berör aktuellt planbeskedsområde är:

Hållbara transporter och resor

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.



Utdrag ur skyfallskartering, Skillingaryd 2022



Gällande detaljplan från 1959. Aktuellt område för planbesked i rött.

Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

- I Vaggerys kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité så att människor hälsa och miljön inte skadas samt att minska påverkan från kemiska ämnen på människors hälsa och miljön

Hållbara gröna och blå miljöer

- Strategi 4. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark. I varje fall av exploatering av jordbruksmark ska en värdering av jordbruksmarkens brukningsvärde, naturvärde, kulturvärde och landskapsvärden kartläggas och redovisas som grund till beslut. Kommunen ska även ta hänsyn till möjlig landsbygdsutveckling och värna om äganderätten.

Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.

BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

Områdets karaktär

Aktuellt område för planbesked består av ett tvåvåningshus samt en parkeringsplats med träd och buskar i den norra delen.

Befintlig bebyggelse

Planbeskedsområdet är dels exploaterat med ett tvåvåningshus inom fastigheten Lämmeln 14, Lämmeln 9 är ej bebyggd med någon byggnation men fastigheten används för parkering. Kvarteret Lämmeln består av varierad bebyggelse med flerbostadshus om tre våningar i söder och norr, västra sidan av kvarteret består av fristående villor.

Skolgatan finns trottoar på gatans östra sida. Skolgatan brukas flitigt av gående, cyklister och bilister under olika delar av dagen. Norr om planbeskedsområdet ligger Fågelforssskolan samt Skillingaryds simhall utmed Skolgatan. Trafiksituationen kring Skolgatan behöver utredas och säkras i samband med en detaljplaneprocess.

Riksintressen

Föreslaget planbeskedsområdet ligger inom Försvarmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet. Föreslagen bebyggelse antas ej påverka riksintresset.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar eller kulturmiljö förekommer inom planbeskedsområdet.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Planbeskedsområdet ligger cirka 150 meter från järnvägen, i och med Trafikverkets projekt kring att elektrifiera järnvägssträckan och att möjliggöra ökad trafik på järnvägen kan buller behöva utredas vidare i en detaljplaneprocess. Söder om planbeskedsområdet går Sturegatan som binder samman västra och östra Skillingaryd, Sturegatan antas vara relativt trafikerad och kan medföra bullerstörningar för ny exploatering varav buller från väg även kan vara aktuellt att undersöka i en detaljplaneprocess.

Markföroreningar

Inom föreslaget planbeskedsområdet finns idag inga kända föroreningar, dock förekommer en inventerad men ej riskklassad förorening på angränsande fastighet. Frågan behöver utredas vidare i samband med en detaljplaneprocess med hänsyn till den inventerade föroreningen men även med hänsyn till intilliggande verksamhetslokaler och gator.

Översvämningsrisk

Planbeskedsområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde, enligt de tillgängliga kartunderlagen från länsstyrelsen gällande översvämningskartering för Lagan.

Transportled farligt gods

Järnvägen är en eventuell transportväg för farligt gods. För bebyggelse inom 150 meter från led för farligt gods är rekommendationen att riskanalys tas fram, vilket behöver beaktas i en detaljplaneprocess.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planbeskedsområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Möjlighet finns att ansluta till det kommunala VA-nätet. Dimensionering av va ledningar kan behöva utredas vidare i en detaljplaneprocess. Möjligheten att tillgodose behovet av brand- och släckvatten vid ny etablering av finns.

Dagvattenhantering

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det

första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras. Intill planbeskedsområdet finns kommunala dagvattenledningar med möjlighet för påkoppling men fördröjning måste ske inom fastigheten.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planbeskedsområde. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar och översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Vattenfall har koncession för elförsörjning för aktuellt området.

Vaggeryds energi AB ansvarar om fibernät. Anslutning till fibernät anses möjligt.

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till föreslaget planbeskedsområde. Det finns möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd samt kommunalägd. Det kommer kräva fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Fastigheten Lämmeln 9 används idag för parkering av Skillingaryds församling. Angränsande fastighet har idag infart via Lämmeln 14, ny infart för fastigheten behöver utredas i en detaljplaneprocess.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområde innefattar vissa 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 detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför detaljplanesamråd 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

Utredningar

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Undersökning om markföroreningar
- Gestaltungs- och utformningsutredning
- Trafik och buller
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuell fastighetsreglering

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplaneprocessen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis gator.

Sökanden har ej begärt yttrande från Länsstyrelsen angående vilket underlag Länsstyrelsen behöver för att yttra sig över planarbetet.

Ett exploateringsavtal kan komma att behöva tas fram för att reglera ansvarsfördelning.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att en detaljplaneprocess ska handläggas med utökat planförfarande. Förslaget planbeskedsområdet är inte utpekade i översiktsplanen och innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat planförfarande, vilket 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 därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

Planens preliminära tidplan

Vid positivt planbesked kan arbetet med detaljplanen påbörjas under fjärde kvartal 2023 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under fjärde kvartal 2025. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

Ett plankostnadsavtal ska tas fram efter att positivt planbesked beviljats och att detaljplaneuppdrag har getts till kommunledningskontoret.

SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende bostäder är lämpligt att pröva i en detaljplaneprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra nya bostäder inom fastigheterna Lämmeln 9 och Lämmeln 14 i enlighet med PBL 5 kap.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat trafikangöring, parkering, geotekniska markförhållanden samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

Juni 2023