



Utredning om planbesked

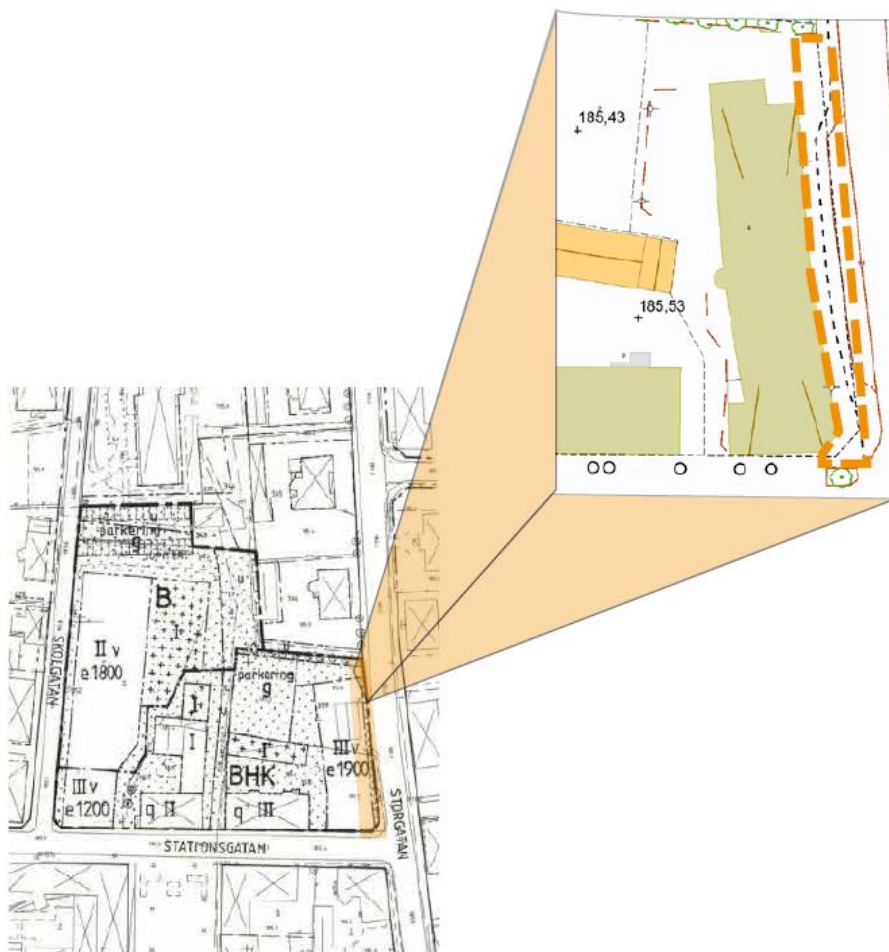
Utredning om planbesked för ändring av detaljplanen för del av kvarteret Jupiter, Skillingaryd tätort.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

KS 29024-166

Upprättad 2024-10-04

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



Innehållsförteckning

ANSÖKAN	3
Syfte	3
Sökande	3
Fastighet	3
Fastighetsägare	3
Läge	3
Areal	3
BAKGRUND	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Grönstrukturplanen	5
Skyfallskartering	5
Detaljplan	6
Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025	7
BEBYGGELSE OCH GESTLATNING	7
Områdets karaktär	7
Befintlig bebyggelse	7
Utformning av Ny bebyggelse	7
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Mark och vegetation	8
Naturvärden och grön infrastruktur	8
Skyddade naturområden	8
Infrastruktur	8
Riksintressen	8
Kulturmiljö	8
Människors hälsa och säkerhet	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
Vatten och avlopp	9
Dagvattenhantering	9
Energi, fjärrvärme, el och fiber	9
FASTIGHETSÄTTSLIGT	10
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Utredningsbehov	10
Förslag till process (jag har justerat texten i detta avsnitt)	10
Planens preliminära tidplan	10
Planens ekonomi	11
SLUTSATS	11

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, ändra del av detaljplan för fastigheten Jupiter 4 i Skillingaryds tätort. Syftet är att överlåta gatumark till kommunen för att förbättra infrastrukturen för gång- och cykeltrafiken längst Storgatan. Förslaget är att markanvändningen för del av Jupiter 4 ändras från kvartersmark för bostadsändamål till allmän platsmark (gata). Detta för att möjliggöra för en fastighetsreglering där en del av fastigheten Jupiter 4 överförs till fastigheten Pålen 1:1.

Sökande

Vaggeryds Kommun – Kanslienheten.

Fastighet

Ändring av detaljplanen gäller del av fastigheteten Jupiter 4.

Fastighetsägare

Fastigheteten Jupiter 4 ägs av Hallemyr Fastighets Aktiebolag.

Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser del av fastigheterna Jupiter 4 i centrala Skillingaryd och föreslaget planområde angränsar till Storgatan.

Areal

Föreslaget område enligt begäran om planbesked avser Jupiter 4 om cirka 130 kvadratmeter.

BAKGRUND

Vaggeryds kommun lämnade in begäran om planbesked 2024-07-25 som avser att ändra befintlig detaljplan för fastigheten Jupiter 4 i Skillingaryd. Detta beror på att Vaggeryds kommun tagit över väghållarskapet från Trafikverket vilket kräver att en ändring görs i befintlig detaljplanen för att överlåta marken till kommunen. Målsättningen är att överlåtelsen av mark ska leda till förbättrad gång- och cykeltrafiken längst Storgatan i Skillingaryd.



Figur 1: Aktuellt område för planbesked är markerad med röd linje.



Figur 2: Referenskartan för att visa var i Skillingaryds tätort området ligger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

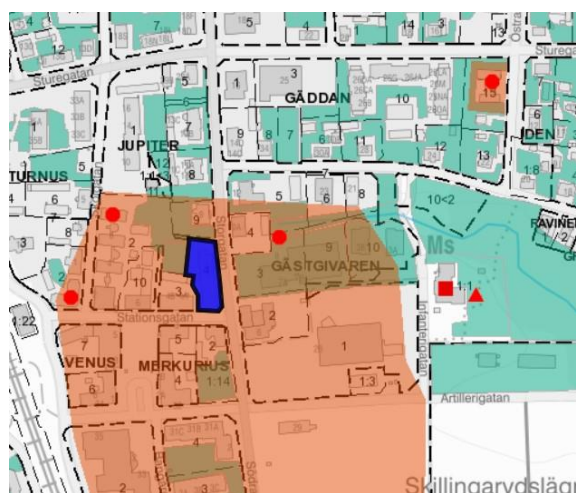
Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen 2024 identifieras området som ett prioriterat utvecklingsområde för bostäder, handel och service, med fokus på förtätning och effektiv markanvändning. Samspel mellan näringsliv och bebyggelse samt förbättrad infrastruktur för gång- och cykeltrafik är centralt, liksom utökad grönstruktur.

Vidare betonar översiktsplanen behovet av klimatanpassning, då området riskera att påverkas av värmeböljor och andra klimatutmaningar. Även markföroreningar behöver utredas och åtgärdas. Särskild hänsyn ska tas till grundvattenförekomsten för att säkerställa god vattenkvalitet.

Grönstrukturplanen

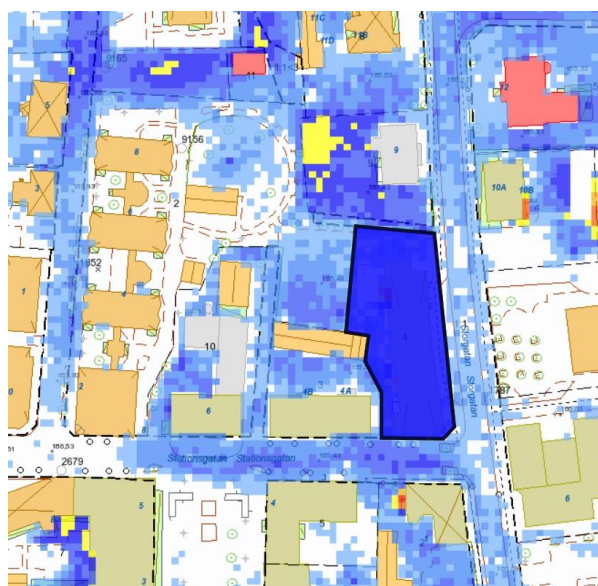
Grönstrukturplanen är ett planerings- och kunskapsunderlag som godkänns av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun i juni 2020. Grönstrukturplanen pekar ut viktiga området sett ur grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Viktigt att notera är att grönstrukturplanen pekar ut området som risk för värmebölja. Vidare stör området inte grönstrukturplanens utpekande av gräsmarkens gröna infrastruktur eller vattnets blå infrastruktur.



Figur 3: Bilden visar värmereglerande grönytor (gröna områden) och riskområde för värme (orangea områden), Vaggeryds kommun (2020) Grönstrukturplan.

Skyfallskartering

Vid exploatering av området förväntas utökat dagvatten som kan samlas vid lågpunkter. Skyfallskarteringen visar att kvarteret Jupiter 4 har ett högt maximalt flöde vid skyfall i kvarterets alla delar.



Figur 4: Visar skyfallskarteringen

Detaljplan



Det aktuella området för planbeskedet är detaljplanelagt och omfattas av en detaljplan för del av kvarteret Jupiter som antogs 1990. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra parkering samt användning för bostads- och handelsändamål, kvartersmark, och mark som inte får byggas. Planen anger även att det finns två byggnader i den södra delen av området med kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader omfattas av rivningsförbud samt förbud mot förändringar som kan förvanska deras exteriör. Dessutom är hela området längs Storgatan klassificerat som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Del av området som berörs av denna utredning (se röd markering) visar kvartersmark och prick mark vilket innebär att ny bebyggelse inte är tillåten på dessa delar av marken.

Figur 4: Gällande detaljplan kvarteret Jupiter 4

Förslag till ändring av detaljplanen för del av kvarteret Jupiter, som antogs 1990, innebär en uppdatering av detaljplanen för fastigheten Jupiter 4. Förslaget innebär att markanvändningen för Jupiter 4 ändras från kvartersmark för bostadsändamål (prickmark) till allmän platsmark (gata). Ändringen möjliggör en fastighetsreglering där en del av fastigheten Jupiter 4 överförs till fastigheten Pålen 1:1.

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 och planområdet Jupiter 4:

Hållbara transporter och resor:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.
- Alla nya bostadsområden har tillgång till minst ett av följande alternativ: god kollektivtrafik (400 meter till busshållplats), tillgång till bilpool/elcykelpool, tillgång till laddning av elbil och/eller anslutning med trygga och säkra cykelvägar.

Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

- I Vaggeryds 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.

BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

Områdets karaktär

Aktuellt område för planbesked består av del av fastigheten Jupiter 4, där det idag finns ett flerfamiljshus med tre våningar, i bottenplan finns verksamheter som erbjuder handel och service. På innegården har pizzerian byggt upp en uteservering och intill denna finns en parkeringsplats.

Befintlig bebyggelse

Inom hela fastigheten Jupiter 4 finns det sju stycken flerfamiljshus där vissa har verksamhet i bottenplan, inom fastigheten finns även uteplatser och garage.

Inom delen av befintlig detaljplan som denna utredning undersöker finns en gång - och cykelväg.

Utformning av Ny bebyggelse

Det planeras ingen ny bebyggelse inom planområdet.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området är redan utbyggt som del av Storgatan, gång- och cykelväg och inga nya åtgärder planeras genomföras. Planbeskedet föreslår att befintlig gång- och cykel återstår även i fortsättningen.

Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns i dagsläget inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planbeskedsområdet, enligt de tillgängliga kartunderlagen från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen samt genom platsbesök.

Skyddade naturområden

Det aktuella området gränsar inte till skyddat område.

Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde ligger i centrala Skillingaryd med cirka 200 meter till Skillingaryds station från vilken både bussar och tåg avgår ifrån. Från Trafikplats Skillingaryd Södra nås Jönköping på ungefär 30 minuter och Värnamo på ungefär 25 minuter.

Utmed planområdets östra sida går Storgatan som korsar Skillingaryds tätort från söder till norr. Storgatan är en av de mer trafikerade vägarna i Skillingaryd och brukas flitigt av gående, cyklister och bilister under olika delar av dagen. Vid planområdet saknas övergångstället, det finns istället gång och cykelväg på båda sidor av Storgatan.

Vid planområdets södra del går Stationsgatan, som på den västra sidan leder till Skillingaryds station. På stationsgatan kör bildar i låg hastighet eftersom Skillingaryds torg ligger precis bredvid där även boende och besökare i kommunen går och cyklar.

Riksintressen

Föreslaget planbeskedsområde ligger inom Försvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet. Föreslagen bebyggelse antas inte påverka riksintresset. Planbeskedsområdet ligger även strax utanför området som Försvarsmakten pekar ut som påverkansområde för buller eller annan risk.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar eller kulturmiljö förekommer inom planbeskedsområdet.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Planbeskedsområdet ligger cirka 200 meter från järnvägen, i och med Trafikverkets projekt kring att elektrifiera järnvägssträckan och att möjliggöra ökad trafik på järnvägen kan buller öka.

Väster om planbeskedsområdet går Storgatan som löper igenom Skillingaryd och binder samma södra och norra sida av Skillingaryd. Storgatan är betydande och många använder vägen som en genomfartsled vilket gör vägen till en av de mer trafikerade vägarna i Skillingaryd detta kan medföra bullerstörningar för ny exploatering.

Markföroreningar

Inom föreslaget planbeskedsområdet finns idag inga kända föroreningar och i närheten området finns ett antal utpekade objekt i EBH-stödet. Objekten har identifierats men är inte riskklassade och avser tidigare verksamheter för ytbehandling av trä och drivsmedelshantering.

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, planområdet ligger strax utanför denna gräns, 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. Föreslagen ändring av detaljplan kommer inte ändra byggrätten utan justera markanvändningen från kvartersmark (prickmark) till allmän platsmark (gata). Inget nytt kommer att byggas.

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 dagvattnet minimeras. Intill planbeskedsområdet finns kommunala dagvattenledningar med möjlighet för påkoppling. Dock kommer föreslagen ändring av detaljplan inte ändra byggrätten utan justera markanvändningen från kvartersmark (prickmark) till allmän platsmark (gata).

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Energi, fjärrvärme, el och fiber finns. Inget nytt som behöver anslutning kommer att byggas inom planbeskedsområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd. Fastigheten Jupiter 4 används idag för bostäder och verksamhet samt parkering för boende.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en detaljplaneprocess.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

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

Utredningar

- Fastighetsförteckning och grundkarta
- 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.

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

Förslag till process

Ändring av detaljplanen föreslås handläggas med förenklat förfarande. Ändring av detaljplanen är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, då den del av översiktsplanen som har betydelse för ändringen är aktuell. Ändringen av detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten, kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av stort betydelse då föreslaget åtgärd redan är genomfört i form av gång- och cykelväg. Detaljplanen handläggs enligt direktiven som beskrivs i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap). Ändring av detaljplan behöver först ett antagandebeslutet och därefter får laga kraft om det inte överklagas.

Planens preliminära tidplan

Vid positivt planbesked kan arbetet med ändring av detaljplanen påbörjas under fjärde kvartal 2024 och planförslaget beräknas kunna antas under fjärde kvartal 2025. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter

under remisskeden eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

I enlighet med kommunens *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner*, beslutad av Kommunstyrelsen §74 2024-04-10 hamnar ändring av detaljplan för Klevshult 1:100 inom prioritet 2, arbetet med detaljplanen ska ske i normal takt.

Planens ekonomi

Ändring av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av kommunen.

SLUTSATS

Förslag till text: Den samlade bedömningen är att föreslagen ändring av markanvändning för aktuellt planbeskedsområde med syfte av att överlåta mark till kommunen för att förbättra infrastrukturen för gång- och cykeltrafiken längst Storgatan anses lämplig att pröva i en ändring av detaljplan.

I samband med ändring av detaljplanen behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat trafiksäkerhet. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

Oktober 2024